

## Öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 11.02.2015

### Anwesend:

#### **Vorsitzende**

Zweite Bürgermeisterin Grund, Claudia Dr.

#### **Stadtratsfraktion CSU**

Stadträtin Albrecht, Carmen

Stadtrat Buckl, Herbert

Stadträtin Gabler-Hofrichter, Elisabeth

Stadtrat Tratz, Hans

#### **Stadtratsfraktion SPD**

Stadtrat Neumeyer, Arnulf

Dritter Bürgermeister Pfuher, Max

#### **Stadtratsfraktion Freie Wähler**

Stadträtin Edl, Martina

Stadtrat Köppel, Günther

#### **Stadtratsfraktion GRÜNE**

Stadtrat Bittlmayer, Klaus

#### **Stadtratsfraktion ÖDP**

Stadtrat Bleitzhofer, Stephan

#### **Referenten**

Stadtbaumeister Janner, Manfred

#### **Verwaltung**

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

### Abwesend:

#### **Vorsitzender**

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

Beginn: 16:30 Uhr

Ende: 17:23 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Bauausschusssitzung vom 22.01.2015
2. Vollzug der Baugesetze - Bauvoranfrage;  
Bauvorhaben: Neubebauung mit vier Reihenhäusern und einem Einfamilienhaus sowie neun Garagen, drei Carports und einem Abstellraum  
Bauort: Hauptstraße 18 und 24 (Fl.-Nrn. 28, 32 sowie 545/82 -Teilfläche-), Eichstätt, Stadtteil Wasserzell  
Bauherr: Anette und Reiner Stachel

3. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Antrag auf Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan  
"Weinleite-West" zur Errichtung einer Terrassenüberdachung;  
Bauort: Walburga-Eichhorn-Str. 16;  
Bauherren: Susanne und Roland Kois
4. Vollzug der Baugesetze - Denkmalschutzgesetzes (DSchG);  
Nachtrag des Anwesens Westenstraße 10 / Pedettistraße 13 a in  
die Denkmalliste
5. Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;  
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 Satz 2 der Geschäftsord-  
nung des Stadtrats
6. Information, Verschiedenes;  
Umnutzung des Wohnhauses Domplatz 9, Dachterrassen bei den  
Anwesen Turmgasse 3, Webergasse 13 und Westenstraße 20
7. Information, Verschiedenes;  
Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuer-  
wehr Eichstätt
8. Information, Verschiedenes;  
Hofmühlbrücke
9. Information, Verschiedenes;  
Umnutzung und Generalsanierung ehemaliges Brauereigebäude  
Pedettistraße 38
10. Information, Verschiedenes;  
Dachterrasse am Anwesen Turmgasse 3

---

### **Protokoll-Nr. 8 (Vorlage 2015/069)**

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Bauausschusssitzung vom  
22.01.2015

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 22.01.2015 in der  
vorgelegten Fassung.

#### **Anwesend: 11 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

**Protokoll-Nr. 9 (Vorlage 2015/057)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauvoranfrage;  
Bauvorhaben: Neubebauung mit vier Reihenhäusern und einem Einfamilienhaus sowie neun Garagen, drei Carports und einem Abstellraum  
Bauort: Hauptstraße 18 und 24 (Fl.-Nrn. 28, 32 sowie 545/82 - Teilfläche-), Eichstätt, Stadtteil Wasserzell  
Bauherr: Anette und Reiner Stachel

**Vorgang:****1. Bauvorhaben**

Die Bauherrschaft plant nach Abbruch des Hauses Hauptstraße 24, Wasserzell, an dieser Stelle eine neue Einfahrt und den Neubau eines Einfamilienhauses (Grundfläche ca. 10,5 m x 8 m) sowie im rückwärtigen Bereich die Errichtung von vier Reihenhäusern (Grundfläche jeweils ca. 8 m x 9,5 m bzw. ca. 7,5 m x 10 m) samt neun Garagen, drei Carports sowie eines Abstellraumes mit einer Grundfläche von ca. 14 m x 4 m.

In diesem Zusammenhang ist auch der Erwerb einer Teilfläche aus dem städtischen Straßengrundstück Fl.-Nr. 545/82 (Bahnhofstraße, früherer Eigentümer Deutsche Bahn) geplant.

Mit der Bauvoranfrage soll lediglich die grundsätzliche Bebaubarkeit geklärt werden.

Weitere Angaben (z. B. Zahl der Geschosse, Abstandsflächen, Gestaltung) sind nicht Gegenstand des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid.

**2. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben befindet sich im sog. 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 müssen gewahrt bleiben, ebenso darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt.

Entsprechend befürwortet die Verwaltung die dargelegten Planungen bzw. Bauabsichten.

#### 4. Hinweise

Über den gewünschten Teilerwerb einer städtischen Fläche ist im Stadtrat gesondert zu entscheiden. Über die Bauvoranfrage ist unabhängig davon zu befinden.

#### **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 beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

#### **Anwesend: 11 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

#### **Protokoll-Nr. 10 (Vorlage 2015/063)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Antrag auf Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan  
"Weinleite-West" zur Errichtung einer Terrassenüberdachung;  
Bauort: Walburga-Eichhorn-Str. 16;  
Bauherren: Susanne und Roland Kois

#### **Vorgang:**

##### 1. Bauvorhaben

Die Bauherrschaft plant die Errichtung einer nach BayBO genehmigungsfreien Terrassenüberdachung in der Walburga-Eichhorn-Straße 16, Fl.St.-Nr. 214/238 der Gemarkung Marienstein.

Das Vorhaben kommt im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 62 „Weinleite-West“ zu liegen.

Das Hauptgebäude und die Garage wurden im Genehmigungsverfahren behandelt.

Die Terrassenüberdachung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

## **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bebauungsplans Nr. 62 „Weinleite-West“ und ist nach §§ 30 und 31 BauGB 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 dem Bebauungsplan, es befindet sich außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche und bedarf somit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB 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.

§ 31 Abs. 2 BauGB enthält einen dreigliedrigen Tatbestand. Danach kann eine Befreiung nur dann erteilt werden, wenn (1.) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und (2.) alternativ einer der unter den Nummern 1 - 3 genannten Gründe vorliegt und (3.) die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Fehlt es an einem dieser Elemente, ist die Befreiung zwingend zu versagen. Eine Ermessensausübung zugunsten des Bauherrn kommt dann nicht mehr in Betracht

Da nach der Beurteilung des Stadtbauamtes die Grundzüge der Planung nicht direkt berührt werden, liegt eine sog. Ermessensentscheidung vor. Die Verwaltung empfiehlt, die Terrassenpergola von der West- auf die überbaubare Südseite zu verlagern.

Eine Befreiung nach Ermessen würde zu ungewollten Bezugsfällen führen und den neu aufgestellten Bebauungsplan für weitere Befreiungsanträge öffnen.

### **Beschluss:**

1. Der Bauausschuss kann das Vorhaben nicht billigend im Sinne der §§ 29 bis 38 BauGB zur Kenntnis nehmen und schließt sich der vorliegenden planungsrechtlichen und städtebaulichen Wertung an.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

### **Anwesend: 11 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

### **Protokoll-Nr. 11 (Vorlage 2015/060)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Denkmalschutzgesetzes (DSchG);  
Nachtrag des Anwesens Westenstraße 10 / Pedettstraße 13 a in  
die Denkmalliste

### **Niederschrift:**

#### **1. Ausgangslage**

Stadtheimatspfleger Dr. Rainer Tredt informierte im August 2014 die Untere Denkmalschutzbehörde über den anstehenden Verkauf des Hauses. Er gab an, dass bei der Objektbeschreibung mit 18. Jahrhundert eine falsche Datierung angegeben sei. Das Gebäude wäre bereits untersucht und mit der Jahresringmethode genau auf das Jahr 1411 datiert worden. Daher regte er eine Prüfung des Gebäudes auf seine Denkmaleigenschaft als Einzelbaudenkmal an, das bislang nur Bestandteil des Ensembles Altstadt Eichstätt war.

Das Vorder-, Seiten- und Rückgebäude wurde im November 2014 bis auf die vermietete Wohnung im zweiten Obergeschoss samt Keller vollständig begangen.

#### **2. Stellungnahme und Würdigung BLfD**

Mit Schreiben vom 14.01.2015 teilt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) mit, dass es sich beim oben genannten Objekt um ein Baudenkmal nach Art. 1 Denkmalschutzgesetz handelt, dessen Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Es soll daher wie folgt in die Denkmalliste nachgetragen werden:

„D-1-76-123-695“

*Bürgerhaus, einen Innenhof umschließende Baugruppe mit Seiten- und Rückgebäude, traufständiger, dreigeschossiger Steilsatteldachbau, das 2. Obergeschoss als Lagergeschoss in Fachwerk, 1411 (dendro.dat.), Seitenflügel, zweigeschossiger Pultdachbau, 16. Jh., im 18. Jh. erneuert, Rückgebäude zur Pedettistraße, dreigeschossiger Pultdachbau mit vorkragendem Fachwerkgeschoss zum Innenhof, im 2. Obergeschoss Bohlenstube, Anfang 14. Jh., über umfangreicher, tiefer Kelleranlage, die die Pedettistraße quert, 14. Jh. Flst.Nr. 244 [Gemarkung Eichstätt]*

a) **Baugeschichte und Baubeschreibung**

Das Gebäude Westenstraße 10 steht traufständig zur Straße. Der dreigeschossige Bau ist einer der seltenen Steildachhäuser in der überwiegend von flachgeneigten Legschieferdächern geprägten Dachlandschaft Eichstätts. Das Vorderhaus umgrenzt mit dem Seitenflügel und dem Rückgebäude zur Pedettistraße 13 a einen schmalen Innenhof.

Das Vorderhaus wird im massiven Erdgeschoss als Laden genutzt, im ersten Obergeschoss befindet sich eine Wohnung auf der Fläche von Vorder-, Seiten- und Rückgebäude, die nicht eingesehen werden konnte. Das zweite Obergeschoss (Lagergeschoss) und das Dachwerk sind derzeit ungenutzt. Ab dem zweiten Obergeschoss ist die spätmittelalterliche Konstruktion sichtbar. Die Fachwerkkonstruktion mit geblatteten Kopf- und Fußbänden ist vollständig erhalten. Dieser Lagerraum war offensichtlich von Beginn an als ein Raum und ohne Trennwände angelegt. Der Unterzug - auch im Dachwerk - ist eine spätere Zutat. Neben der bauzeitlichen Fachwerkkonstruktion hat sich auch die Ziegelausfachung zum Teil erhalten. Das binderlose Kehlbalken-Sparrendach von 1411 wurde später mit einer Mittelpfette versehen.

Den Seitenflügel errichtete man nach dem Vorder- und Rückgebäude, weil er beide als Auflager benutzt. Die hofseitige Wand krägt auf kräftigen Balkenköpfen im 1. Obergeschoss vor, die Außenwand des 1. Geschosses konnte wegen einer Verschalung nicht genauer eingeordnet werden. Das Dachwerk ist erneuert, daher lässt sich daraus keine Datierung ableiten. Die Fachwerkwand zur Westenstraße 8 zeigt dagegen eine Konstruktion, die in das 16. Jahrhundert zu datieren ist.

Das Rückgebäude zur Pedettistraße 13 ist ein dreigeschossiger, massiver Flachdachbau. Die Erschließung erfolgt über die Pedettistraße über eine erneuerte Treppe mit Brettbalustern. Im zweiten Obergeschoss sind die Reste einer Bohlenstube erhalten, die in das 14. Jahrhundert zu datieren ist. Vom ehemaligen Fachwerkbau hat sich im zweiten Obergeschoss hofseitig der Rest eines leicht vorkragenden Geschosses erhalten. In der hofseitigen Fassade ist ein gotisches Zwillingfenster erhalten. Die Tür zum Innenhof besitzt einen Schulterbogen. Der Kellerabgang im Hof führt in einen tonnengewölbten Keller, der unter der Pedettistraße hindurch führt. Insgesamt ist das Rückgebäude in das frühe 14. Jahrhundert zu datieren.

**b) Begründung der Denkmaleigenschaft**

Baudenkmäler sind nach Vorgabe des Art. 1 DSchG Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Sämtliche im Denkmallistentext genannten baulichen Anlagen und Anlagenteile stammen aus vergangener Zeit.

*Geschichtliche und wissenschaftliche Bedeutung*

Das Bürgerhaus Westenstraße 10 hat geschichtliche und wissenschaftliche Bedeutung. Durch seine Lage in der Westenvorstadt ist es ein wichtiger Vertreter der vorstädtischen Bebauung der sog. Altmühl-Jura-Hauslandschaft vor dem Dreißigjährigen Krieg. Die Datierung des im 15. Jahrhundert im Eichstätter Raum seltenen Steildachhauses mit dem vollständig erhaltenen Lagergeschoss im 2. Obergeschoss auf das Jahr 1411 ist dendrochronologisch nachgewiesen. Die sehr seltenen Elemente in Bau und Ausstattung wie z. B. das gotische Zwillingsfenster, der Schulterbogen oder die bedeutenden Reste der Bohlenstube weisen das Gebäude als äußerst bedeutend für die Hausgeschichte Eichstätts aus. Der Ende des 16. Jahrhunderts, vor allem nach dem Dreißigjährigen Krieg nachweisbare Umschwung vom Fachwerkbau zum Steinbau wird durch die unterschiedlichen Baustrukturen an diesem Bürgerhaus deutlich. Durch die erhaltene Überlieferungsdichte des Hausinneren - bis auf den modernen Laden im Erdgeschoss - ist es ein äußerst aussagekräftiges Zeugnis für das Bauen und Wohnen des 15. Jahrhunderts, aber auch des 16. bis 18. Jahrhunderts.

*Städtebauliche Bedeutung*

Das Bürgerhaus Westenstraße 10 hat auch städtebauliche Bedeutung. Es liegt in einem Bereich der Stadt, für den seit dem Mittelalter eine Bebauung anzunehmen ist. Das im späten Mittelalter erbaute Bürgerhaus ist ein besonders bedeutendes Beispiel für den Handel in der Bischofsstadt Eichstätt. An der kleinen, platzartigen Aufweitung vor dem Gebäude zweigt die Pfahlstraße von der Westenstraße ab. Das Gebäude besitzt daher auch eine wichtige städtebauliche Bedeutung.

**c) Ergebnis**

Aufgrund seiner geschichtlichen, wissenschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung erfüllt das Objekt die Kriterien nach Art. 1 DSchG.

**d) Verfahrenserläuterung**

Dieses Schreiben dient der nach Art. 2 DSchG vorgesehenen Herstellung des Benehmens mit der Stadt Eichstätt. Die Stadt bekommt so Gelegenheit, sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Landesamt für Denkmalpflege, das für die Führung der Denkmalliste zuständig ist, mitzuteilen. Dabei können nur fachlich begründete Hinweise berücksichtigt werden, die sich auf die Denkmaleigenschaft i. S. d. Art. 1 DSchG beziehen (z. B. Datierung, inhaltliche Ergänzungen oder Korrekturen).



Diese werden durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege daraufhin geprüft, ob und inwieweit hierdurch die vorliegende Denkmalfeststellung berührt wird. Einwendungen, die sich gegen die Folgen dieser Denkmalfeststellung richten, sind hingegen erst in einem Genehmigungs- bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu würdigen; erst hier sind das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit und die privaten Belange gegeneinander abzuwägen.

Im Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste können solche Einwendungen nicht berücksichtigt werden.

### 3. **Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde Stadt Eichstätt**

Aufgrund der ausführlichen Würdigung des BLfD sind weitere Anregungen und Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht veranlasst.

Die Untere Denkmalschutzbehörde schließt sich daher der Bewertung des BLfD vollumfänglich an und befürwortet die Aufnahme o. g. Anwesens in die Denkmalliste.

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Kenntnis. Fachliche Einwendungen gegen den Eintrag des Anwesens in der Westenstraße 10 / Pedettistraße 13 a, Fl.-Nr. 244 der Gemarkung Eichstätt in die Denkmalliste werden nicht erhoben. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

### **Anwesend: 11 Bauausschussmitglieder**

---

### **Protokoll-Nr. 12 (Vorlage 2015/064)**

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
B-2014-145	Rebdorfer Straße	1	Nutzungsänderung des Obergeschoß	Buchner, Jörg
F-2014-140	Walburga-Eichhorn-Straße	20	Wohnhausneubau mit Einliegerwohnung und Garage	Janssen, Achim und Sigrid

Aktenzeichen	Straße	Nr.	Vorhaben	Antragsteller
B-2014-130	Kipfenberger Straße	6	Teil-Umnutzung eines Wohnhauses und Anbau eines Behandlungszimmers für Kosmetik	Schmidt, Sabine
B-2014-127	Pirkheimerstraße	3	Neubau einer Mehrzwecküberdachung	Bereitschaftspolizei Eichstätt
B-2014-124	Residenzplatz	3	Anbau eines Personenaufzugs	Diözese Eichstätt
B-2014-85	Seminarwiese	1	Umnutzung des sog. Ziegelbaus zu einem Jugendheim	Bischöfliches Seminar Eichstätt
B-2014-82	Pietenfelder Straße	3	Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle	Schöpfel, Norbert

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen von vorsehenden Baugesuchen bzw. Bauangelegenheiten ohne Einwendungen Kenntnis.

### Anwesend: 11 Bauausschussmitglieder

---

### Protokoll-Nr. 13 (Vorlage 2015/147)

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Umnutzung des Wohnhauses Domplatz 9, Dachterrassen bei den Anwesen Turmgasse 3, Webergasse 13 und Westenstraße 20

#### Niederschrift:

Die Frage von Stadtrat Neumeyer, ob der Vorbescheid für die Umnutzung eines Wohngebäudes zum Verwaltungsgebäude (Haus der Dommusik) in Eichstätt, Domplatz 9 ein Flachdach und eine Metallverkleidung der Fassade enthält, beantwortet Stadtbaumeister Janner mit Ja.

Stadtrat Neumeyer erklärt, dass nach der Gestaltungssatzung der Stadt Eichstätt Flachdächer nicht erlaubt bzw. zulässig sind.

Stadtbaumeister Janner erwidert, dass die eingereichten Pläne dem Bauausschuss in der Sitzung am 08.07.2013 zur Genehmigung vorgelegt wurden. Der Bauausschuss hat mehrheitlich der Bauvoranfrage zugestimmt.

Stadtrat Neumeyer fragt, warum man so eine Planung in einer Entfernung von nur 100 m vom Dom entfernt erstelle. Es stelle sich für ihn die Frage, warum man wegen einer Dachterrasse in der Turmgasse „so einen Zirkus macht“. Außerdem habe er erfahren, dass eine Dachterrasse in der Webergasse ebenfalls entfernt werden soll.

Stadtrat Neumeyer fragt weiter, warum für die Dachterrasse am Anwesen Turmgasse 3 keine Baugenehmigung erteilt wird, wenn dafür und für die Dachterrasse in der Webergasse Bestandschutz besteht. Außerdem habe er gehört, dass für die Dachterrasse beim Anwesen Westenstraße 22 keine Baugenehmigung erteilt werde.

Stadtbaumeister Janner erläutert zur Umnutzung des Wohngebäudes Domplatz 9, dass hier eine Bauvoranfrage baurechtlich behandelt wurde und dies nichts mit der Gestaltungssatzung zu tun habe, da die Planung dem Baurecht unterliegt. Der Bauausschuss hat sich bei der Behandlung dieser Bauvoranfrage der Wertung des Stadtbauamtes angeschlossen. Das Baurecht weicht dabei von der Gestaltungssatzung ab.

Auf die Frage von Stadtrat Neumeyer, ob die Dachterrasse Webergasse 13 Bestandschutz hat, antwortet Stadtbaumeister Janner, wenn diese genehmigt ist und nicht verändert wird, hat sie Bestandschutz.

Stadtrat Neumeyer fragt, ob die Dachterrasse Turmgasse 3 irgendwann genehmigt worden ist oder ein Jahrzehnte zurückliegender Schwarzbau sei.

Stadtbaumeister Janner antwortet, dass er das nicht sagen könne. Der Bestandschutz wird nicht angezweifelt. Aber wenn das Dach entfernt und angehoben wird, dann existiert die Dachterrasse nicht mehr, auch wenn sie vorher legal genehmigt war.

Stadtbaumeister Janner stellt fest, dass beim Wegriss eines Bestandes der Schutz hinfällig ist.

Stadtrat Neumeyer fragt, ob eine Terrasse belassen werden kann, wenn sie saniert wird.

Stadtbaumeister Janner erwidert, dass bei einer Beibehaltung des Bestandes, der nur vergrößert wird, dies der Bauausschuss entscheidet.

### **Anwesend: 11 Bauausschussmitglieder**

---

### **Protokoll-Nr. 13a) (Vorlage 2015/121)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige  
Feuerwehr Eichstätt

### **Niederschrift:**

Stadtrat Neumeyer erklärt, dass alle Stadträte ein Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr Eichstätt, betreffend Neubau des Feuerwehrgerätehauses erhalten haben. Am 22.10.2014 wurden von Herrn Daum vom Wasserwirtschaftsamt die Hochwassergefahrenkarten im Stadtrat vorgestellt.

Stadtrat Neumeyer stellt fest, dass er die Fragen im Brief der Freiwilligen Feuerwehr nur beantworten kann, wenn er weiß, wie es sich mit der Hochwassersituation am jetzigen Standort des Feuerwehrgerätehauses verhält. Es muss geklärt werden, welche Gutachten benötigt werden und ob das Grundstück für einen Neubau ausreichend groß genug ist.

Stadtrat Neumeyer erinnert daran, dass er als Oberbürgermeister Gespräche mit Vertretern der Kirche geführt hat und es die Zusage gab, dass die Stadt für das Feuerwehrgerätehaus einen Grundstücksteil außerhalb der Stadtmauer bekommt. Er möchte wissen, ob diese Zusage noch gilt.

Stadtbaumeister Janner sagt dazu, dass das Gros dieser Antworten in der Sitzungsvorlage Nr. 2014/199/1 steht, die nicht weiter behandelt wurde. Die Kosten für eine Hochwasserfreilegung sind ebenfalls berücksichtigt.

Stadtrat Neumeyer entgegnet, dass die Stadtwerke auch betroffen sind. Werkleiter Brandl hat es berechnen lassen. Warum kann man für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses die Kosten für die Hochwasserfreilegung nicht durch Beauftragung eines Büros ermitteln lassen?

**Anwesend: 11 Bauausschussmitglieder**

---

**Protokoll-Nr. 13b) (Vorlage 2014/408)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Hofmühlbrücke

**Niederschrift:**

Stadtrat Neumeyer fragt, ob daran gedacht ist, anstelle der bisherigen Hofmühlbrücke wieder einen Steg zu errichten oder ist eine Verlegung des Altmühlübergangs in Richtung Steghäuser geplant.

Stadtbaumeister Janner antwortet, dass er dazu nichts sagen kann. In einer Sitzungsvorlage wird die Verwaltung darlegen, was es bedeutet, keine Brücke zu bauen oder zu verlegen. Es gibt dazu auch bereits Voruntersuchungen.

**Anwesend: 11 Bauausschussmitglieder**

---

**Protokoll-Nr. 13c) (Vorlage 2014/264)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Umnutzung und Generalsanierung ehemaliges Brauereigebäude Pedettistraße 38

**Niederschrift:**

Dritter Bürgermeister Pfuhrer nimmt auf das Bauvorhaben „Umnutzung und Generalsanierung ehemaliges Brauereigebäude, Pedettistraße 38“ Bezug und er-

klärt, dass er vom Bauherrn erfahren hat, dass er bis heute keine Baugenehmigung hat. Grund dafür soll die Dachterrasse auf dem Nachbarhaus sein. Es sollen dem Bauherrn Pedettistraße 38 hierfür Auflagen gemacht worden sein mit der Aussage, wenn die Terrasse nicht verändert oder entfernt wird, muss er mit der Kürzung von Förderungen rechnen.

Dritter Bürgermeister Pfuhrer stellt fest, dass es sich um zwei verschiedene Bauvorhaben handelt und es stellt sich für ihn die Frage, wie man die Zuschüsse von einer anderen Maßnahme abhängig machen kann. Für das Nachbaranwesen wurde ein Bauvorbescheid erlassen.

Dritter Bürgermeister Pfuhrer möchte dazu eine Aussage von Stadtbaumeister Janner haben.

Stadtbaumeister Janner erläutert, dass sich an der baurechtlichen Situation nichts verändert hat. Beim Gebäude Westenstraße 20 sind die Rechte so wie sie sind. Wenn ein Bauantrag eingereicht wird, wird die Baugenehmigung entsprechend dem Bauvorbescheid erteilt werden. Für das Bauvorhaben Pedettistraße 38 ist der Bescheid vorbereitet. Es fehlt jedoch noch ein Mitwirkungsakt des Bauherrn. Die Förderung der Maßnahme ist von der Regierung von Oberbayern abhängig. Es fand auch eine Besichtigung durch die Regierung von Oberbayern statt. Fragen zur Förderung des Bauvorhabens kann von der zuständigen Sachbearbeiterin, Frau Wieczorek, besser beantwortet werden.

Stadtrat Tratz informiert, dass er mit dem Bauherrn gestern ein Gespräch geführt hat. Dieser hat gesagt, dass von seiner Seite alles geklärt wäre.

Stadtbaumeister Janner erwidert, dass sich die Nutzungen geändert haben und dies in den Plänen aktualisiert werden muss. Baurechtlich hat sich jedoch nichts geändert.

Dritter Bürgermeister Pfuhrer ist entrüstet darüber, dass bisher kein Baubescheid für das Bauvorhaben Pedettistraße 38 erlassen wurde. Der Bauherr hat ihm gegenüber bestätigt, dass er alles vorgelegt hat.

Stadtbaumeister Janner entgegnet, dass er Details über die Bauangelegenheit nicht in der Öffentlichkeit ausbreiten möchte.

Dritter Bürgermeister Pfuhrer wünscht, dass die Bescheide für die Bauanträge Westenstraße 20 und Pedettistraße 38 schnellstmöglich erlassen werden.

**Anwesend: 11 Bauausschussmitglieder**

---

## **Protokoll-Nr. 13d) (Vorlage 2014/421)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Dachterrasse am Anwesen Turmgasse 3

### **Niederschrift:**

Stadtrat Neumeyer stellt den Antrag, dass der Bauausschuss über den Bauantrag Turmgasse 3 entscheiden soll, obwohl das nicht konform mit der Geschäftsordnung des Stadtrates ist. Der Bauherr möchte das Haus Turmgasse 3 sanieren und für einen Freiraum ist nur eine Dachterrasse möglich.

Zweite Bürgermeisterin Dr. Grund sagt zu, dass der Antrag verwaltungsintern geprüft wird.

Stadtrat Neumeyer erklärt, dass der Bauherr keine Förderung haben möchte, sondern nur einen Sanierungsvertrag (steuerlich erhöhte Abschreibung).

Stadträtin Edl fragt, ob nach dem Ortstermin mit Frau Dr. Schneider vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege in der Angelegenheit etwas vorwärts gegangen ist.

Stadtbaumeister Janner antwortet, dass noch das dendrochronologische Gutachten aussteht. Bei der Städtebauförderung ist auch die Mitwirkung des BLfD erforderlich.

Stadtrat Neumeyer entgegnet, dass die Stadt sich als Untere Denkmalschutzbehörde über die Stellungnahme des BLfD hinwegsetzen kann und der Bauherr keine Städtebauförderung haben möchte.

Stadtbaumeister Janner widerspricht dieser Aussage von Stadtrat Neumeyer.

### **Anwesend: 11 Bauausschussmitglieder**

---

Die Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Dr. Claudia Grund  
Zweite Bürgermeisterin

Andreas Spreng  
Verwaltungsamtmann