

## Öffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 26.04.2012

### 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

Verw.Amtmann Spreng, Andreas

Regierungsbaumeister von Angerer,  
Eberhard

Beginn: 16:40 Uhr

Ende: 17:28 Uhr

1. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Sanierung des Wasserbaus (ehem. Wohnbereich der Herz-Jesu-Missionare) Realschule Rebdorf und Umbau zu Schulräumen  
Bauort: Pater-Moser-Straße 3, Rebdorf-Stadt Eichstätt
2. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Bauvoranfrage zum Neubau von Einfamilienwohnhäusern  
Bauort: Buchtalstraße, Flur-Nr. 508/5 der Gemarkung Eichstätt
3. Förderprogramm Aktive Zentren - Sanierungsgebiet Altstadt Eichstätt;  
hier: Neuordnung und Erweiterung der Gebietsabgrenzung

4. Information, Verschiedenes;  
Fällung von Bäumen vor dem Anwesen Sollnau 30 und bei der Staatl. Berufsschule
  5. Information, Verschiedenes;  
Dank an Oberbürgermeister Arnulf Neumeyer
- 

### **Protokoll-Nr. 26 (Vorlage 2012/105)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Sanierung des Wasserbaus (ehem. Wohnbereich der Herz-Jesu-Missionare) Realschule Rebdorf und Umbau zu Schulräumen  
Bauort: Pater-Moser-Straße 3, Rebdorf-Stadt Eichstätt

#### **Vorgang:**

##### **1. Bauvorhaben**

Die Bauherrschaft plant die Sanierung, Umnutzung und den Umbau der Räumlichkeiten im nördlichen Bereich des sog. Wasserbaus für die Realschule Rebdorf auf dem Grundstück Flst.-Nr. 196 der Gemarkung Marienstein in der Pater-Moser-Straße 3 in Eichstätt Stadtteil Rebdorf.

##### **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 gewahrt bleiben, ebenso darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben beschränkt sich auf die Bestandssanierung, -umnutzung und -modernisierung ohne jegliche bauliche Erweiterungen und fügt sich somit in die gewachsenen Baustrukturen der näheren Umgebung ein.

Die Planung sieht im EG und im 1. OG den Einbau von jeweils acht Klassenräumen bzw. Gruppenräumen vor. Das Dachgeschoss bleibt weiterhin unausgebaut. Das Untergeschoss soll zu Lagerzwecken genutzt werden.

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

Entsprechend befürwortet die Verwaltung die dargelegten Planungen bzw. Bauabsichten.

#### **4. Hinweise**

Angemerkt sei, dass das betroffene Objekt als Baudenkmal in der Denkmalliste verzeichnet ist und die baulichen Maßnahmen mit dem BLfD unter Beteiligung der Stadtheimatpfleger abzustimmen sind.

#### **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. 27 (Vorlage 2012/105)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Bauvoranfrage zum Neubau von Einfamilien-  
wohnhäusern  
Bauort: Buchtalstraße, Flur-Nr. 508/5 der Gemarkung  
Eichstätt

### **Vorgang:**

#### **5. Bauvorhaben**

Der Bauherr beantragt die Erteilung eines Vorbescheides zur Errichtung von Einfamilien-Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 508/5 der Gemarkung Eichstätt an der Buchtalstraße.

#### **6. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben befindet sich im sog. Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 1 und ff. BauGB zu beurteilen.

#### **7. Städtebauliche Wertung**

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nach § 35 BauGB nur in sehr engen Grenzen zulässig, wenn das Vorhaben eine sog. Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB (z. B. Vorhaben, das einem landwirtschaftlichen Betrieb dient) besitzt oder wenn öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt hier bereits deshalb vor, weil das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans, siehe § 35 Abs. 3 § BauGB widerspricht.

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Flächen mit Feldgehölz, Büschen und Obstbäumen bzw. Wald dar.

Entsprechend kann die Verwaltung die dargelegten Planungen bzw. Bauabsichten nicht befürworten.

#### **8. Hinweise**

Angemerkt sei, dass bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 29.04.1999 eine ähnliche Bauabsicht desselben Bauwerbers abgelehnt werden musste.

**Beratung:**

Stadträtin Knipp-Lillich fragt, ob die an dieser Stelle bereits stattgefundene Rodung von Bäumen rechtens sei.

Stadtbaumeister Janner erläutert, dass dies bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden sei, da die städtische Baumschutzverordnung wegen der Außenbereichslage hier nicht einschlägig ist. Ggf. könne die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt um Überprüfung aus naturschutzrechtlicher Sicht gebeten werden.

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben in planungsrechtlicher Hinsicht nicht zu und versagt 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. 28 (Vorlage 2012/107)**

Betreff: Förderprogramm Aktive Zentren - Sanierungsgebiet Altstadt  
Eichstätt;  
hier: Neuordnung und Erweiterung der Gebietsabgrenzung

**Vorgang:****1. Ausgangslage**

- a) Bereits seit Mitte der 70er Jahre wurden die ersten Sanierungsgebiete zur Bewahrung und Aufwertung der historischen Altstadt von Eichstätt förmlich festgelegt.
- b) Am 27.11.2003 beschloss der Stadtrat die erfolgreichen Sanierungsergebnisse zur Bewahrung und Aufwertung der historischen Altstadt von Eichstätt fortzuführen und die erforderlichen verfahrensschritte für ein Sanierungsgebiet „Altstadt“ im vereinfachten Verfahren einzuleiten.
- c) Mit Beschluss vom 18.12.2003 wurde die Verwaltung seitens des Stadtrates ermächtigt, mit dem Büro Eberhard von Angerer, München, einen

Vertrag über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des geplanten Sanierungsgebiets „Altstadt“ abzuschließen.

- d) Am 15.07.2004 stellte das Büro Eberhard von Angerer, München, einen ersten Zwischenbericht über den Umfang und die Sanierungsziele vor.
- e) Am 16.09.2004 erfolgte die Vorberatung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Altstadt.
- f) Am 14.10.2004 beschließt der Stadtrat für das Untersuchungsgebiet „Altstadt“, siehe beiliegenden Lageplan, die vorhandenen vorbereiteten Untersuchungsergebnisse nach § 141 Abs. 1 BauGB zu überprüfen und zu aktualisieren.
- g) Am 02.12.2004 erfolgten im Stadtrat die Billigung der aktualisierten Sanierungsziele und -gründe sowie der Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“.
- h) Am 10.11.2005 beschließt der Stadtrat die Aufhebung der Altsanierungsgebiete „Sanierungsgebiet III-Ostenstraße“, „Sanierungsgebiet IV - Pfahlstraße“, „Sanierungsgebiet V - Pedettistraße/Webergasse“, „Sanierungsgebiet VI - Notre Dame“ und „Sanierungsgebiet VII - Äußere Westenstraße/Wasserwiese“ zugunsten des Sanierungsgebietes „Altstadt“.
- i) Mit Stadtratsbeschluss vom 16.09.2010 wurde das Sanierungsgebiet „Altstadt“ in Anpassung an die erfolgte Überarbeitung und Optimierung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 42 „Spitalstadt“ (ehem. „Eisenbahngelände“) erstmalig erweitert, siehe Anlage 1.
- j) Im Zusammenhang mit den aktuellen Stadtentwicklungszielen, insbesondere ISEK, wird eine Neugliederung und Erweiterung des Sanierungsgebietes einschl. Satzung empfohlen.

## 2. Planungsstand und -anlass

Die Große Kreisstadt Eichstätt wurde bereits 1973 in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Nachdem das Programm 1992 ausfinanziert war, wurden die Sanierungsmaßnahmen ab 1993 im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm weitergeführt.

Im Auftrag der Stadt erhob von 1972 bis 1982 das Architekturbüro Knopp, München, die notwendigen vorbereitenden Untersuchungen und erstellte einen Rahmenplan zur Sanierung und Entwicklung der Altstadt einschl. ihrer Randbereiche. Per Satzungsbeschluss wurden tatsächlich 6 Einzelsanierungsgebiete und 1 Ergänzungsgebiet förmlich im Untersuchungsgebiet festgelegt. Diese wurden im Bund-Länder-Programm abschließend 2003 einvernehmlich mit der Regierung von Oberbayern abgeschlossen und schlussgerechnet.

Zur Fortsetzung der bis dato erfolgreichen Sanierungsergebnisse erfolgten noch im Jahr 2003 die ersten Planungsschritte zur Ergänzung der vorbereitenden Untersuchungen und Neufestlegung der Gebietsabgrenzung „Sanierungsgebiet - Altstadt“ im sog. vereinfachten Verfahren.

Die Ausweisung des geplanten Sanierungsgebietes mit einer Fläche von grob 96,4 ha erforderte die Erhebung und Auswertung vorhandener Unterlagen wie

- Rahmenplan der Stadt Eichstätt, Knopp Architekten, München (1982),
- Überarbeiteter und fortgeschriebener Städtebaulicher Rahmenplan, Büro Immich, Zorneding (1997),
- Verkehrskonzept Eichstätt, Planungsbüro Billinger, München (1997) und
- Inventarisierung der historischen Bausubstanzen der historischen Vorstädte

sowie die

- die Überprüfung und ggf. Neudefinition der Sanierungsziele,
- die Überprüfung und ggf. Anpassung des Gebietsumgriffes,
- Feinuntersuchungen im Bereich der Westenvorstadt, Spitalstadt und Oststadt und
- die Begleitung des Verfahrens

ebenso wie

- die Betreuung der Stadt bzw. Dritter in Einzelfällen als beratender Sanierungsarchitekt.

Die Ausweisung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ erfolgte Ende 2004 mit letzter Aktualisierung 2010 und stellt bis dato die Richtschnur für die Aufwertung und Bewahrung der Altstadt einschl. seiner historischen Vorstädte, siehe Anlage 1, dar.

Die Arbeitsschritte sowie die groben Planungsziele liegen als Exposee für Bürger und Verwaltung auf.

Im Rahmen der laufenden ISEK-Planungen erarbeitete die Verwaltung Mitte 2011 weitere grobe Handlungsziele zur Stärkung der bedeutenden Struktureinrichtungen, wie Kirche, Katholische Universität und Kreiskrankenhaus Eichstätt und stellte diese dem Stadtrat, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2011/230, mit dem Ziel vor, die Sanierungsziele sowie den Umgriff des Sanierungsgebietes in der sog. Ostenvorstadt neu zu definieren.

In der Folge wurde der Sanierungsarchitekt Eberhard von Angerer, München, beauftragt, den Umgriff und die Ziele des Sanierungsgebietes mit den neuen Bedürfnissen, wie z. B. Erweiterung Kreiskrankenhaus Eichstätt, Neuordnung der Erschließung Kindergarten „Kinderhaus der Dompfarrei“, Neuerrichtung eines öffentlichen Parkhauses, Ausweitung Universitäts-Campus etc., etc., zu untersuchen und anzupassen, siehe Anlage 3.

Im Vorgriff auf die laufenden Planungen stimmte der Stadtrat bereits dem Kauf der Grundstücke Flst.-Nr. 652, 652/2 und 653 Gemarkung Eichstätt in der Antonistraße zur Abrundung der Friedhofsflächen und zur Ausweitung von Parkierungsflächen für Friedhofsbesucher und Anwohner zu.

Im Rahmen der städtebaulichen Optimierungen „Spitalstadt“ stimmte der Stadtrat einer Erweiterung des Bebauungsplanes im Bereich des Bahnhofumfeldes, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2011/203, zu und beauftragte die Verwaltung, die Planungsziele insbesondere im Hinblick auf den ZOB (Zentraler Busbahnhof) zu sichern. Auch hier zeigt sich eine Erweiterung des Sanierungsgebietes städtebaulich und förder technisch mehr als vorteilhaft.

Weitere große Vorteile zeigen sich in der Neugliederung des Sanierungsgebietes in einzelne selbstständige Sanierungsgebiete. Insbesondere in der konkreten Bearbeitung und Aktualisierung erweisen sich kleinteilige Gebiete, siehe Anlage 2, technisch und zeitlich planbarer und damit auch wirtschaftlicher. Änderungen städtebaulicher Bedürfnisse lassen sich damit effizienter prüfen, anpassen und umsetzen.

Dies zeigt und bestätigt sich in allen öffentlichen Planungsaufwendungen und Vergaben insbesondere unter Berücksichtigung der Förderauflagen und Bedingungen im Zusammenhang mit den einschlägigen Verordnungsvorgaben der VOB, VOL, VOF und HOAI.

### 3. **Verfahrensschritte**

Die angedachten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen beruhen auf dem 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ der §§ 136 und ff BauGB und sollen im sog. einfachen Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 - 156 a BauGB wie gehabt fortgeführt werden.

Die vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen werden im Sinne des § 141 BauGB aktualisiert und an die neuen Ziele angepasst.

Die Neuordnung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ in kleinere selbstständige Sanierungsgebiete, siehe Anlage 2, soll als Satzung gemäß § 142 Abs. 1 BauGB beschlossen und anschließend nach § 143 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht werden.

In diesem Zuge sollen auch die Erweiterungen des Gebiets in der Oststadt sowie in der Spitalstadt vollzogen werden.

Die neuen selbstständigen Sanierungsgebiete beinhalten die historische Altstadt sowie die historischen Vorstädte und stellen sich wie folgt dar.

- Sanierungsgebiet Ostenvorstadt
- Sanierungsgebiet Altstadt
- Sanierungsgebiet Buchtalvorstadt



- Sanierungsgebiet Frauenberg
- Sanierungsgebiet Spitalstadt und
- Sanierungsgebiet Westenvorstadt

O. g. Sanierungsgebiete werden jeweils zur Neuordnung und ggf. Erweiterung als Satzung mit einer eigenständigen Begründung und Zielvorgabe beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht.

#### 4. Weiteres Vorgehen

- a) Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung die Neugliederung und Erweiterung des Sanierungsgebietes, siehe Anlage 2, aus städtebaulichen, wirtschaftlichen und zeitlichen Vorteilen umzusetzen und die Planungen insbesondere zur Bewahrung und Stärkung des historischen Erbes fortzuführen.
- b) Die Pläne der neugegliederten selbstständigen Sanierungsgebiete werden einschl. Begründung und Zielvorgabe als eigenständige Satzungen beschlossen.
- c) Anschließend wird in einem zweiten Schritt die jeweilige Satzung ortsüblich bekanntgemacht.

Herr Eberhard von Angerer erläutert anhand einer Powerpoint-Präsentation den Inhalt der vorstehenden Sitzungsvorlage.

#### **Beschluss:**

1. Der Stadtrat nimmt den dargestellten Sachstand wie in der Sitzungsvorlage dargestellt zur Kenntnis und stimmt grundsätzlich den Planungen zur Neugliederung und Erweiterung des Sanierungsgebietes gemäß der Anlage 2 zu.
2. Der Stadtrat beschließt die Neugliederung und Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ in die unabhängigen förmlich festgelegten Sanierungsgebiete
  - Sanierungsgebiet Ostenvorstadt
  - Sanierungsgebiet Altstadt
  - Sanierungsgebiet Buchtalvorstadt
  - Sanierungsgebiet Frauenberg
  - Sanierungsgebiet Spitalstadt und
  - Sanierungsgebiet Westenvorstadt

nebst Begründung und Zielvorgabe gemäß der Anlage 2 als Satzung nach § 142 Abs. 3 BauGB im sog. vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die jeweiligen Satzungen der neugegliederten selbstständigen Sanierungsgebiete einschl. Begründung und Zielvorgabe gemäß § 143 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weiterer zu veranlassen

### **Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

### **Protokoll-Nr. 29 (Vorlage 2012/137)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Fällung von Bäumen vor dem Anwesen Sollnau 30 und bei der Staatl. Berufsschule

#### **Vorgang:**

#### **Fällung von Bäumen vor dem Anwesen Sollnau 30**

Hinsichtlich der Ausdünnung der Baumreihe vor dem Anwesen Sollnau 30 führen Verwaltungsobererrat Bittl und Bauobererrat Janner Folgendes aus:

Im Rahmen der Ansiedlung des Elektrofachmarktes „expert-ardt“ wurde kurzfristig zugelassen, dass zwei kleinere Bäume vor dem Anwesen im direkten Zugangsbereich zum Markt entfernt wurden. Im Nachgang dazu sind zwei weitere Gewerbetreibende (Martin's Picobello und M&H. Schuhe) auf die Stadt gekommen und haben ebenfalls um Beseitigung je eines Baumes gebeten (siehe Lageplan). Als Begründung wird angegeben, dass durch die Bäume folgende Beeinträchtigungen gegeben sind:

- Restaurant & Cafe Martin's Picobello:  
Die Krone des betroffenen Baumes befindet sich direkt über dem Biergarten. Durch herabfallende Gegenstände und „Tierchen“ werden die sich dort aufhaltenden Gäste beeinträchtigt. Dies mag bisher keine große Rolle gespielt haben, aber durch die Umwidmung der Gastronomie mehr in Richtung Speiseabgabe stellt dies ein Problem dar.
- M & H - Schuhe:  
Die derzeitigen Werbeanlagen des Betriebes sind kaum sichtbar und werden durch die Bäume verdeckt. Im Vergleich zu der gut sichtbaren Werbung des Elektrofachmarktes ist die Werbung von M & H - Schuhe kaum sichtbar, zumal sich der Eingang seitlich befindet.

Beide Betriebe sehen das Entgegenkommen der Stadt zur Beseitigung der beiden Bäume als wirtschaftsfreundlichen Akt und bitten, diesem Antrag stattzugeben.

Die Bäume befinden sich im Eigentum und auf dem Grundstücksstreifen der Stadt Eichstätt. Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses werden trotz Unzuständigkeit des Gremiums um ein Stimmungsbild hierzu gebeten.

#### Fällung von Bäumen bei der Staatl. Berufsschule

Bauoberrat Janner informiert, dass Bäume bei der Berufsschule bereits gefällt worden sind. Diese Fällungen seien aufgrund der Verkehrssicherungspflicht notwendig gewesen.

#### **Beratung:**

Stadträtin Knipp-Lillich spricht sich gegen die Baumfällungen aus und spricht von einem Präzedenzfall. Eine Werbung sei auch anders möglich.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass Ersatzpflanzungen bei „expert-arndt“ sowie ggf. auch beim Restaurant & Café Martin's Picobello sowie bei M & H - Schuhe zu fordern wären.

#### **Beschluss:**

Nach ausführlicher Diskussion spricht sich der Planungs- und Bauausschuss zugunsten der Baumfällungen aus.

#### **Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt mit 8 Stimmen gegen 1 Stimme von Stadträtin Knipp-Lillich.

---

#### **Protokoll-Nr. 30 (Vorlage 2012/138)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Dank an Oberbürgermeister Arnulf Neumeyer

#### **Niederschrift:**

Stadtrat Dr. Janssen spricht dem Vorsitzenden, der gegenwärtig seine letzte offizielle Sitzung als Oberbürgermeister leitet, seinen Dank für sein Engagement im Planungs- und Bauausschuss aus. Dies gelte auch für die Verfahrensumstellung in der Sitzung, die nunmehr ohne nichtöffentliche Vorbesprechung

stattfindet. Auch dankt er Arnulf Neumeyer für die Umorganisation, wodurch die Bauverwaltung in das Stadtbauamt eingegliedert worden sei.

**Anwesend: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

---

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Arnulf Neumeyer  
Oberbürgermeister

Andreas Spreng  
Verwaltungsamtmann