

# NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

## SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am 07.06.2011

im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

### Vorsitzender

Steinbauer, Günther

### Niederschriftführer

Hailand, Josef

### Ausschussmitglieder

Gmelch, Simone

Güntert, Peter

Hamann, Lutz-Werner

Knoch, Ullrike

Knorr, Heinrich

Munkert, Erich

Wisatzke, Stefan

### Vertreter

Braunersreuther, Harald

für StR Gottschalk

### Externe Sachberater

Kellner, Jürgen

zu TOP 3 ö.

Kopf, Christian

zu TOP 3 ö.

### Abwesend:

### Ausschussmitglieder

Gottschalk, Wolfgang

entschuldigt (Urlaub)

## TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 10.05.2011
2. Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 10.05.2011 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden
3. Bauanfrage für die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem rückwärtigen Grundstücksteil von Rückersdorfer Straße 11
4. Einbau von Pensionszimmern mit Nasszellen im Gasthof Grüner Baum, Friedrichsplatz 4, Fl.Nr. 47 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Stellplatznachweis
5. Änderung des Geltungsbereiches (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gleisanschlussfähiges Gewerbegebiet Fischbachstraße und südliche Industrieentlastungsstraße";  
Beratung des Ergebnisses der frühzeitigen Behörden- und sonstigen Träger- sowie Öffentlichkeitsbeteiligung
6. Verschiedenes
  - 6.1. Vergabe der Dachdeckerarbeiten am Schulgebäude Schulstraße 6 der Forstersbergschule
  - 6.2. Sachstandsanfrage zum Bauantrag der Türk.-Islamischen Gemeinde für eine Begegnungsstätte am Bahnhofplatz
  - 6.3. Sachstandsanfrage zur Breitbandversorgung des Ortsteiles Renzenhof
  - 6.4. Sachstandsanfrage zu verschiedenen Anregungen aus Sitzungen

Um 19:30 Uhr eröffnet Erster Bürgermeister Steinbauer die öffentliche Sitzung und dankt den Mitgliedern für deren Erscheinen.

Er stellt fest, dass alle Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und auch anwesend sind, wobei StR Gottschalk durch StR Braunersreuther vertreten wird.

Erster Bürgermeister Steinbauer stellt sodann die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

**1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 10.05.2011**

---

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern zugestellt. Dies erfolgte jedoch so kurzfristig, dass StR Wisatzke darum bittet, die Genehmigung zurück zu stellen.

Die Ausschussmitglieder sind damit einverstanden.

-----

**2 Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 10.05.2011 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden**

---

**Sachvortrag/Information:**

Es wurden im genannten Zeitraum folgende Bauanträge von der Verwaltung bearbeitet:

Lublinski Edgar, Schützenstraße 6  
Errichtung eines Anbaus im 1. Obergeschoss

Kambali Ismail, Rückersdorfer Straße 31  
Nutzungsänderung von Laden (Videothek) in Türkischer Imbiss im Straßenverkauf

Hemmerlein Georg, Pegnitzstraße 12  
Wohnnutzung im Dachgeschoss und Umbau einer Dachgaube

Mann Martin, Grundaße 6  
Anbau eines Eingangs und eines Kellerraumes

Lidl Vertriebs- GmbH & Co.KG, Renzenhofer Straße 100  
2 Großflächenwerbetafeln an der Gebäudewand (parkplatzseitig)

StR Hamann fragt in Bezug auf das Bauvorhaben Kambali, wer überwacht, dass die Nutzung auf das beschränkt bleibt, was beantragt sei.

VR Hailand antwortet, dies sei Aufgabe des Landratsamtes.

-----

### **3      Bauanfrage für die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem rückwärtigen Grundstücksteil von Rückersdorfer Straße 11**

---

BM Steinbauer verweist auf die Sitzung vom 05.04.2011, in der der Bauausschuss erstmals mit dem Vorhaben konfrontiert worden sei. Im Anschluss habe es ein Gespräch gegeben, in dem die Sachlage erörtert und sich verständigt worden sei, die Anregungen aus dem Bauausschuss aufzunehmen und das Projekt selbst vorzustellen.

Arch. Kopf präsentiert anschließend sehr ausführlich das Bebauungskonzept der Fa. Haus & Design und stellt den Ausschusssmitgliedern die einzelnen Folien zur Verfügung. Talseits gliedern sich die zwei durch ein Treppenhaus und einen Aufzugschacht verbundenen Häuser in zwei Untergeschoss-Ebenen, die der Höhe der derzeit sichtbaren Stützwand entsprächen. Darin untergebracht seien vier Wohnungen, eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen und die erforderlichen Kellerabteile. Ab Parkplatzebene erhöhen sich drei Geschosse, wobei das Dachgeschoss etwas zurück gesetzt als Penthouse dargestellt sei. Gliederungselemente in der Fassade nähmen die scheinbare Massivität, die jedoch im Vergleich zur Umgebungsbebauung gar nicht bestätigt werden könne. Die Grenzwerte von GRZ und GFZ seien nicht ausgeschöpft und die Abstandsflächen können problemlos nachgewiesen werden. Die Baukörper seien mindestens ca. 7 m vom Bachgrundstück entfernt. Die vom Grundstückseigentümer nach den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes selbst befestigte Uferböschung bliebe unmodelliert im derzeitigen Zustand erhalten. Die Zufahrt zur Tiefgarage sei am tiefstmöglichen Punkt des Grundstücks angeordnet und damit relativ flach gehalten. Mit einer Einfahrtsbreite von 5 m sei Begegnungsverkehr möglich, so dass keine unnötige Behinderung des fließenden Verkehrs gegeben sei. Abstimmungen mit den Fachbehörden habe man noch zurückgestellt, da das Einvernehmen der Stadt Vorrang genieße.

StR Güntert fragt, ob das Vorhaben die Fußwegpläne des Städteplaners tangieren.

VR Hailand weist darauf hin, dass das Baugrundstück im Sanierungsgebiet liege und die Vorstellungen zwischen Städteplaner und Grundstückseigentümer noch weit auseinander lägen. Es bedürfe für den Bereich des Röthenbachs einer grundsätzlichen Auseinandersetzung, welche Ziele die Stadt verfolge.

BM Steinbauer könne sich die Verknüpfung des Altstadtbereiches mit dem Röthenbachtalraum auch in anderer Weise als durch das Konzept von Frau Zeese vorstellen. Ab der Brunnengasse sei es unproblematisch, davor wenig sinnvoll und mit Sicherheit kostspielig, am Röthenbach weiter zu gehen.

StR Hamann äußert, die Höhenentwicklung würde passen. Die Bebauung wirke durch die Gliederung etwas gefälliger. Frau Zeese von der Freien Planungsgruppe 7 sollte eingebunden werden. Letztendlich sei der Stadtrat gefordert zu entscheiden, welche Lösung zum Tragen kommen sollte.

StR Wisatzke könne sich die Bebauung ganz gut vorstellen. Es wäre eine passende Lösung gerade an dieser Stelle und eine neue Bausubstanz würde dem ganzen Bereich gut tun. Als noch nicht gelöstes Problem sehe er die Zufahrt zur Tiefgarage als Linksabbieger. Aber hier seien die Fachleute gefordert.

Auf Frage von StRin Knoch nach den Wohnungsgrößen und der Antwort von Arch.

Kopf, dass die überwiegende Zahl der Wohnungen ca. 100 m<sup>2</sup> groß sei, stellt VR Hailand fest, dass der Stellplatzschlüssel nach der städtischen Stellplatzsatzung nicht eingehalten werde.

BM Steinbauer betont, er sehe das Projekt sehr positiv; es würde der Stadt sehr gut tun, wenn moderner Wohnraum in dieser Lage entstünde.

Auf Anfrage von StR Braunersreuther nach dem weiteren Vorgehen schlägt BM Steinbauer vor, alsbald einen Sanierungsausschuss einzuberufen, der sich mit allen anstehenden Themen befassen sollte. Er nimmt die Anregung auf, dass vor dieser Sitzung eine Begehung stattfinden sollte.

Die Ausschussmitglieder sind damit einverstanden.

-----

**4 Einbau von Pensionszimmern mit Nasszellen im Gasthof Grüner Baum, Friedrichsplatz 4, Fl.Nr. 47 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Stellplatznachweis**

---

**Sachverhalt:**

Der als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitete Bauantrag liegt seit 10.02.2011 beim Landratsamt zur Prüfung vor. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 20.05.2011 um Äußerung gebeten, ob mit dem nachträglich vorgelegten Stellplatznachweis Einverständnis besteht. Unter Anrechnung fiktiver Stellplätze aus dem früheren Bestand müssen 5 zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden. Der Nachweis besteht aus einer Garage im Hinterhaus, zwei Stellplätzen im Innenhof, einem Stellplatz auf der privaten Grundstückszufahrt am Feuerweg und einem Stellplatz auf der Seite zum alten Feuerwehrhaus. Insbesondere wegen des letztgenannten Stellplatzes hat das Landratsamt um Stellungnahme gebeten.

Das Ergebnis der Anhörung der örtlichen Verkehrsbehörde liegt zur Kenntnis bei. Die dort vorgebrachten Bedenken beruhen auf einer realistischen Einschätzung, so dass empfohlen wird, der Anordnung des Stellplatzes Nr. 5 nicht zuzustimmen. Stattdessen sollte die Stadt mit der Ablöse eines Stellplatzes einverstanden sein.

StR Hamann erklärt, er gehe mit der Vorlage der Verwaltung d'accord. Selbst Stellplatz Nr. 3 funktioniere nur bedingt.

Nach kurzer Aussprache ergeht

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Stellplatzplan zum Bauvorhaben des Herrn Gerard Giallella für den Einbau von Pensionszimmern mit Nasszellen im Gasthof Grüner Baum, Friedrichsplatz 4, Fl.Nr. 47 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz. Aus verkehrlichen Gründen wird die Anordnung des Stellplatzes Nr. 5 zwischen den Anwesen Friedrichsplatz 4 und 4a wegen einer bei Zu- und Abfahrt zu erwartenden Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht befürwortet. Mit der Ablöse eines Stellplatzes besteht Einverständnis.

-----

**5 Änderung des Geltungsbereiches (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gleisanschlussfähiges Gewerbegebiet Fischbachstraße und südliche Industrieentlastungsstraße";  
Beratung des Ergebnisses der frühzeitigen Behörden- und sonstigen Träger- sowie Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat am 29.07.2010 den 1. Beschluss für die Teilaufhebung gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Bürger- und Trägerbeteiligungen durchzuführen.

Mit Bekanntmachung vom 09.09.2010 wurde der Öffentlichkeit bis 08.10.2010 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Von der Möglichkeit, schriftlich oder zur Niederschrift Stellung zu nehmen, hat niemand Gebrauch gemacht.

Mit Schreiben vom 13.01.2011 wurde Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern.

Folgende Behörden und Stellen haben nicht geantwortet:

Vermessungsamt Nürnberg  
Stadtwerke Röthenbach GmbH  
Eisenbahnbundesamt  
Handwerkskammer für Mittelfranken

Folgende Behörden und Stellen haben geantwortet, sich inhaltlich nicht zu äußern:

Staatliches Gesundheitsamt des Landratsamtes Nürnberger Land  
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg  
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG  
Kreishandwerkerschaft Erlangen, Hersbruck, Lauf  
Stadt Lauf a.d.Pegnitz  
Gemeinde Leinburg  
Gemeinde Rückersdorf  
Gemeinde Schwaig b. Nürnberg

Folgende Behörden und Stellen haben wie folgt geantwortet:

**Landratsamt Nürnberger Land**

- Ein detaillierter Umweltbericht ist nicht erforderlich
- In der Begründung sollte die Teilaufhebung erläutert werden
- In der Begründung sollen Aussagen zur städtebaulichen Ordnung getroffen werden
- Hinweis: Altlastenfrage ist im verbleibenden Geltungsbereich weiter zu beachten
- Im Übrigen bestehen gegen die Planung keine Bedenken

**Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde**

- Einwendungen aus landesplanersicher Sicht sind nicht zu erheben
- Einschlägige raumbedeutsame fachliche Ziele (LEP, Regionalplan) sind zu beachten

#### Planungsverband Industrieregion Mittelfranken

- Das Planungsvorhaben ist nicht überörtlich bedeutsam

#### Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

- Mit dem Vorhaben besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

#### Staatliches Bauamt Nürnberg

- Der Planung wird zugestimmt, wenn die Auflagen des Schreibens vom 01.09.1987 berücksichtigt werden.
- Die fußwegmäßige Erschließung des P+R-Parkplatzes zum Bahnhof ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße übernimmt hierfür keine Kosten.

#### Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

- Von Seiten der Bodendenkmalpflege bestehen gegen die geplante Änderung keine Einwendungen.

#### N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg

- Gegen die Teilaufhebung besteht aus unserer Sicht kein Einwand.
- Hinweise: auf beiliegende Bestandspläne  
auf die Schutzzone „Trinkwassergewinnungsanlage Erlenstegen-Eichelberg“  
auf die Beteiligungserfordernisse bei künftigen Planungen und Bauvorhaben

#### Verkehrsverbund Großraum Nürnberg

- Bedauern über die Verschlechterung der Anbindung des geplanten P+R-Platzes

#### Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

- Telekommunikationslinien sind zurzeit im Plangebiet nicht geplant.
- Hinweis auf bestehende Leitungen durch Planbeilage

#### Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken

- Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Die eingegangenen Äußerungen stellen die Planung nicht in Frage. Neben der Aufnahme der angegebenen Hinweise ist auf Anregung des Landratsamtes lediglich die Begründung zu ergänzen. Die Entwurfsbilligung kann daher empfohlen werden.

#### **Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und stellt fest, dass hierdurch keine Änderung der Planung veranlasst ist. Dem Stadtrat wird die Entwurfsbilligung empfohlen mit der Maßgabe, dass in der Begründung die Teilauf-

hebung erläutert und Aussagen zur städtebaulichen Ordnung getroffen werden. Die gegebenen Hinweise sind in das Planwerk aufzunehmen.

-----

## 6 **Verschiedenes**

---

-----

### 6.1 **Vergabe der Dachdeckerarbeiten am Schulgebäude Schulstraße 6 der Forstersbergschule**

---

#### **Sachverhalt:**

Nach der Neueindeckung auf der Schulhofseite (Ostseite) vor zwei und auf der Westseite des Daches vor einem Jahr soll in diesem Jahr die Restfläche auf der Südseite incl. Dach des Hausmeisterhauses eingedeckt werden. Hierfür sind Haushaltsausgabereste von 20.000,-- € und ein Ansatz von 60.000,-- € im Haushaltsjahr 2011 eingeplant.

In beschränkter Ausschreibung wurden folgende vier Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert:

Fa. Janker GmbH, Röthenbach	74.234,28 €
Fa. Märkl GmbH, Fürth	80.988,58 €
Fa. Weidmann GmbH, Nürnberg	84.934,12 €
Fa. Heinz GmbH, Schwaig	89.640,70 €

Es wird vorgeschlagen, dem wirtschaftlichsten Bieter Fa. Janker, Röthenbach den Auftrag zu erteilen. Die Angebotspreise sind Bruttobeträge.

Die Ausführung der Arbeiten ist in den Sommerferien vorgesehen.

#### **Beschluss:** (9:0)

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Auftrag für die Dachdeckerarbeiten am Schulgebäude Schulstraße 6 der Forstersbergschule an die Fa. Janker GmbH, Röthenbach zum Angebotspreis von brutto 74.234,28 € zu vergeben. Die erforderlichen Mittel stehen bei HhSt. 1.2104.9450 zur Verfügung.

-----

### 6.2 **Sachstandsanfrage zum Bauantrag der Türk.-Islamischen Gemeinde für eine Begegnungsstätte am Bahnhofsplatz**

---

StRin Knoch fragt nach, ob das Bauvorhaben der Begegnungsstätte der Türk.-Islamischen Gemeinde am Bahnhofsplatz noch aktuell sei, nachdem sich nichts tue.

VR Hailand antwortet, der Bauplan liege noch beim Landratsamt zur Genehmigung.



### **6.3 Sachstandsanfrage zur Breitbandversorgung des Ortsteiles Renzenhof**

---

StR Munkert erkundigt sich nach dem Sachstand der Breitbandversorgung im Ortsteil Renzenhof. Die Bürger hätten den Eindruck, es gehe nicht voran in dieser Sache.

BM Steinbauer und VR Hailand erklären, man habe Herrn Streitberger von der Wirtschaftsförderung unterstützend in diese Sache eingebunden, da die Bearbeitung in der Tat etwas ins Stocken geraten sei. Es werde nun mit Hochdruck daran gearbeitet, so dass alsbald erste Ergebnisse über die Möglichkeiten der Internetversorgung der noch unterversorgten Ortsteile Renzenhof und Haimendorf vorgestellt werden können.

-----

### **6.4 Sachstandsanfrage zu verschiedenen Anregungen aus Sitzungen**

---

StR Hamann verweist auf seine Anfragen aus vorangegangenen Sitzungen über nicht zugelassenen Autos im städt. Grundstück Alter Kirchenweg 10, einen abgestellten Traktor mit Anhänger auf dem Parkplatzgrundstück RÜB Grünthalstraße sowie die Parkierungsproblematik an der Renzenhofer Straße und bitte um Beantwortung bis zur nächsten Sitzung.

-----

Um 21:20 Uhr beendet Erster Bürgermeister Steinbauer die öffentliche Sitzung.

Abschließend wird festgestellt, dass die Beschlussfähigkeit des Gremiums bei allen Abstimmungen gegeben war.

Im Anschluss hieran findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Günther Steinbauer  
Vorsitzender

Josef Hailand  
Niederschriftführer