

Öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 17.07.2014

Anwesend:

Vorsitzender

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

Schriftführer

Verw.Amtmann Spreng, Andreas

Stadtratsfraktion CSU

Stadträtin Albrecht, Carmen

Stadtrat Buckl, Herbert

Stadträtin Gabler-Hofrichter, Elisabeth

Stadtrat Tratz, Hans

Stadtratsfraktion SPD

Stadtrat Neumeyer, Arnulf

Bürgermeister Pfuhrer, Max

Stadtratsfraktion Freie Wähler

Stadträtin Edl, Martina

Stadtrat Köppel, Günther

Stadtratsfraktion GRÜNE

Stadtrat Bittlmayer, Klaus

Stadtrat Haugg, Oliver

bis Prot.-Nr. 50 anwesend

bei Prot.-Nr. 50a) anwesend

Referenten

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

Abwesend:

Stadtratsfraktion ÖDP

Stadtrat Bleitzhofer, Stephan

Beginn: 16:30 Uhr

Ende: 17:25 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Bauausschusssitzung vom 22.05.2014
2. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Nutzungsänderung und Umbau eines Ladens in eine Wohnung
Bauort: Fl.St.-Nr. 313, Gemarkung Eichstätt; Luitpoldstraße 25

3. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Umnutzung und Generalsanierung ehemaliges
Brauereigebäude
Bauort: Pedettistraße 38
4. Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsord-
nung des Stadtrats
5. Information, Verschiedenes;
Straße „Am Graben“;
a) Kritik am Wasserspielplatz
b) Anbringen eines Sonnenschutzes beim Kinderspielplatz
c) Abfalleimer
6. Information, Verschiedenes;
Neubau eines Baustofflagers mit Fachmarkt und Büroflächen
in Eichstätt, Freiwasser 2 (Bauherr: Martin Meier GmbH & Co.
KG)

Protokoll-Nr. 46 (Vorlage 2014/272)

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Bauausschusssitzung vom
22.05.2014

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 22.05.2014 in der vorgelegten Fassung.

Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 47 (Vorlage 2014/268)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Nutzungsänderung und Umbau eines Ladens
in eine Wohnung
Bauort: Fl.St.-Nr. 313, Gemarkung Eichstätt; Luitpoldstraße
25

Vorgang:

1. Bauvorhaben

Die Bauherrschaft plant die Umnutzung eines Ladens zu einer behindertengerechten Wohneinheit im Erdgeschoss des Gebäudes Luitpoldstraße 25, Fl.St.-Nr. 313 der Gemarkung Eichstätt.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Pedetti-, Luitpoldstraße, Weber- und Büttelgasse“ aus dem Jahre 1980 (Studentenwohnheim und Tiefgarage) 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 mit der beantragten Wohnnutzung der für das Erdgeschoss festgesetzten Nutzungsart und bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im gültigen Bebauungsplan ist für diesen Abschnitt eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses festgesetzt. Die betreffenden Räume dieses Gebäudes wurden schon mehrere Jahre lediglich als Lagerräume für einen Laden in der Innenstadt genutzt.

Die Eigentumseinheit im Erdgeschoss wurde nach Aussage der Antragsteller erworben, um eine ebenerdige Wohneinheit für den stark gehbehinderten Sohn und seine Familie auszubauen, da trotz intensiver Suche kein passendes Mietobjekt im Stadtgebiet gefunden werden konnte.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann 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.

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, die Abweichung als städtebaulich vertretbar beurteilt wird und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar erscheint, empfiehlt die Verwaltung, den dargelegten Planungen bzw. Bauabsichten zuzustimmen.

4. Hinweise

Weitere bauordnungsrechtliche Hinweise sind nicht veranlasst.

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. 48 (Vorlage 2014/264)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Umnutzung und Generalsanierung ehemaliges Brauereigebäude
Bauort: Pedettistraße 38

Vorgang:

1. Bauvorhaben

Die Bauherrschaft beantragt im Zusammenhang mit der Instandsetzung und Sanierung des historischen unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestands auf dem Grundstück Fl.-Nr. 236 der Gemarkung Eichstätt auch

den Einbau einer Gaststätte im Untergeschoss, einer Arztpraxis im Erdgeschoss sowie den Einbau von sieben Wohneinheiten.

Der Gebäudebestand stellt ein hochwertiges denkmalgeschütztes ehemaliges Brauereianwesen („Höllbräu“) aus dem 17./18 Jahrhundert mit Scheune, Wohnhaus und Stallung dar.

In der nördlichen Freifläche zur Quartiersgarage hin, die zum Anwesen gehört, sollen Nebenräume für die Gastronomie, Technikräume, sechs Kfz-Stellplätze sowie ein freistehender Aufzugsturm errichtet 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

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 Stadtheimatspfleger abzustimmen sind.

Die auf dem Nachbaranwesen Westenstraße 20 im Grundriss dargestellte Dachterrasse ist nicht Gegenstand dieses Antrages. Hierfür liegt ein eigenständiger Bauantrag vor.

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. 49 (Vorlage 2014/271)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrats

Niederschrift:

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

Aktenzeichen	Straße	Nr.	Vorhaben	Antragsteller
B-2013-81	Kilian-Leib-Straße	34	Umnutzung einer Wohnung in eine heilberufliche Praxis Tektur, Eingang 29.01.2014	Waitzinger, Susanne und Robert
B-2014-52	Elias-Holl-Straße	41	Umbau eines Bestandswohnhauses, Neubau eines eingeschossigen Anbaus und Neubau einer Doppelgarage	Schiebel, Ramona und Marco
B-2014-44	Hauptstraße	12	Abbruch einer Scheune und Neubau einer Doppelgarage	Tolmatschew, Wassili
B-2014-42	Am Herzogkeller	12	Ausbau eines Dachgeschoßes und Errichtung von zwei Gauben.	Schöpfel, Florian
B-2014-36	Spindeltal	42	Dachgeschossausbau mit zwei Wohneinheiten	Fridrich, Christine und Stefan
B-2014-34	Gundekarstraße	9	Erweiterung eines bestehenden Einfamilienwohnhauses	Grienberger, Hubert
B-2014-33	Römerstraße	2	Einbau von zwei Dachgauben, Erweiterung des Wohnraums im Dachgeschoss	Münzer, Andreas

Aktenzeichen	Straße	Nr.	Vorhaben	Antragsteller
B-2014-32			Aufstellen eines Doppelcontainers zu Unterbringung der Garderobe für die FFW Buchenhüll in Modulbauweise	Stadt Eichstätt
B-2014-25	Fossilienweg	6	Umbau eines Wohnhauses zu 2 Wohneinheiten und Neubau einer Garage	Eberle, Johannes

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen von vorstehenden Bauangelegenheiten ohne Einwendungen Kenntnis.

Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder

Protokoll-Nr. 50 (Vorlage 2014/246)

Betreff: Information, Verschiedenes;
 Straße „Am Graben“;
 a) Kritik am Wasserspielplatz
 b) Anbringen eines Sonnenschutzes beim Kinderspielplatz
 c) Abfalleimer

Niederschrift:

Stadtrat Bittlmayer äußert sich dahingehend, dass der neue Wasserspielplatz am Graben nicht allen gefalle. Manche Bürger fänden die neue „Betonwasser-rinne“ nicht so attraktiv. Mit „naturnah“ habe das wenig zu tun. Ein naturnaher Verlauf wäre wünschenswert gewesen. Außerdem fehlten Beschattung und Abfallkörbe.

Stadtrat Köppel erwidert, dass er bislang keine Kritik gehört habe. Im Gegenteil: Er kenne begeisterte Eltern und nehme ein buntes munteres Treiben dort wahr.

Bürgermeister Pfuhler verweist darauf, dass ein naturnaher Bachlauf an der Altmühl nun im Bereich der Aumühle zu finden sei.

Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder

Protokoll-Nr. 50a) (Vorlage 2014/080/1

Betreff: Information, Verschiedenes;
Neubau eines Baustofflagers mit Fachmarkt und Büroflächen in
Eichstätt, Freiwasser 2 (Bauherr: Martin Meier GmbH & Co. KG)

Niederschrift:

Stadtrat Bittlmayer verlässt gegen 17.05 Uhr den Sitzungssaal. Seinen Platz nimmt Stadtrat Oliver Haugg als sein Ersatzmitglied im Bauausschuss ein.

Stadtrat Haugg nimmt Bezug auf das Vorhaben der Baufirma Meier, die für den Neubau eines Baustofflagers Freiwasser 2/4 einen Vorbescheid beantragt hat und will hierzu ein internes Schreiben verlesen. Er verweist darauf, dass ein Verein ein Schreiben hierzu von der Regierung von Oberbayern erhalten habe.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass die Informationen, die Herr Haugg als Stadtrat erhalten habe, vertraulich seien und hier nicht debattiert werden dürfen.

Auch Bürgermeister Pfuher und Stadtrat Neumeyer weisen darauf hin, dass der Schutz des Bauwerbers wichtig sei und etwaige Folgen die Stadt bzw. der Oberbürgermeister zu tragen habe.

Stadtrat Tratz und Bürgermeister Pfuher verlassen den Sitzungssaal.

Stadträtin Elisabeth Gabler-Hofrichtiger wendet sich ebenfalls gegen das Vorgehen von Stadtrat Haugg.

Stadträtin Edl zeigt sich überrascht; sie weist darauf hin, dass das Gremium im Vorfeld davon hätte wissen müssen.

Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Andreas Steppberger
Oberbürgermeister

Andreas Spreng
Verwaltungsamtmann