

# NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

## SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am 08.10.2013

im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

### Vorsitzender

Steinbauer, Günther

### Niederschriftführer

Hailand, Josef

### Ausschussmitglieder

Baron, Rüdiger Dr.

Gottschalk, Wolfgang

Güntert, Peter

Hamann, Lutz-Werner

Knoch, Ullrike

Knorr, Heinrich

Munkert, Erich

### Vertreter

Braunersreuther, Harald

für StR Wisatzke, Stefan

### Externe Sachberater

Pongratz, Werner Dipl. Ing.

Wittmann, Peter

Lechner, Michael

### Abwesend:

### Ausschussmitglieder

Wisatzke, Stefan

entschuldigt

## TAGESORDNUNG

1. Sachstandsbericht zum Baugebiet Steinberg II an der Werner-von-Siemens-Allee
2. Gewerbegebiet Mühllach II;  
Endgültige Herstellung der Erschließungsanlage einschließlich zweiter Stichstraße
3. Vorstellung der Entwurfsplanung für die Industrieentlastungsstraße (sog. Südumgehung) einschließlich Park + Ride-Platz südlich des Bahnhofes Röthenbach
4. Vorstellung weiterer Ausbauvarianten der Parkstraße
5. Aussprache über die evtl. Überarbeitung der Stellplatz-Satzung
6. Aussprache über die derzeit ruhenden Bauleitplanverfahren Nr. 26 "Sondergebiet Baumarkt und seine Erschließung" und Nr. 27 "Eingeschränktes Gewerbegebiet Speckschlag - Teilbereich Fl.Nr. 302/25" (Norma-Markt)
7. Verschiedenes
  - 7.1. Straßen- und Gehwegsanierungen
  - 7.2. verschiedene Anfragen

Um 19:00 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 bis auf StR Wisatzke, der durch StR Braunersreuther vertreten wird, in Originalbesetzung erschienen sind bzw. StR Hamann etwas später eintreffen wird.

Erster Bürgermeister Steinbauer stellt sodann die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und kündigt an, dass wegen einer Personalangelegenheit und einer Terminabstimmung auch eine kurze nichtöffentliche Sitzung vorgesehen sei.

Gegen die Tagesordnung und die Erweiterung auf einen nichtöffentlichen Teil werden keine Einwände erhoben.

## **1 Sachstandsbericht zum Baugebiet Steinberg II an der Werner-von-Siemens-Allee**

---

BM Steinbauer begrüßt hierzu Herrn Wittmann von Immobilien Freistaat Bayern und bittet ihn zu berichten, warum die Vermarktung der Wohnbaufläche trotz zweier Bau-träger-Kaufangebote nicht voran komme.

Herr Wittmann erläutert, der vorgesetzten Behörde in München seien die Angebote zu niedrig. Sie enthielten zu große Abschläge für die Freilegung und Erschließung. Man wolle deshalb dazu übergehen, alle preisrelevanten Faktoren abzuklären, um dann ein „fertiges Produkt“ anbieten zu können. Es müsse näher untersucht werden, ob Ersatzaufforstungen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen verlangt würden, wie sich der Grundwasserstand darstelle und wie unter Berücksichtigung der Planungshoheit der Stadt die Erschließung erfolgen solle. Für solche Aufgaben würde derzeit eine Projektgruppe gebildet, um zielgerichteter agieren zu können. Außerdem stünden ihm bislang keine Mittel für solche vorbereitenden Untersuchungen eines Baugebiets zur Verfügung.

BM Steinbauer und die Sprecher aller Fraktionen zeigen sich verwundert und verärgert, dass diese Fragen nicht schon längst geklärt seien. Angesichts rückläufiger Bevölkerungszahlen und niedriger Baufinanzierungskosten sollte Druck auf die vorgesetzten Stellen ausgeübt werden, die Vermarktung von Steinberg II nicht länger zu verzögern. Sollte die Stadt Röthenbach hierzu einen Beitrag leisten oder Aufgaben übernehmen können, bestehe grundsätzliche Bereitschaft.

-----

## **2 Gewerbegebiet Mühlach II; Endgültige Herstellung der Erschließungsanlage einschließlich zweiter Stich- straße**

---

### **Sachverhalt:**

Gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 14.05.2013 wurde die Pongratz Ingenieurgesellschaft für Tiefbau mbH mit den erforderlichen Planungsleistungen für die

Fertigstellung der Ringstraße und ersten Stichstraße sowie die evtl. erforderliche zweite Stichstraße beauftragt. Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Der Grundstückseigentümer Immobilien Freistaat Bayern hält den Bau der zweiten Stichstraße aufgrund der aktuellen Grundstücksanfragen für notwendig. Drei Grundstücke mit zusammen ca. 4.700 m<sup>2</sup> könnten umgehend veräußert werden (Nrn. 1a, 1b, 2 im beiliegenden Lageplan), für weitere Parzellen liegen Anfragen vor.

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, die vorgestellte Planung zu billigen und die Gesamtmaßnahme im Frühjahr 2014 durchzuführen. Der Grunderwerb für die zweite Stichstraße von ca. 1300 m<sup>2</sup> sollte umgehend erfolgen, damit die Interessenten der Bauparzellen Rechtssicherheit haben. Das Angebot von Immobilien Freistaat Bayern für die Straßenfläche liegt bei 40 €/m<sup>2</sup>, insgesamt 52.000 € zzgl. Nebenkosten. Der Mittelbedarf liegt somit bei ca. 60.000 €, die gemäß Erschließungsbeitragssatzung umlagefähig sind.

Dipl.-Ing. Pongratz stellt die Entwurfsplanung, Stand Oktober 2013, vor und erläutert die technischen Ausführungsdetails. VR Hailand unterstreicht die Notwendigkeit der zweiten Stichstraße.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss billigt die Ausbauplanung der Pongratz Ingenieurgesellschaft für Tiefbau mbH zur endgültigen Herstellung der Gesamterschließungsanlage Mühlach II (einschließlich zweiter Stichstraße) und empfiehlt dem Stadtrat, den Grunderwerb für die zweite Stichstraße umgehend vorzunehmen. Die erforderlichen Mittel für den Grunderwerb von ca. 60.000 € sind in den Nachtragshaushalt 2013 einzustellen.

-----

**3 Vorstellung der Entwurfsplanung für die Industrieentlastungsstraße (sog. Südumgehung) einschließlich Park + Ride-Platz südlich des Bahnhofes Röthenbach**

---

BM Steinbauer begrüßt hierzu Dipl.-Ing Werner Pongratz und bittet ihn, die beauftragte Entwurfsplanung für die Industrieentlastungsstraße vorzustellen.

Dipl.-Ing. Pongratz erläutert die Planung im Detail einschließlich P+R-Anlage mit Erweiterungsoption und Wohnmobilstellfläche. Die Straßenführung sei so geplant, dass die Fortführung in einem evtl. weiteren Bauabschnitt zur sog. Diehlmulde problemlos erfolgen könne. Sofern mit der Vorplanung Einverständnis bestehe, würden die Planunterlagen dem Staatlichen Bauamt Nürnberg als Förderfachstelle zur Zustimmung übergeben. Des Weiteren könnten dann die Fachplanungen „Altlasten“ und „Naturschutz“ erfolgen. Hinsichtlich der Entwässerung lägen bereits Grundlagen vor.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss erhebt gegen die vorgestellte Vorplanung keine Einwände. Allen Ausschussmitgliedern sind die Planunterlagen zuzustellen.

-----

**4 Vorstellung weiterer Ausbauvarianten der Parkstraße**

---

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 23.07.2013 (TOP 1 nö.) grundsätzlich dafür ausgesprochen, die Gelegenheit einer Straßengrundabtretung aus dem Pfarramtsgrundstück zu nutzen, um eine Straßenraumneugestaltung der Parkstraße zu planen. Neben der bereits vorgelegten Variante eines beidseitigen Längsparkstreifens sollten auch Varianten mit Schrägparkplätzen vorgelegt werden. Die Wendebereichsfläche sollte nicht als Parkraum überplant werden.

Auftragsgemäß wurde die Längsparkvariante (V 1) reduziert, so dass der Wendebereich frei bleibt. Es können so 13 Stellplätze, zwei Gehwege mit je 1,20 m Breite und eine für den Pkw-Begegnungsverkehr in Tempo-30-Zonen ausreichende Fahrbahn von 4,80 m Breite angelegt werden.

Es wurde eine Schrägparkervariante (V 2) gezeichnet, wonach 9 Stellplätze im verfügbaren Straßenquerschnitt von ca. 11,20 m untergebracht werden können. Der Platzbedarf der Schrägparker bedingt, dass nur *ein* Gehweg mit 1,20 m Breite angelegt werden kann. Die Elemente Gehweg/Stellplätze/Fahrbahn können auch von West nach Ost mit gleichem Raumbedarf angeordnet werden.

Bei ausreichender Fahrbahnbreite für den Begegnungsverkehr ist keine zusätzliche Aufstellfläche im Einmündungsbereich zur Staatsstraße notwendig.

Nach ausführlicher Diskussion über Für und Wider der beiden Varianten und Anregungen für einen ausreichenden Abstand der Stellplätze zur Einmündung Bahnhofstraße, zur Unterbrechung der Parkierung im Bereich Kindergartenzugang und zur Einbeziehung von Flächen des Wäldchens für eine bessere Verkehrsführung ergeht

Beschluss: (7:2)

Der Bauausschuss beschließt den künftigen Ausbau der Parkstraße nach Variante 1 mit beidseits Gehwegen und Längsparkstreifen. Die genannten Anregungen sollen in die weitere Planung einfließen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Grunderwerb von der Evang.-Luth. Kirchengemeinde einzuleiten und dem Stadtrat einen entsprechenden notariellen Vertragsentwurf vorzulegen.

-----

## **5 Aussprache über die evtl. Überarbeitung der Stellplatz-Satzung**

### **Sachverhalt:**

Bei verschiedenen Baufällen in jüngster Zeit hat sich gezeigt, dass die speziell auch vom Landratsamt durchgeführte konsequente Anwendung der städtischen Stellplatz-Satzung Probleme aufwerfen und letztlich alleiniges Kriterium für die Ablehnung eines Vorhabens sein kann.

Art. 47 der BayBO begründet die Herstellungspflicht bei Neubau oder Änderung/Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit Zu- und Abfahrtsverkehr. Die Zahl der notwendigen Stellplätze legt die „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)“ fest. Kommunale Festlegungen (Stellplatz-Satzung oder Festsetzungen eines Bebauungsplanes) gehen der GaStellV vor.

In einer den Ausschussmitgliedern vorliegenden Aufstellung wurden die Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Röthenbach denen vergleichbarer Städ-

ten/Gemeinden gegenüber gestellt. Es zeigt sich, dass bei den Wohngebäuden keine Gemeinde strengere Regelungen, die meisten aber für die Bauherren günstigere Festlegungen getroffen haben. Für gewerblichen und sonstigen Nutzungen wird überwiegend auf die gesamtbayerische Richtlinie, die Garagen- und Stellplatz-Verordnung (GaStellV) verwiesen. Eine Gegenüberstellung der häufigsten Nutzungsarten (Büro, Praxis, Laden, Einkaufsmarkt, Gaststätte, Handwerk/Industrie, Lager/Ausstellung) zeigt den gleichen Trend wie bei den Wohngebäuden. Die Erhebung sollte daher zum Anlass genommen werden, über eine evtl. Überarbeitung der städtischen Stellplatz-Satzung im Sinne einer Lockerung der Anforderungen auf das allgemeine Niveau nachzudenken.

Nach eingehender Beratung kommen die Ausschussmitglieder zu folgendem

Ergebnis:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorschlag zur Änderung der Stellplatz-Satzung den Fraktionen zur weiteren Beratung vorzulegen.

-----

## **6 Aussprache über die derzeit ruhenden Bauleitplanverfahren Nr. 26 "Sondergebiet Baumarkt und seine Erschließung" und Nr. 27 "Eingeschränktes Gewerbegebiet Speckschlag - Teilbereich Fl.Nr. 302/25" (Norma-Markt)**

### **Sachverhalt:**

Für die Ansiedlungen des OBI-Baumarktes auf dem Grundstück des sog. Speckschlagwäldchens einschließlich Erschließungsstraße „Am Gewerbepark“ und des Norma-Marktes auf Fl.Nr. 302/25 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz wurden in den Jahren 1996 und 1998 Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Auf der Grundlage der sog. materiellen Planreife, d.h. nach Bürger- und Behördenbeteiligung, ergingen die Baugenehmigungen. Die Bauleitplanverfahren wurden daraufhin nicht weiterbetrieben.

Das Landratsamt bittet in regelmäßigen Abständen um Stellungnahme bzw. Äußerung zu den Sach-/Verfahrensständen.

Die Verwaltung beabsichtigt nicht, die seit den Jahren 1997 bzw. 1999 ruhenden Verfahren wieder aufzugreifen und hat Rechtsanwalt Döbler um Stellungnahme über die rechtlichen Auswirkungen gebeten.

RA Döbler kommt in seiner Stellungnahme vom 25.06.2013 zu der Auffassung, dass keine qualifizierten städtebaulichen Gründe von besonderem Gewicht vorliegen, dass sich für die Stadt Röthenbach eine Planungspflicht in diesen beiden Bereichen dahingehend verdichtet hat, das Bauleitplanverfahren wieder aufzunehmen und zum Satzungsbeschluss zu bringen. Eine andere Auffassung kann sich nur dann ergeben, falls Zuwendungen oder Fördermittel im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das weitere Ruhen der genannten Bauleitplanverfahren beschlussmäßig festzustellen.

Ohne weitere Aussprache ergeht

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss schließt sich der Stellungnahme von Rechtsanwalt Döbler vom 25.06.2013 zu den nicht abgeschlossenen Bauleitplanverfahren Nr. 26 und 27 der Stadt Röthenbach an und billigt das weitere Ruhen dieser Verfahren.

-----

**7 Verschiedenes**

---

**7.1 Straßen- und Gehwegsanierungen**

---

**Sachverhalt:**

BM Steinbauer berichtet, dass aufgrund der Ausschreibungsergebnisse für die Sanierung der Eigenheimstraße und für die Deckensanierung der Ohmstraße bei HhSt. 1.6300.9511 noch Restmittel zur Verfügung stünden, um weitere dringende Maßnahmen durchzuführen. Er schlägt vor, die sehr schlechten Teilstücke der Fischbachstraße (vom Rathausplatz bis Anschluss Südumgehung) und der Bergstrecke in Rockenbrunn ebenfalls einer Deckensanierung zu unterziehen.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss stimmt der Deckensanierung der Fischbachstraße im Abschnitt Rathausplatz bis Anschluss Südumgehung sowie der Bergstrecke in Rockenbrunn aus den noch vorhandenen Haushaltsmitteln bei 1.6300.9511 zu.

-----

**7.2 verschiedene Anfragen**

---

Anfragen zu defekten Entwässerungsrinnen auf dem Stadthallen-Parkplatz, zum Ausführungszeitraum der Fahrbahnaufweitung der St 2241 im Zuge des Bauvorhabens auf dem Grundstück Geng, zum beauftragten Parkplatzkonzept TSV/Wohngebiet Teufelsweiher und zum Wunsch von Anliegern der Ella-Conradty-Straße auf eine Ampelanlage an der Renzenhofer Straße werden beantwortet bzw. zur Kenntnis genommen.

-----

Um 22:05 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