

## Sitzung des Bauausschusses am 04.12.2014

### Anwesend:

#### **Vorsitzender**

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

#### **Stadtratsfraktion CSU**

Stadtrat Buckl, Herbert

Stadträtin Gabler-Hofrichter, Elisabeth

Stadtrat Tratz, Hans

#### **Stadtratsfraktion SPD**

Stadtrat Neumeyer, Arnulf

Dritter Bürgermeister Pfuhrer, Max

#### **Stadtratsfraktion Freie Wähler**

Stadträtin Edl, Martina

Stadtrat Köppel, Günther

#### **Stadtratsfraktion GRÜNE**

Stadtrat Haugg, Oliver

#### **Stadtratsfraktion ÖDP**

Stadtrat Bleitzhofer, Stephan

#### **Referenten**

Stadtbaumeister Janner, Manfred

### Abwesend:

#### **Stadtratsfraktion CSU**

Stadträtin Albrecht, Carmen

Beginn: 17:06 Uhr

Ende: 17:56 Uhr

1. Bauvorhaben Turmgasse 3 und Waisenhauspavillon, Gottesackerergasse 16
2. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Parkhauses mit 159 Stellplätzen  
Bauort: Schottenau, Fl.-Nr. 1239/33 der Gemarkung Eichstätt, 85072 Eichstätt  
Bauherr: Landkreis Eichstätt

3. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Umbau und Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses  
Bauort: Pfahlstraße 18, 85072 Eichstätt  
Bauherr: Dr. Harald Eberhard, Nürnberg
4. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Aufstockung und Erweiterung einer Unterkunft für Asylbewerber in Modulbauweise  
Bauort: Gemmingenstraße 4, Fl.-Nr. 1705 der Gemarkung Eichstätt, 85072 Eichstätt  
Bauherr: Landkreis Eichstätt
5. Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;  
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 Satz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrats
6. Information, Verschiedenes;  
Umbau des Gasthofes Krone, Domplatz 3
7. Information, Verschiedenes;  
Nutzung der Anwesen Westenstraße 8 und 10 im Erdgeschoss
8. Information, Verschiedenes;  
Bauvorhaben Turmgasse 3 und Waisenhauspavillon, Gottesacker-gasse 16
9. Information, Verschiedenes;  
Vorhaben „Kaufland“ am Standort Sollnau, Eichstätt;  
Stellplatzbedarf

---

### **Protokoll-Nr. 62 (Vorlage 2014/507)**

Betreff: Bauvorhaben Turmgasse 3 und Waisenhauspavillon, Gottesacker-gasse 16

#### **Niederschrift:**

Vor Aufruf des ersten Tagesordnungspunktes fragt Stadtrat Neumeyer nach dem Sachstand im Baugenehmigungsverfahren zur Sanierung des Anwesens Turmgasse 3. Er bemängelt dabei das Vorgehen und die Abstimmung mit den Bauherren, außerdem das arrogante Auftreten und die Beurteilung der Gebiets-

referentin des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Frau Dr. Schneider, beim Ortstermin am 13.11.2014. Als Beispiel für ein - seiner Meinung nach - „Messen mit zweierlei Maß“ nennt er die Pavillonenerweiterung am Waisenhausparkplatz.

Stadträtin Edl regt die Einleitung eines Konsenses an.

Dritter Bürgermeister Pfuhler und Stadtrat Tratz äußern den Wunsch, dass die Informationen über das weitere Vorgehen und die Ergebnisse dem Bauausschuss vorgelegt werden sollen.

Der Vorsitzende erklärt, dass hier ein Konsens das Ziel sei und an diesem bereits gearbeitet werde.

### **Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

---

### **Protokoll-Nr. 63 (Vorlage 2014/468)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines  
Parkhauses mit 159 Stellplätzen  
Bauort: Schottenau, Fl.-Nr. 1239/33 der Gemarkung  
Eichstätt, 85072 Eichstätt  
Bauherr: Landkreis Eichstätt

### **Vorgang:**

#### **1. Bauvorhaben**

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Parkhauses mit fünf bzw. drei Ebenen zur Aufnahme von 159 Kfz-Stellplätzen (ehemaliger Allwetterplatz) unmittelbar nördlich der Tennishalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1239/33 der Gemarkung Eichstätt.

Das Parkhaus soll eine Grundfläche von rund 49 m x 28 m und eine Höhenentwicklung von rund 10,50 m erhalten

#### **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Schulzentrum Schottenau“ und ist nach §§ 30 und 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

### 3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben widerspricht mit der beantragten Bebauung des Grundstückes der festgesetzten Nutzung und bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im gültigen Bebauungsplan ist für diesen Abschnitt kein Gebäude, sondern ein Allwetterplatz vorgesehen. Tatsächlich wird die Fläche bereits als Parkplatz genutzt.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung sind betroffen. Da die Abweichung jedoch als städtebaulich vertretbar beurteilt werden kann und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar erscheint, empfiehlt die Verwaltung, den dargelegten Planungen bzw. Bauabsichten im Vorgriff auf eine diesbezügliche Änderung des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Entsprechend befürwortet die Verwaltung die dargelegten Planungs- bzw. Bauabsichten.

### 4. Hinweise

- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Verträglichkeit und daraus resultierend die schallverträgliche Ausgestaltung für das Wohngebiet (WA) nachzuweisen.
- Das Vorhaben selbst liegt in keinem der sechs Sanierungsgebiete der Stadt Eichstätt. Nichtsdestotrotz berührt die Planung im positiven Sinne die Sanierungsziele des ISEK Eichstätt 2020:
- Die Innenstadtmoderatorin Frau Lorenz hat zum Vorhaben folgendermaßen Stellung genommen: „Durch den Bau des Parkhauses wird dem ISEK-Ziel Erweiterung des Parkplatzangebotes im Bereich Universität / Krankenhaus / Schulzentrum Rechnung getragen und ist insofern positiv zu beurteilen.“

### **Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben billigend im Sinne der §§ 29 bis 38 BauGB zur Kenntnis und schließt sich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Wertung an.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

### **Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

### **Protokoll-Nr. 64 (Vorlage 2014/466)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Umbau und Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses  
Bauort: Pfahlstraße 18, 85072 Eichstätt  
Bauherr: Dr. Harald Eberhard, Nürnberg

### **Vorgang:**

#### **1. Bauvorhaben**

Die Bauherrschaft beantragt im Zusammenhang mit der Instandsetzung und Sanierung des historischen unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestands auf dem Grundstück Fl.-Nr. 160 der Gemarkung Eichstätt den Einbau von einem erdgeschossigen Laden sowie zwölf Wohneinheiten in den Obergeschossen.

Der Gebäudebestand, auch bekannt als „Meisterhaus“, stellt ein Baudenkmal dar und ist in der Denkmalliste folgendermaßen beschrieben:

„Bürgerhaus, stattlicher Eckbau, vier niedrige Geschosse, die Obergeschosse vorkragend, Kalkplattendach, 15./16. Jh., wohl auf älterem Kern.“

#### **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben befindet sich im sogenannten unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

### 3. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren, ebenso darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Das beantragte Vorhaben fügt sich in die gewachsenen Baustrukturen der näheren Umgebung ein. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt.

Entsprechend befürwortet die Verwaltung die dargelegten Planungen bzw. Bauabsichten.

### 4. Hinweise

Angemerkt sei, dass die baulichen Maßnahmen ein in der Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal berühren und in der Folge mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Beteiligung der Stadtheimatpfleger abzustimmen sind.

Des Weiteren befindet sich das Bauvorhaben im Sanierungsgebiet „Altstadt“ und berührt die im ISEK Eichstätt 2020 definierten Sanierungsziele.

Die Innenstadtmoderatorin Frau Lorenz hat zum Vorhaben folgendermaßen Stellung genommen: „Die Sanierung der Pfahlstr. 18 wird als positiv erachtet, da sie neuen Wohnraum schafft und in sehr zentraler Lage eine attraktive Gewerbefläche entsteht.“

### **Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben billigend im Sinne der §§ 29 bis 38 BauGB zur Kenntnis und schließt sich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Wertung der Verwaltung an.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

### **Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

## **Protokoll-Nr. 65 (Vorlage 2014/467)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Aufstockung und Erweiterung einer Unterkunft  
für Asylbewerber in Modulbauweise  
Bauort: Gemmingenstraße 4, Fl.-Nr. 1705 der Gemarkung  
Eichstätt, 85072 Eichstätt  
Bauherr: Landkreis Eichstätt

### **Vorgang:**

#### **1. Bauvorhaben**

Gegenstand des Antrages ist die Erweiterung der bestehenden eingeschossigen Unterkunft für Asylbewerber in Modulbauweise auf dem Grundstück Gemmingenstraße 4, Fl.-Nr. 1705 der Gemarkung Eichstätt (Berufsschule Nähe Bundesstraße 13, hinter LIDL).

Derzeit bestehen zwölf Einzelmodule, acht davon zum Aufenthalt von jeweils zwei Personen sowie Küche, Gemeinschaftsraum und Nassbereiche.

Antragsgemäß wurde der Bestand temporär auf insgesamt fünf Jahre genehmigt.

Künftig soll nordwestlich des Bestandes eine weitere Einheit mit derselben Grundfläche errichtet werden. Beide Einheiten sollen nun zweistöckig erweitert bzw. gebaut werden.

Die Grundfläche jeder Einheit beträgt rund 8,5 m x 29,0 m. Insgesamt sollen 31 Wohnmodule für jeweils zwei Personen entstehen.

#### **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben befindet sich im sogenannten unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

#### **3. Städtebauliche Wertung**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren, ebenso darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Planungsrechtliche Belange stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen. Weitere Anregungen sind nicht veranlasst.

Entsprechend befürwortet die Verwaltung die dargelegten Planungs- bzw. Bauabsichten.

### **Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben billigend im Sinne der §§ 29 bis 38 BauGB zur Kenntnis und schließt sich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Wertung an.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

### **Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

### **Protokoll-Nr. 66 (Vorlage 2014/469)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;  
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 Satz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrats

### **Niederschrift:**

Gemäß § 8 Nr. 2 Satz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrats wird über folgende von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit entschiedenen Baugesuche und Bauangelegenheiten unterrichtet:

Aktenzeichen	Straße	Nr.	Vorhaben	Antragsteller
W-2014-118	Am Anger	4	Errichtung von zwei Lichtwerbbeanlagen, einer Reliefschrift, eines Ausstecktransparents	Regensburger, Martin jun.
B-2014-117	Industriestraße	14	Neubau eines Schaltanlagenhauses	Stadtwerke Eichstätt Versorgungs GmbH
W-2014-113	Sollnau	38	Anbringen von Werbeflächen und Errichten von Werbeträgern (Fahnenmasten, Parkplatzaufsteller)	Baumarkt Eichstätt GmbH & Co. KG



Aktenzeichen	Straße	Nr.	Vorhaben	Antragsteller
I-2014-110	Clara-Staiger-Straße	80	Neubau einer Holzlege	Schönwetter, Christine und Ewald
B-2014-106	Römerstraße	45	Anbau eines Wintergartens und Errichtung von drei Dachgauben am bestehenden Wohnhaus	Akkoyun, Mustafa
B-2014-100	Industriestraße	10 u. 10c	Neubau eines Carports	Ipetronik Eichstätt GmbH
B-2014-91	Flur Wim-pasing, Bereich Lüften		Neubau einer Übergabestation	Stadtwerke Eichstätt Versorgungs GmbH
B-2014-83	Industriestraße	13	Errichtung eines Carports in Holzbauweise zur Unterbringung für Ersatzfahrzeuge	Bundesanstalt Technisches Hilfswerk (THW) Eichstätt

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen von vorstehenden Bauvorhaben Kenntnis.

**Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

---

**Protokoll-Nr. 67 (Vorlage 2014/509)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Umbau des Gasthofes Krone, Domplatz 3

**Niederschrift:**

Stadtrat Tratz fragt nach dem Sachstand im Genehmigungsverfahren für den Teilabbruch und die Sanierung des Gasthofs Krone.

Stadtbaumeister Janner teilt dazu mit, dass der Bauantrag ohne Angabe von Gründen zurückgenommen worden sei.

**Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

---

### **Protokoll-Nr. 67a) (Vorlage 2014/508)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Nutzung der Anwesen Westenstraße 8 und 10 im Erdgeschoss

#### **Niederschrift:**

Stadtrat Haugg erkundigt sich nach der geplanten Nutzung der verkauften Anwesen Westenstraße 8 und 10 und betont dabei die Wichtigkeit der Erdgeschossnutzung zu gewerblichen Zwecken.

Stadtbaumeister Janner erklärt, dass er diese Auffassung teile und ergänzt dazu, dass derzeit eine Prüfung zur Aufnahme der Anwesen Westenstraße 8 und 10 in die Denkmalliste erfolge. Außerdem sagt er eine Überprüfung der Sanierungssatzung bezüglich der Festsetzung über die Nutzung der Erdgeschosse im Altstadtbereich zu gewerblichen Räumen Anfang 2015 im Stadtrat zu.

**Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

---

### **Protokoll-Nr. 67b) (Vorlage 2014/507)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Bauvorhaben Turmgasse 3 und Waisenhauspavillon, Gottesackerstraße 16

#### **Niederschrift:**

Dritter Bürgermeister Pfuhler fragt nach der Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) beim Genehmigungsverfahren für die Erweiterung des Waisenhauspavillons und äußert dabei sein Missfallen an der Gestaltung der Anbauten.

Stadtbaumeister Janner bestätigt die Beteiligung des Landesamtes und verweist darauf, dass es sich um eine Einzelfallentscheidung handeln würde und die Stellungnahmen des BLfD in die Abwägung miteinzubeziehen seien.

Stadtrat Neumeyer bemängelt erneut, dass im Bezug zum Bauvorhaben Turmgasse 3 hier mit zweierlei Maß gemessen worden sei.

Stadträtin Gabler-Hofrichter verweist auf eine Vielzahl von Dachterrassen im Stadtgebiet.

**Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

---

**Protokoll-Nr. 67c) (Vorlage 2014/506)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Vorhaben „Kaufland“ am Standort Sollnau, Eichstätt;  
Stellplatzbedarf

**Niederschrift:**

Stadtrat Haugg erkundigt sich nach der Grundlage für die Berechnung des Stellplatzbedarfs im Genehmigungsverfahren Kaufland.

Stadtbaumeister Janner erläutert, dass hierbei die Stellplatzsatzung der Stadt Eichstätt zugrunde gelegt worden sei und sagt Stadtrat Haugg auf seine erneute Rückfrage eine Akteneinsicht im Vorbescheidsverfahren Kaufland zu.

**Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

---

Der Vorsitzende:

Die Protokollführerin:

Andreas Steppberger  
Oberbürgermeister

Marianne Rohauer  
Verwaltungshauptsekretärin