

---

# Große Kreisstadt Eichstätt Landkreis Eichstätt

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 48 „Sollnau Quartier IV und V“

### Begründung nach § 2a BauGB

Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Eichstätt

.....  
(Grienberger, J..)

Planverfasser:

-

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

.....  
(Rieder, A.)

Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.04.2019  
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.03.2020  
Planfassung zum Satzungsbeschluss vom 16.07.2020

---

**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

<b>1.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Beschaffenheit</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage des Plangebietes:.....	4
2.2	Beschaffenheit der Grundstücke .....	6
<b>3.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>7</b>
4.1	Übergeordnete Planungen .....	7
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10) .....	9
4.3	Flächennutzungsplan.....	10
4.4	Bestehender Bebauungsplan .....	12
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung</b> .....	<b>12</b>
5.1	Anlass der Planung.....	12
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung.....	13
5.3	Bauliche Ordnung .....	14
5.4	Grünplanung .....	14
5.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	15
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>15</b>
6.1	Straßen und Wege.....	15
6.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Energie, Wärme .....	16
6.3	Entwässerung .....	16
<b>7.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>17</b>

### Anhang:

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

### Plananlagen:

- Übersicht Nutzungsstruktur

## **Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan** **„Sollnau, Quartier IV und V“**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 48 besitzt seit 1998 Planreife, ist jedoch bislang nicht in Kraft getreten. In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern wurden bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens einzelne Baugesuche innerhalb des Umgriffs nach § 33 BauGB genehmigt.

Mit Änderung vom 30.11.2006 wurden die maximalen Verkaufsflächen für die SO 1 und SO 2 festgesetzt und das Sondergebiet SO 3 (Baufachmarkt) in die Plandarstellung von 1998 aufgenommen. Der ursprüngliche Geltungsbereich entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 20.12.2007 nochmals um die Gewerbeflächen der Flurnummern 1368, 1366, 1363 und 1362 nach Süden hin erweitert (Ersatzneubau für den aus der Innenstadt zu verlagernden Postzustellpunkt). In der Planfassung vom 22.01.2008 (Billigungsbeschluss vom 03.04.2008) wurde diese Erweiterung erfasst sowie die zugehörige Ausgleichsfläche (3.036 m<sup>2</sup>) auf dem städtischen Grundstück Fl.-Nr. 1372/1 der Gemarkung Pietenfeld in direkter Benachbarung zur wasserwirtschaftlichen Ausgleichsfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 48 nachgewiesen.

Die erneute Erweiterung der Gewerbegebietsfläche um die Restflächen der Flurnummern 1355 und 1355/2 südlich SO 2 – Fachmärkte mit entsprechender Erweiterung der Ausgleichsfläche als letzte Änderung vom 17.12.2009 wurde bislang nicht mehr in ein Bebauungsplanverfahren eingebracht und ist nun als Arrondierung des Quartier V Gegenstand des erneuten Aufstellungsverfahrens. Da der bisher behandelte Bebauungsplan Nr. 48 nie in Kraft getreten ist und aufgrund fehlender Genehmigungsfähigkeit von der Stadt Eichstätt bei der Regierung von Oberbayern (damals noch anzeigepflichtig) wieder zurückgenommen wurde, wird der Plan als Nr. 48 „Sollnau, Quartier IV und V“ nunmehr erneut in ein Bauleitplanverfahren eingebracht.

Die aktualisierte Darstellung des Vorentwurfes von 1998, mit Entwurf von 2007 (gemäß o. g. Änderung von 2006) und 1. Änderung des Entwurfes von 2008, umfasst nunmehr einen rund 48 ha großen Teilbereich des Industrie- und Gewerbegebiets „Sollnau“ und schließt direkt östlich an den Bebauungsplan Nr. 13 an.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 (ursprünglicher 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.

Aufgrund aktueller Nutzungsverlagerungen in den Bereichen Dienstleistung und Einzelhandel ist eine städtebauliche Aktualisierung der genannten Bebauungspläne erforderlich. Die Stadt Eichstätt hatte mit Stadtratsbeschluss vom 16.05.2013 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, innenstadtrelevante Nutzungen bzw. Kaufkraftverlagerungen auszuschließen und eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung und Steuerung zu ermöglichen.

So soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch dem sich durch Nutzungsänderungen und -anträge offenbarenden Strukturwandel begegnet werden. Dementsprechend wurde für Eichstätt im Jahr 2014 ein Stadtentwicklungskonzept „ISEK-Eichstätt 2020“ erarbeitet in dem die wirtschaftlichen Entwicklungsziele für die Stadt formuliert sind. In der erstellten „Eichstätter Liste“ sind Produktgruppen und die dazugehörigen anvisierten Verkaufsstandorte

(zentrenrelevant, sonstig zentrenrelevant, nicht zentrenrelevant) definiert. Diese haben direkte wie indirekte städtebauliche Auswirkungen für die Kernstadt ebenso wie für das Gewerbegebiet Sollnau.

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. 48 in seinem ursprünglichen Geltungsbereich einem eigenständigen Verfahren unterzogen wird, um die Anpassung der Festsetzungen an die bestehende und künftig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Vorab wurde auch ein eigenständiges Bauleitplanverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 durchgeführt.

Mögliche Erweiterungen der Bebauungspläne Nr. 13 (nach Süden) und Nr. 48 (nach Osten) wurden mittlerweile zurückgenommen und werden nicht mehr verfolgt.

## 1. Verfahren

Bisherige Verfahrensschritte des Bebauungsplanes Nr. 48:

- Vorentwurf in der Fassung vom 20.05.1998:  
Vorgezogene Bürgerbeteiligung am 06.07.1998 und vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung vom 16.11.1998 bis 16.12.1998 mit Abwägung in der Sitzung des Stadtrates Eichstätt am 20.05.1999
- Entwurf in der Fassung vom 23.04.2007 (nach Einarbeitung der Abwägung vom 20.05.1999 und Änderung der SO 1 und SO 2 sowie Ergänzung des SO 3 vom 30.11.2006):  
Öffentliche Auslegung vom 05.11.2007 bis 04.12.2007 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 05.11.2007 bis 07.11.2007
- Überarbeiteter Entwurf in der Fassung vom 22.01.2008 (= 1. Änderung nach Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden (Postzustellstützpunkt):  
Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 17.11.2008 bis 16.12.2008 mit Abwägung in der Sitzung des Stadtrates Eichstätt am 19.01.2009.
- Die erneute Änderung des Entwurfes vom 17.12.2009 (Erweiterung GE hinter SO 2) wurde nicht mehr in ein Bauleitplanverfahren eingebracht.

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 wurden mögliche Erweiterungen des Industriegebietes Nr. 48 nach Osten, in den Überschwemmungsbereich der Altmühl hinein, geprüft und aufgrund der Vorgaben des § 78 WHG wiedereingestellt, so dass sich die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 auf den bereits festgesetzten Geltungsbereich bezieht und neben der schon 2009 beschlossenen Hinzunahme der Restgrundstücksflächen der Flurnummer 1355 und 1355/2 keine zusätzliche Erweiterung beinhaltet.

Der Bebauungsplanes umfasst die Flächen der Flurnummern:

Gemarkung Eichstätt

1287/32, 1288/6, 1303,1306, 1306/2, 1306/3,1306/4, 1306/5,1306/1, 1307, 1307/1, 1308, 1309, 1310, 1311, 1319, 1319/1, 1319/2, 1319/3, 1319/4, 1319/5, 1326, 1346, 1350, 1350/2, 1353/1, 1355, 1355/2, 1355/3, 1359, 1366, 1368/1, 1369, 1370, 1370/2, 1373, 1374, 1378, 1385,1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1397, 1412/2 (TF), 1867/39, 1867/43, 1901 (TF)

Gemarkung Pietenfeld

1325/8, 1348, 1349, 1350,1351, 1352/1, 1354, 1358, 1359, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1372/1, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1378/1, 1435/1

Der auf den Umgriff der aktuellen digitalen Flurkarte der Stadt Eichstätt angepasste Geltungsbereich hat eine Größe von 48,3 ha.

## 2. Lage, Beschaffenheit

### 2.1 Lage des Plangebietes:

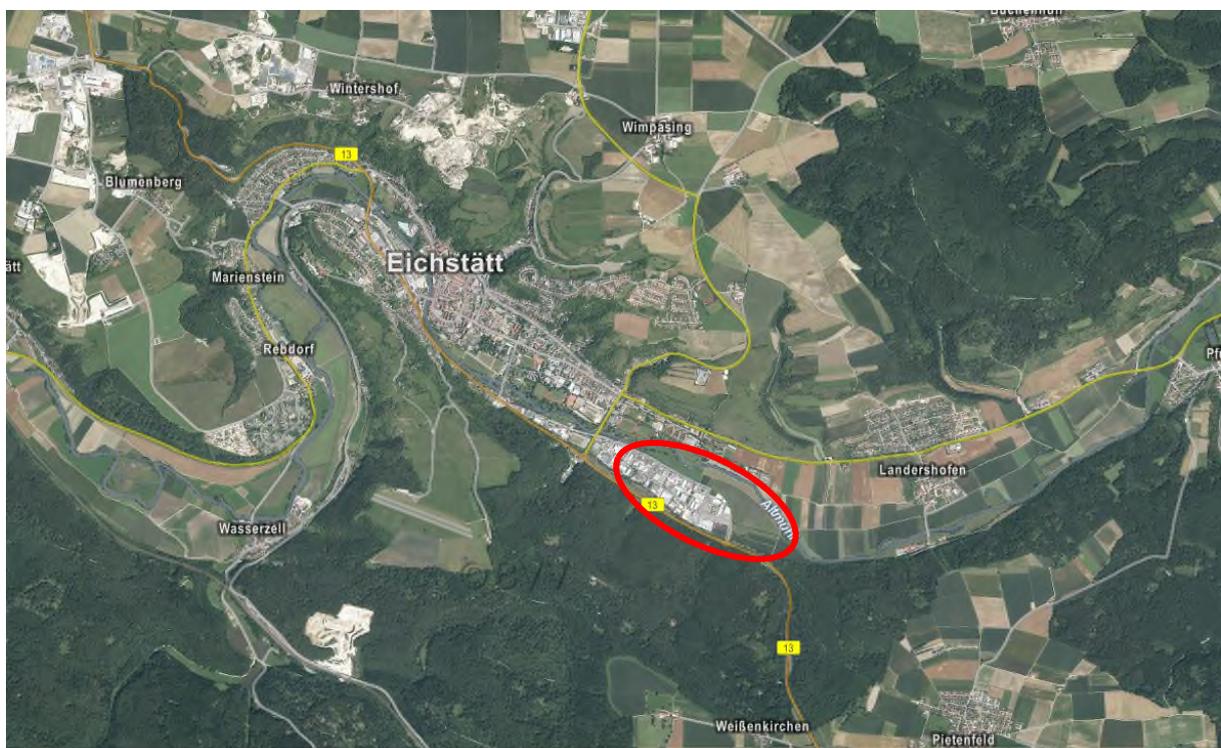


Abbildung 1: Luftbild - Verortung des Plangebietes, Quelle Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 01.03.2017

Das Plangebiet ist ca. 2,3 km südöstlich vom Kern der Stadt Eichstätt entfernt und liegt zwischen der Bundesstraße B 13 (Ingolstädter Straße) und der Altmühl.

Westlich schließt direkt an das Gewerbegebiet „Sollnau Quartier IV und V“ das Industriegebiet des Bebauungsplan Nr. 13 „Sollnau“ an. Der städtebauliche Kern als Gewerbe- und Sondergebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen und wasserwirtschaftlichen Ausgleichsflächen (Retentionsraumausgleich für Quartier IV und V des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 48) umgeben, die sich nördlich wie südöstlich der Bauflächen bis fast an die Pirkheimer Straße nach Westen erstrecken.

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.



Abbildung 2: Kartenausschnitt – Wassersensibler Bereich, Quelle: LfU Bayern, aufgerufen 01.03.2017

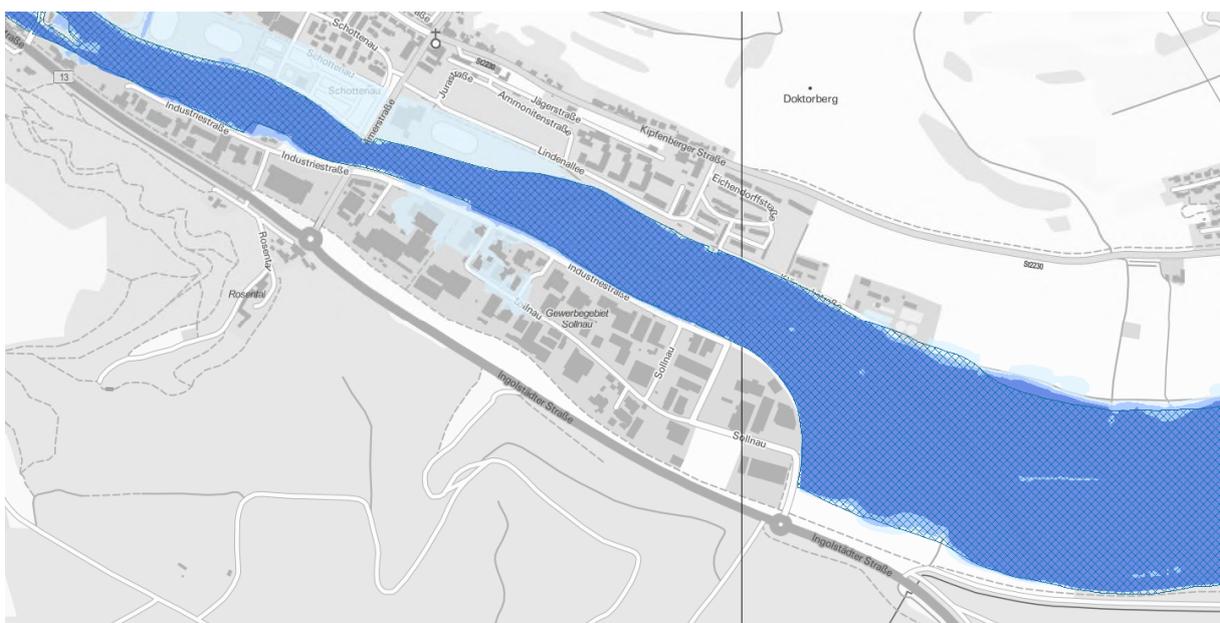


Abbildung 3: Kartenausschnitt – Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrenfläche, Quelle: LfU Bayern, aufgerufen: 01.03.2017

Weiterhin liegen die nördlich und östlich umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie ein Teil der Bestandsbebauung innerhalb des Wassersensiblen Bereichs.

## 2.2 Beschaffenheit der Grundstücke



Abbildung 4: Luftbild – Geltungsbereich

Die Bauflächen des Gewerbegebietes Sollnau innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 48 sind fast vollständig bebaut. Die Grundstücke 1306/1, 1306/2, 1306/3, 1306/4, 1307, 1307/1, 1319, 1319/1, 1319/2, 1319/3, 1319/4, 1319/5, 1355, 1355/2, 1366, 1368/1, 1369, 1370 sind im derzeitigen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan als Gewerbeflächen gemäß § 8 BauNVO dargestellt und festgesetzt. Auf den Grundstücken haben sich Gewerbebetriebe verschiedener Branchen niedergelassen. Die Flächen der Flurnummern 1355/3 und 1370/2 sind als Sondergebiet gemäß §11 BauNVO dargestellt und festgesetzt. Lediglich die Flurstücke 1306/3, 1306/1, 1355, 1355/2 sind noch unbebaut. Die Flurnummer 1310, 1326, 1412/2 sind als Verkehrsflächen ausgebaut und dienen der Erschließung.

Die Restflächen um die Bauflächen sind als Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich, Grünflächen/Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung dargestellt. Ebenfalls im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind auf den Flurstücken 1309, 1372/1, 1373, 1374 (Teilfläche) die wasserwirtschaftlichen Ausgleichsflächen für die bisher erfolgten Eingriffe im Gewerbegebiet dargestellt und im Bestand umgesetzt. Ein Teil des Grundstücks 1354 ist als Fläche für Gewässer-sanierung dargestellt.

Das bebaute Geländeniveau innerhalb des Geltungsbereiches liegt aufgrund der 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 in West-Ost-Richtung verlaufenden Geh- und Radweg sowie gegenüber dem Gewerbegebiet feststellen. Die Bundesstraße 13 (Ingolstädter Straße) liegt auf einem Höhenniveau von rund 400 müNN, der Geh- und Radweg („Eichstätt – Kipfenberg“) verläuft auf einer Höhe von ca. 393 müNN. Die Topografie der südlichen, landwirtschaftlich genutzten Flächen fällt teils mehr, teils weniger ausgeprägt auf rund 7 m in Süd-Nord-Richtung. Die angrenzenden bebauten Bereiche liegen wiederum zwischen 6 und 8 m unterhalb des Geh- und Radweges. Die Höhenüberwindung der einzelnen Grundstücke wurde teilweise unterschiedlich, über steile Böschungen mit Stützwänden, Abstufungen innerhalb des Privatgrundstückes, gelöst. Die Topografie zur Altmühl hin läuft vom bebauten Rand des Industrie- und Gewerbegebietes langsam nach Norden hin aus.

Da die landwirtschaftlichen Flächen am Nordostrand des Plangebietes als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen sind, wurde zum Schutz vor Hochwasser ein bepflanzter Hochwasserdamm entlang der Grundstücke 1306/1, 1306/2 und 1306/3 hergestellt.

Die nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen sind auf den Flurnummer 1372/2 und 1374 der Gemarkung Pietenfeld ebenfalls im Geltungsbereich bereits dargestellt.

### 3. Bodenordnende Maßnahmen

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes als Industrie-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen ausgewiesenen Grundstücke sind nahezu vollständig bebaut und befinden sich in Privatbesitz. Die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich teilweise im Besitz kirchlicher Einrichtungen, von Privatpersonen und der Stadt Eichstätt bzw. des Freistaates Bayern (Flutmulde entlang der Altmühl).

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau, Quartier IV und V“ nicht erforderlich da keine Ausweitung der Bauflächen auf Fremdbesitz erfolgt und die zuletzt zusätzlich aufgenommenen Flurnummern 1355 und 1355/2 im städtischen Grundbesitz stehen.

### 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

#### 4.1 Übergeordnete Planungen

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

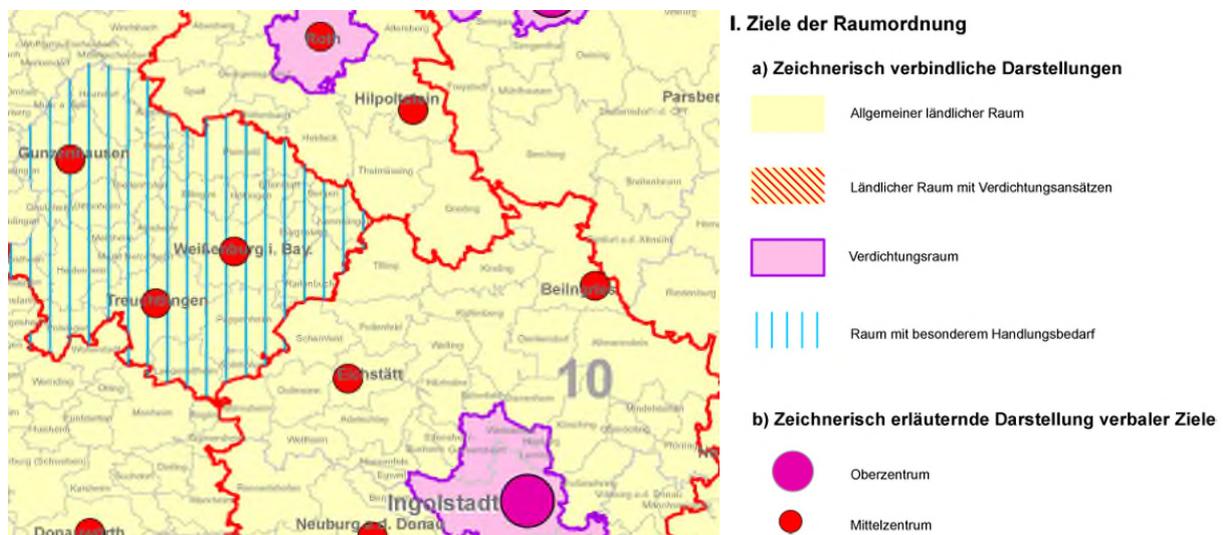


Abbildung 5: Auszug LEP 2013 Karte Raumstruktur, Quelle: [http://www.region-ingolstadt.bayern.de/regplan/Karten/PDF-Karten/Karte\\_1\\_Raumstruktur\\_Ziel\\_inKraft\\_130601.pdf](http://www.region-ingolstadt.bayern.de/regplan/Karten/PDF-Karten/Karte_1_Raumstruktur_Ziel_inKraft_130601.pdf), aufgerufen: 02.03.2017

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 Bewohner 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden, ...*

Bezüglich des Hochwasserschutzes gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen folgendes vor.

### *7.2 Wasserwirtschaft*

#### *7.2.5 Hochwasserschutz*

*(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen*  
*- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,*

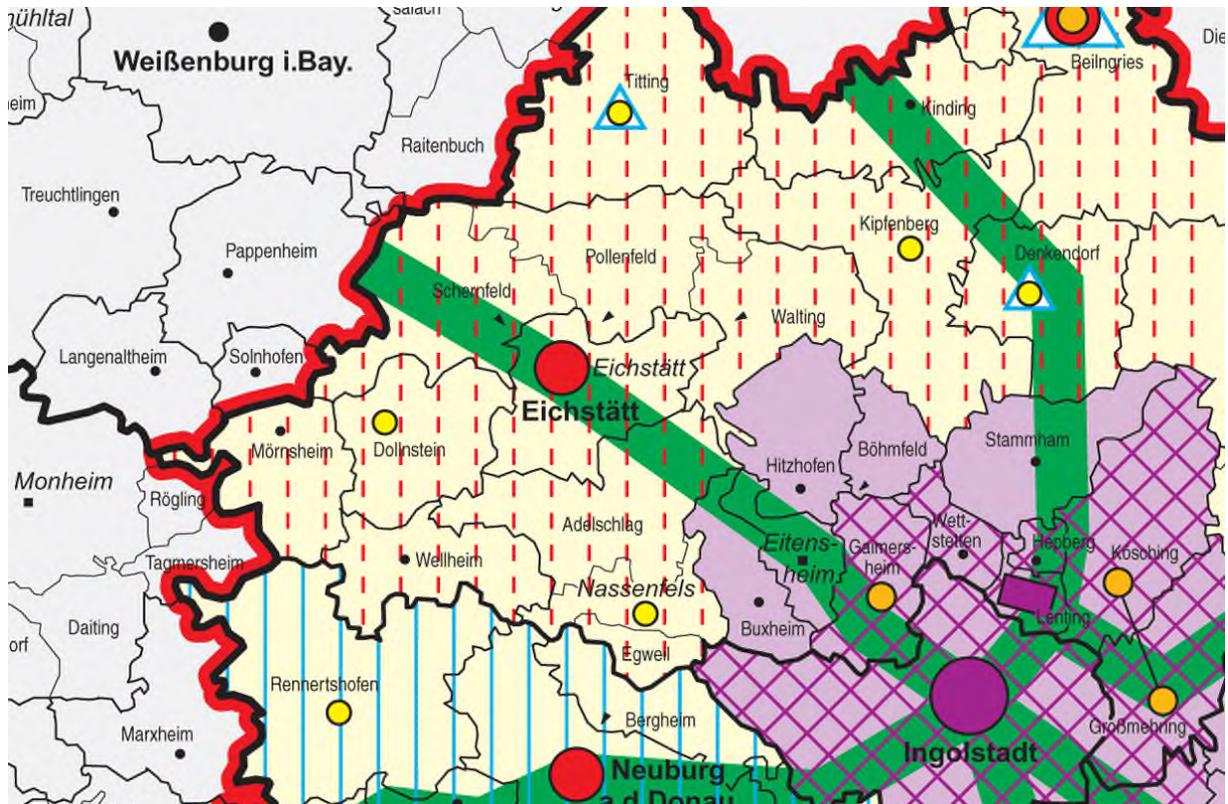
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie*

- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt*

*werden.*

## 4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Die Große Kreisstadt 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.



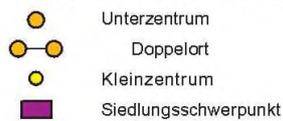
- Verdichtungsraum
-  Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
  -  Äußere Verdichtungszone
- Ländlicher Raum
-  Allgemeiner ländlicher Raum
  -  Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
  -  Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt

Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1  
Stand: 29.07.2011

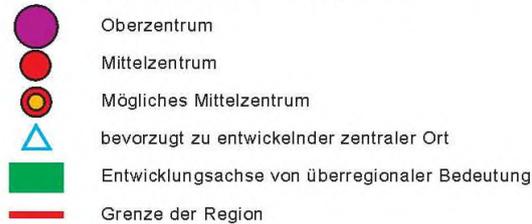
Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele



c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006



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

**BIII**

1.4 (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.*

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

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

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

Für die Stadt Eichstätt lassen sich aus dem Regionalplan Ingolstadt folgende Begründungen ableiten (A IV Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte).

*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*

### 4.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (2006) der Stadt Eichstätt, sind die Flächen im Geltungsbereich als Gewerbe- und Sondergebiet dargestellt, das von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist. Quartier V ist dabei als abschließende Arrondierung des Gewerbe- und Industriegebietes „Sollnau“ dargestellt. Begrenzt wird der Vorhabenstandort durch das umliegende

Straßenverkehrsnetz, dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet des Bebauungsplan-gebiets Nr. 13 im Westen sowie im Norden und Osten durch die Altmühl.

Die Bauflächen sind südlich und östlich mit einer dargestellten Grünfläche sowie nördlich und zusätzlich südlich mit einer Baumreihe eingegrünt.

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).

Da im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 auf der Flurnummer 1370 die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (Umsiedlung OBI-Baufachmarkt) in der im Flächennutzungsplan derzeit als Gewerbegebiet gewidmeten Fläche vorgesehen ist, für dessen Zulässigkeit bereits ein gültiger Bescheid vorliegt und die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen nach Süden bereits mit Änderungsbeschluss vom 22.01.2008 als 2. Flächenutzungsplanänderung (Errichtung eines Postzustellstützpunktes und Ausweisung eines SO „Baumarkt mit Gartencenter“) beschlossen wurde, wird der Flächennutzungsplan mit Hinblick auf die Abweichungen durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 48 „Sollnau Quartier IV und V“ mit Änderung Nr. 2 im Parallelverfahren geändert.

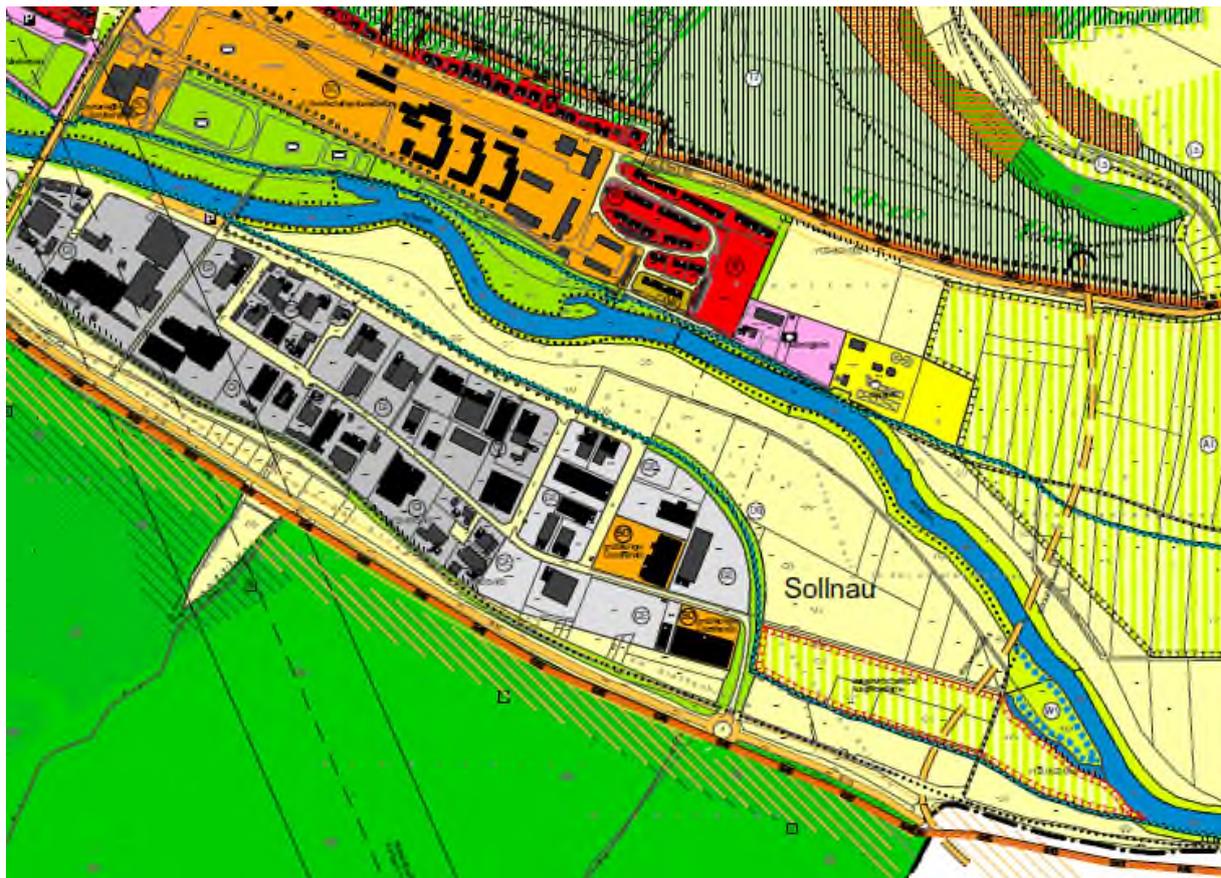


Abbildung 6: Gültiger Flächennutzungsplan Stadt Eichstätt (Fassung 2006), Quelle: Stadt Eichstätt

Die mit Änderungsbeschluss vom 23.03.2009 beschlossene 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweitung weiterer Gewerbeflächen am Südostrand des Gebietes wird eigenständig nicht weiterverfolgt, sondern in die 2. Änderung aufgenommen.

## 4.4 Bestehender Bebauungsplan

Der planreife aber nicht rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V“ setzt neben Gewerbe- und Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel, landwirtschaftliche Ackerfluren und Grünland fest. Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Kreisverkehrsanlage an der Bundesstraße 13. Die verkehrliche, innere Erschließung erfolgt über eine Bügelerschließung welche an die bestehenden Verkehrswege des angrenzenden Industriegebiets 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 zulässigen Dachformen sind Flach- und Sheddächer.



Abbildung 7: planreiferer Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V“ (letzte Änderung 17.12.2009)

## 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 planreife Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau Quartier IV und V“, entsprechend den tatsächlichen Anforderungen und den neu definierten Zielsetzungen an die zukünftige gewerbliche Entwicklung aktualisiert werden. Die neuen Zielsetzungen wurde im Rahmen eines erarbeiteten Stadtentwicklungskonzeptes „ISEK 2020 Eichstätt“ mit integriertem Einzelhandelskonzept für die Stadt Eichstätt definiert und sollen durch die verbindliche Bauleitplanung städtebaulich umgesetzt werden.

Die Zielsetzung beinhaltet unter anderem die Festsetzungen dahingehend anzupassen, dass sie bezüglich der zulässigen Verkaufssortimente der „Eichstätter Liste“ entsprechen. Die Eichstätter Liste ist ein Index für Produktgruppen des Einzelhandels, welcher die zulässigen Verkaufsorte der Waren festlegt. Aufgeteilt sind die Produktgruppen in „zentrenrelevant“, „sonstig zentrenrelevant“ und „nicht zentrenrelevant“. Geplant ist mit der Vorgabe von Verkaufsstandorten den Einzelhandel in der Innenstadt nachhaltig zu stärken.

Darüber hinaus wird mit der vorliegenden Planaufstellung neben den beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 entsprechend der Planfassung vom 23.04.2007 ein weiteres Grundstück als Sondergebiet SO 3 festgesetzt und damit eine vom Gewerbegebiet abweichende Nutzung ermöglicht. Ebenso werden die zwischenzeitlich arrondierten Grundstücksflächen entsprechend der Planänderungen von 2008 und 2009 im Süden als Gewerbegebietsflächen festgesetzt.

## 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung

Die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindenden Baugrundstücke werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und in drei Einzelflächen als Sondergebiet nach § 11 Abs. 1+3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Vollgeschosse zugelassen. Für das gesamte Plangebiet bleibt eine einheitliche, maximal zulässige Traufhöhe von 8,50 m festgesetzt (bezogen auf die Straßenhinterkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße). Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 Abs. 4 mit einer Tiefe von 0,25 H, mindestens 3 m festgesetzt.

### GE: Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigendem Gewerbe.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze (entspricht Lagerflächen die einem auf dem Grundstück vorhandenen Gewerbebetrieb zugeordnet sind) und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unzulässig sind reine Lagerplätze (entspricht Lagerflächen zur Stückgutvorhaltung bzw. zum Warenumsatz mit hohem logistischem Verkehrsaufkommen), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Spielhallen und Vergnügungsstätten, sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten (*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.

### SO: Sondergebiet

SO 1: EG - Geschossfläche max. 2800 m<sup>2</sup>  
(davon: Lebensmittel 2000 m<sup>2</sup>, Bekleidung 800 m<sup>2</sup>)  
OG - Dienstleistung

SO 2: EG - Geschossfläche max. 3200 m<sup>2</sup>  
(davon: Textil max. 1500 m<sup>2</sup>, Schuhe max. 450 m<sup>2</sup>, Drogerie max. 600 m<sup>2</sup>)  
OG - keine Verkaufsfläche zulässig

SO 3: EG - Baumarkt mit Gartencenter  
(Geschossfläche max. 5000 m<sup>2</sup>, Freiflächen für Verkauf max. 1400 m<sup>2</sup>)  
OG - keine Verkaufsfläche zulässig

### 5.3 Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt. Die Bauräume werden entsprechend des Bestandes korrigiert.

### 5.4 Grünplanung

Im planreifen Bebauungsplan (Stadtbauamt Eichstätt, 1998 mit Änderungen) ist der Grünordnungsplan (Büro Irene Burkhardt, München) von Beginn an integriert.

Vorgesehene Pflanzflächen sind wie im Bebauungsplan festgesetzt mit bevorzugt autochthonen (aus bodenständigem Saatgut gezogenen) Bäumen, Strauch- und Buschwerk gemäß Pflanzliste im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bepflanzen. Zier- und Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Dabei wird jedoch die in der planreifen Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 48 als Straßenbaum innerhalb Quartier V durch Text festgesetzte Verwendung von ausschließlich Gemeiner Esche – *Fraxinus excelsior* (vor Ort auch vorhanden) aufgrund des Eschentriebsterbens nicht mehr festgesetzt, sondern innerhalb der Hinweise eine Auswahl von stadtklimaverträglichen Baumarten vorgeschlagen um bei der Baumpflanzung künftig dem Klimawandel und den besonderen Standortbedingungen innerhalb eines Gewerbegebietes gerecht zu werden.

Die vorliegende Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 48 übernimmt diese grünordnerischen Belange der bisherigen Planfassungen. Vorhandener Baumbestand ist nachrichtlich dargestellt.

#### **Öffentliche Grünflächen:**

Öffentliche Grünflächen sind als Verkehrsbegleit- und Abstandsrün festgesetzt. Darüber hinaus sind außerhalb der bebaubaren Quartiere IV und V umfangreiche Flächen für die Landwirtschaft und Wald und innerhalb dieser Freiflächen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

So sind neben Acker- und Grünlandflächen auch die Flächen für die Oberflächenwasserrückhaltung, die wasserwirtschaftlichen Ausgleichsflächen für den Retentionsraumausgleich aus der ursprünglichen Auffüllung und Bebauung der Quartiere IV und V ebenso dargestellt und festgesetzt wie die naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsflächen auf Flurnummer 1372/1 (3.044 m<sup>2</sup>) und 1374 (3.104 m<sup>2</sup>).

Grünordnerisch ist im Süden des Plangebietes eine Randeingrünung entlang der Bundesstraße B 13 vorgesehen. Der Bestand an Straßenbäumen und Bäumen auf landwirtschaftlichen Flächen ist möglichst zu erhalten und zu pflegen.

#### **Private Grünflächen:**

Die bestehenden privaten Grünflächen innerhalb der Betriebsgrundstücke sollen erhalten und gepflegt werden. Die Grünflächen sind zeichnerisch nicht festgesetzt.

#### **Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen:**

Das Gewerbe- und Sondergebiet ist fast auf der gesamten Fläche mit den Werksanlagen vorhandener Betriebe bebaut bzw. versiegelt. Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 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.

Die entgegen der Urfassung des Planes vom 20.05.1998 (= vor der Festsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) zwischenzeitlich erfolgten Erweiterungen der Gewerbeflächen nach Süden (2008 / 2009 d. h. nach Einführung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) sind bezüglich des erforderlichen Ausgleichsbedarfes bereits gewürdigt. Im Plan sind daher die Flurnummern 1372/1 (3.044 m<sup>2</sup>) und 1374 (3.104 m<sup>2</sup>) als Ausgleichsflächen festgesetzt:

- Die Erweiterung der Gewerbeflächen um die Flurnummern 1362, 1363, 1366 und 1368 wurde in der Planfassung vom 22.01.2008 naturschutzfachlich bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf von 3.036 m<sup>2</sup> auf der Flurnummer 1372/1 (3.044 m<sup>2</sup>) erbracht.
- Die nunmehr zusätzlich vorgesehene Erweiterung der Gewerbeflächen um die Flurnummern 1355 und 1355/2 wurde in der Änderung vom 17.12.2009 ebenfalls bereits naturschutzfachlich bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf auf der Flurnummer 1374 (3.104 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

## 5.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Sollnau Quartier IV und V“ 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 Gewerbe- und Sondergebietsflächen entsprechend den Vorgaben der BauNVO erfolgt, entstehen keine Auswirkungen der Planung die vom Status quo wesentlich abweichen. Lediglich die bisher unbebauten Grundstücke 1355 und 1355/2 werden als zusätzliche Gewerbeflächen in den Geltungsbereich aufgenommen. Da die Erschließung dieser beiden Flächen nur über die vorhandenen Straßen erfolgen kann (ggf. als Unterschließung über andere Grundstücke mit entsprechender Vereinbarung) sind keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich.

Mit der Festsetzung der Eichstätter Liste soll die Kreisstadt Eichstätt auf der Grundlage des durchgeführten „ISEK 2020“ eine mittel- bis langfristig ausgerichtete positive Entwicklung nehmen – das heißt in erster Linie die Innenstadt wirtschaftlich zu stärken und so für Konsumenten und Touristen attraktiv zu gestalten.

## 6. Erschließung

### 6.1 Straßen und Wege

Das Industrie- und Gewerbegebiet Sollnau liegt am südöstlichen Stadtrand der Stadt Eichstätt, südlich der Altmühl, nördlich der Bundesstraße 13 (Ingolstädter Straße). Das Gebiet ist über einen Verkehrskreisel an die Bundesstraße 13 direkt südöstlich der gewerblichen Bauflächen an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung bilden die Verkehrswege Sollnau und Industriestraße, über welche die einzelnen Grundstücke erschlossen sind. Die Verkehrswege Sollnau und Industriestraße binden in deren Verlauf an das westlich anschließende Industriegebiet Nr. 13 Sollnau an.

Der Straßenquerschnitt der Industriestraße setzt sich aus 6 m - 6,20 m Fahrbahn, aus 4 m breitem einseitigem Gehweg mit begleitendem Grünstreifen mit Baumreihe, sowie aus gegenüberliegender 6 - 9 m breiter öffentlicher Grünfläche mit straßenbegleitender Baumpflanzungen und in Teilen öffentlichen Parkflächen zusammen. Die Sollnau setzt sich in ähnlicher Weise zusammen, mit einer ca. 6,0 m bis 6,10 m breiten Fahrbahn und einem 4 m breitem Gehweg sowie mit öffentlichem Grünstreifen, der teilweise öffentliche Parkflächen enthält und über den die Zufahrten zu den Baugebietsflächen der östlich angrenzenden Grundstücke verlaufen.

Parallel zum südlichen Gebietsrand und der Bundesstraße 13 verläuft der Geh- und Radweg „Eichstätt - Kipfenberg“ durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie nördlich außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Altmühl der Altmühltal-Radweg. Der Standort ist daher auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer gut erreichbar.

Mit vorliegender Planfassung sind die Straßenverkehrsflächen dem Bestand der digitalen Flurkarte der Stadt Eichstätt entsprechend im Bebauungsplan Nr. 48 dargestellt und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, ist durch die Bushaltestellen der Stadtbuslinie 140 („Sollnau/ Meier Halle und Sollnau/ Metzgerei Schneider“) gegeben.

## **6.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Energie, Wärme**

Die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes (Wasser, Strom, Wärme/Gas) ist mit Versorgung durch die Stadtwerke Eichstätt bereits gegeben.

So kann nach Mitteilung der Stadtwerke Eichstätt die Wasser-, Erdgas- und Stromversorgung auch für die zusätzlich aufgenommenen Flurnummern 1355 und 1355/2 über die in der Straße „Sollnau“ vorhandenen Versorgungsleitungen und den bestehenden Wirtschaftsweg östlich der Flurnummer 1355/3 erfolgen.

Wasser: Über die öffentliche Wasserversorgung kann der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mit max. 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden. Ein darüberhinausgehender Objektschutz kann nicht zur Verfügung gestellt werden.

Strom: Eine max. Leistung für die beiden zusätzlich vorgesehenen Grundstücke von 60 KW je Grundstück kann aus dem Niederspannungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Sollte mehr Leistung erforderlich werden, ist der Bau einer Trafostation und die Einbindung in das 20-KV-Netz der Stadtwerke Eichstätt erforderlich.

Das Schmutzwasser der Quartiere IV und V wird zur Kläranlage Eichstätt geleitet. Die Abwasserentsorgung erfolgt dabei im Trennsystem und kann an die bestehende Kanalisation in der Straße „Sollnau“ angeschlossen werden.

## **6.3 Entwässerung**

Das Regenwasser der Quartiere IV und V wird in einem Regenwasserkanal gesammelt. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wurde das Sammelrohr zwischen der Quartiersgrenze und dem Feldweg geöffnet und durch einen Schilfgraben ersetzt. Dieser und die vorgeschaltete Absetzanlage reinigen das Regenwasser von Schweb- und in begrenztem Maße auch von Schadstoffen.

Eine Änderung der Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers ist nicht veranlasst.

## **7. Wasserwirtschaftliche Belange**

Die baulich bereits realisierte Erweiterung des Industriegebietes „Sollnau“ (Bebauungsplan Nr. 13) nach Osten erforderte aus Gründen der Hochwasserfreilegung eine Aufschüttung des Geländes um ca. 2 m die in den ursprünglichen Auenbereich der Altmühl eingriff. Im Zuge der Erweiterung der Bauflächen musste daher ein wirksamer und volumengleicher Ausgleich für den Verlust an Retentionsraum geschaffen werden. Der erforderliche Ausgleich (volumengleicher Abtrag von 10 % der Fläche von Quartier IV und V; entspricht ca. 10.000 m<sup>3</sup> Erdmassen) ist im Bebauungsplan Nr. 48 dargestellt und wurde bereits verwirklicht.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 keine weitere Inanspruchnahme von Überschwemmungsflächen verbunden ist, entsteht kein weiteres Erfordernis eines zusätzlichen Retentionsraumausgleiches.

## 8. Immissionsschutz

Im bisherigen, planreifen Bebauungsplan Nr. 48 ist unter Teil B 5 textlich festgesetzt:  
*Aufgrund der Immissionen durch den Straßenverkehr (B13) werden die Orientierungswerte, bis zu einem Abstand zur Straßenachse von 60 m oder weniger, überschritten. Sollten hier Wohnräume für Betriebsleiter o.a. vorgesehen werden, so ist der Eigenschutz durch ein entsprechendes Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.*

Der bisherige Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzung von Geräuschkontingenten; für eine Teilfläche (Flurnummer 1319/2) innerhalb des Geltungsbereiches liegt jedoch eine Genehmigung mit einem festgeschriebenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> im Tagzeitraum und von 50 dB(A)/m<sup>2</sup> im Nachtzeitraum vor.

Durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH wurde daher eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 20.12.2018 (Bericht Nr. 2776709-02) erstellt. Im Ergebnis wurde eine Kontingentierung flächenbezogener Schalleistungspegel für 21 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 bestehende Genehmigung für Flurnummer 1319/2 zu beachten war.

Die errechneten Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup> der 21 Teilflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt und die Teilflächen sowie die Prüfpunkte dargestellt. Für den Betrieb mit bestehender Genehmigung 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 Nr.13 „Industriegebiet“ (Sollnau), ist es erforderlich die vorhandenen Flächen mit einschränkenden Lärmkontingenten zu versehen um die Nachbarbebauung ausreichend zu schützen. Ein nicht emissionsbeschränktes Gewerbegebiet 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.

Dementgegen sind im Stadtgebiet von Eichstätt im bestehenden Gewerbegebiet „Wintershof“, sowie im neu geplanten Gewerbegebiet „Lüften West“ die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbe von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht eingeschränkt, so dass im Stadtgebiet Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO ohne Einschränkung zulässig sind.

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 Gewerbegebiet genannt werden.

Auf Anregung des Landratsamtes Eichstätt wurde für die innerhalb des Gewerbegebietes 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 Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) im Tagzeitraum bzw. 55 dB(A) im Nachtzeitraum entlang der B13 deutlich überschritten werden. Für ausnahmsweise zugelassene Wohnbebauung sollte auf ausreichenden Lärmschutz geachtet 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. 48 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.

## 9. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland SO	30.534 m <sup>2</sup>
Nettobauland GE	64.440 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (ohne Verkehrsflächengrün)	27.972 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftsflächen	150.940 m <sup>2</sup>
Grünflächen (sämtliche)	205.328 m <sup>2</sup>
<u>Wasserflächen</u>	<u>3757 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich B-Plan	482.970 m <sup>2</sup>

Ingolstadt, 11.04.2019, 18.07.2019, 26.03.2020, 16.07.2020

Alois Rieder  
Landschaftsarchitekt

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

L:\A302-3\_BP-Änderung Nr. 48\Text\Berichte\Begründung BP\20200716\_Begründung\_Satzung.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)

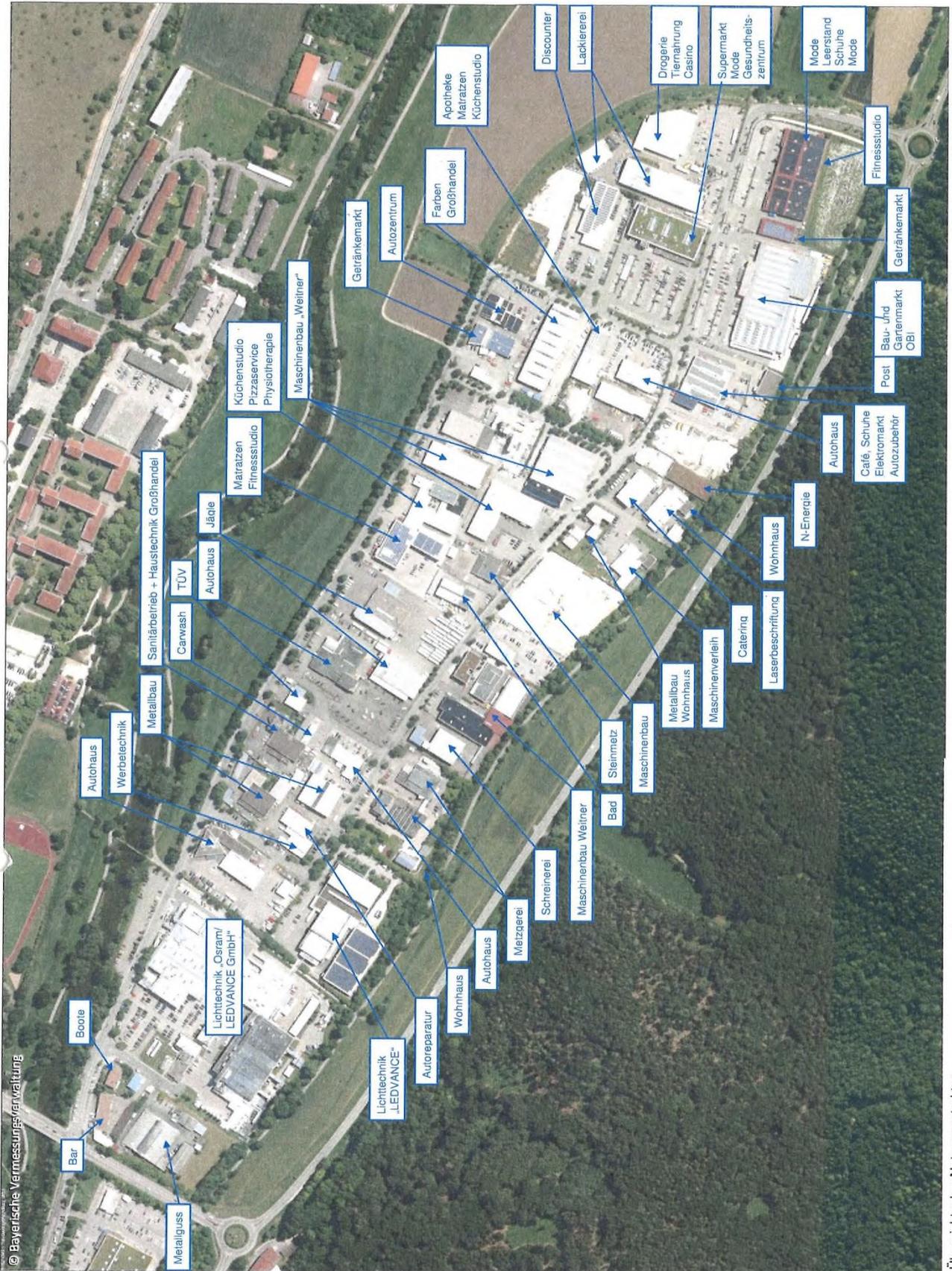
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Haushaltswaren (beispielsweise Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- 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, Pflanzengefäße, 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