

STADT EICHSTÄTT

**Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Freiwasser“**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Bekanntmachung**

Der Stadtrat der Stadt Eichstätt hat in seiner Sitzung am 22.05.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 77 „Freiwasser“ aufzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegen die Grundstücke mit den Flurnummern 1730 und 1732 der Gemarkung Eichstätt.

**Plandarlegung:**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 77 „Freiwasser“ liegt zwischen dem Altarm der Altmühl (dem „Freiwasser“), der Freiwasser-Straße (zugleich Kreisstraße EI 13) und der Weißenburger Straße (zugleich Bundesstraße 13), welche die Altmühl östlich des Plangebietes überquert.

Im Plangebiet sind aktuell die Adressen Freiwasser Nr. 2 und 4 vergeben. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und mit den Gebäuden des früheren Baustofflagers des Bauunternehmens Martin Meier bebaut.

Da die baulichen Anlagen auf dem Gelände nicht mehr benötigt werden und die zentrale Lage im Stadtgebiet eine höherwertige Nachnutzung des Geländes nahelegt, strebt die Stadt Eichstätt eine Neubebauung des Geländes an.

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung eines in sich geschlossenen, über die bestehenden Straßenzüge (Freiwasser-Straße und Weißenburger Straße) erschlossenen Stadtquartiers vor. Geplant ist eine Kombination aus hochwertigem Geschosswohnungsbau im westlichen Bereich des Plangebiets und dem neuen Betriebshof der Feuerwehr Eichstätt im östlichen Bereich des Plangebietes. Über den Betriebsräumen der Feuerwehr ist zusätzlicher Geschosswohnungsbau vorgesehen. Insgesamt sollen im Plangebiet rund 90 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 7.600 qm Wohnfläche und Betriebsräume für die Feuerwehr mit ca. 1.800 qm Nutzfläche entstehen.

Weil sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben auf dem Gelände derzeit nach § 34 BauGB richtet und das „Einfügungsgebot“ nach § 34 BauGB allenfalls eine Neubebauung in der bisherigen Form (freistehende Gewerbehallen) ermöglicht, hat die Stadt Eichstätt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 77 „Freiwasser“ beschlossen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,08 ha.

Aufgrund der räumlichen Lage und begrenzten Ausdehnung des Plangebietes erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird entsprechend den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Talbereich der Altmühl und der damit verbundenen besonderen Anforderungen des Natur- und Hochwasserschutzes wird von dem im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB möglichen Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Stadtquartiers erfolgt über mehrere Zufahrten von der Freiwasser-Straße. Für den ruhenden Verkehr entsteht unter der Wohn- und Feuerwehrbebauung eine ca. 5.800 qm große Tiefgarage. Diese bietet Platz für rund 160 Stellplätze. Weitere Stellplätze sind oberirdisch im Westen des Plangebietes und im Bereich des Betriebshofs der Feuerwehr vorgesehen. Der bisher weitgehend versiegelte Uferbereich entlang des Altmühl-Altarms wird als private Grünfläche von Bebauung freigehalten und naturnah gestaltet.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eichstätt ist das Planungsgebiet trotz der bestehenden Bebauung größtenteils als Fläche für Landwirtschaft / Außenbereich dar. Die Flächen entlang des Altmühl-Altarms werden als Grünlandnutzung mit der Funktion eines Pufferstreifens entlang von Fließgewässern dargestellt.

Um den FNP mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplans in Übereinstimmung zu bringen, ist der FNP im Bereich des Plangebietes teilweise anzupassen. Hierbei ist die Fläche für Landwirtschaft / Außenbereich als gemischte Baufläche oder konkret als urbanes Gebiet darzustellen. Die im Bereich des Plangebiets im FNP bislang dargestellte Grünlandnutzung mit der Funktion eines Pufferstreifens kann unverändert gelassen werden.

Die Anpassung des FNP erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Aufstellung des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**

Für die vorgenannte Bauleitplanung ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Zu diesem Zweck werden die Planunterlagen in der Zeit vom

**08.08.2025 bis einschließlich 16.09.2025**

auf der Internetseite [www.eichstaett.de](http://www.eichstaett.de) / Rathaus / Informationen / Bauleitplanverfahren / öffentliche Auslegungen veröffentlicht.

Gleichzeitig liegen die Unterlagen zur Einsichtnahme und Erörterung für die Allgemeinheit öffentlich aus und können im 2. Stock des Rathauses (Marktplatz 11) an der Anschlagtafel des Stadtbauamtes während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Äußerungen zur dargelegten Planung können während dieser Frist elektronisch per Mail an [bauleitplanung@eichstaett.de](mailto:bauleitplanung@eichstaett.de) alternativ auch schriftlich oder zur Niederschrift, abgegeben werden.

Eichstätt, den 04.08.2025

gez.

Josef Grienberger  
Oberbürgermeister

