

STADT EICHSTÄTT

Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 17.11.2022

im Holbeinsaal des Alten Stadttheaters

Anwesend:

Vorsitzender

Grienberger, Josef *Oberbürgermeister*

abwesend bei Prot.-Nr. 77 und
Prot.-Nr. 79

Schriftführer

Guttenberger, Johannes *Verwaltungsrat*

Stadtratsfraktion CSU

Breitenhuber, Richard *Stadtrat*

Gabler-Hofrichter, Elisabeth *Zweite Bürgermeisterin*

Vorsitzende bei Prot.-Nr. 77 und
Prot.-Nr. 79

Reuder, Roland *Stadtrat*

Tratz, Hans *Stadtrat*

Stadtratsfraktion SPD

Böhm, Rebecca *Stadträtin*

Neumeyer, Arnulf *Stadtrat*

Stadtratsfraktion GRÜNE

Bittlmayer, Klaus *Stadtrat*

Reuter, Susanne *Stadträtin*

Stadtratsfraktion ÖDP

Reinbold, Willi *Stadtrat*

Referenten

Schütte, Jens *Stadtbaumeister*

Herr Wenzel, Leiter Abteilung III Facility Management,

Katholische Universität Eichstätt

anwesend bei Prot.-Nr. 78

Abwesend:

Stadtratsfraktion Freie Wähler

Edl, Martina *Dritte Bürgermeisterin*

Beginn: 17:34 Uhr

Ende: 18:39 Uhr

1. Genehmigung der Protokolle der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzungen vom 22.09.2022 und 13.10.2022

2. Vollzug der Baugesetze:
Bauantrag B-2022-224
Vorhaben: Generalsanierung des Kollegiengebäudes der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt
Ort: Ostenstraße 28, Fl.Nr. 716 der Gem. Eichstätt

3. Bayerisches Städtebauförderungsprogramm Förderinitiative "Innen statt Außen";
Bedarfsanmeldung für das Programmjahr 2023

4. Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Lebendige Zentren";
Bedarfsanmeldung für das Programmjahr 2023

5. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Marktgemeinde Dollnstein:
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zur geplanten Aufhebung bzw. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Anger" in Dollnstein

6. Informationen und Anfragen nach § 31 Gescho

- 6.1. Umsetzungsstand ISEK-Maßnahmen

- 6.2. Freiwasserparkplatz

Die Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet. Sie 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. 77 (Vorlage 2022/300)

Betreff: Genehmigung der Protokolle der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzungen vom 22.09.2022 und 13.10.2022

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss genehmigt die Protokolle der Sitzungen vom 22.09.2022 und 13.10.2022 in der vorgelegten Fassung.

einstimmig beschlossen

| **Dafür: 9** | **Dagegen: 0** | **Anwesend: 9**

Protokoll-Nr. 78 (Vorlage 2022/277)

Betreff: Vollzug der Baugesetze:
Bauantrag B-2022-224
Vorhaben: Generalsanierung des Kollegiengebäudes der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt
Ort: Ostenstraße 28, Fl.Nr. 716 der Gem. Eichstätt

Vorgang:

BV-Nr.: B-2022-164

Vorhaben: Generalsanierung des Kollegiengebäude der Katholischen Universität Eichstätt - Ingolstadt
Ort: Ostenstraße 28, Fl. Nr. 716 der Gem. Eichstätt

Folgendes ist beantragt:

Das Vorhaben beschränkt sich im Wesentlichen auf die Bestandssanierung und -modernisierung der Kollegiengebäude am Hauptcampus in Eichstätt. Die einzige wesentliche bauliche Erweiterung ist die Aufstockung des KG B Gebäudes. (längliches Gebäude entlang der Universitätsallee)

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (kein B-Plan), und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Ein besonderes Augenmerk ist auf den Denkmalschutz zu legen. Dazu haben bereits über einen längeren Zeitraum im Vorfeld intensive Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden stattgefunden.

Im Übrigen wird auf anliegende Eingabepläne verwiesen.

Niederschrift:

Herr Wenzel stellt das Vorhaben der Katholischen Universität Eichstätt ausführlich vor.

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.

einstimmig beschlossen

| **Dafür: 10** | **Dagegen: 0** | **Anwesend: 10**

Protokoll-Nr. 79 (Vorlage 2022/307)

Betreff: Bayerisches Städtebauförderungsprogramm Förderinitiative "Innen statt Außen";
Bedarfsanmeldung für das Programmjahr 2023

Vorgang:

1. Ausgangslage

Mit der Initiative „**Innen statt Außen**“ im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm werden Gemeinden beim Flächensparen unterstützt. Erreicht werden soll damit, dass leerstehende Gebäude und Brachen in Ortskernen z.B. durch Modernisierungen und Instandsetzungen revitalisiert werden.

Die Bewerbung u.a. mit den beiden seit vielen Jahren leerstehenden Gebäuden

- Historisches Gästehaus der Abtei St. Walburg, Walburgiberg 5
- Jurahaus Westenstraße 121

war erfolgreich. Der Stadt Eichstätt wurde mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 09.10.2018 ein Förderrahmen für förderfähige Kosten in Höhe von 706.000 € zugeteilt. Die Beteiligung mit Landesmitteln an der Förderung beträgt in diesem Programm 80 v.H., somit 564.800 €.

Für beide Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen liegen zwischenzeitlich Bewilligungsbescheide vor.

Die Arbeiten am **Gästehaus der Abtei** wurden 2019 begonnen und im Frühjahr 2022 fertig gestellt. Aufgrund nicht von der Bauherrenschaft zu vertretender Sachverhalte, sind unabweisbare Mehrkosten von bisher rd. 1,5 Millionen Euro zu erwarten. Die Baukosten waren ursprünglich mit 5.840.000 € berechnet worden. Die Finanzierung der Mehrkosten ist noch nicht gesichert. Als Hauptfördergeber mit 43,82 % ist vorrangig der Entschädigungsfonds Ansprechstelle für eine Nachfinanzierung. Die Städtebauförderung ist mit 490.000 €, einem Förderanteil von 8,39 %, an den Gesamtkosten der Maßnahme beteiligt. Ein entsprechender, anteiliger Nachfinanzierungsbetrag wird von der Verwaltung als städtischer Beitrag zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung vorgeschlagen.

Der Baubeginn für das denkmalgeschützte **Jurahaus Westenstraße 121** hat sich aus verschiedenen Gründen immer wieder verzögert. Derzeit wird von einem Baubeginn um Ostern 2023 ausgegangen, wobei bisher noch keine abschließende Finanzierung vorliegt.

Als neue, künftige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme steht das **Bahnhofsgebäude, Bahnhofplatz 17** an. Zur Vorbereitung wurde 2021 ein mit der Denkmalpflege abgestimmtes Vorkonzept beauftragt, dessen Ergebnisse bereits vorliegen. Derzeit ist noch endgültig abzustimmen, welche zukünftigen Nutzungen untergebracht werden sollen. Sobald dies feststeht, werden im kommenden Jahr Planungen für die Bauausführung gefertigt. Diese stellen dann die Grundlage für eine noch zu beantragende Förderung dar und können ggf. im Rahmen der Nebenkosten mitgefördert werden. Mit einem Baubeginn ist nicht vor 2024 zu rechnen.

2. Weiteres Vorgehen

Bereits für die letztjährige Anmeldung wurde für die verschiedenen, angedachten Nutzungen des Bahnhofsgebäudes eine vorläufige Ermittlung der förderfähigen Kosten erstellt. Der so für die Städtebauförderung ermittelte Kostenerstattungsbetrag beläuft sich auf rd. 600.000 €. Nachdem derzeit die Preisentwicklungen kaum abzusehen sind, wird die Schätzung unverändert übernommen und im Rahmen der Planungen im kommenden Jahr aktualisiert, da auch erst dann eine Anmeldung des Förderbetrages erforderlich wird.

Die Kosten der Nachfinanzierung für das Gästehaus sowie der Kostenerstattungsbetrag für die Modernisierung des Bahnhofsgebäudes sollen als Bedarfsmittel für das Programmjahr 2023 und 2024 für das Bayerische Programm „Innen statt Außen“ angemeldet werden.

Mit Regierungsschreiben vom 25.10.2021 wurde die Stadt Eichstätt aufgefordert die Bedarfsmittel termingerecht bis zum 01.12.2021 vorzulegen.

Beschluss:

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die in der Anlage zur Sitzungsvorlage dargestellten „Erläuterungen zum Jahresantrag 2023“ für das Bayerische Städtebauförderungsprogramm Förderinitiative „Innen statt Außen“ zur Kenntnis und stimmt der vorgeschlagenen Einzelmaßnahme „Bahnhofsgebäude Bahnhofplatz 17“ für das Fortschreibungsjahr des Programms in der Vorausschau 2024 (Umsetzung) gemäß der Anlage zu.
2. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist mit der Bereitstellung des anteiligen kommunalen Eigenmittelanteils in Höhe von 20 v. H. der förderfähigen Kosten einverstanden.
Die Ansätze sind bei der Haushaltsaufstellung 2023 und folgende entsprechend anzumelden und zu berücksichtigen.
3. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, die Bedarfsmitteilung und den dazugehörigen Maßnahmenplan für das Programmjahr 2023 bei der Regierung von Oberbayern termingerecht vorzulegen.

einstimmig beschlossen

| **Dafür: 9** | **Dagegen: 0** | **Anwesend: 9**

Protokoll-Nr. 80 (Vorlage 2022/308)

Betreff: Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Lebendige Zentren";
Bedarfsanmeldung für das Programmjahr 2023

Vorgang:**1. Ausgangslage**

- a) Die Stadt Eichstätt ist bereits seit 1973 in wechselnde Programme der Städtebauförderung als Programmkommune aufgenommen (diverse Bund-Länder-Programme, Bayerisches Programm).
- b) Seit dem Programmjahr 2020 erfolgt die Förderung im neu aufgelegten Bund-Länder-Teilprogramm „Lebendige Zentren“.

Aus diesem Programm wurden der Stadt für die Programmjahre 2020 und 2021 Bundes- und Landesmittel in Höhe von 630.000 € (= 60 v.H.) als Förderrahmen zur Verfügung gestellt. Damit konnten zusammen mit dem städtischen Eigenanteil (= 40 v.H.) konkrete Einzelmaßnahmen mit zuwendungsfähigen Kosten von 1.050.000 € beantragt und zum Teil auch bewilligt werden:

- „**Neugestaltung Bahnhofplatz mit Umfeld, BA II C2, Restgrünfläche an der B 13**“, Bereich um die Fahrradabstellanlagen
 - „**Barrierefreie öffentliche Toilettenanlagen im Rathaus**“
 - „**Wettbewerbsbedingte Mehrkosten beim Neubau Herzogsteg**“
 - „**Instandsetzung denkmalgeschützter Stadel Westenstraße 94**“
- c) Mit Schreiben vom 25.10.2022 wurde die Stadt aufgefordert die Bedarfs-Anmeldung für das Programmjahr 2023 bis zum 01.12.2022 vorzulegen.
- d) Die erforderliche Vorbesprechung der anliegenden Bedarfsanmeldung mit der Regierung von Oberbayern hat am 14.10.2022 stattgefunden.

2. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung hat in Kenntnis der bereits laufenden und der zukünftigen Sanierungsmaßnahmen den Jahresantrag für das Programmjahr 2023 erarbeitet.

Die einzelnen Maßnahmen sind in der anliegenden Aufstellung „Erläuterung zum Jahresantrag 2023“ mit Stand vom 04.11.2022 aufgelistet.

Die bereits seit 2021 vorgesehene **Evaluierung und Fortschreibung des Verkehrskonzepts** von 2013 war zunächst Corona bedingt verschoben worden, im laufenden Jahr führte eine Ausschreibung dann zu keinem wirtschaftlichen Ergebnis (lediglich ein abgegebenes Angebot, das knapp das fünffache der ursprünglich kalkulierten Kosten bedeutet hätte), sodass die Aufhebung der Ausschreibung erfolgte. Im nächsten Jahr soll die Ausschreibung nun erneut stattfinden und dabei durch geänderte Parameter insbesondere bei den Verkehrszählungen und durch einen angepassten Zeithorizont ein angemessenes Angebot erreicht werden.

Wie in den vergangenen Jahren, ist die Umsetzung der noch ausstehenden letzten **Ordnungsmaßnahmen in der Spitalstadt** ein weiterer Schwerpunkt.

Nach Fertigstellung des neuen Herzogstegs ist 2023 die **Neugestaltung der Altmühlau bzw. Altmühlwiese** als letzter Teil-Bauabschnitt (BA III A) zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses vorgesehen. Hierin wird das Ersatzbauwerk für die sog. „Haifischbar“ berücksichtigt, welches aber selber im Rahmen des LEADER-Programms gefördert wird.

Neu vorgesehen für 2023 ist die Inszenierung des Weges von der Spitalstadt zur Westenvorstadt über den **Ausbau des Edelbachstegs**. Dieser wurde provisorisch bereits während der Bauarbeiten am Herzogsteg genutzt und soll nun für eine dauerhafte Nutzung ausgebaut werden, um die Wegeverbindung zwischen Spitalstadt und Westenvorstadt zu stärken.

Die anfallenden Kosten beim barrierefreien Ausbau der innerstädtischen Straßen („Laufbänder“) werden als fortlaufende Jahresposition angemeldet. Die Umsetzung erfolgt Zug um Zug im Rahmen der **Barrierefreien Innenstadt**. Im Idealfall sollen hierbei die sich ergebenden Synergieeffekte im Zusammenhang mit Spartenverlegungen durch die Stadtwerke genutzt werden.

Einige **private Modernisierungsmaßnahmen** sind in Vorbereitung. In wie weit diese im Kalenderjahr 2023 zu realisieren sind, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Dafür ist wie jedes Jahr eine Pauschalposition in Höhe von 90.000 € in Ansatz gebracht. Als Platzhalter dient hier die Benennung „unter anderen Baudenkmäler Westenstraße 8 und 10“

Das etablierte **Kommunale Förderprogramm** wird kontinuierlich fortgeführt. Die Programmergänzung „**Kommunales Geschäftsflächen-Programm**“ ist bisher auf niedrigem Niveau (4 bewilligte Maßnahmen) angelaufen. Bei entsprechend höherem Bekanntheitsgrad wird sich auch dieses Programm als ein Instrument zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt verstetigen.

Nachdem der **öffentlich-private Projektfonds** 2022 erst gegen Ende des Jahres neu mit 20.000 € ausgestattet wird (Antragstellung wird derzeit vorbereitet), ist für 2023 zunächst kein gesonderter Antrag vorgesehen. Bekanntermaßen entscheidet die regelmäßig zusammentretende Lenkungsgruppe über die Freigabe der eingereichten Anträge. Die aktive Beteiligung Privater zur Belebung der Innenstadt soll durch die Fortführung des Projektfonds als Konstante etabliert und weiterentwickelt werden.

Hinweis: Die in der Bedarfsanmeldung abgebildeten Beträge sind auf das Haushaltsjahr zu beziehen, in dem die gesamte Fördersumme bei der Regierung durch entsprechende Antragstellung gebunden wird. Die Einstellung in den städtischen Haushalt hingegen wird wie gewohnt nach vorhersehbarem tatsächlichen Anfall der Kosten vorgenommen.

Niederschrift:

Stadträtin Reuter bittet folgende Äußerung ins Protokoll aufzunehmen:

Entsprechend dem Grundgedanken des Städtebauförderungsprogramms ‚Lebendige Zentren‘ solle bei der Bedarfsanmeldung berücksichtigt werden, den ÖPNV im Rahmen des Verkehrskonzepts bzw. Verkehrsentwicklungsplans zu evaluieren, um anhand dieser Analyse einer rückläufigen Nachfrage durch konkrete Maßnahmen (Marketing, PR, Infrastrukturausbau) begegnen zu können. Zudem solle der Schwerpunkt des ISEK-Gutachtens auf dem Einzelhandel liegen und ein Citymanager als professionelle Marketing-Unterstützung mit Fördermitteln ermöglicht werden.

Beschluss:

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die in der Anlage zur Sitzungsvorlage dargestellten „Erläuterungen zum Jahresantrag 2023“ für das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm - Lebendige Zentren zur Kenntnis und stimmt den vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen für das Programmjahr 2023 sowie der Vorausschau für die Fortschreibungsjahre 2024 mit 2026 gemäß der Anlage zu.
2. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist mit der Bereitstellung des anteiligen kommunalen Eigenmittelanteils in Höhe von 40 v. H. der förderfähigen Kosten einverstanden. Die Ansätze sind bei der Haushaltsaufstellung 2023 und folgende entsprechend anzumelden und zu berücksichtigen.
3. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, die Bedarfsmitteilung und den dazugehörigen Maßnahmenplan für das Programmjahr 2023 bei der Regierung von Oberbayern termingerecht vorzulegen.

einstimmig beschlossen

| **Dafür: 10** | **Dagegen: 0** | **Anwesend: 10**

Protokoll-Nr. 81 (Vorlage 2022/297)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Marktgemeinde Dollnstein:
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zur geplanten
Aufhebung bzw. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Anger" in
Dollnstein

Vorgang:**1. Ausgangslage**

- a) Der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein hat in seiner Sitzung am 21.09.2022 einer Aufhebung bzw. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Anger“ in Dollnstein zugestimmt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen, siehe Anlagen 1 bis 3.
- b) Die Stadt Eichstätt wurde mit Mail vom 18.10.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, bis zum 16.11.2022 zu o.g. Planungen Stellung zu nehmen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 10.10.2022 bis 04.11.2022 statt. Die Unterlagen standen während dieses Zeitraums auf der gemeindlichen Homepage zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereit.

2. Planungsumfang

Die Marktgemeinde Dollnstein ist in ihrer baulichen Entwicklung bzw. Neuschaffung von Bauflächen im Talbereich erheblich eingeschränkt. Die Nachfrage an Bauland in der Tallage ist ungebrochen. Zudem sind Grundstückseigentümer bereit, Grundstücksflächen, die aktuell außerhalb von den im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen liegen, für Erweiterungsbauten oder auch Neubauten bei übergroßen Grundstücken vorzuhalten. Hierzu liegen auch verschiedene Bauvoranfragen von Grundstückseigentümern vor.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Dollnstein Nr. 9 „Am Anger“ in seiner rechtsgültigen Fassung vom 21.01.1981 sollen durch die Zurücknahme der Baugrenzen, außer im Vorgartenbereich entlang der Erschließungsstraßen, eine bauliche Nutzung der vorhandenen Baugrundstücke gegeben werden und eine Innerortsverdichtung von Altort bzw. Innenbereichsgrundstücken somit ermöglicht werden.

Aus diesem Grund hat der Marktgemeinderat den Beschluss gefasst, die Baugrenzen zurückzunehmen und den Bebauungsplan zu ändern.

Gleichzeitig soll das Maß der baulichen Nutzung betreffend Erd- und 1. Obergeschoss im gesamten Geltungsbereich des Baugebietes ermöglicht werden.

Durch die Satzungsänderung kommt die Marktgemeinde Dollnstein dem Gebot der Innerortsentwicklung mit Verdichtung der Innerortsbebauung nach.

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.

4. Weiteres Vorgehen

Im Hinblick auf die vorgegebene Frist wurde die Stellungnahme der Großen Kreisstadt Eichstätt der Marktgemeinde Dollnstein übermittelt, insbesondere da keine planungsrechtlichen Gründe, wie z.B. städtische Planungsbelange, gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Anger“ in Dollnstein vorlagen. Die Mitteilung an die Marktgemeinde Dollnstein wird hiermit nochmals zur Kenntnis gebracht.

zur Kenntnis genommen

| Anwesend: 10

Protokoll-Nr. 82

Betreff: Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO

Protokoll-Nr. 82.1

Betreff: Umsetzungsstand ISEK-Maßnahmen

Niederschrift:

Vor dem Hintergrund der anstehenden Haushaltsberatungen wird eine Übersicht über den Umsetzungsstand und die in den kommenden beiden Jahren angedachten ISEK-Maßnahmen erbeten. Dies wird vonseiten der Verwaltung zugesagt, wenn auch wegen Auslastung nicht direkt unverzüglich. Eine Evaluation dieser ISEK-Maßnahmen sei dabei jedoch (noch) nicht möglich, weil dafür ein aufwändigerer Prozess erforderlich sei, der für die nächsten Jahre angedacht ist.

zur Kenntnis genommen

| Anwesend: 10

Protokoll-Nr. 82.2

Betreff: Freiwasserparkplatz

Niederschrift:

Um eine bauliche Ausbesserung des westlichen Freiwasser-Parkplatzes wegen Pfützen-Bildung u.ä. wird ersucht.

zur Kenntnis genommen

| Anwesend: 10

Vorsitz:

Josef Grienberger
Oberbürgermeister

Vorsitz:

Elisabeth Gabler-
Hofrichter
Zweite Bürgermeisterin

Protokollführung:

Johannes Guttenberger