

STADT EICHSTÄTT

Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am
17.09.2020

im Holbeinsaal des Alten Stadttheaters

Anwesend:

Vorsitzender

Oberbürgermeister Grienberger, Josef

Stadtratsfraktion CSU

Stadtrat Breitenhuber, Richard

ab Prot.-Nr. 52 anwesend

Stadtrat Buckl, Herbert

Stadtrat Reuder, Roland

Stadtratsfraktion SPD

Stadträtin Böhm, Rebecca

Stadtrat Neumeyer, Arnulf

Stadtratsfraktion GRÜNE

Stadtrat Bittlmayer, Klaus

Stadträtin Reuter, Susanne

Stadtratsfraktion Freie Wähler

Stadtrat Lina, Adalbert

Stadtratsfraktion ÖDP

Stadtrat Reinbold, Willi

Verwaltung

Sachbearbeiterin Baurecht Rohauer, Marianne,
Schriftführerin

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

Abwesend:

Stadtratsfraktion CSU

Zweite Bürgermeisterin Gabler-Hofrichter, Elisabeth entschuldigt

Beginn: 17:35 Uhr

Ende: 18:32 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 09.07.2020
2. Bekanntgaben

3. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Marktgemeinde Dollnstein; Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Eberswang Südwest" und 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren
4. Vollzug der Baugesetze:
 - a) Bauantrag B-2020-90
Vorhaben: Neubau einer Kindertagesstätte
Ort: Kardinal-Schröffer-Straße; Fl.-Nrn. 2163-68 der Gem. Eichstätt
 - b) " B-2020-91
Vorhaben: Neubau eines Bürogebäudes mit Betriebsleiterapartment
Ort: Hohes Kreuz 24; Fl.-Nr. 335/7 Wintershof
 - c) " B-2020-100
Vorhaben: Umbau und Instandsetzung eines denkmalgeschützten Gebäudes
Ort: Westenstraße 6b; Fl.-Nr. 149/1 Eichstätt
 - d) " B-2020-117
Vorhaben: Neubau von vier Reihenhäusern als Energieeffizienz Häuser
Ort: Brückenstraße 15; Fl.-Nr. 50 Wasserzell
 - e) " B-2020-120
Vorhaben: Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Fachmarkt und Ausstellungsfläche
Ort: Gewerbegebiet Zachenäcker; Fl.-Nrn. 382/3 Preith u. 420/2 Wintershof
 - f) " B-2020-123
Vorhaben: Sanierung eines Einzeldenkmals mit Teilung in zwei Einheiten
Ort: Pater-Moser-Straße 9, 11, 13; Fl.-Nrn. 186, 187 u. 187/1 Marienstein
 - g) Bauvoranfrage V-2020-101
Vorhaben: Neubau von 5 Reihenhäusern
Ort: Hauptstraße 22, 24, Wasserzell
5. Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO;
Mähmaßnahmen Bauhof;
Haus der Jugend;
Kostenverfolgung Clara-Staiger-Kindergarten;
Gemeindehaus Buchenhüll;
Muschelpavillon Hofgarten

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung wurden ortsüblich bekanntgemacht; die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt, so dass das Gremium beschlussfähig ist.

Protokoll-Nr. 49 (Vorlage 2020/261)

Betreff: Genehmigung des Protokolls des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 09.07.2020

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 09.07.2020 in der vorgelegten Fassung.

Anwesend: 9 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

Protokoll-Nr. 50 (Vorlage 2020/221)

Betreff: Bekanntgaben

Niederschrift:

Da keine Geheimhaltungsgründe (mehr) entgegenstehen, werden folgende Bauvergaben mit Firmennamen und Auftragssumme bekannt gegeben:

Vorlage 2020/164:

Spitalstadt Eichstätt - Ausbau der Erschließungsanlagen im Bereich des H-Feldes;

hier: Information über Vergabe von Bau- und Lieferleistungen für die Straßenbeleuchtung

informiert über:

Bauleistung:	Straßenbeleuchtungsanlagen
Auftragnehmer:	Stadtwerke Eichstätt
Auftragssumme:	26.032,24 € brutto

**Vorlage 2020/165:
Verkehrsanlagen Stadt Eichstätt - Neuordnung und Erweiterung der
Aufstellflächen an der Freiwasserkreuzung B13/Freiwasser;
hier: Auftragsvergabe Straßenbeleuchtungsanlagen gemäß VOB/A**

Beschluss gefasst über:

Bauleistung:	Straßenbeleuchtungsanlagen
Auftragnehmer:	Stadtwerke Eichstätt
Auftragssumme:	40.800 € brutto

Anwesend: 9 Mitglieder

Protokoll-Nr. 51 (Vorlage 2020/245)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Marktgemeinde Dollnstein;
hier: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zum
Vorentwurf des Bebauungsplans "Eberswang Südwest" und 13. Än-
derung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Vorgang:

1. Ausgangslage

- a) Der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein hat in seiner Sitzung am 17.06.2020 beschlossen, den o.g. Bebauungsplan im Ortsteil Eberswang aufzustellen und den Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren zu ändern, siehe Anlagen 1 und 2.
- b) Die Stadt Eichstätt wurde im Schreiben vom 06.08.2020 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis zum 18.09.2020 zu o.g. Planungen Stellung zu nehmen.
- c) Zeitnah zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung.
Der Vorentwurf der Bauleitpläne liegt in der Zeit vom 10.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020 im Rathaus des Marktes Dollnstein zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich aus.
- d) Ebenfalls stehen die Unterlagen online auf der Internetseite des Marktes Dollnstein www.dollnstein.de/rathaus/aktuelle-nachrichten/ zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereit.

2. Planungsumfang

Im Markt Dollnstein besteht ein anhaltender Bedarf nach Wohnungen bzw. Wohnhäusern. Im Ortsteil Eberswang gibt es nun Bestrebungen, auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 1 Wohnbebauung zu realisieren.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein die Aufstellung des Bebauungsplans „Eberswang Südwest“ beschlossen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die zukunftsfähige organische Erweiterung des Ortsteils Eberswang.

Die Errichtung eines Wohngebäudes soll unter Wahrung des bestehenden Dorfgietscharakters ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan ist nicht in Gänze aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dollnstein entwickelbar. Daher wird dieser im Parallelverfahren geändert.

3. Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Planungen der Marktgemeinde Dollnstein keine Planungsbelange der Stadt Eichstätt berührt. Hinweise und Anregungen sind somit nicht veranlasst.

Beschluss:

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eichstätt nimmt von den Ausführungen der Marktgemeinde Dollnstein zum Entwurf des Bebauungsplanes „Eberswang Südwest“ und der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wohlwollend Kenntnis und erhebt gegen die dargelegten Planungen weder Einwände noch Anregungen.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 9 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen

NEIN 1 Stimme von Stadtrat Reinbold

Protokoll-Nr. 52 (Vorlage 2020/249)

Betreff: Vollzug der Baugesetze:

a) Bauantrag B-2020-90

Vorhaben: Neubau einer Kindertagesstätte

Ort: Kardinal-Schröffer-Straße; Fl.-Nrn. 2163-68 der Gem. Eichstätt

b) " B-2020-91

Vorhaben: Neubau eines Bürogebäudes mit Betriebsleiterapartment

Ort: Hohes Kreuz 24; Fl.-Nr. 335/7 Wintershof

c) " B-2020-100

Vorhaben: Umbau und Instandsetzung eines denkmalgeschützten Gebäudes

Ort: Westenstraße 6b; Fl.-Nr. 149/1 Eichstätt

d) " B-2020-117

Vorhaben: Neubau von vier Reihenhäusern als Energieeffizienzhäuser

Ort: Brückenstraße 15; Fl.-Nr. 50 Wasserzell

e) " B-2020-120

Vorhaben: Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Fachmarkt und Ausstellungsfläche

Ort: Gewerbegebiet Zachenäcker; Fl.-Nrn. 382/3 Preith u. 420/2 Wintershof

f) " B-2020-123

Vorhaben: Sanierung eines Einzeldenkmals mit Teilung in zwei Einheiten

Ort: Pater-Moser-Straße 9, 11, 13; Fl.-Nrn. 186, 187 u. 187/1 Marienstein

g) Bauvoranfrage V-2020-101

Vorhaben: Neubau von 5 Reihenhäusern

Ort: Hauptstraße 22, 24, Wasserzell

Vorgang:

a) **BV-Nr.: B-2020-90**

Vorhaben: Neubau einer Kindertagesstätte

Ort: Kardinal-Schröffer-Straße; Fl.-Nrn. 2163-68 der Gem. Eichstätt

Folgendes ist beantragt:

Der Bebauungsplan Nr. 47 Seidlkreuz Ost aus den 90er-Jahren weist einen Bereich als „Gemeinbedarfsfläche Kindergarten“ aus. Innerhalb dieser Fläche soll östlich der Montessori-Schule eine 4-zügige Kindertagesstätte errichtet werden, um den Bedarf und Betreuungsplätzen zu sichern.

Zu weiteren Einzelheiten des Vorhabens wird auf die bisherige Information unter anderem in Ausschuss- und Stadtrats-Vorlagen zur Planung und Vergabe der Leistungen für die Kindertagesstätte verwiesen, vgl. z.B. die Vorlage 2020/072 zur Freigabe der Entwurfsplanung u.a.

Die Raumaufteilung und weiteres ergeben sich auch aus der anliegenden Genehmigungsplanung, auf die Bezug genommen wird.

b) BV-Nr.: B-2020-91

Vorhaben: Neubau eines Bürogebäudes mit Betriebsleiterapartment
Ort: Hohes Kreuz 24; Fl.-Nr. 335/7 der Gem. Wintershof

Folgendes ist beantragt:

Im Jahr 2017 wurde ein ähnliches (zweigeschossiges) Vorhaben abgelehnt. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass das beabsichtigte Betriebsleiterwohnen für dieses Unternehmen nicht erforderlich sei und nach dem kürzlich überarbeiteten und nochmal neu beschlossenen Bebauungsplan in dem Gewerbegebiet unzulässig sei.

Nunmehr soll ein dreigeschossiges Bürogebäude errichtet werden. Hinsichtlich Gebäudehöhe und Nutzung (Betriebsleiterwohnen) sind Ausnahmen vom Bebauungsplan beantragt. Die Fläche für Betriebsleiterwohnen nimmt grob 1/3 im oberen Gebäudeteil ein. In dem Gewerbegebiet finden sich bereits mehrere, in der Vergangenheit zugelassene Betriebsleiterwohnungen, sowie zwischenzeitlich ein jüngst genehmigtes Betriebsleiterwohnhaus auf dem Nachbargrundstück.

Das Unternehmen des Bauwerbers ist laut bisherigen Angaben unter anderem beratend in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft tätig und erbringt ergänzend Ingenieur- und IT-Leistungen. Konkret betreibt es offenbar gewerbliche Immobilienverwaltung, plant und überwacht Sanierungsarbeiten für Eigentümergemeinschaften, und entwickelt IT- und Software-Lösungen für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

c) BV-Nr.: B-2020-100

Vorhaben: Umbau und Instandsetzung eines denkmalgeschützten Gebäudes zum Wohn- und Geschäftshaus mit sechs Wohneinheiten und einer Ladeneinheit
Ort: Westenstraße 6b; Fl.-Nr. 149/1 der Gem. Eichstätt

Folgendes ist beantragt:

Das seit längerem leerstehende Gebäude, in dem sich vormals ein Kino befand, soll saniert und wieder in Nutzung gebracht werden. In den oberen Geschossen sind Wohnungen geplant, im Erdgeschoss zur Westenstraße hin eine gewerbliche Nutzungseinheit.

Das Gebäude liegt im Bebauungszusammenhang des Innenbereichs der Eichstätter Altstadt. Es ist denkmalgeschützt, wobei insbesondere die Außenwände und der verbliebene Dachstuhl insofern von Bedeutung sind. Die Einbauten sind überwiegend neuzeitlich, so dass im Inneren eine relativ große Gestaltungsfreiheit gegeben ist. Abgesehen von Dachgauben, deren Anzahl und Lage noch mit den Denkmalbehörden abgestimmt wird, bleibt die Kubatur des Gebäudes unverändert.

d) BV-Nr.: B-2020-117

Vorhaben: Neubau von vier Reihenhäusern als Energieeffizienzhäuser
Ort: Brückenstraße 15; Fl.-Nr. 50 der Gem. Wasserzell

Folgendes ist beantragt:

Für das Vorhaben wurde bereits ein positiver Vorbescheid erteilt. Dabei wurden auch die grundsätzlichen Vorgaben des Hochwasserschutzes behandelt, die nun im Baugenehmigungsverfahren im Einzelnen nachgewiesen werden. Diese sind zu beachten, weil die Gebäude im Überschwemmungsgebiet liegen. Günstig wirkt sich aus, dass an gleicher Stelle bereits Bestandsgebäude (Stallungen) von erheblichem Umfang vorhanden sind, die abgebrochen werden sollen.

Die Flächen wurden daher auch als von bestehender Bebauung seit Langem geprägter Innenbereich beurteilt.

Anstelle dieser landwirtschaftlichen Gebäude sind vier Reihenhäuser mit 6 Wohneinheiten und Garagen/Stellplätzen geplant. Es handelt sich dabei um zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Pultdach, wie bereits im Vorbescheidsverfahren zugelassen.

e) BV-Nr.: B-2020-120

Vorhaben: Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Fachmarkt und Ausstellungsfläche, sowie Verkaufsfläche und Tiefgarage
Ort: Gewerbegebiet Zachenäcker; Fl.-Nrn. 382/3 der Gem. Preith u. 420/2 der Gem. Wintershof

Folgendes ist beantragt:

Die oben aufgeführten Nutzungen sollen in einem etwa 40 x 70m großen Baukörper Platz finden. Es sind eine Tiefgarage und 4 oberirdische Geschosse vorgesehen, die in einem ersten Bauabschnitt aber noch nicht alle vollständig ausgebildet werden. Mit Ausnahme der separaten Verkaufsfläche im Erdgeschoss soll das Gebäude demselben Unternehmen dienen.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 Gewerbegebiet Zachenäcker – Erweiterung – werden im Wesentlichen (soweit derzeit geprüft) eingehalten.

f) BV-Nr.: B-2020-123

Vorhaben: Sanierung eines Einzeldenkmals mit Teilung in zwei Einheiten
Ort: Pater-Moser-Straße 9, 11, 13; Fl.-Nrn. 186, 187 u. 187/1 der Gem. Marienstein

Folgendes ist beantragt:

Das von der Diözese Eichstätt erworbene denkmalgeschützte Gebäude wird saniert und einer Wohnnutzung zugeführt. Kleinere Nebengebäude und Mauern werden geschaffen, die unter anderem dem Stellplatznachweis dienen. Bebauungsplan ist für diesen Bereich keiner einschlägig.

Das Hauptaugenmerk liegt auf dem Denkmalschutz: Bei regelmäßigen Ortseinsichten finden dazu Abstimmungen statt.

g) BV-Nr.: V-2020-101

Vorhaben: Neubau von 5 Reihenhäusern
Ort: Hauptstraße 22, 24; Fl.-Nr. 32/1 der Gem. Wasserzell

Folgendes ist beantragt:

Für das brach liegende Grundstück wurde in der Vergangenheit bereits eine Baugenehmigung erteilt. Aufgrund von Schwierigkeiten bei der Bauausführung erfolgten grundsätzliche Umplanungen, aus denen der vorliegende Entwurf erwachsen ist. Dessen Zulässigkeit soll im Rahmen eines Vorbescheids grundsätzlich abgefragt werden:

Entlang der Hauptstraße ist im Anschluss an die überwiegend grenzständige (gleichsam geschlossene) Innenbereichs-Bebauung die Errichtung von 5 Reihenhäusern mit integrierten Garagen vorgesehen. Die Reihenhäuser sollen zur Straße hin zweigeschossig ausgebildet werden, mit einem um 3m zurückversetzten dritten Geschoss. Dadurch ergibt sich insgesamt eine Bebauungstiefe von 13m mit entsprechender Baumasse. Im Sinne einer Nachverdichtung und Grundstücksausnutzung, sowie angesichts der „sich öffnenden“ Flucht zwischen Bahnhofstraße und Hauptstraße erscheint ein derartiger Baukörper aber städtebaulich noch vertretbar.

Niederschrift:

zu TOP 4 c) Umbau/Instandsetzung Westenstraße 6 b

Stadtrat Reinbold (Seniorenbeauftragter) weist darauf hin, dass auf einen seniorengerechten Zugang zu den geplanten Ladenräumen zu achten ist.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt die Information über die planungsrechtlich relevanten Sachverhalte der Bauvorhaben, siehe Anlage, zur Kenntnis.
2. Es besteht damit Einverständnis, dass es bei den gegenständlichen Vorhaben, siehe Anlage, nicht erforderlich erscheint, durch den Einsatz der planungsrechtlichen Instrumente der §§ 14 ff BauGB auf die konkreten Bauvorhaben zu reagieren.

Anwesend: 10 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Protokoll-Nr. 53

Betreff: Mähmaßnahmen Bauhof;
Haus der Jugend;
Kostenverfolgung Clara-Staiger-Kindergarten;
Gemeindehaus Buchenhüll;
Muschelpavillon Hofgarten

Niederschrift:

Zum Hinweis auf überzogene Mähmaßnahmen durch den Bauhof erklärt stv. Stadtbaumeister Schütte, dass die Mäharbeiten schon auf ein zweimaliges Mähen im Jahr reduziert wurden und das Mähgut zu Mulchzwecken verwendet wird.

Die Verwaltung überprüft die Anregung des Stadtrats Neumeyer eine Fassaden- und Fensterrenovierung beim Haus der Jugend vorzunehmen.

Auf die Nachfrage zur Kostenverfolgung beim Bau des Kindergartens Clara-Staiger-Straße wird von Oberbürgermeister Grienberger auf die vierteljährliche Aussage dazu verwiesen.

Zum Verfahrensstand des geplanten Gemeindehauses in Buchenhüll teilt Oberbürgermeister Grienberger mit, dass derzeit noch Abstimmungsgespräche bezüglich Kosten, Bezuschussung und Dorfeinbindung laufen.

Bezüglich der Außerbetriebnahme des Muschelpavillonbrunnens im Hofgarten teilt der stv. Stadtbaumeister Schütte mit, dass Abdichtungsmaßnahmen und Reparaturarbeiten an Pumpe und Brunnenfigur erforderlich sind.

Anwesend: 9 Mitglieder

Vorsitzende/r:

Protokollführer/in:

Josef Grienberger
Oberbürgermeister

Marianne Rohauer