

Öffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 19.01.2012

Anwesend:

Vorsitzender

Oberbürgermeister Neumeyer, Arnulf

Stadtratsfraktion der CSU

Stadtrat Engelhard, Rudolf
Stadträtin Grund, Claudia Dr.
Stadtrat Janssen, Achim Dr.
Stadtrat Reuder, Willi

Stadtratsfraktion der SPD

Stadtrat Eichiner, Otto
Stadtrat Pfuhler, Max

Stadtratsfraktion der FW

Stadtrat Boretzki, Thomas Dr.

Stadtratsfraktion GRÜNE

Stadträtin Knipp-Lillich, Manuela

Referenten

Verwaltungsobererrat Bittl, Hans
Stadtbaumeister Janner, Manfred
stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens
Verw.Amtmann Spreng, Andreas

Beginn: 16:30 Uhr

Ende: 17:18 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Planungs- und Bauausschusssitzung vom 15.12.1011
 2. Vollzug der Baugesetze - Gesamtkonzept Realschulen Rebdorf;
Planungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung
 3. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag/Planänderung;
Bauvorhaben: Neubau eines Verbrauchermarktes mit Verkaufs- und Lagerflächen, integriertem Back-Shop mit Café, einer Stellplatzanlage sowie einer Ein- und Ausfahrt an der Weißenburger Straße;
Bauort: Weißenburger Straße 34 und 36, Eichstätt;
Bauherr: ALUEDA Südbayern GmbH, Ingolstädter Straße 120, 85080 Gaimersheim
 4. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Errichtung eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten;
Bauort: Wimpasing 3, Wimpasing - Stadt Eichstätt;
Bauherr: Katharina & Michael Gilch, Wimpasing 3, 85072 Eichstätt
 5. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid;
Bauvorhaben: Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit 35 Wohneinheiten;
Bauort: Westenstraße 114 und 116;
Bauherr: Ludwig Wagner, Ringstraße 5a, 85095 Denkendorf
-

Protokoll-Nr. 1

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Planungs- und Bauausschusssitzung vom 15.12.1011

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss genehmigt die Niederschrift für die Sitzung vom 15.12.2011 in der vorgelegten Fassung.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 2

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Gesamtkonzept Realschulen Rebdorf;
Planungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung

Niederschrift:

1. Ausgangslage

- a) Die Diözese Eichstätt führt derzeit Maßnahmen zur Umstrukturierung des Klosters Rebdorf durch. Ziel dieser Umstrukturierung ist die Zusammenführung der Knabenrealschule Rebdorf mit der Maria-Ward-Mädchenrealschule auf dem Areal des Klosters Rebdorf.
- b) Am 02.07.2010 wurde ein Bauvorbescheid erteilt, der die grundsätzliche Zulässigkeit der geplanten Sanierungsschritte bezeichnet.
- c) Die Sanierung des „Kiesslingbaues“, des Straßenbaues sowie des Gebäudes nördlich des Gabrielihofes wurde bereits abgeschlossen.
- d) Derzeit befinden sich der Wasserfrontbau, das Archivgebäude mit Bushaltestellen sowie das Direktionshaus in Bau.
- e) Als weitere Bauabschnitte sind derzeit das Gebäude zwischen Kreuzgang und Wasserfrontbau und der Neubau des Verwaltungsgebäudes mit Mensa in Planung.
- f) In der Fortschreibung des Gesamtkonzeptes sind als nächste Umsetzungsschritte der Neubau der Turnhalle 3, der Neubau südlich des Kiesslingbaues, und die Sanierung des Wirtschaftsgebäudes vorgesehen.
- g) Als neuer Baustein ist der Neubau eines Heizkraftwerkes im Bereich des Gärtnergeländes westlich der Rebdorfer Straße geplant (siehe Anlage 1). Für diesen bestehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen derzeit noch nicht.

2. Bauvorhaben

Neben den bereits genehmigten Baumaßnahmen wie Wasserfrontbau, Archiv mit Bushaltestelle und Direktionshaus stehen weitere Planungsmaßnahmen an.

Dies betrifft

- Sanierung Wirtschaftsgebäude einschl. Neubau Süd am Fischerbuck,
- Neubau Verwaltung Schule/Mensa im Klosterinnenhof,
- Sanierung Zwischenbau zwischen Kreuzgang und Wasserfrontbau,
- Neubau Turnhalle 3 nordöstlich der bestehenden Turnhalle 2,
- Neubau von Parkplätzen nördlich des Direktionshauses und
- Neubau der Heizzentrale südlich der Gärtnerei.

3. Planungsrechtliche Beurteilung

Die Vorhaben befinden sich im sog. unbeplanten Innenbereich und sind nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Das Gros der Vorhaben entspricht in der Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der die Klosteranlagen mit Ausnahme des Klostergartens (Gärtnerei) als Gemeinbedarfsfläche Schule ausweist.

Die Bereiche Gärtnerei und Parkplätze südlich bzw. nördlich des Direktionshauses werden im Flächennutzungsplan südlich des Direktionshauses als Wohnbaufläche und nördlich des Direktionshauses als Grünfläche mit Randparkierung dargestellt.

4. 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.

Die Einzelmaßnahmen

- Sanierung Wirtschaftsgebäude einschl. Neubau Süd am Fischerbuck,
- Neubau Verwaltung Schule/Mensa im Klosterinnenhof,
- Sanierung Zwischenbau zwischen Kreuzgang und Wasserfrontbau und
- Neubau Turnhalle 3 nordöstlich der bestehenden Turnhalle 2

zeigen sich planungsrechtlich unbedenklich und fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einschließlich der überbaubaren Flächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

In Abwägung mit den denkmalpflegerischen Belangen zeigen sich o. g. Maßnahmen seitens der Verwaltung damit genehmigungsfähig. Angemerkt sei, dass insbesondere für das Vorhaben Verwaltung Schule/Mensa ein Dissens mit dem BLfD vorliegt und seitens des BLfD die Anhörung des Landesdenkmalrates angedeutet wurde.

Die Einzelmaßnahme

- Neubau von Parkplätzen nördlich des Direktionshauses

widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der eine Unterbrechung der bandartigen Siedlungsstrukturen mittels eines Grünzuges festlegt.

Damit zeigt sich die Planung in städtebaulicher und denkmalpflegerischer Hinsicht seitens der Verwaltung nicht genehmigungsfähig. Zur Lösung des Konfliktes wird vorgeschlagen, die geplanten Parkieranlagen nordöstlich der Bushaltestelle auszubauen und die Erschließung insbesondere aus Verkehrssicherheitsgründen auf die Straße „Am Weiheracker“ zu verlegen.

Der Einzelmaßnahme

- Neubau der Heizzentrale südlich der Gärtnerei

kann seitens der Verwaltung befürwortet werden, wenn die Darstellung des Flächennutzungsplanes von einer Wohnfläche auf eine private Grünfläche zurückgeführt wird.

Damit können städtebauliche und denkmalpflegerische Planungskonflikte vermieden werden und gleichzeitig die Nutzung des Klostersgartens für einen Gärtnereibetrieb mit angegliedertem Heizkraftwerk gesichert werden.

Angemerkt sei, dass in der städtebaulichen Abwägung der Wohnbauflächenpotentiale der Stadt Eichstätt (Vorlage 2011-217) die Flächen des Kloster Rebdorf nördlich der Rebdorfer Straße mit beurteilt und als kritische bandartige Siedlungsentwicklung identifiziert wurden. Eine vertiefte Untersuchung dieser Flächen erfolgte nicht, da die Fläche zudem innerhalb der dem Klosterareal zugehörigen Grünfläche (ehemalige Obstplantagen) liegt und von der historischen Klostermauer mit umschlossen ist. Eine Wohnbebauung innerhalb des Klosterareals würde das denkmalgeschützte Ensemble durch seine artfremde Nutzung beeinträchtigen.

5. Vorgeschlagene Planungsschritte

Auf die Parkplätze nördlich des Direktionshauses wird mit Ausnahme der bestehenden Längsparker entlang der Pater-Moser-Straße verzichtet und Ersatz im Bereich nordöstlich der Bushaltestelle geschaffen. Die Erschließung der Hauptparkieranlage wird zur Wahrung der Verkehrssicherheit über die Straße „Am Weiheracker“ vorgenommen.

Die entsprechende Umplanung erfolgt durch den Antragsteller in Abstimmung mit der Verwaltung.

Die Errichtung der Heizzentrale für den gesamten Anlagenkomplex südlich des Direktionshauses bedingt den Verzicht auf die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche. Die Verwaltung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Ausweisung einer privaten Grünfläche - Gärtnerei vorschlagen (Anlage 2). Diese Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgrund der zusätzlichen Erkenntnisse trägt auch den geänderten Planungsabsichten des Eigentümers Rechnung.

Die entsprechende Planung erfolgt durch den Antragsteller in Abstimmung mit der Verwaltung.

O. g. Vorgehen wurde mit den Vertretern der Stadtheimpflege einvernehmlich abgestimmt.

6. Weiteres Vorgehen

- a) Die Verwaltung wird den Antragsteller bei den anstehenden Planungen beraten und unterstützen.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplanes in dem Bereich der Gärtnerei am Kloster Rebdorf zeitnah vorzubereiten.

Beschlussempfehlung:

1. Der Stadtrat nimmt den in der Sitzungsvorlage dargestellten Sachstand zur Kenntnis und stimmt den Planungen des Antragstellers unter Berücksichtigung der dargelegten städtebaulichen und denkmalpflegerischen Änderungsvorschläge grundsätzlich zu.
2. Der Antragsteller wird aufgefordert, die Planungen entsprechend der Verwaltungsvorschläge zu ändern und zur Genehmigung vorzulegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplanes vorzubereiten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Nach eingehender Diskussion insbesondere hinsichtlich des Vorschlages in der Sitzungsvorlage, die Erschließung der Parkieranlage nordöstlich der Bushaltestelle über die Straße „Am Weiheracker“ zu führen, wird die Beschlussempfehlung vom Vorsitzenden dahingehend geändert, dass der Bauausschuss den Inhalt der Sitzungsvorlage lediglich zur Kenntnis nehmen möge.

Der Planungs- und Bauausschuss nimmt den Inhalt der Sitzungsvorlage zur Kenntnis. Eine Beschlussfassung findet nicht statt.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 3

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag/Planänderung;
Bauvorhaben: Neubau eines Verbrauchermarktes mit Verkaufs- und Lagerflächen, integriertem Back-Shop mit Café, einer Stellplatzanlage sowie einer Ein- und Ausfahrt an der Weißenburger Straße;
Bauort: Weißenburger Straße 34 und 36, Eichstätt;
Bauherr: ALUEDA Südbayern GmbH, Ingolstädter Straße 120, 85080 Gaimersheim

Vorgang:

1. Bauvorhaben

Gegenstand des Antrages ist eine geänderte Planung hinsichtlich des Neubaus eines Verbrauchermarktes mit Verkaufs- und Lagerflächen, integriertem Back-Shop mit Café, einer Stellplatzanlage sowie einer Ein- und Ausfahrt an der Weißenburger Straße auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1687, 1688 und 1688/1 der Gemarkung Eichstätt (ehemals BayWa).

Abweichend von der genehmigten Planung sollen nun Photovoltaikanlagen auf dem Dach ausgeführt werden.

Weiterhin sind geringfügige Änderungen im Bereich der Parkplätze sowie in der Aufteilung der Räume geplant.

Des Weiteren erhöht sich die Verkaufsfläche geringfügig um rund 10 Quadratmeter.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „An der Weißenburger Straße“.

Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Die Planreife ist erreicht.

3. Städtebauliche Wertung

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Voraussetzungen nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 Baugesetzbuch sind erfüllt. Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich zulässig.

4. Hinweise

Weitere Hinweise erscheinen nicht veranlasst.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben in planungsrechtlicher Hinsicht zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 4

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Errichtung eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten;
Bauort: Wimpasing 3, Wimpasing - Stadt Eichstätt;
Bauherr: Katharina & Michael Gilch, Wimpasing 3, 85072 Eichstätt

Vorgang:

1. Bauvorhaben

Die Bauherrschaft plant die Neuerrichtung eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten und einer Doppelgarage auf dem Hofgrundstück Flst.-Nr. 1233 der Gemarkung Preith in Wimpasing 3 der Eichstätt. Der Neubau dient als Ersatz für das zum Abbruch vorgesehene alte Bauernhaus.

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 in die Eigenart der näheren Umgebung vollständig ein. Planungsrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind berücksichtigt. Entsprechend befürwortet die Verwaltung die dargelegten Planungen bzw. Bauabsichten.

4. Hinweise

Der Abbruch des alten Bauernhauses ist verfahrensfrei und nicht Gegenstand des Bauantrages.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben in planungsrechtlicher Hinsicht zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 5

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid;
Bauvorhaben: Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit 35 Wohneinheiten;
Bauort: Westenstraße 114 und 116;
Bauherr: Ludwig Wagner, Ringstraße 5a, 85095 Denkendorf

Niederschrift:

Der Vorsitzende teilt mit, dass der gegenständliche Antrag zurück genommen worden ist. Der vorstehende Tagesordnungspunkt wird somit von der Tagesordnung abgesetzt.

Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Arnulf Neumeyer
Oberbürgermeister

Andreas Spreng
Verwaltungsamtmann