

Öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 19.03.2015

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 Bittlmayer, Klaus

Stadtratsfraktion ÖDP

Stadtrat Bleitzhofer, Stephan

Referenten

Stadtbaumeister Janner, Manfred

Abwesend:

Stadtratsfraktion CSU

Stadträtin Albrecht, Carmen

Beginn: 16:30 Uhr

Ende: 18:00 Uhr

1. Vollzug der Baugesetze
Bauvorhaben: Antrag auf Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 48, Sollnau Quartier IV und V zur Belegung des ehem. Drogeriemarktes "dm" mit einem Ladengeschäft für Baby- und Kinderartikel
Bauort: Sollnau 42
Bauherr: Welt der Spielwaren e. K., 85114 Buxheim
2. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Antrag auf Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan "Nr. 4 Stadtteil Landershofen" zur Errichtung eines überdachten PKW-Stellplatzes (Carport);
Bauort: Am Hessental 10
Bauherren: Heinz und Reinhild Uchronski
3. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Anbau einer rund 35 qm großen Überdachung auf der bestehenden Dachterrasse
Bauort: Weiheracker 13, 85072 Eichstätt, Fl.-Nr.199/21 der Gemarkung Marienstein
Bauherr: Daniel Seibold

4. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Rück- und Neubau des bestehenden Gastsaaes
sowie Modernisierung des Gastbetriebes im Gasthof Krone
Bauort: Domplatz 3
Bauherr: Emslander KG
 5. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagenstell-
plätzen
Bauort: Kipfenberger Straße, Fl.-Nr. 2032/2 und 2032/4 der Gemarkung Eichstätt, 85072 Eichstätt
Bauherr: Frau Constanze Kemeter-Adam und Herr Christoph Kemeter
 6. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Bauantrag zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes
Bauort: Gundekarstraße 7, Fl.-Nr. 1706 der Gemarkung Eichstätt (westliche Teilfläche), 85072 Eichstätt
Bauherr: Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt
 7. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Bauantrag zur Errichtung einer Doppelgarage
Bauort: Am Maurerwinkel 6, Stadt Eichstätt / Ortsteil Landershofen
Bauherren: Monika Beck-Hausherr und Rainer Hausherr
 8. Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 Satz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrats
 9. Information, Verschiedenes;
Wohnhaussanierung Turmgasse 3
 10. Baugebiete Weinleite-West und Landershofen-Nord
 11. Information, Verschiedenes;
Straße "Am Anger"
 12. Information, Verschiedenes;
Diözese Eichstätt:
Sanierung des ehemaligen Direktionshauses Pater-Moser-Str. 12
 13. Information, Verschiedenes;
Städtisches Grundstück Antonistraße 30 - 34
 14. Information, Verschiedenes;
Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Eichstätt
 15. Information, Verschiedenes;
Umnutzung des Wohnhauses Domplatz 9 (Haus der Dommusik)
 16. Information, Verschiedenes;
Umnutzung und Generalsanierung ehemaliges Brauereigebäude Pedettistraße 38
-

Protokoll-Nr. 15 (Vorlage 2015/107)

Betreff: Vollzug der Baugesetze
Bauvorhaben: Antrag auf Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 48, Sollnau Quartier IV und V zur Belegung des ehem. Drogeriemarktes "dm" mit einem Ladengeschäft für Baby- und Kinderartikel
Bauort: Sollnau 42
Bauherr: Welt der Spielwaren e. K., 85114 Buxheim

Vorgang:**1. Bauvorhaben**

Die Bauherrschaft plant eine nach BayBO genehmigungsfreie Umnutzung einer ehemals als Drogeriemarkt genutzten Gewerbeeinheit in ein Ladengeschäft für Baby- und Kinderartikel einschl. Spielwaren, (Kinderwägen, Autositze u. dgl.) im Anwesen Sollnau 42, Fl.St.-Nr. 1355/3 der Gemarkung Eichstätt.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 48 „Sollnau Quartier IV und V“ und ist nach § 33 BauGB zu beurteilen.

Die Maßnahme bzw. Umnutzung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans, der speziell für dieses Grundstück ein Sondergebiet („SO 2“) mit folgenden Nutzungen festsetzt:

SO 2	EG: Geschossflächen max. 3.200 m ² davon	Textil	max	1.500 m ²
		Schuhe	max.	450 m ²
		Drogerie	max.	600 m ²

OG: keine Verkaufsfläche zulässig

Zudem ist eine Ausnahme von der von der Stadt Eichstätt erlassenen Veränderungssperre notwendig.

3. Städtebauliche Wertung

In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Vorhaben nach § 33 BauGB zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben widerspricht dem Bebauungsplan, da die vorgesehene Nutzung Einzelhandel mit Spielwaren, Babyerstaussstattung (Kinderwägen, Autositze u. dgl.) hier bislang nicht vorgesehen ist.

Die Maßnahme 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.

Angemerkt sei, dass § 31 Abs. 2 BauGB einen dreigliedrigen Tatbestand enthält. 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.

In der weiteren Beurteilung sind auch die Belange der ISEK-Sanierungsziele zur Stärkung der Innenstadt zu berücksichtigen.

Diesbezüglich hat der Antragsteller ein Gutachten der imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen, erstellen lassen, in dem geprüft wurde, ob eine Vereinbarkeit mit den ISEK-Zielen, festgelegt im Einzelhandelskonzept Eichstätt, besteht und welche Auswirkungen das Vorhaben auf die Gesamtstadt und den zentralen Versorgungsbereich haben wird.

Ergebnis: Bei einer Aufteilung der Sortimente in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche von 700 m² gemäß nachfolgender Darstellung, können einerseits schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen und eine Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept gesichert werden.

- | | |
|---|-------------------------|
| • Großteilige Baby- u. Kinderartikel | keine Flächenbegrenzung |
| • Kleinteilige Baby- u. Kinderartikel | max. 30 m ² |
| • Großteilige Spielwaren | max. 50 m ² |
| • Kleinteilige Spielwaren (Reduktion um 20 m ²) | max. 67 m ² |
| • Bücher/PBS | max. 3 m ² |

Bei Einhaltung o. g. Vorgaben kann empfohlen werden, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Beschluss:

1. Das Bauausschuss nimmt das Vorhaben 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: 10 Bauausschussmitglieder

Die Beschlussfassung erfolgt mit 9 Stimmen gegen 1 Stimme von Stadtrat Bleitzhofer.

Protokoll-Nr. 16 (Vorlage 2015/109)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Antrag auf Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan "Nr. 4 Stadtteil Landershofen" zur Errichtung eines überdachten PKW-Stellplatzes (Carport);
Bauort: Am Hessental 10
Bauherren: Heinz und Reinhild Uchronski

Vorgang:

1. Bauvorhaben

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines nach BayBO genehmigungsfreien überdachten PKW-Stellplatzes (Carport) auf dem Grundstück Am Hessental 10, Stadtteil Landershofen, Fl.-Nr. 135/6 der Gemarkung Landershofen.

Vorgesehen ist, das Carport an der südwestlichen Grundstücksgrenze mit einer Grundfläche von ca. 5,0 m x 3,0 m zu platzieren.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4 „Stadtteil Landershofen“ und ist nach §§ 30 und 31 BauGB zu beurteilen.

Das geplante Vorhaben Carport widerspricht den Festsetzungen o. g. Bebauungsplans aus dem Jahr 1977, der speziell an der westlichen Grundstücksgrenze die überbaubare Fläche erst in einem Abstand von 12,0 m von der Straße beginnend festschreibt.

Lt. Antrag würde die Errichtung des Carports im Abstand von 12,0 m von der Straße aus gemessen zu umfangreichen Erdbewegungen und massiven Geländeänderungen führen.

Zudem soll das Carport auch als Entlastung der angespannten Parksituation in der Straße dienen.

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.

Angemerkt sei, dass § 31 Abs. 2 BauGB einen dreigliedrigen Tatbestand enthält. 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, den Carport zuzulassen und die Befreiung in Abwägung aller Umstände zu erteilen.

Nachbarschützende Vorschriften werden nicht verletzt. Der betroffene Grundstücksnachbar hat zugestimmt, so dass auch eine positive Würdigung der nachbarlichen Interessen möglich ist.

Beschluss:

1. Das Bauausschuss nimmt das Vorhaben 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: 10 Bauausschussmitglieder

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 17 (Vorlage 2015/110)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Anbau einer rund 35 qm großen Überdachung auf der bestehenden Dachterrasse
Bauort: Weiheracker 13, 85072 Eichstätt, Fl.-Nr.199/21 der Gemarkung Marienstein
Bauherr: Daniel Seibold

Vorgang:

1. Bauvorhaben

Antragsgegenstand ist die Errichtung einer rund 35 qm großen Überdachung auf einer Dachterrasse auf dem Grundstück Fl.-Nr. 199/21 der Gemarkung Marienstein.

Das bestehende zweigeschossige Flachdachwohnhaus besitzt eine Dachterrasse, die als Sonnenschutz mit der besagten Überdachung versehen werden soll.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weiheracker“ und ist nach §§ 30 Abs. 1 und 31 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Im Jahr 2010 wurde für das Wohnhaus insgesamt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksgrenzen erteilt, da der hier bebaute Bereich für eine Bebauung nicht vorgesehen war.

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.

Angemerkt sei, dass § 31 Abs. 2 BauGB einen dreigliedrigen Tatbestand enthält. 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.

Im Hinblick auf die bereits vor rund fünf Jahren erteilte umfängliche Befreiung zur Errichtung des Wohnhauses erscheint die notwendige Befreiung für die vorgesehene relativ geringfügige Ergänzung des Wohnhauses mit der Terrassenüberdachung als vertretbar. Nachbarschützende Vorschriften werden nicht verletzt.

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: 10 Bauausschussmitglieder

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 18 (Vorlage 2015/110)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Rück- und Neubau des bestehenden Gastsaales sowie
Modernisierung des Gastbetriebes im Gasthof Krone
Bauort: Domplatz 3
Bauherr: Emslander KG

Vorgang:

1. Bauvorhaben

Die Bauherrschaft beantragt im Zusammenhang mit der Modernisierung des Gastbetriebes Krone auf dem Grundstück Fl.-Nr. 78 der Gemarkung Eichstätt auch den Rück- und Neubau des bestehenden Gastsaales.

Der Gasthof Krone wird als Baudenkmal in der Liste des BLfD geführt. Gemäß Aktualisierung stellen jedoch nur das Hauptgebäude Richtung Domplatz sowie der Turm Einzelbaudenkmäler dar, nicht jedoch der Saal, der überplant werden soll.

Angedacht ist, die bisherige Pächterwohnung über dem Saal zugunsten von mehr Raumhöhe im Saal ersatzlos zu streichen und das Saalgebäude mit einem symmetrischen Satteldach auszustatten. Die Traufhöhe Richtung Widmannngasse soll nahezu unverändert beibehalten werden.

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

Eine Teilbaugenehmigung für die notwendigen Rückbauarbeiten wurde bereits erteilt.

Wegen der Lage im Ensemblebereich sind die baulichen Maßnahmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Beteiligung des Stadtheimatpflegers abzustimmen.

Des Weiteren befindet sich das Vorhaben im Sanierungsgebiet „Altstadt“ und berührt die ISEK-Zielvorgaben.

Die Innenstadtmoderatorin sieht in der Neuordnung und Modernisierung des Krone Gasthofes eine Verbesserung der gastronomischen Angebote und Standards und begrüßt die geplanten Maßnahmen.

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. 19 (Vorlage 2015/112)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagenstellplätzen
Bauort: Kipfenberger Straße, Fl.-Nr. 2032/2 und 2032/4 der Gemarkung Eichstätt, 85072 Eichstätt
Bauherr: Frau Constanze Kemeter-Adam und Herr Christoph Kemeter

Vorgang:

1. Bauvorhaben

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und 14 Stellplätzen auf einem bislang unbebauten Grundstück in der Kipfenberger Straße, Fl.-Nr. 2032/3 und 2032/4 der Gemarkung Eichstätt.

Die Grundrissmaße o. g. Wohnhauses sind mit ca. 12,0 m x 28,0 m angegeben.

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 bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung noch verträglich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
Planungsrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Weitere Anregungen sind nicht veranlasst.

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

3. Hinweise

Im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid wurde diesem Vorhaben am 25.09.2014 im Bauausschuss bereits grundsätzlich zugestimmt.
Des Weiteren sei angemerkt, dass auf Wunsch der Bauherrschaft eine Teilbaugenehmigung für den Erdaushub vor wenigen Tagen erteilt wurde.

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: 9 Bauausschussmitglieder

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 20 (Vorlage 2015/113)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Bauantrag zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes
Bauort: Gundekarstraße 7, Fl.-Nr. 1706 der Gemarkung Eichstätt (westliche Teilfläche), 85072 Eichstätt
Bauherr: Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt

Vorgang:

1. Bauvorhaben

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines unterkellerten, zweigeschossigen Verwaltungsgebäudes (Grundrissmaße ca. 33,0 m x 16,0 m bzw. 12 m, L-

Form) mit Satteldach und ca. 18 KFZ-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1706 der Gemarkung Eichstätt, westliche Teilfläche Gundekarstraße 7.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

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

Angemerkt sei, dass die ursprüngliche Grundlage für die Siedlungsentwicklung in diesem Bauquartier eine ortsrechtliche Bebauungsvorschrift über die Bebauungsweise am Burgberggelände der Stadt Eichstätt vom 29.02.1956 war. Diese Ortsatzung ist am 20.10.1976 zusammen mit dem alten Baulinienplan außer Kraft getreten. Das Gebiet wurde damit de facto in den Rechtsstand des unbeplanten Innenbereiches überführt.

2. 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 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.
Weitere Anregungen sind nicht veranlasst.

3. Hinweise

Bauordnungsrechtlich sei angemerkt, dass für das geplante Bauvorhaben eine kleinflächige Abstandsflächenübernahme an der westlichen Grundstücksgrenze dargestellt und beantragt wird. Die Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft wurde positiv signalisiert.

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. 21 (Vorlage 2015/114)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Bauantrag zur Errichtung einer Doppelgarage
Bauort: Am Maurerwinkel 6, Stadt Eichstätt / Ortsteil Landershofen
Bauherren: Monika Beck-Hausherr und Rainer Hausherr

Vorgang:**1. Bauvorhaben**

Die Bauherrschaft plant die Errichtung einer nach BayBO genehmigungspflichtigen grenzständigen Doppelgarage auf dem Grundstück Am Maurerwinkel 6, Fl.-Nr. 128/13 der Gemarkung Landershofen.

Vorgesehen ist, die Garage (Grundfläche ca. 9,74 m x 6,0 m) an die östliche Grundstücksgrenze profiligleich zu einer bestehenden Nachbargarage zu setzen.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Stadtteil Landershofen“ und ist nach §§ 30 und 31 BauGB zu beurteilen.

Die geplante Maßnahme widerspricht o. g. Bebauungsplans aus dem Jahr 1962 in Bezug auf den festgesetzten Garagenstandort an der westlichen Grundstücksgrenze und in der Folge eine überbaubare Fläche zur Errichtung einer Garage an der östlichen Grundstücksgrenze ausschließt.

Laut Antrag würde die Errichtung der Garage auch einer Entlastung der angespannten Parksituation in der Straße zugute kommen.

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.

Angemerkt sei, dass § 31 Abs. 2 BauGB einen dreigliedrigen Tatbestand enthält. 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 Garage zuzulassen und die Befreiung in Abwägung aller Umstände zu erteilen. Nachbarschützende Vorschriften werden nicht verletzt und der betroffene Nachbar hat zugestimmt, so dass auch die Würdigung nachbarlicher Interessen positiv möglich ist.

Beschluss:

1. Das Bauausschuss nimmt das Vorhaben 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: 10 Bauausschussmitglieder

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 22 (Vorlage 2015/115)

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-2014-141	Buchtal	73b	Tektur zum Neubau eines Appartementhauses mit fünf Apartments und einer Wohnung	Speth, Konrad
B-2014-51	Sollnau	38	Tektur zum Neubau eines Bau- und Heimwerkermarktes (OBI) mit Neufestlegung der Sortimentsbeschränkungen	Baumarkt Eichstätt GmbH & Co. KG
F-2015-23	Josef-Kleber-Straße	11	Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport	Mojse, Christina und Michael
F-2015-10	Konrad-Regler-Straße	12	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage	Protzek, Steffen
F-2015-9	Konrad-Regler-Straße	1	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage	Kerschenlohr, Anja und Jochen
B-2015-3	Lindenstraße	20	Neubau eines Einfamilienhauses	Schöpfel, Josef

Die Bauausschussmitglieder nehmen von den vorstehenden Baugesuchen und Bauangelegenheiten Kenntnis.

Dritter Bürgermeister Pfuhler merkt an, dass er Stellplatzprobleme beim Vorhaben Buchtal 73 b befürchte.

Stadtbaumeister Janner kündigt eine Sitzungsvorlage zur Änderung der Garagen- und Stellplatzsatzung noch vor der Sommerpause 2015 an.

Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder

Protokoll-Nr. 23 (Vorlage 2014/421)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Wohnhaussanierung Turmgasse 3

Niederschrift:

Stadtrat Neumeyer fragt wegen dem Baugesuch Turmgasse 3 nach. Der Bauherr habe seit 10. Februar keine Antwort auf ein Schreiben an die Stadt erhalten.

Stadtbaumeister Janner führt aus, dass morgen diesbezüglich ein Termin bei der Regierung von Oberbayern stattfindet und gestern mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ein Gespräch stattgefunden habe.

Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder

Protokoll-Nr. 23a) (Vorlage 2015/152)

Betreff: Baugebiete Weinleite-West und Landershofen-Nord

Niederschrift:

Stadtrat Tratz fragt, wann die Baugebiete Weinleite-West und Landershofen-Nord für eine Bebauung freigegeben werden.

Stadtbaumeister Janner antwortet im Hinblick auf Weinleite-West, dass dies nicht vor Ende April möglich sei, da die Bitumenwerke derzeit noch nicht geöffnet haben und ansonsten keine Gewährleistung für die Erschließungsanlagen bestehe.

Der Vorsitzende teilt mit, dass in Landershofen eine Freigabe für den Herbst 2015 geplant sei.

Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder

Protokoll-Nr. 23b) (Vorlage 2015/153)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Straße "Am Anger"

Niederschrift:

Stadtrat Tratz spricht weiterhin die Verkehrsführung am Anger (Spitalstadt) an und kritisiert die zwei Schleppkurven.

Stadtbaumeister Janner erwidert, dass dies bewusst zur Geschwindigkeitsreduzierung (Verkehrssicherheit) so geplant und umgesetzt wurde. Allerdings würden Autofahrer leider trotzdem „mit viel zu hohen Geschwindigkeiten“ durch das Gebiet fahren, in dem Tempo 30 gilt.

Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder

Protokoll-Nr. 23c) (Vorlage 2015/154)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Diözese Eichstätt:
Sanierung des ehemaligen Direktionshauses Pater-Moser-Str. 12

Niederschrift:

Stadtrat Buckl teilt mit, dass die Diözese eine Treppe in Rebdorf nach dem ehemaligen Direktionshaus gebaut habe, die ohne Gehsteig unmittelbar zur Straße hin führe.

Stadtbaumeister Janner sagt eine Prüfung zu.

Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder

Protokoll-Nr. 23d) (Vorlage 2015/155)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Städtisches Grundstück Antonistraße 30 - 34

Niederschrift:

Stadträtin Gabler-Hofrichter nimmt Bezug auf das von der Stadt abgebrochene Gebäude an der Antonistraße. Die Künstlerin Frau Kessler wünsche dort übergangsweise eine Fläche für Künstler; dies würde ihrer Aussage nach dort auch gut passen.

Stadtbaumeister Janner äußert hiergegen keine grundsätzlichen Einwände, es müsse allerdings geprüft werden, mit welchem Aufwand die Fläche verkehrssicher gemacht werden kann.

Stadtbaumeister Janner kündigt hierbei eine Stadtratsvorlage zum weiteren Vorgehen der städtebaulichen Entwicklung bei diesem Areal an.

Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder

Protokoll-Nr. 23e) (Vorlage 2015/121)

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

Niederschrift:

Stadtrat Neumeyer bringt das Thema Feuerwehrstandort zur Sprache; der bisherige Standort werde von OB Steppberger ja unterstützt. Er stellt die Frage, ob die Höhenkosten auf das zu erwartende Hochwasser schon aufgenommen worden seien.

Stadtbaumeister Janner bejaht dies und teilt mit, dass ca. 0 - 25 cm Hochwasser zu erwarten seien; dazu komme ein Freibord von 50 cm, ggf. kann dies auf ca. 30 cm reduziert werden.

Stadtrat Neumeyer fragt weiter, ob die Kirche bei ihrer Zusage bleibe, Flächen zur Verfügung zu stellen.

Stadtbaumeister Janner bejaht dies und teilt mit, dass Voraussetzung hierfür die Durchführung eines Planungswettbewerbs sei.

Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder

Protokoll-Nr. 23f) (Vorlage 2015/147)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Umnutzung des Wohnhauses Domplatz 9 (Haus der Dommusik)

Niederschrift:

Stadtrat Neumeyer fragt weiter, ob beim Haus der Dommusik im Vorbescheidsverfahren dem Flachdach im Bauausschuss zugestimmt worden sei. In der Sitzungsvorlage sei kein Hinweis auf ein Flachdach enthalten.

Stadtbaumeister Janner bejaht dies und teilt mit, dass in der damaligen Sitzung die Pläne des Diözesanbauamtes gezeigt wurden, die ein Flachdach darstellen.

Bürgermeister Pfuhler führt aus, dass er sich nicht an eine Beschlussfassung zugunsten eines Flachdaches erinnern könne; somit habe er ein Problem damit, wenn sich auf diesen Beschluss berufen werde.

Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder

Protokoll-Nr. 23g) (Vorlage 2014/264)

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

Niederschrift:

Stadtrat Neumeyer fragt weiter, wie es mit der Baugenehmigung für Pedettstraße 38 stehe.

Stadtbaumeister Janner antwortet, dass die Genehmigung erteilt sei; allerdings wurde der Antrag für die Dachterrasse Westenstraße 20 auf Wunsch des Antragstellers zurückgestellt.

Bürgermeister Pfuhler wünscht eine nichtöffentliche Behandlung dieses Themas.

Stadträtin Edl führt aus, dass das Thema Dachterrassen aus eigener Erfahrung unter der Amtszeit von Oberbürgermeister Neumeyer nicht einheitlich gehandhabt worden sei.

Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Andreas Steppberger
Oberbürgermeister

Andreas Spreng
Verwaltungsamtmann