
Große Kreisstadt Eichstätt

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 13 „Industriegebiet“ (Sollnau)

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Eichstätt

.....
(Andreas Steppberger)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
(Alois Rieder)

Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.10.2016
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.04.2019
Überarbeiteter Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.03.2020
Fassung zum Satzungsbeschluss vom xx

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	2
2.	Lage, Größe, Beschaffenheit	3
2.1	Lage des Plangebiets.....	3
2.2	Beschaffenheit des Plangebietes	5
3.	Bodenordnende Maßnahmen	6
4.	Planungsbindungen	6
4.1	Übergeordnete Planungen	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	11
4.3	Bestehende Bebauungspläne	12
5.	Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung	14
5.1	Anlass der Planung.....	14
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.3	Bauliche Ordnung	15
5.4	Grünordnungsplan	15
5.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
6.	Erschließung	17
6.1	Straßen und Wege.....	17
6.2	Ver- und Entsorgung.....	18
7.	Immissionsschutz	19
8.	Umweltauswirkungen der Planung	21

Anhang:

- „Eichstätter Liste“
aus Einzelhandelskonzept Eichstätt der imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen vom Juli 2013

Plananlagen:

- Übersicht Nutzungsstruktur
- Ursprünglicher Bebauungsplan vom 19.12.1978 (maßstabslose Verkleinerung)
- Ursprünglicher Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes (maßstabslose Verkleinerung)
- Vergleichsplan 1. Änderung – rechtskräftiger Bebauungsplan M = 1 : 2.000

Begründung zur 1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 13 Industriegebiet (Sollnau)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 (Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Eichstätt vom 16.03.1977) umfasst den ca. 22,8 ha großen, westlichen Teilbereich des Industrie- und Gewerbegebiets „Sollnau“ im Südosten des Stadtgebietes von Eichstätt. Die Regierung von Oberbayern hatte den Bebauungsplan mit Schreiben vom 23.06.1977 Nr. 221/1-6102 EIH 13-4 gemäß § 11 BauGB unter Auflagen genehmigt. Mit Regierungsschreiben vom 02.11.1978 wurde dann die Genehmigung für den ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplans erteilt, mit der weiterhin geltenden Auflage Nr. II 1 des Bescheides vom 23.06.1977 die im Plan festgesetzten Emissionskategorien I und II wegen Unzulässigkeit zu streichen. Der Plan wurde dementsprechend angepasst und in der Fassung vom 19.12.1978 im Amtsblatt J1263B für den Landkreis und die Stadt Eichstätt vom 22.12.1978 nochmals öffentlich bekannt gemacht. Entsprechend der rechtskräftigen Planzeichnung vom 19.12.1978 ist der Grünordnungsplan vom August 1976, gefertigt vom Büro Teutsch, Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der nicht rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 (letzte Änderung 17.12.2009 – Planreife wurde erlangt; nicht genehmigungsfähig) umfasst einen rund 47,5 ha großen Teilbereich des Industrie- und Gewerbegebiets „Sollnau“ und schließt direkt östlich an den Bebauungsplan Nr. 13 an.

Aufgrund aktueller Nutzungsverlagerungen ist eine städtebauliche Aktualisierung der genannten Bebauungspläne erforderlich. Die Stadt Eichstätt hatte ursprünglich beschlossen die beiden Bebauungspläne Nr. 13 „Industriegebiet“ und Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V“ zusammen zu legen und die planerischen und textlichen Festsetzungen beider Pläne gemeinsam zu ändern und zu aktualisieren mit dem Ziel, planungs- bzw. nutzungskonforme Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu stärken bzw. planungskonforme Gewerbe- und Sondernutzungen zu belassen, innerstadtrelevante Nutzungen bzw. Kaufkraftverlagerungen auszuschließen und eine zielerichtete städtebauliche Entwicklung und Steuerung zu ermöglichen.

Aufgrund der Entwicklungen zu möglichen Erweiterungsflächen des Gesamtgebietes, die die Zusammenlegung der beiden Bebauungspläne ggf. behindern, erschien es zweckmäßig das Bauleitplanverfahren für die Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 48 getrennt fortzuführen, so dass nun der Bebauungsplan Nr. 13 in seinem ursprünglichen Geltungsbereich einer eigenständigen Änderung unterzogen wird um die Anpassung der Festsetzungen an die bestehende und künftig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

1. Verfahren

Am 16.05.2013 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eichstätt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur Änderung, Aktualisierung und Zusammenlegung der Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 48 unter Berücksichtigung der planungsrechtlich anvisierten Einzelhandelssteuerung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Imakomm Akademie GmbH, Aalen, gefasst.

Abweichend davon hat der Stadtrat von Eichstätt mit Beschluss vom 05.03.2015 beschlossen die beiden Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 48 doch nicht in einem Planwerk zusammenzufassen, sondern die Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungsflächen für die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne getrennt zu betreiben und die erforderliche Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes jeweils im Parallelverfahren durchzuführen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt (Fassung 2006) ist der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 13 als Industriegebiet nach § 9 BauNVO dargestellt. Die im Bestand bebauten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 48 sind im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, sowie teilweise als Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO dargestellt.

Im Laufe des Planungsprozesses wurde mögliche Erweiterungen des Industriegebietes Nr. 13 nach Süden zur B13 hin geprüft und aufgrund der topografischen und erschließungstechnischen Gegebenheiten wieder zurückgestellt, so dass die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 auf den bereits festgesetzten Geltungsbereich bezieht und keine Erweiterung beinhaltet.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1 Lage des Plangebietes



Abb. 1: Luftbild mit Verortung des Gewerbegebietes, Quelle: geoportal.bayern.de, aufgerufen 22.10.2014

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Eichstätt und liegt zwischen der Bundesstraße B 13 (Ingolstädter Straße) und der Altmühl.

Im Westen wird das Gebiet durch die Staatsstraße St 2230 (Pirkheimerstraße) begrenzt, auf deren nordwestlich gegenüberliegender Seite sich weitere Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe befinden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 grenzt im Osten direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 (zuletzt geändert 2009), mit dem eine Erweiterung des Industriegebietes durch die sog. Quartiere IV als weitere Industriegebietsflächen und V als Gewerbe- und Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel erreicht werden soll.

Der städtebauliche Kern des Planungsgebietes aus Industrie-, Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und grenzt an das Überschwemmungsgebiet der Altmühl an.

Das Plangebiet liegt gesamt im Naturpark „Altmühl“. Der südlich an die Bundesstraße 13 angrenzende Waldbestand ist gemäß des LfU Bayern (Stand Oktober 2014) als Landschaftsschutzgebiet, „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ ausgewiesen.

Die nördlich und östlich an den bebauten Bestand angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als festgesetztes Überschwemmungsgebiet (01.09.2000), als Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ (02.07.2013), als Hochwassergefahrenfläche HQ_{häufig} (18.10.2013), als Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (08.07.2013) ausgewiesen. Weiterhin liegen die nördlich und östlich umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie ein Teil der Bestandsbebauung innerhalb des Wassersensiblen Bereichs.



Abb. 2. Kartenausschnitt - Wassersensibler Bereich, Quelle: LfU Bayern, aufgerufen 22.10.2014

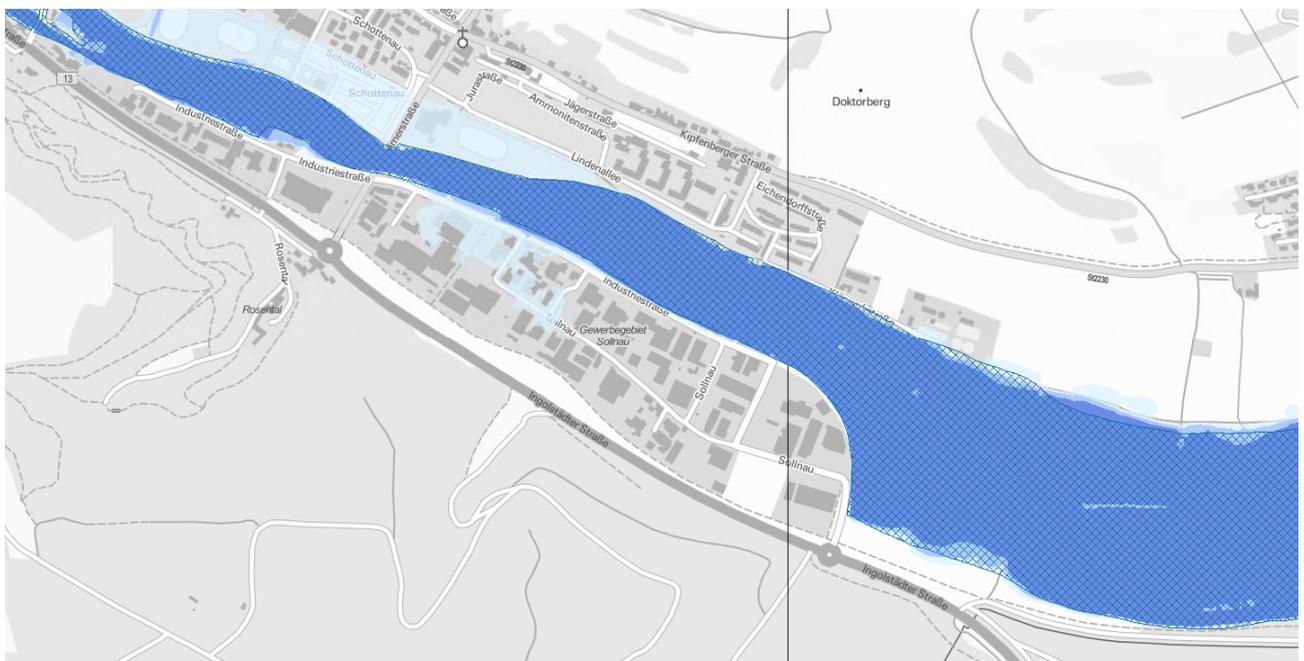


Abb. 3. Kartenausschnitt - Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrenfläche, Quelle: LfU Bayern, aufgerufen: 22.10.2014

Da sich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ausschließlich im Bereich des bereits rechtskräftigen Geltungsbereiches bewegt und ausschließlich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung betrifft, entsteht keine Betroffenheit dieser angrenzend unbebauten Flächen.

2.2 Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 13 ist auf seiner gesamten Fläche von rund 23 ha bereits bebaut und nahezu vollständig aufgesiedelt. In der Vergangenheit haben sich innerhalb des festgesetzten Industriegebietes „Sollnau“ eine Vielzahl an Industrie-, Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe niedergelassen. (siehe Anlage Übersichtsplan Nutzungsstruktur)

Mit vorliegender Änderung wird der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes an die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten angepasst. Im Westen, Norden und Osten werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Im Westen: die ursprünglich als Teil des Industriegebietes im Geltungsbereich situierte Randfläche der Pirkheimerstraße (Flurnummer 1867/26) wird aus dem Geltungsbereich entnommen
- Im Norden: die ursprüngliche Grenze des Geltungsbereiches folgte der „*Unterkante Auffüllung vom 24.02.1974*“. Diese Kante verläuft innerhalb der Flurnummer 1303 und ist als eigenständige Flurnummer nicht vorhanden. Der Geltungsbereich wird daher auf die Südwestgrenze der Flurnummer 1303 zurückgenommen.
- Im Osten: die ursprünglich vorhandenen Flurnummern der freien Landschaft sind nicht mehr vorhanden; im Osten schließt der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 48 an. Die Grenze des Geltungsbereiches wird daher an die dortige Westgrenze des benachbarten Bauleitplanes angepasst.
- Im Süden: die Grenze des Geltungsbereiches entlang der ehemaligen Bahnlinie (heute Radweg) wird an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke angepasst. Die bepflanzte Böschung entlang des Radweges verbleibt außerhalb des Geltungsbereiches.

Derzeit sind alle bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO dargestellt: 1316, 1316/1, 1317/1, 1317/3, 1317/5, 1318/1, 1318/2, 1318/3, 1318/4, 1318/5, 1318/6, 1321/1, 1321/2, 1321/3, 1321/4, 1321/5, 1325, 1325/1, 1325/3, 1325/10, 1347, 1347/2, 1347/4, 1347/5, 1347/6, 1347/7, 1348, 1348/2, 1348/3, 1348/4, 1351, 1366, 1368/2, 1368/3, 1368/4, 1368/5, 1368/7, 1368/8 und 1368/9.

Die Grundstücke 1317, 1317/4, 1321, 1325/6 und 1368/6 bilden die vorhandene Straßenfläche „Sollnau“ während die Grundstücke 1288/10, 1288/11, 1325/2 und 1347/6 die Industriestraße bilden. Flurnummer 1301 bildet als „Osramweg“ eine vorhandene Fußwegverbindung durch den westlichen Teil des Gebietes, Flurnummer 1318/7 ist eine Wegfläche im östlichen Bereich. Die Anbindung der Straßenfläche „Sollnau“ an den „Osramweg“ ist im gültigen Bebauungsplan Nr. 13 über die Flurnummer 1326/1 festgesetzt, im Bestand als eigenständige Wegfläche aber nicht vorhanden. Flurnummer 1301/2 stellt die Wegverbindung nach Norden zur Fuß- und Radwegbrücke über die Altmühl dar; Flurnummer 1288/12 ist als Parkplatz festgesetzt. Der öffentliche Straßenraum ist in Teilen durch vorhandenen Baumbestand begrünt. Am Nordrand der Industriestraße begrenzt eine durchgängige Baumreihe das Gebiet zum Talraum der Altmühl hin. Weitere Grünflächen sind innerhalb des Industriegebietes – außer auf einzelnen Betriebsgrundstücken – nicht vorhanden.

Flurnummer 1317/2 bildet ein eigenständiges Grundstück für den Standort einer Trafostation; ein weiterer Trafostandort befindet sich im Grundstück 1325/2 der Industriestraße am Nordrand des Gebietes.

Das bebaute Geländenniveau innerhalb des Geltungsbereiches liegt aufgrund der industriellen und gewerblichen Nutzung nahezu auf einer Ebene. Hingegen kann die umliegende Topografie, besonders die südlich an den bebauten Bereich angrenzende, als bewegt beschrieben werden.

Große Höhensprünge lassen sich zwischen der Bundesstraße 13 (Ingolstädter Straße), dem von Nordwest nach Südost verlaufenden Geh- und Radweg sowie gegenüber dem Industrie- und

Gewebegebiet feststellen. Die Bundesstraße 13 (Ingolstädter Straße) liegt auf einem Höhengniveau von rund 400 m ü. NN, der Geh- und Radweg („Eichstätt – Kipfenberg“) verläuft auf einer Höhe von ca. 393 m ü. NN. Die angrenzenden bebauten Bereiche innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 48 liegen wiederum zwischen 6 und 8 m unterhalb des Geh- und Radweges. Der Höhenunterschied innerhalb der einzelnen Grundstücke wurde über steile Böschungen mit Stützwänden, Abstufungen innerhalb der Privatgrundstücke gelöst. Die gehölzbestandene Böschung (zum Teil amtlich kartiertes Biotop) zwischen den Bauflächen und dem Geh- und Radweg bildet die nach Südwesten hin wirksame Eingrünung des Randes des Industriegebietes, liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches.

Das angrenzende Gelände zur Altmühl hin läuft vom bebauten Rand des Industrie- und Gewerbegebietes langsam nach Norden hin aus.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Industriegebiet festgesetzten Grundstücke sind nahezu vollständig bebaut und befinden sich in Privatbesitz. Zur Erschließung der Flurnummer 1347/5 ist dabei im rechtskräftigen Bebauungsplan eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche festgesetzt. Da sich die beiden Flurnummern 1347/4 und 1347/5 im Grundbesitz des gleichen Eigentümers befinden, einheitlich genutzt werden und die Grenze zwischen beiden Grundstücken z. T. bereits mit Gebäuden überbaut ist wird diese Festsetzung entnommen. Eine Verschmelzung der beiden Grundstücke wird angeregt um die Erschließung der eingeschlossenen Grundstückfläche 1347/5 dauerhaft zu regeln.

Die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich teilweise im Besitz der Stadt Eichstätt.

Nach der Umsiedlung des OBI-Baumarktes von Flurnummer 1368/3 in den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 48 wurde das Grundstück 1368/3 durch Verkauf dem westlich angrenzenden Industriebetrieb zugeschlagen und mit weiteren Betriebsgebäuden eines Maschinenbauunternehmens bebaut (Fertigstellung bis Jahresende 2019).

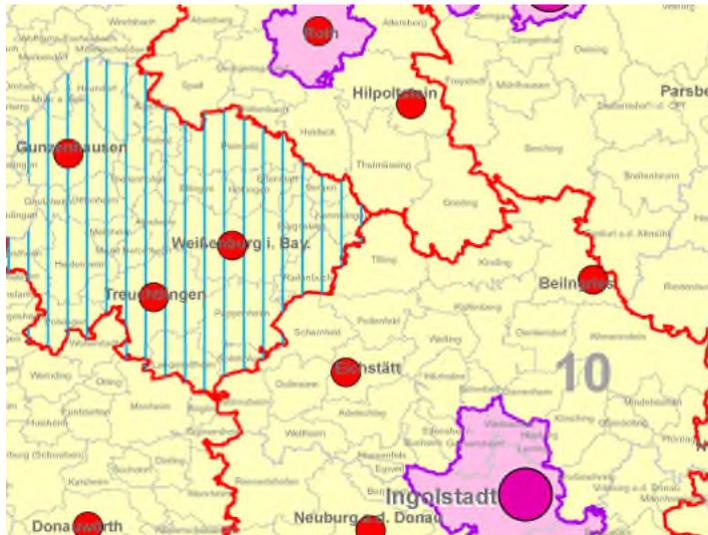
Weitere bodenordnende Maßnahmen sind durch die Änderung und Aktualisierung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Industriegebiet“ nicht erforderlich.

4. Planungsbindungen

4.1 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Stadt Eichstätt liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (September 2013) im allgemein ländlichen Raum der Region Ingolstadt, wobei Eichstätt als Mittelzentrum ausgewiesen ist.



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum

Abb. 4: Auszug LEP 2013 Karte Raumstruktur, Quelle: http://www.region-ingolstadt.bayern.de/regplan/Karten/PDF-Karten/Karte_1_Raumstruktur_Ziel_inKraft_130601.pdf, aufgerufen: 20.10.2014

Das LEP 2013 formuliert folgende Ziele und Grundsätze:

2.1.7 Mittelzentren

(G) Die als Mittelzentrum eingestuftes Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

2.2.5 (G) Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohnerschaft mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann.....*

Bezüglich der nachhaltigen Gewerbe- und Wirtschaftsentwicklung gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

B II 1.1.2.1 (G):

... Der Ausbau neuer Wertschöpfungsketten sowie die erforderlichen Anpassungen an den internationalen Wettbewerb und den technologischen Fortschritt sind möglichst durch die Ausweisung ausreichender und bezahlbarer Flächen, die Modernisierung alter Industrie- und Gewerbegebiete sowie die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur zu erleichtern. Es ist dabei von besonderer Bedeutung, dass sowohl auf die speziellen Erfordernisse kleiner und mittlerer Betriebe als auch auf solche großen Betriebe abgestellt wird.

B VI Ziff. 1:

(G) Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.

B VI 1.1:

(Z) Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig (...)

- *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.*

(G) Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.

(Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

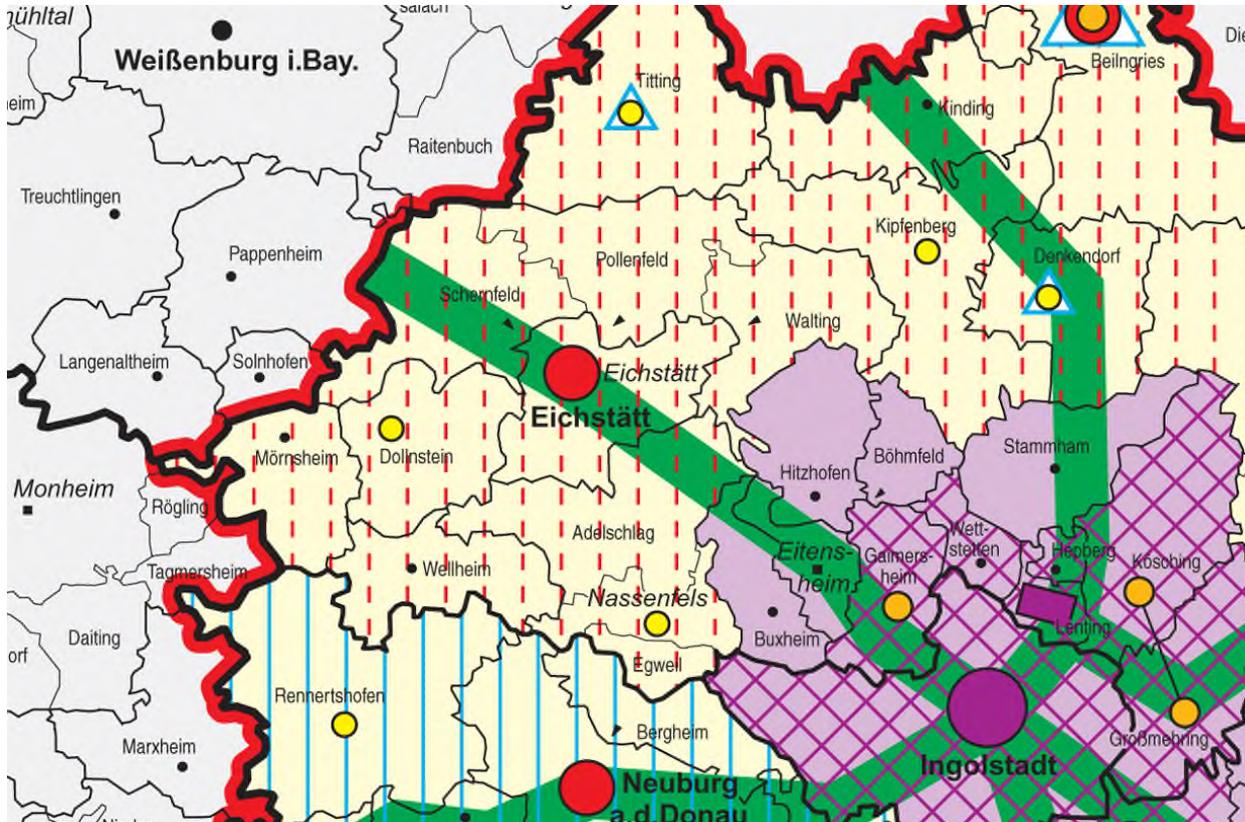
5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

*5.3.1 (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig
- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden, ...*

Regionalplan

Die Stadt Eichstätt liegt gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10, Juni 2013) an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ingolstadt – Eichstätt – Weißenburg, sowie innerhalb des allgemeinen ländlichen Raums.



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
- Doppelort
- Kleinzentrum
- Siedlungsschwerpunkt

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- △ bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
- Grenze der Region

Verdichtungsraum

- Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone

Ländlicher Raum

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt

Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
 Stand: 29.07.2011

Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

Abb. 5: Auszug Regionalplan Region 10 Ingolstadt, Karte 1, Quelle: http://www.region-ingolstadt.bayern.de/reg-plan/reg_alt.htm, aufgerufen: 20.10.2014

Bezüglich des Siedlungswesens formuliert der Regionalplan Ingolstadt (Fassung vom 05.03.2012) folgende Grundsätze und Ziele:

(G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den

öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern. (BIII, Ziff. 1.4)

(Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (BIII, Ziff. 1.5)

(G) Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern. (BIII, Ziff. 3.1)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge, regionalplanerisch festgelegte Erholungsgebiete sowie Erholungseinrichtungen von überregionaler und regionaler Bedeutung sind nicht tangiert.

Für Die Stadt Eichstätt lassen sich aus dem Regionalplan Ingolstadt folgende Begründungen ableiten.

Das Mittelzentrum Eichstätt soll bevorzugt als mittelzentrales Versorgungszentrum erhalten und in seiner Tourismusfunktion ausgebaut werden.

Insbesondere sollen angestrebt werde:

.....

- *die Sicherung, Stärkung und Verbesserung der Ausstattung mit mittelzentralen Versorgungseinrichtungen*
- *die Schaffung eines breiten Spektrums an Arbeitsplätzen unter Erhalt und Stärkung der für Eichstätt typischen Steinindustrie*

.....

4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (2006) der Stadt Eichstätt, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 vollständig als Industriegebiet dargestellt.

Am südwestlichen Bebauungsrand ist im Flächennutzungsplan eine rund 8 m breite Eingrünung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung und der Bundesstraße B 13 dargestellt. Diese Eingrünung ist im Bereich der dortigen Böschung zusammen mit dem von Nordwest nach Südost verlaufenden Geh- und Radweges vorhanden.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt ist der zwischen Altmühl und Industrie- und Gewerbegebiet liegende, landwirtschaftlich genutzte Bereich als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Weiterhin befinden sich südwestlich des Bebauungsplangebietes Nr. 48 zwischen den landwirtschaftlichen Ackerfluren Ausgleichsflächen der Stadt Eichstätt, sowie wasserwirtschaftliche Ausgleichsflächen als Retentionsraumausgleich aus der Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes „Sollnau“ (Quartiere IV und V mit Bebauungsplan Nr. 48) und der Bebauung im Bereich „Spitalstadt“ (Bebauungsplan Nr. 42).

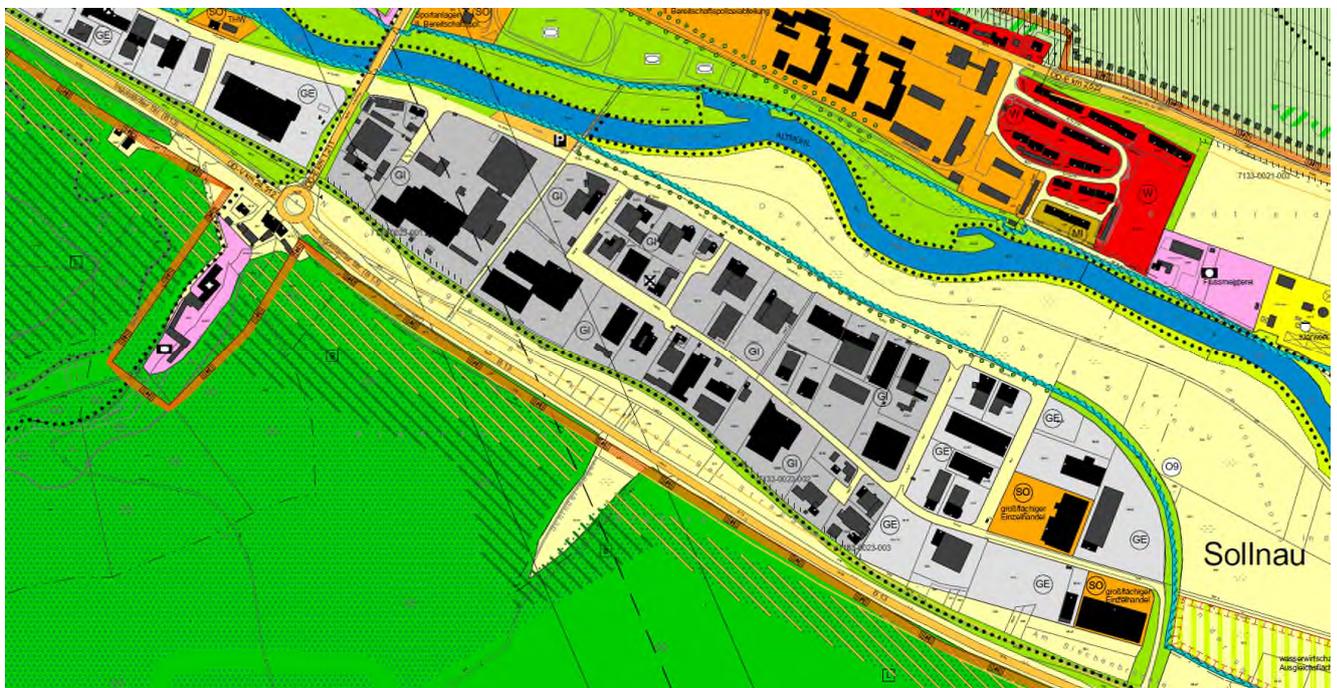


Abb. 6: gültiger Flächennutzungsplan Stadt Eichstätt (Fassung 2006), Quelle: Stadt Eichstätt

Nach Umsiedelung des OBI-Baumarktes in den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 48 war zwischenzeitlich auf der Flurnummer 1368/3 die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der derzeit als Industriegebiet gewidmeten Fläche vorgesehen, für dessen Zulässigkeit bereits ein Vorbescheid vorliegt. Da der Interessent diese Planungsabsicht mittlerweile nicht mehr verfolgt, hat der Stadtrat Eichstätt beschlossen, die Fläche nicht in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umzuwidmen, sondern die ursprüngliche Widmung als Industriegebiet entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 zu belassen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher im Hinblick auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Industriegebiet Sollnau“ nicht erforderlich; die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

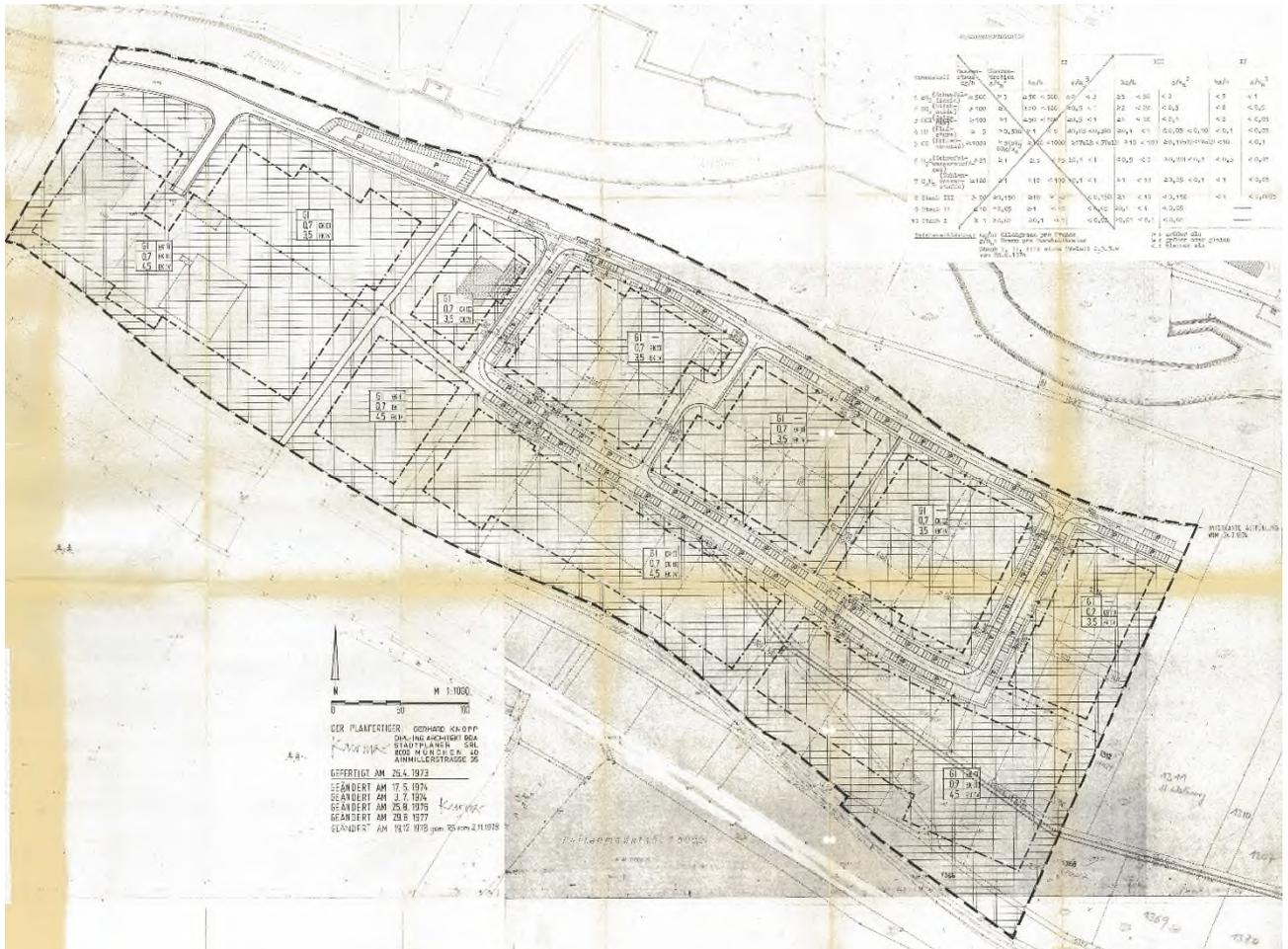


Abb. 7, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 13 „Industriegebiet“ (letzte Änderung 19.12.1978), Quelle: Stadt Eichstätt

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 13 „Industriegebiet“ setzt auf einer Fläche von rund 22,8 ha ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO fest. Im Weiteren setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,7, eine Baumassezahl von 3,5 im nördlichen Abschnitt und von 4,5 im südlichen Teilbereich (entlang der heutigen Bundesstraße 13) fest. Bzgl. der baulichen Höhen gibt der Bebauungsplan eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,0 m und zwei Vollgeschosse vor. Als zulässige Dachform setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 das Flach- und Sheddach fest. Die geplante verkehrliche Erschließung sieht eine Ringerschließung, mit begleitenden Stellplätzen und Einzelbäumen vor.

Die geplante Erschließung wurde mit wenigen Änderungen so hergestellt. Die im Bestand vorhandene Bebauung deckt sich jedoch nicht mit den festgesetzten Bauräumen. Die Baugrenzen wurden bei nahezu allen Grundstücken überschritten, weshalb mit der geplanten Änderung eine Korrektur der Baugrenzen vorgenommen wird.

Nachrichtlich wird auf den direkt südöstlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 48 hingewiesen, da er in Fortführung der Erschließungsstraßen „Sollnau“ und Industriestraße eine direkte räumliche Einheit mit dem Bebauungsplan Nr. 13 bildet.



Abb. 8. Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V“ (letzte Änderung 17.12.2009)

Der nicht rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V“ (Planreife wurde erlangt – nicht genehmigungsfähig) sieht als Festsetzungen neben Gewerbe- und Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel, landwirtschaftliche Ackerfluren und Grünland vor. Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über einen Kreisverkehr an der Bundesstraße 13. Die verkehrliche, innere Erschließung erfolgt über eine Bügelerschließung welche an die bestehenden Verkehrswege des angrenzenden Industriegebiets des Bebauungsplans Nr. 13 anknüpft. Der Bebauungsplan Nr. 48 setzt eine GRZ von 0,7, zwei Vollgeschosse und eine maximal zulässige Traufhöhe von 8,50 fest. Für die festgesetzten Sondergebietsflächen gibt der Bebauungsplan die Geschossflächenzahl je Warensortiment (Textil, Drogerie, Schuhe, Lebensmittel, Bekleidung etc.) vor. Die zulässige Dachform orientiert sich am Bebauungsplan Nr. 13, zulässig sind nur Flach- und Sheddächer.

5. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

5.1 Anlass der Planung

Für den Geltungsbereich der unter Ziffer 2.2 genannten Flurnummern soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Industriegebiet“ aufgrund aktueller Nutzungsverlagerungen in den Bereichen Dienstleistung und Einzelhandel eine städtebauliche Aktualisierung und Klarstellung der Planfestsetzungen erhalten. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, planungs- und nutzungskonforme Gewerbe- und Industrieansiedlung zu stärken und innenstadtrelevante Nutzungen auszuschließen. Gleichzeitig soll aufgrund der aktuellen Neuausrichtung vorhandener Betriebe die Möglichkeit der Nachverdichtung innerhalb des Gebietes geprüft werden.

Zwischenzeitlich im Stadtrat von Eichstätt (26.02.2015 / 05.03.2015) diskutierte Erweiterungen des Gebietes (bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen dem Industriegebiet und der Bundesstraße 13) wurden vorerst zurückgestellt und werden im gegenständlichen Bauleitplanverfahren nicht als Erweiterungsflächen in den Geltungsbereich aufgenommen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindenden Baugrundstücke bleiben als Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Die im bestehenden Bebauungsplan geltende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 wird auf den gemäß BauNVO zulässigen Höchstwert von 0,8 angehoben um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der einzelnen Grundstücke zu erreichen und den für den Standort Eichstätt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Kessellage im Altmühltal mit kaum nutzbaren Industrie- und Gewerbeflächen; Überschwemmungsgebiet der Altmühl, FFH- und Vogelschutzgebiete sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete, überörtliche Verkehrsanbindung nur über B13) kaum vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten wenigstens durch Stärkung der vorhandenen Gebiete Rechnung zu tragen.

Um ein zu starkes Anheben der Baumasse über den Talgrund der Altmühl zu vermeiden und Blickbeziehungen auf die historischen Anlagen der Stadt Eichstätt nicht zu beeinträchtigen sind auch künftig innerhalb des Geltungsbereiches nur zwei Vollgeschosse zugelassen. Für das gesamte Industriegebiet wird jedoch eine Anhebung der zulässigen Traufhöhe von derzeit 7,0 m auf einheitlich, maximal 8,50 m (bezogen auf Straßenhinterkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße) festgesetzt um den Raumansprüchen moderner Betriebe gerecht zu werden. Die im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Baumassenzahlen von 3,5 bzw. 4,5 werden aufgehoben, da das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der GRZ und der zulässigen Traufhöhe ausreichend definiert ist.

Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 Abs. 4 mit einer Tiefe von 0,25 H, mindestens 3 m festgesetzt.

Festgesetzt wird:

GI: Industriegebiet

Das Industriegebiet dient der Unterbringung von Industrie- und Gewerbebetrieben, auch solchen die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

Unzulässig sind Spielhallen, Vergnügensstätten, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevantem Warensortiment (*gemäß der "Eichstätter Liste" a) Nahversorgungsrelevante Sortimente/Warengruppen, zugleich zentrenrelevant und b) Sonstige zentrenrelevante Sortimente/Warengruppen aus*

dem Einzelhandelskonzept Eichstätt der imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen vom Juli 2013 – vgl. Anhang). Dabei ist entsprechend dem Ziel Nr. 5.3.1 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) in der Fassung der Änderungsverordnung vom 21.02.2018 die Entstehung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen sind nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens möglich.

5.3 Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei entsprechend dem Bestand korrigiert.

5.4 Grünordnungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Grünordnungsplan vom August 1976 (Büro G. Teutsch, München) integriert. Dabei sind durch Planzeichen private Grünflächen (Wiesen- und Rasenflächen) zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen der Quartiere, Alleebaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und im Bereich öffentlicher Parkplätze sowie lockere Baum- und Strauchpflanzungen in den Randbereichen des Gebietes festgesetzt:

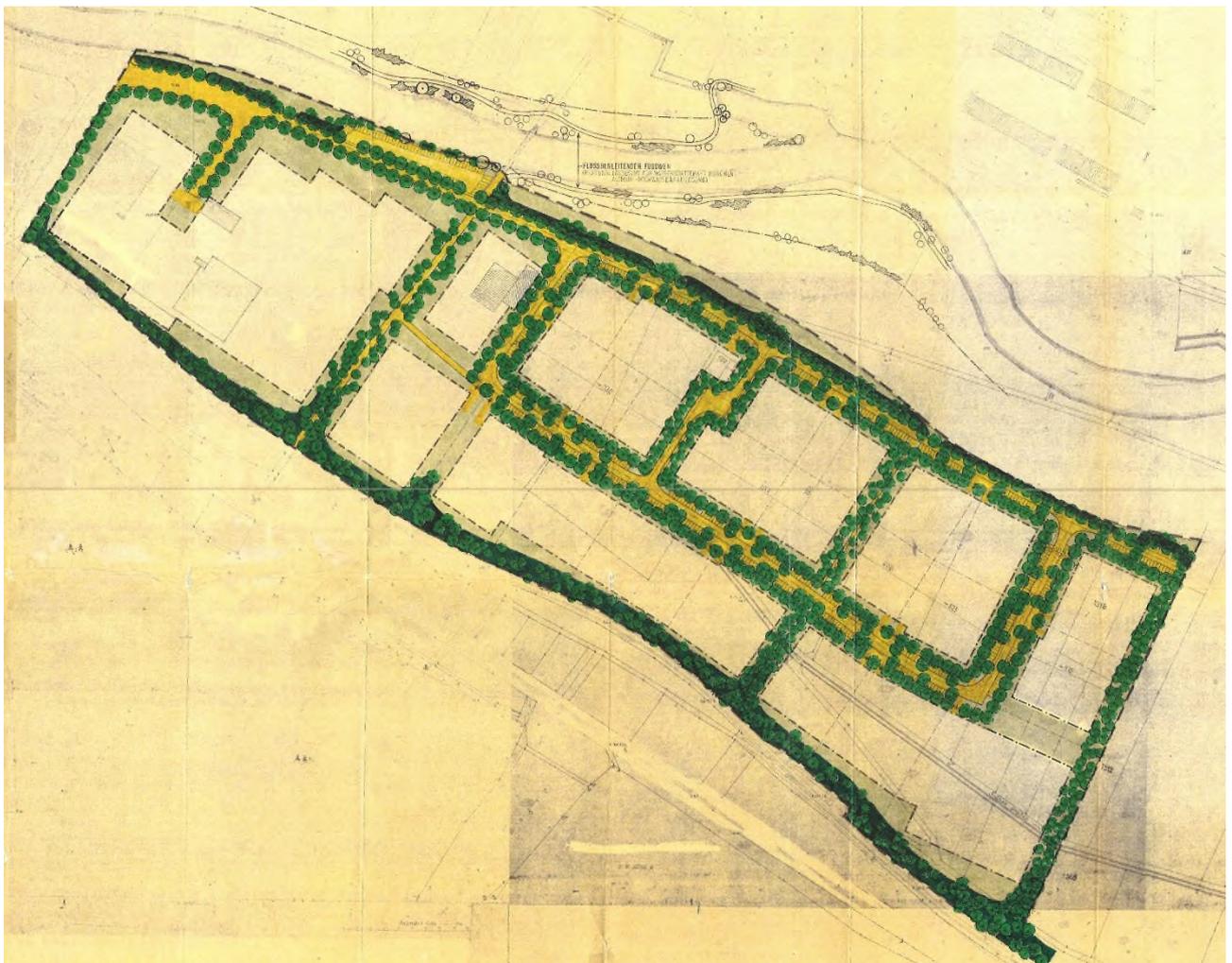


Abb. 9, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 13 „Industriegebiet“ (letzte Änderung 17.07.1978), Quelle: Stadt Eichstätt

Die vorliegende Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 greift die straßenbegleitenden Grünflächen wieder auf. Flächig ausgebildete Randstreifen sind als Grünflächen festgesetzt. An den ursprünglich festgesetzten Baumreihen (vornehmlich auf Privatgrund) wird unabhängig vom vorhandenen Baumbestand festgehalten. Dabei wird jedoch die durch Text festgesetzte Verwendung von ausschließlich Bergahorn – *Acer pseudo-platanus* (vor Ort auch vorhanden) nicht mehr festgesetzt, sondern eine Auswahl von stadtklimaverträglichen Baumarten vorgeschlagen um bei der Baumpflanzung künftig dem Klimawandel und den besonderen Standortbedingungen innerhalb eines Industriegebietes gerecht zu werden. Ebenso wird der bisher festgesetzte Pflanzabstand von 6,0 m auf 8,5 m aufgeweitet um eine artgerechte Entwicklung der Einzelgehölze zu gewährleisten.

Die ursprünglich ebenfalls festgesetzten lockeren Baumpflanzungen in Randbereichen, entlang von Fußwegeverbindungen oder zwischen einzelnen Parzellen sind aus der realen Gegebenheit vor Ort nicht mehr herstellbar, da die erforderlichen Freiflächen außerhalb der Baugrenzen nicht mehr verfügbar sind. Auf diese Durchgrünung des Gebietes muss daher verzichtet werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte südwestliche Eingrünung entlang des Radwanderweges „Eichstätt – Kipfenberg“ ist durch einen dichten Baum- und Strauchbestand entlang der Böschung unterhalb des Radwanderweges vorhanden (zum Teil amtlich kartierte Biotopfläche), liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 und ist somit nicht festsetzbar.

Die bestehenden privaten Grünflächen innerhalb der Betriebsgrundstücke sollen erhalten und gepflegt werden. Die Grünflächen sind zeichnerisch entsprechend der ursprünglichen Fassung des Grünordnungsplanes auf den Flächen um die Baugrenzen herum festgesetzt. Um die Erschließung der Einzelgrundstücke zu gewährleisten ist sowohl bei den reihenartigen Baumpflanzungen als auch bei den flächigen Grünflächen eine Unterbrechung für Erschließungszwecke zulässig.

Das Industriegebiet ist auf der gesamten Fläche mit den Werksanlagen vorhandener Betriebe bebaut bzw. versiegelt. Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 nicht verändert wird ist eine über das Gebiet hinausgehende Versiegelung nicht möglich. Eine Veränderung von Grund und Boden bzw. ein neu entstehender, nachhaltiger Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild die die Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erforderlich machen, entsteht somit nicht. Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

5.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Da es sich bei der 1. Änderung und Aktualisierung des Bebauungsplanes Nr. 13 Industriegebiet „Sollnau“ vornehmlich um die Darstellung des aktuellen Zustands handelt, und in erster Linie eine Anpassung der Baugrenzen an die bestehende Bebauung sowie eine Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Industriegebietsflächen entsprechend den Vorgaben der BauNVO erfolgt, entstehen keine Auswirkungen der Planung die vom Status quo wesentlich abweichen.

Der in der ursprünglichen Planfassung von 1978 als Bestandteil des Bebauungsplans erstellte Grünordnungsplan ist mit seinen grünordnerischen Festsetzungen in die 1. Änderung übernommen worden und behält damit weiterhin Gültigkeit. Im Zuge der Planänderung erfolgte eine Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen an die örtlichen Gegebenheiten (Berücksichtigung der im Bestand überbauten Flächen) und den aktuellen Stand der Technik (Verwendung stadtklimaverträglicher Baumarten; Pflanzabstand von Alleebäumen zueinander).

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Das Industrie- und Gewerbegebiet Sollnau (Bebauungspläne 13 und 48) liegt am südöstlichen Stadtrand der Stadt Eichstätt, südlich der Altmühl, nördlich der Bundesstraße 13. Das Gebiet ist über zwei Kreisverkehre zum einen direkt, über den südöstlichen Kreisverkehr an die Bundesstraße 13 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden, zum anderen über den nordwestlichen Kreisverkehr, über die Staatsstraße 2230 (Pirkheimer Straße) an das Verkehrsnetz angeschlossen. Beide Kreisverkehre liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13.

Das im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzte Straßensystem wurde weitestgehend wie dargestellt realisiert. Lediglich die Verbindungsstraße am Ostrand des Gebietes (Teilstück der Straße „Sollnau“) wurde nicht wie festgesetzt zwischen zwei GI-Quartieren trassiert, sondern direkt am Ostrand des Geltungsbereiches und dient dort somit auch der Erschließung der Gewerbeflächen aus dem östlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 48. Ebenso wurde zwischenzeitlich am Südrand des Gebietes eine Sackgasse mit Wendeanlage als weiteres Teilstück der Straße „Sollnau“ zur Erschließung eines kleinteiligen Gewerbepools errichtet. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird das derzeit vorhandene Straßen- und Wegesystem als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die innere Erschließung bilden die Verkehrswege „Sollnau“ sowie die Industriestraße über welche die einzelnen Grundstücke erschlossen sind. Der Straßenquerschnitt der Industriestraße setzt sich aus 6 m – 6,20 m Fahrbahn, sowie aus 6,50 m Stellplätze, öffentliche Grünflächen und Gehweg zusammen. Die „Sollnau“ setzt sich in ähnlicher Weise zusammen, ca. 6,0 m bis 6,10 m Fahrbahn, und 3 m Gehweg mit öffentlichen Grünstreifen. Parallel zum südlichen Gebietsrand und der Bundesstraße 13 verläuft der Geh- und Radweg „Eichstätt - Kipfenberg“ durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Standort ist daher auch ohne PKW gut erreichbar.

Die Straßenverkehrsflächen und Parkplatzflächen sind dem Bestand entsprechend im Bebauungsplan Nr. 13 dargestellt und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, ist durch die fünf Bushaltestellen Industriestraße/Osram, Industriestraße/TÜV, Sollnau/Farben, Sollnau/Meier Halle und Sollnau/Metzgerei Schneider gegeben.



Abb. 10 und 11: Geh- und Radweg zwischen B13 und dem Industriegebiet Sollnau, Blick Süd-Nord Osramweg

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 13 ist in Verlängerung der Fuß- und Radwegbrücke über die Altmühl ein Fuß- und Radweg von Nordost nach Südwest quer durch das Industriegebiet festgesetzt. Dieser Weg wurde im Zuge der Erschließung des Gebietes wie festgesetzt hergestellt und bildet heute als „Osramweg“ eine eigene Flurnummer (1301). Zur Sicherung der verkehrlichen

Erschließung des Gesamtgebietes wird der „Osramweg“ mit vorliegender Bebauungsplanänderung um 1,5 m nach Westen verbreitert festgesetzt. Die dort festgesetzte Baugrenze wird entsprechend zurückgesetzt. In der Planzeichnung ist dies anhand der Abweichung der Straßenbegrenzungslinie von der Grundstücksgrenze 1301 erkennbar.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Wärme, Telekommunikation) inklusive der Ableitung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers ist über die vorhandenen Anlagen bereits gegeben.

So wird das gesamte Gebiet in einem Trennsystem entwässert. Zur Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers haben die Stadtwerke Eichstätt vor ca. 10 Jahren die ursprünglichen Direkteinleitungen in die Altmühl mit der Errichtung von 4 Fertigteilbecken nördlich der Industriestraße ertüchtigt. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Hinsichtlich künftiger Baumpflanzungen ist das *„Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3 zu beachten.

7. Immissionsschutz

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 sind für die einzelnen Baufelder verschiedene Emissionskategorien zugelassen. Dabei sind die zulässigen Emissionen der Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickoxide, Salzsäuregas, Flusssäure, Kohlenmonoxid, Schwefelwasserstoff und Kohlenwasserstoff in Kilogramm pro Stunde (Massenstrom) bzw. Gramm pro Normkubikmeter (Konzentration) festgesetzt, ebenso für drei Kategorien Staub I, II und III nach der damaligen TA-Luft Ziff. 2.3.3.4 vom 28.08.1974.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird diese Festsetzung entnommen. Betriebe, die im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe emittieren sind außerhalb der Bauleitplanung im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu behandeln.

Der bisherige Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzung von Geräuschkontingenten; für einzelne Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen jedoch Genehmigungen mit festgeschriebenen Immissionsanteilen an den nächstgelegenen Immissionsorten vor. Mit Stellungnahme vom 21.02.2017 hat das Landratsamt Eichstätt im Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB angeregt, über ein schalltechnisches Gutachten die Emissionskontingente LEK für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ermitteln und dabei den Bestand als Vorbelastung zu werten.

Durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH wurde daher eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 18.12.2018 (Bericht Nr. 2776709-01) erstellt. Im Ergebnis wurde eine Kontingentierung flächenbezogener Schalleistungspegel für 40 unterschiedliche Teilflächen (Aufteilung entsprechende der bestehenden Firmen und gegebener Aufteilung der Flurstücke) gemäß der DIN 45691 errechnet um eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Gewerbegebieten und dem nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet zu erreichen. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den umliegenden Gebieten durch die Immissionen des Bebauungsplangebietes aufgrund der vorhandenen Vorbelastung um mindestens 6 dB unterschritten werden sollen und bei der Festlegung der Kontingente die bereits bestehenden Genehmigungen der Firmen im Gebiet zu beachten waren.

Die errechneten Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m² der 40 Teilflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt und die Teilflächen sowie die Prüfpunkte festgesetzt. Für Betriebe mit bestehenden Genehmigungen ist dabei zu beachten, dass die Kontingentierung erst bei Änderung oder Erneuerung der Genehmigung in Kraft tritt.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der direkten Benachbarung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sollnau, Quartier IV und V“, ist es erforderlich die vorhandenen Flächen mit einschränkenden Lärmkontingenten zu versehen um die Nachbarbebauung ausreichend zu schützen. Ein nicht emissionsbeschränktes Industriegebiet ist daher im Bereich der Sollnau aus immissionsschutztechnischen Gründen nicht möglich; von der Kontingentierung kann daher nicht abgesehen werden. Es ist jedoch der planerische Wille der Stadt Eichstätt, die im Gebiet vorhandenen Betriebe zu sichern und ihre Entwicklung zu ermöglichen, was jedoch nur unter Beachtung der Kontingentierung möglich ist.

Ein weiteres Industriegebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt nicht vorgesehen.

Das Staatliche Bauamt Ingolstadt weist darauf hin, dass von der südlich gelegenen Bundesstraße 13 / Ingolstädter Straße Emissionen ausgehen und eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen werden (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Dabei ist festzuhalten, dass in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) keine Immissionsgrenzwerte für ein Industriegebiet genannt werden.

Auf Anregung des Landratsamtes Eichstätt (Stellungnahme vom 24.06.2019 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB) wurde für die innerhalb des Industriegebietes auch ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung der Verkehrslärm durch die B13 gemäß DIN 18005 beurteilt. Gemäß Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 06.09.2019 ergeben die Berechnungen für das Industriegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13, *dass der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Industriegebiet von 70 dB(A) im Tagzeitraum teilweise überschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert eingehalten. Für ausnahmsweise zugelassene Wohnbebauung sollte ein ausreichender Lärmschutz vorgesehen werden. Das gleiche gilt für Büroräume.*

Durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 30.09.2019 wurden daher ergänzend die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 vom Juli 2016 berechnet. Im Ergebnis wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 die Lärmpegelbereiche II bis VI abgegrenzt und die dabei im Einzelnen zu berücksichtigenden Schalldämm-Maße für die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Büroräume festgesetzt.

8. Umweltauswirkungen der Planung

Aufgrund der kumulierenden Wirkungen werden die beiden direkt benachbarten Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 48 hier gemeinsam beschreiben.

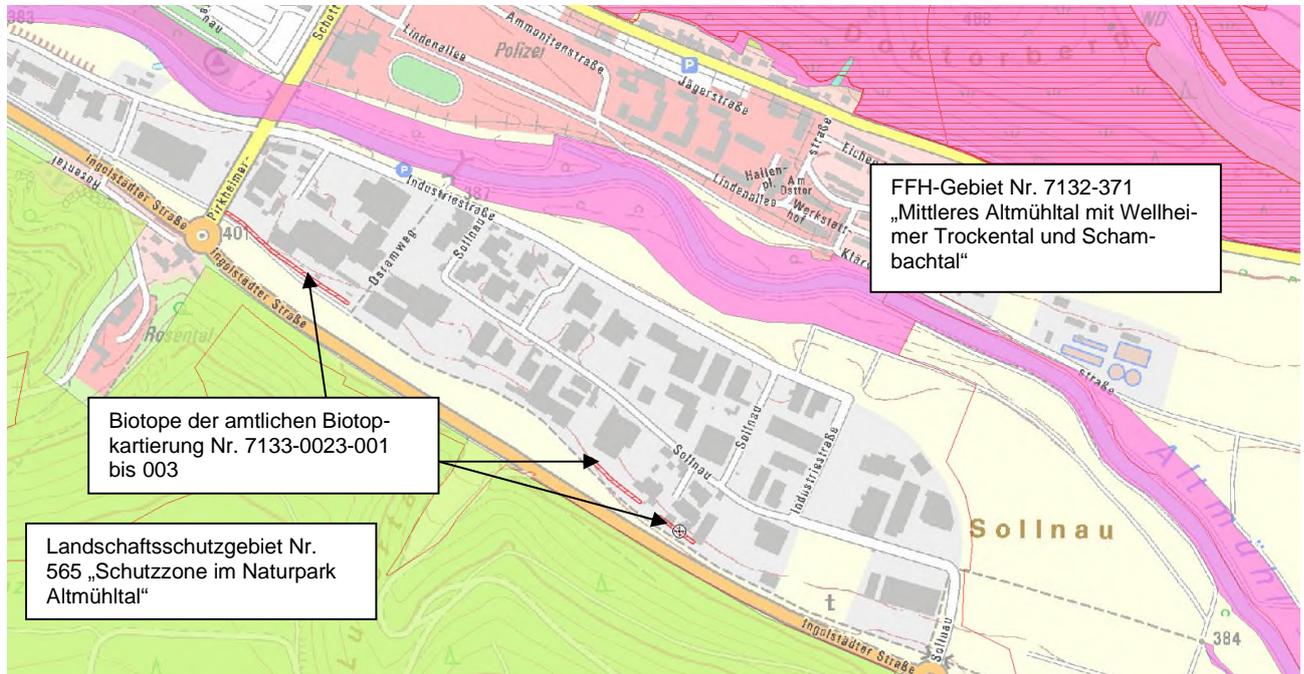


Abb. 12: Auszug Schutzgebiete, Quelle: lfu.bayern.de, aufgerufen 23.10.2014

Bestandsbeschreibung

Das Industrie- und Gewerbegebiet Sollnau liegt am südöstlichen Stadtrand der Großen Kreisstadt Eichstätt, südlich der Altmühl, nördlich der Bundesstraße 13 (Ingolstädter Straße). An den Geltungsbereich Nr. 13 angrenzend bzw. zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48, liegen landwirtschaftlich intensiv und extensiv genutzte Flächen, sowie naturschutzfachlich und wasserwirtschaftlich festgesetzte Ausgleichsflächen.

Als nächstgelegenes FFH-Gebiet (Nr. 7132-371) ist die nördlich des Industrie- und Gewerbegebiets verlaufende Altmühl und Ihr Vorland zu nennen. Der südlich an die Bundesstraße 13 angrenzende Wald ist gemäß LfU als Landschaftsschutzgebiet (Nr. 565) „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ ausgewiesen.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 aber innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 48, an die südliche Bebauung angrenzend, befinden sich drei Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung.

Biotop-Nr. 7133-0023-001 bis 003

Biototyp: Hecke, naturnah

„3 Hecken am ehemaligen Bahndamm östlich von Eichstätt“

Verteilung von W nach O

TF 1 Gemischte gleichmäßige Baum-Strauchhecke mit Berg- und Feldahorn als kennzeichnenden Arten.

TF 2,3 Dichte Feldahornreihen, 6m hoch, mit einzelnen Sträuchern

Schutzgut Mensch

Aufgrund des bereits derzeit durch Industriebetriebe bebauten Gebietes am südöstlichen Stadtrand von Eichstätt kommt es durch die geplante Änderung und Aktualisierung des Bebauungsplanes Nr. 13 zu keinen wesentlichen Veränderungen des Ortsbildes.

Die Festsetzung des zulässigen Warensortiments berücksichtigt dabei in Abstimmung mit den Planungszielen „ISEK Eichstätt 2020“, dass innenstadtrelevante Nutzungen bzw. Kaufkraftverlagerungen entsprechend dem Einzelhandelskonzept Eichstätt ausgeschlossen werden. Durch die Sicherung des Industriestandortes können die vorhandenen Betriebe zukunftsorientiert gesichert und die bestehenden Arbeitsplätze erhalten werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher positiv zu bewerten.

Um zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen aus dem Gewerbegebiet durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles (= Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte) führen, wurde das Bebauungsplangebiet gemäß der DIN 45691 so kontingentiert, dass es mit den angrenzenden Gewerbegebieten und dem nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet verträglich ist (vgl. Schalltechnische Untersuchung der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 18.12.2018).

Zum Schutz gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen wird daher darauf hingewiesen, dass im Zuge von Baugenehmigungsverfahren für Wohn- und Büroräume (Wohnnutzung im Industriegebiet ausnahmsweise zulässig) ausreichende Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm durch die B13 vorzusehen sind (vgl. Ergänzungen zur Schalltechnischen Untersuchung der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 06.09.2019 und 30.09.2019). Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 sind entsprechend der berechneten Außenlärmpegel für die Lärmpegelbereiche II bis VI im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Da innerhalb des Geltungsbereiches keinerlei wertvolle Lebensräume bzw. naturnahe Strukturen vorhanden sind und die Änderung des Bebauungsplanes lediglich Art und Maß der baulichen Nutzung der einzelnen bereits bebauten Grundstücke betrifft, werden keine für den Naturhaushalt wertvollen Flächen beeinträchtigt.

Die Planung lässt es zu, den vorhandenen, nicht als zu erhalten festgesetzten, Gehölzbestand entlang der Westseite des bestehenden Osramweges zur Verbreiterung des Weges zu beseitigen. Aufgrund der anthropogenen Störung des Gehölzbestandes inmitten des Industriegebietes sind ausschließlich weit verbreitete gebüschbrütende und an Gehölze gebundene Vogelarten zu erwarten, deren Wirkungsempfindlichkeit so gering eingeschätzt wird, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Unter Berücksichtigung der zulässigen Zeiten für Gehölzeinschlag (01.10. bis 28.02) werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist daher als gering einzustufen.

Schutzgut Boden:

Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits durch die bestehende Bebauung versiegelt. Es werden mit Ausnahme des Ausbaues des „Osramweges“ keine bislang unversiegelten Flächen überbaut. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Industriegebietes vernachlässigbar.

Schutzgut Wasser:

Eine flächige Versickerungsmöglichkeit ist im Plangebiet, durch die zum Großteil versiegelte Fläche, nicht vorhanden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Trennsystem mit Rückhaltebecken im Vorland der Altmühl abgeleitet. Eine Erweiterung des Gebietes erfolgt nicht, Die umgebenden Flächen inklusive des Überschwemmungsgebietes der Altmühl bleiben unverändert Die Auswirkungen durch die Änderung und Aktualisierung des Bebauungsplanes Nr. 13, auf das Schutzgut Wasser, sind daher als gering einzustufen.

Schutzgut Klima/Luft:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 kommt es aufgrund der bereits vorhandenen Industriebebauung zu keinen weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Landschaft:

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandene Bebauung des Industriegebietes sowie durch das vorhandene Straßennetz geprägt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches entsteht daher keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte der Landschaft.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Östlich der bebauten Flächen in der „Sollnau“ liegen die Bodendenkmale

- D-1-7133-0409, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung
- D-1-733-0043: Germanische Siedlung der römischen Kaiserzeit und der Völkerwanderungszeit.

im Bereich der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 48. Sofern bei der Verwirklichung neuer Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Weitere Nachweise innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich aus dem GeoFachdatenAtlas nicht. Ebenso ergeben sich aus dem GeoFachdatenAtlas keine Nachweise für Bau- und Kulturdenkmäler.

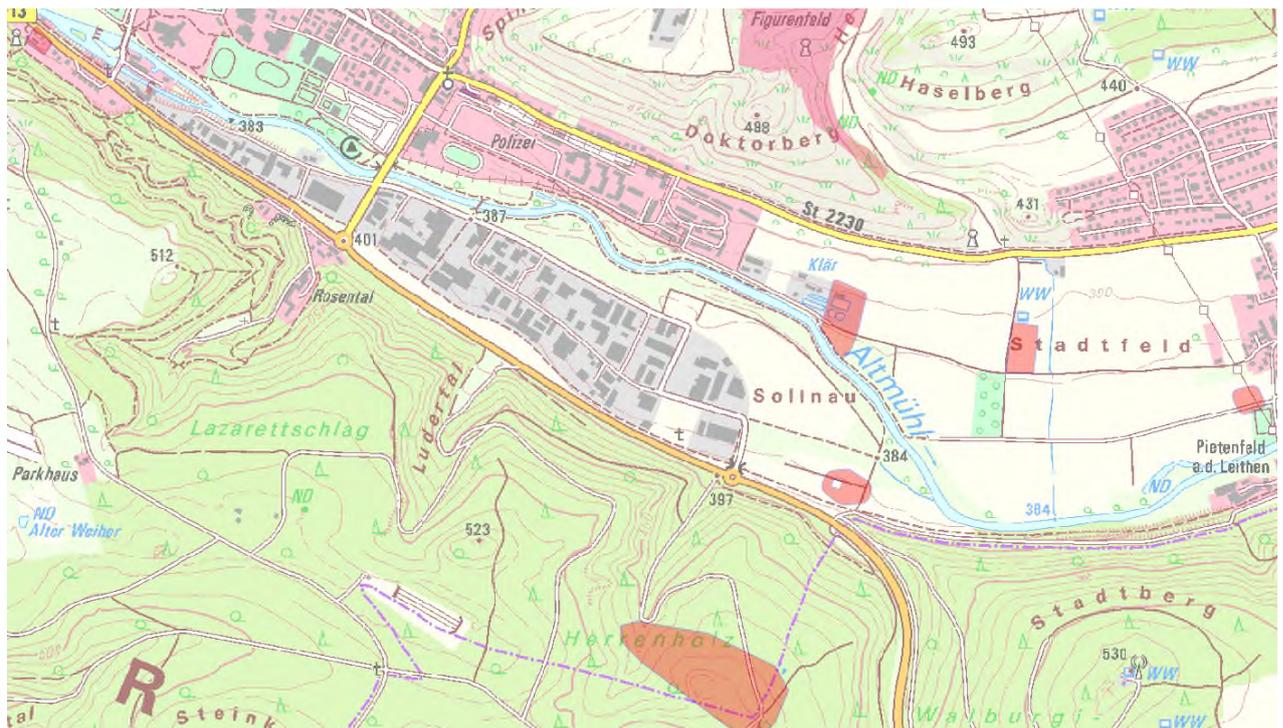


Abb. 13 Auszug GeoFachdatenAtlas, Bodendenkmäler, Quelle: <http://www.bis.bayern.de>, aufgerufen: 23.10.2014

Ingolstadt, 20.10.2016, 11.04.2019, 26.03.2020

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

Anhang:

„Eichstätter Liste“

aus Einzelhandelskonzept Eichstätt der imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen vom Juli 2013

L:\A302-2_BP-Änderung Nr. 13 Sollnau\Text\Berichte\Begründung BP\20200326_Begründung_überarbeiteter Entwurf.docx

1) **Eigentliche „Eichstätter Liste“**

Auf Basis der Bestandserhebungen aller Einzelhandelsbetriebe in Eichstätt (auch Stadtteile) im Jahr 2012 lässt sich folgende Sortimentsliste für Eichstätt ableiten (Auflistung):

a) Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant

- Lebensmittel / Getränke
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel, Apotheken

b) Sonstige zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen

- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (beispielsweise gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (beispielsweise kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (beispielsweise Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (beispielsweise Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (beispielsweise Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)

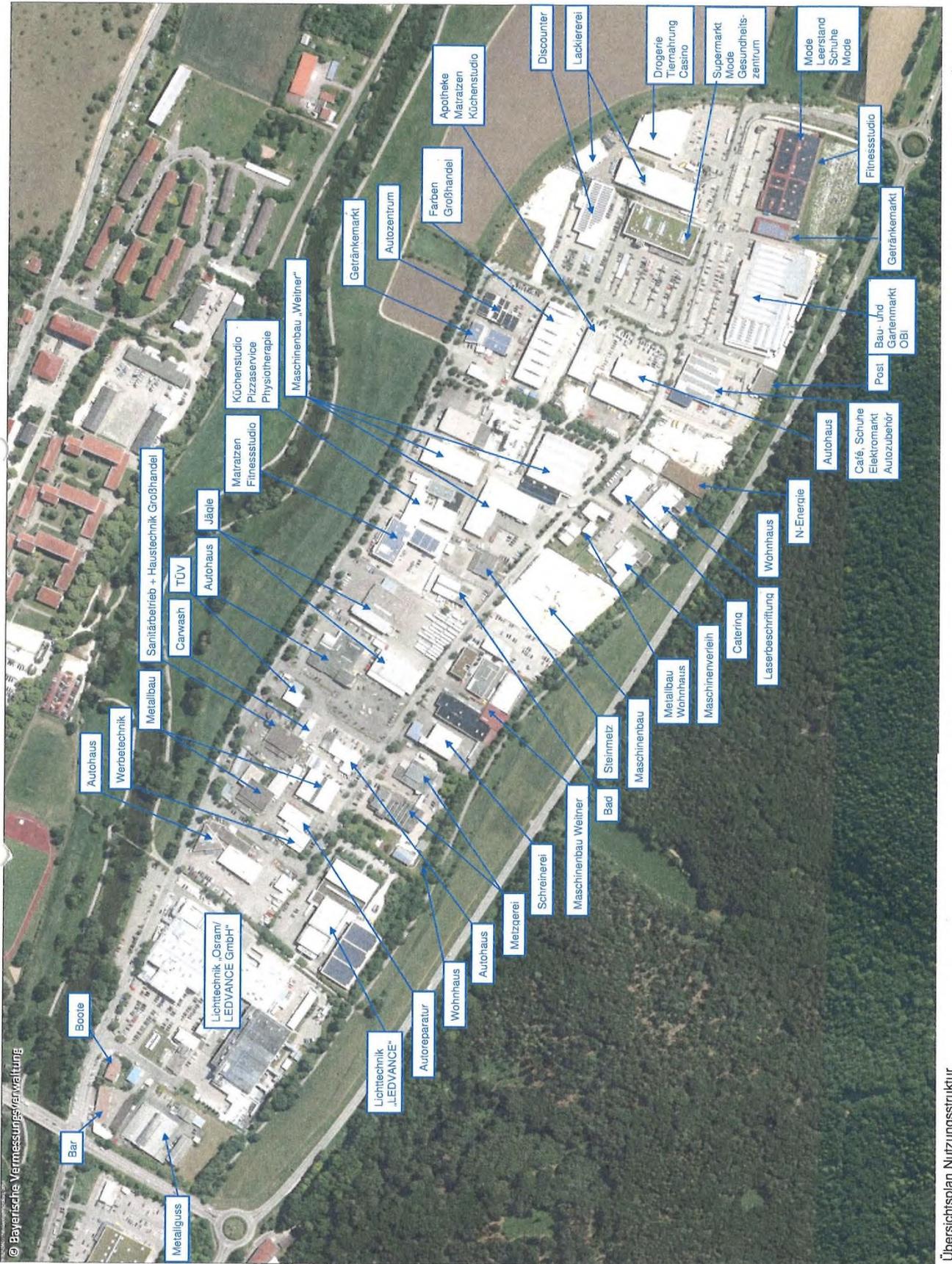
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Haushaltswaren (beispielsweise Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Korb-, Kork- und Flechtwaren
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken / Münzen
- Uhren, Schmuck
- Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf
- Musikalien / Musikinstrumente

c) Nicht zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen

- Pflanzen / Gartenbedarf (beispielsweise Düngemittel, Erde, Torf, Gartenhäuser, Pflanzgefäße, Bäume, Sträucher, Beetpflanzen, Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte)
- Möbel (beispielsweise Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badeinrichtungen, antiquarische Möbel, Betten)
- Bettwaren (beispielsweise Matratzen, Lattenroste, Ober- / Unterdecken), Tapeten, Bodenbeläge (inkl. Teppiche), Gardinenstangen
- Bau- und Heimwerkerbedarf (beispielsweise Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen, Leitern), Holz / Holzmaterialien, Naturhölzer
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Großteilige Sport- und Campingartikel (beispielsweise Laufbänder, Heimtrainer, Tische, Stühle)
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (beispielsweise Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Großteilige Baby- und Kinderartikel (beispielsweise Möbel, Bettwaren, Kindersitze / Au-

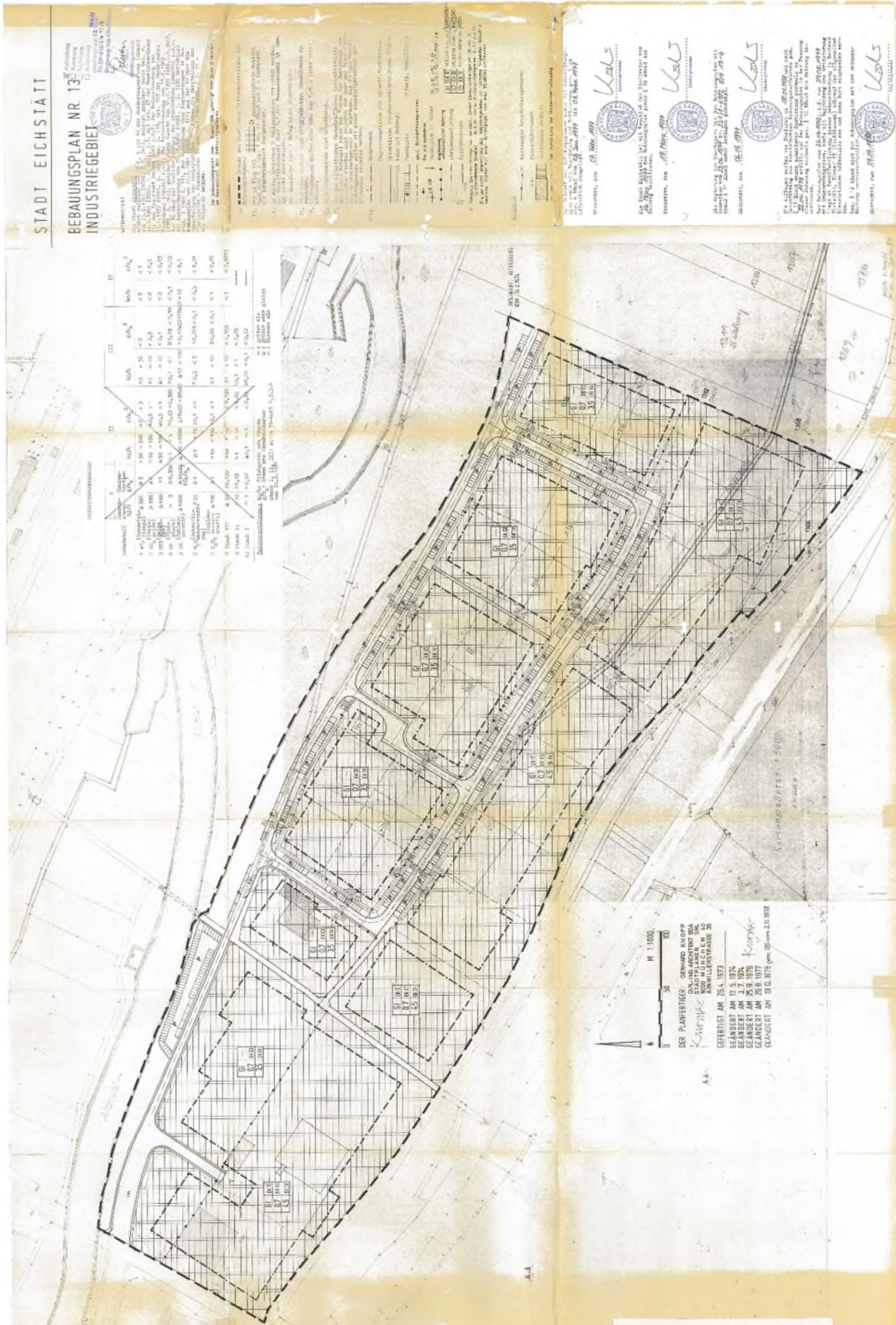
tositze, Matratzen, Kinderwagen)

- Großteilige Elektrowaren (beispielsweise Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen)
- Farben, Lacke, Malereibedarf
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe
- Eisenwaren, Beschläge, Schlösser
- Fenster, Gitter
- Markisen, Rollläden
- Kfz-Handel, Kfz- und Motorrad-Zubehör
- Mineralölerzeugnisse
- Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenhäuser
- Bad- / Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Türen, Zäune
- Büromaschinen und Einrichtungen
- Elektroinstallationsmaterial
- Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen
- Erotikartikel

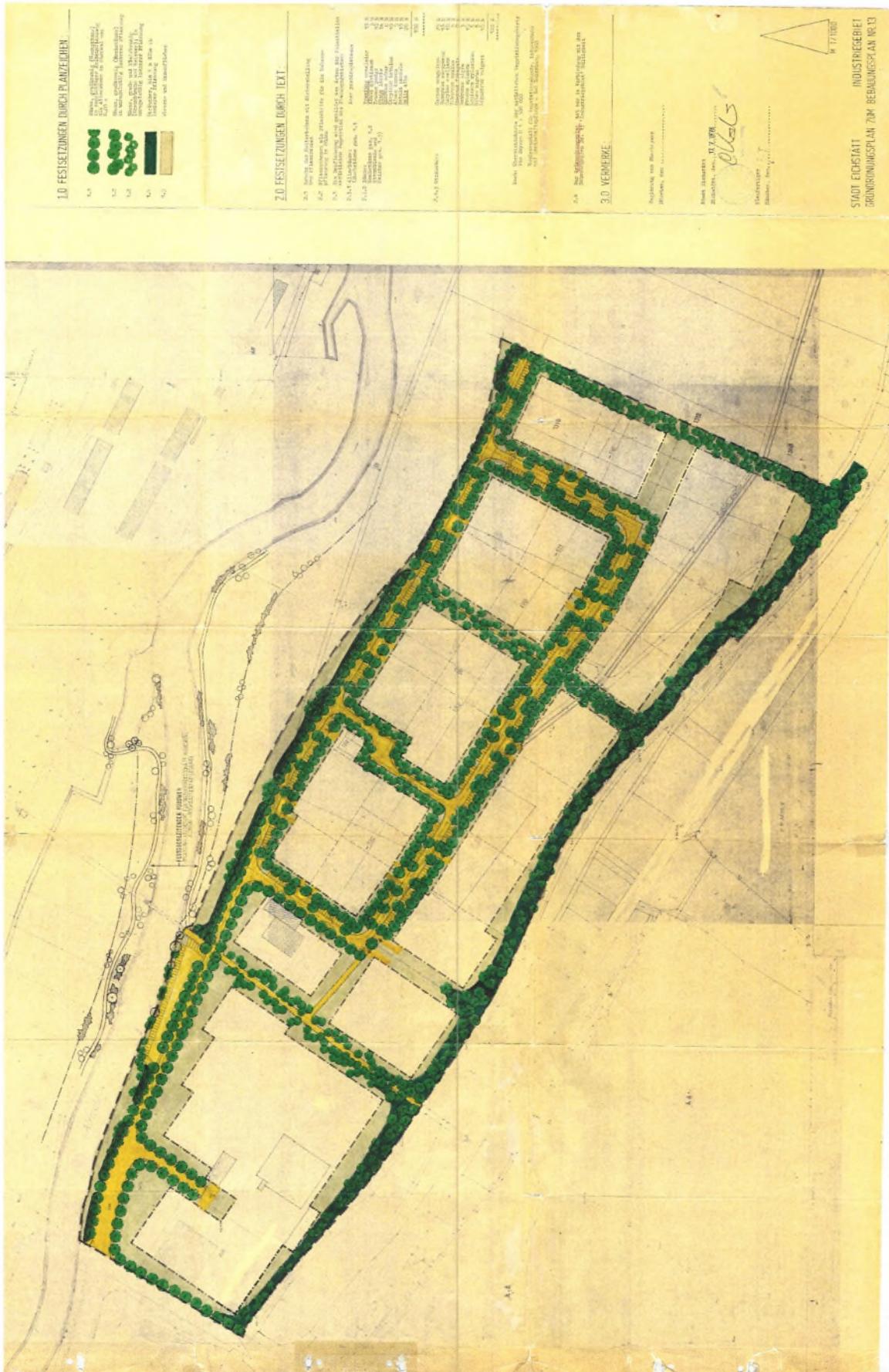


Übersichtsplan Nutzungsstruktur

Übersichtsplan Nutzungsstruktur



Ursprünglicher Bebauungsplan vom 19.12.1978 (maßstabslose Verkleinerung)



Ursprünglicher Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes (maßstabslose Verkleinerung)