

Öffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 24.05.2012

Anwesend:

Vorsitzender

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

Stadtratsfraktion der CSU

Stadtrat Engelhard, Rudolf

Stadträtin Grund, Claudia Dr.

Stadtrat Janssen, Achim Dr.

Stadtrat Reuder, Willi

Stadtratsfraktion der SPD

Stadtrat Eichiner, Otto

Stadtratsfraktion der FW

Stadtrat Boretzki, Thomas Dr.

Stadtratsfraktion GRÜNE

Stadtrat Dickmann, Hans-Ulrich

Referenten

Verwaltungsoberrat Bittl, Hans

Stadtbaumeister Janner, Manfred

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

Verw.Amtmann Spreng, Andreas

Beginn: 16:33 Uhr

Ende: 17:03 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 26.04.2012
2. Bauleitplanung Nachbargemeinden -
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 3 Abs. 1 BauGB
zum Vorentwurf vom 03.05.2012 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelschlag sowie zum Vorentwurf vom 03.05.2012 des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Fasanerie"
3. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Umbau des ehem. Syndikatshauses zu zwei Wohnungen
Bauort: Residenzplatz 3
Bauherr: Diözese Eichstätt

4. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Berufsschule Eichstätt 2. Bauabschnitt - Generalsanierung und Erweiterung des Verwaltungstraktes mit Werkstätten, Aufstockung um ein Geschoss
Bauort: Burgstraße 22
Bauherr: Landkreis Eichstätt
5. Nachrichtliche Information über genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrats
6. Information, Verschiedenes;
Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Erweiterung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung der Stadt Eichstätt
7. Information, Verschiedenes;
Mängel im Friedhof Weinleite (Rebdorf)
8. Information, Verschiedenes;
Neubau eines Verbrauchermarktes an der Weißenburger Straße
9. Information, Verschiedenes;
Ausweisung von Baugebieten
10. Information, Verschiedenes;
Provisorische Fluchttreppe der Kindertagesstätte "Tabeki"
11. Information, Verschiedenes;
Neubau des OBI-Baumarktes in der Sollnau

Protokoll-Nr. 31 (Vorlage 2012/135)

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 26.04.2012

Niederschrift:

Auf die Frage von Oberbürgermeister Steppberger, ob das Protokoll der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 26.04.2012 in der vorgelegten Fassung genehmigt werden kann, meldet sich Stadtrat Dickmann.

Nach Worterteilung durch den Vorsitzenden erklärt Stadtrat Dickmann, dass er bei der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 26.04.2012 nicht an-

wesend war und sich somit nicht in der Lage sieht, der Genehmigung des Protokolls zu zustimmen.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss genehmigt die Niederschrift für die Sitzung vom 26.04.2012 in der vorgelegten Fassung.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt mit 7 Stimmen gegen 1 Stimme von Stadtrat Dickmann.

Protokoll-Nr. 32 (Vorlage 2012/134)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden -
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf vom 03.05.2012 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelschlag sowie zum Vorentwurf vom 03.05.2012 des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Fasanerie"

Vorgang:

Die Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels hat in der Sitzung vom 19.03.2012 die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den vorhaben bezogenen Bebauungsplan "Solarpark Fasanerie" in der Gemeinde Adelschlag beschlossen.

Als Beteiligungszeitraum wurde die Zeit vom 09.05. bis einschließlich 06.06.2012 festgelegt.

Der Begründung der vorerwähnten Bauleitpläne ist Folgendes zu entnehmen:

Die Gemeinde Adelschlag hat am 19.03.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "SO Solarpark Fasanerie" mit einer Größe von insgesamt 5,85 ha beschlossen. Die Freiflächenanlage soll auf einer bereits verfüllten Lehm- und Tongrube erstellt werden, im Anschluss zu einem Weilerstandort. Um Planungssicherheit zu erreichen, ist das Plangebiet als Sondergebiet zur Nutzung von Solarenergie nach § 11 BauNVO auszuweisen.

Auf dem Wege der Bauleitplanung werden die Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan sowie das Aufstellungsverfahren für Bebauungs- und Grünordnungsplan parallel durchgeführt. Das Plangebiet wird durchschnitten von der

Gemarkungsgrenze Adelschlag-Pietenfeld. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind frühere Abbaugelände und Deponiestandort für Bauschutt oder offene Sukzessionsflächen. Die Ausgleichsflächen befinden sich auf der Fl.-Nr. 506, Gemarkung Wellheim.

Bewertung:

Die Bauleitplanung der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels berührt keine Belange der Stadt Eichstätt. Einwendungen gegen diese Bauleitplanung sind deshalb nicht veranlasst.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss nimmt Kenntnis von der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Fasanerie“ vom 03.05.2012 der Gemeinde Adelschlag und erhebt hiergegen keine Einwendungen.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 33 (Vorlage 2012/131)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Umbau des ehem. Syndikatshauses zu zwei
Wohnungen
Bauort: Residenzplatz 3
Bauherr: Diözese Eichstätt

Vorgang:

1. Bauvorhaben

Beantragt ist der Umbau des ehemaligen Syndikatshauses zu zwei Wohnungen mit Instandsetzung und Modernisierung des Anwesens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 38 der Gemarkung Eichstätt. Das Gebäude ist ein dreigeschossiger Eckbau zwischen Residenz (Landratsamt) und Mortuarium des Domes

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 Vorhaben beschränkt sich auf die Bestandssanierung und -modernisierung ohne jegliche bauliche Erweiterungen und fügt sich somit in die gewachsenen Baustrukturen der näheren Umgebung ein. Die Planung sieht die bauliche Aufteilung des Bestandes in zwei abgeschlossene Wohneinheiten im ersten und zweiten Obergeschoss vor. Das Erdgeschoss soll als Hauswirtschaftsräume, Nebenräume und Garage genutzt werden. Die allgemeinen 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Beteiligung der Stadtheimatpfleger abzustimmen sind.

Beratung:

Stadtrat Dr. Janssen bittet um Prüfung, ob eine Einvernehmenserteilung nach § 36 Baugesetzbuch hier notwendig ist und bittet künftig um eine andere Formulierung für die Beschlussempfehlung.

Stadtbaumeister Janner schlägt eine „billigende Kenntnisnahme“ vor.

Der Vorsitzende erwidert, dass er dies zur Kenntnis genommen habe.

Beschluss:

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

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 34 (Vorlage 2012/132)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Berufsschule Eichstätt 2. Bauabschnitt - Generalsanierung und Erweiterung des Verwaltungstraktes mit Werkstätten, Aufstockung um ein Geschoss
Bauort: Burgstraße 22
Bauherr: Landkreis Eichstätt

Vorgang:**1. Bauvorhaben**

Beantragt ist der zweite Bauabschnitt der Maßnahmen an der Berufsschule Eichstätt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1679 der Gemarkung Eichstätt. Dieser beinhaltet die Generalsanierung sowie die Erweiterung des bestehenden zentralen Verwaltungstraktes an der Burgstraße 22 sowie der angeschlossenen Werkstätten. Die angrenzende Sporthalle ist nicht Bestandteil der Planung.

Die Sanierung umfasst die energetische Ertüchtigung der Hüllflächen (Außenwand sowie Dach, jedoch nicht Bodenplatte) sowie Brandschutzertüchtigung. Der Verwaltungstrakt wird um ein Geschoss in leichter Bauweise aufgestockt für Verwaltungsfunktionen der Berufsschule wie auch FOS Ingolstadt, die bestehende Eingangsebene wird für Klassennutzung der FOS Ingolstadt umstrukturiert.

Des Weiteren sind insbesondere Umbaumaßnahmen im Verwaltungstrakt vorgesehen:

- Neue Küche
- Neuer Aufzug
- Umbau Sanitärbereich
- Umbau Eingangsbereich/Vordach

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.

Neben einer umfassenden Bestandssanierung und -modernisierung soll ausschließlich das zentrale Gebäude von der Burgstraße aus betrachtet auf eine Zweigeschossigkeit aufgestockt werden.

Das Vorhaben fügt sich in die Baustrukturen der näheren Umgebung ein. Das zusätzliche Geschoss soll Sekretariats- und Verwaltungsräumlichkeiten beinhalten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt. Entsprechend befürwortet die Verwaltung die dargelegten Planungen bzw. Bauabsichten.

4. Hinweise

Weitere Hinweise erscheinen nicht veranlasst.

Beschluss:

1. Der Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben in planungsrechtlicher Hinsicht zu und billigt die planungsrechtlichen Belange.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 35 (Vorlage 2012/133)

Betreff: Nachrichtliche Information über genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrats

Vorgang:

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

⊙	<u>B-2012-42</u>	Hohes Kreuz	28 a	Errichtung einer Gewerbehalle	Fackler , Karin
⊙	<u>B-2012-40</u>	An der Hermannsleite	9	Anbau eines Wintergartens und eines Balkons an ein bestehendes Wohnhaus	Bittl , Franziska und Josef
⊙	<u>B-2012-38</u>	Buchenhüll	3	Verlängerung der bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle	Schüller , Christoph
⊙	<u>B-2012-35</u>	Am Roten Bügel	4	Wohnhausneubau mit zwei Wohneinheiten	Weitner, Waltraud
⊙	<u>B-2012-34</u>	Gemmingenstraße 47		Nutzungsänderung eines Wohnraumes in einen Gymnastikraum	Adlkofer, Franz und Liselotte
⊙	<u>B-2012-19</u>	Westenstraße	135 c	Neubau eines Carports und einer Terrassenüberdachung	Hausmann, Elisabeth und Franz

Die Mitglieder des Haupt- und Werkausschusses nehmen davon ohne Einwände Kenntnis.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 36 (Vorlage 2012/145)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Erweiterung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung der Stadt Eichstätt

Niederschrift:

Oberbürgermeister Steppberger verliest folgenden Antrag zur "Erweiterung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung" der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der von Stadträtin Knipp-Lillich mit Schreiben vom 21.05.2012 eingereicht wurde:

"Der Kugelberg und die Römerstraße sind wichtige Bereiche der Vorstadt Eichstätts und besitzen eine eigene bauliche Identität und Charakteristik. Um diese zu bewahren scheint es sinnvoll, den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung zu erweitern und diese Vorstadtbereiche mit einzubeziehen.

Begründung:

Besonders im Bereich der Römerstraße befinden sich noch etliche Natursteinmauern, die die Römerstraße zu den Vorgärten der Gebäude abgrenzen.

Am Kugelberg befindet sich historische Bausubstanz, zurückgehend bis in die Barockzeit. Zum Teil existieren noch barocke Gärten und Gartenstrukturen - wie Pavillons und Mauern-, die es zu erhalten gilt.

Wir bitten daher die Verwaltung, im Hinblick auf die aktuelle Änderung der Sanierungsgebiete um Prüfung, in welchen Bereichen der Umgriff und Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Eichstätt einer Ergänzung bedarf."

Der Vorsitzende schlägt vor, die Behandlung bis zur nächsten Sitzung zurückzustellen, da eine Dringlichkeit nicht vorliege.

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses erheben dagegen keine Einwände.

Eine offizielle Abstimmung findet nicht statt.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 37 (Vorlage 2012/139)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Mängel im Friedhof Weinleite (Rebdorf)

Niederschrift:

Stadtrat Eichiner bringt die Schäden am Friedhof in Rebdorf zur Sprache.

Stadtbaumeister Janner berichtet von einem vergleichbaren Fall in Landsberg am Lech. Ein Ortstermin dort sei geplant.

Stadtbaumeister Janner führt aus, dass zur Behebung der Schäden eine Verschlämmung oder Hydrophobierung denkbar sei, ggf. in Kombination mit Verblechungen auf der Attika. Mit dem ehemaligen Stadtbaumeister Dischinger stehe man bereits in Kontakt. Eine Information an den Stadtrat mit Angabe von Kosten werde folgen. Die Sanitäreanlage und der Kanalanschluss seien für heuer geplant.

Stadtrat Eichiner regt einen Ortstermin des Bauausschusses an.

Der Vorsitzende erklärt sich hiermit einverstanden; dieser soll vor der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses erfolgen.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 38 (Vorlage 2012/013)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Neubau eines Verbrauchermarktes an der Weißenburger
Straße

Niederschrift:

Stadtrat Dickmann erkundigt sich nach dem Baubeginn für den Edeka-Markt an der Weißenburger Straße.

Stadtbaumeister Janner antwortet, dass hierzu keine Informationen vorliegen.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 39 (Vorlage 2011/241)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Ausweisung von Baugebieten

Niederschrift:

Stadtrat Dr. Janssen erkundigt sich nach dem neuesten Stand zur Ausweisung von neuem Bauland.

Stadtbaumeister Janner teilt hierzu mit, dass nähere Informationen in öffentlicher Sitzung nicht gemacht werden können, man allerdings auf sehr gutem Wege sei.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 40 (Vorlage 2011/391)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Provisorische Fluchttreppe der Kindertagesstätte "Tabeki"

Niederschrift:

Stadtrat Dr. Boretzki fragt, wann das provisorische Fluchttreppenhaus der Kindertagesstätte „Tabeki“ an der Walburgistreppe endlich entfernt werde.

Hierzu antwortet Stadtbaumeister Janner, dass dieses Provisorium einen frühzeitigen Nutzungsbeginn ermöglicht habe. Eine Lösung sei nun absehbar.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 41 (Vorlage 2009/172)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Neubau des OBI-Baumarktes in der Sollnau

Niederschrift:

Stadtrat Dickmann spricht den OBI-Neubau an, der in der Sollnau vorgesehen sei und fragt nach dem Baubeginn.

Stadtbaumeister Janner antwortet, dass der Baubeginn nach dem Kenntnisstand der Stadtverwaltung von der Vermarktung des bisherigen Standortes abhängt.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Andreas Steppberger
Oberbürgermeister

Andreas Spreng
Verwaltungsamtmann