

# NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

## SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am 19.11.2013

im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

### Vorsitzender

Steinbauer, Günther

### Niederschriftführer

Hailand, Josef

### Ausschussmitglieder

Baron, Rüdiger Dr.

Güntert, Peter

Hamann, Lutz-Werner

Knoch, Ullrike

Knorr, Heinrich

Munkert, Erich

Wisatzke, Stefan

### Vertreter

Braunersreuther, Harald

Vertretung für Herrn Wolfgang Gottschalk

### Abwesend:

### Aufsichtsratsvorsitzender

Gottschalk, Wolfgang

entschuldigt

## TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschuss-Sitzungen vom 17.09.2013 und 08.10.2013
2. Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 17.09.2013 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden
3. Antrag der Stadtratsfraktionen Freie Wähler und Bündnis90/Die Grünen "Verkehrskonzept Speckschlag"
4. Bauantrag auf Erweiterung eines Einzelhandelsgeschäfts, Am Gewerbepark 1, Fl.Nr. 302/27 und 302/28 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und Befreiung von der Baumschutzverordnung
5. Antrag auf Nutzungsänderung eines Textilmarktes in Gastronomieräume, Rückersdorfer Straße 32, Fl.Nr. 325/133 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
6. Bauanfrage für die Errichtung einer barrierefreien, seniorengerechten Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Randstraße 11, Fl.Nr. 101/64 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz;  
Fortsetzung der Beratung gem. BAS 23.07.2013, TOP 9 ö.
7. Antrag auf Umnutzung/Sanierung des Gewerbebaues Rosenthal 2 zu einer Wohnanlage, Fl.Nrn. 17/1 und 18 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Vorstellung der Planung
8. Nutzungsänderung des Dachgeschosses eines Praxisgebäudes in eine Zahnarztpraxis auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/29 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Rückersdorfer Straße 63; Stellplatznachweis
9. Verschiedenes
- 9.1. Sachstandsbericht zur Brandsanierung der Gaststätte Grüner Baum, Friedrichsplatz 4, Röthenbach
- 9.2. Bekanntgabe der Genehmigung des Flächennutzungsplanes
- 9.3. Bauanfrage des Türkischen Sportvereins auf Errichtung von zwei Bürocontainern für die Nutzung als Sportheim auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 66 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz zwischen Minigolfanlage und Eislaufplatz im Pegnitzgrund

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. Er merkt an, dass 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-Sitzungen vom 17.09.2013 und 08.10.2013**

---

Der Tagesordnungspunkt wird im allseitigen Einvernehmen vertagt, weil die Niederschriften zu kurzfristig zugestellt wurden.

-----

**2 Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 17.09.2013 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden**

---

**Information:**

Familie Atli, Röthenbach  
Errichtung einer Werbeanlage, Rückersdorfer Straße 34

Dr. Jürgen Palm, Rückersdorf  
Nutzungsänderung Kfz-Elektronik in Apotheke, Rückersdorfer Straße 61

Elke Müller/Rüdiger Klötzer, Eckental  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fasanenweg 18

Matthias Mock, Rückersdorf  
Neubau eines Einfamilienhauses, Himmelgarten 10

Haus und Design GmbH, Zandt  
Errichtung einer Carportanlage, Rückersdorfer Straße 9a

Detlef Gumann, Simmeldorf  
Errichtung eines Stickstoff-Speicherbehälters, Mühlach 12

Die Ausschussmitglieder nehmen davon Kenntnis.

-----

**3 Antrag der Stadtratsfraktionen Freie Wähler und Bündnis90/Die Grünen "Verkehrskonzept Speckschlag"**

---

BM Steinbauer berichtet, die Ausdehnung der Haltverbotszonen im Kurvenbereich

der Speckschlagstraße sowie ein Haltverbot im Wendebereich der Straße Am Gewerbepark seien bereits vor dem Fraktionsantrag angeordnet, jedoch leider noch nicht vollständig umgesetzt worden. Dies werde unverzüglich geschehen. In einer Gesprächsrunde mit Vertretern der Polizei und der Verkehrsbehörde beim Landratsamt habe man sich darauf verständigt, im Verlauf der geraden Strecke der Speckschlagstraße zunächst provisorische Einbauten zur Geschwindigkeitsdämpfung und Beeinflussung des Parkverhaltens bei Veranstaltungen in der Begegnungsstätte vorzusehen. Auch dies geschehe unverzüglich. Handlungsbedarf sehe er auch in einer deutlicheren Beschilderung der Lkw-Ausfahrt von HD2 auf die Donauschwabenstraße. Das angeordnete Zeichen, das nur das Linksabbiegen Richtung Schwaig erlaube, könne noch etwas größer dargestellt werden. Eingriffe in die Parkordnung in der Ostpreußenstraße müssten noch näher untersucht werden. Die Kommunale Verkehrsüberwachung sei angewiesen, auch im Speckschlag Kontrollen durchzuführen.

VR Hailand ergänzt zu Punkt 4 des Antrages, dass nach Prüfung durch das Ing.-Büro Miller die Kapazitäten des Abwasserkanals in der Speckschlagstraße für die geplante Wohnbebauung ausreichen. Allerdings müsse der Anschluss über eine eigene Sammelleitung an noch vorzuziehender Stelle erfolgen, weil es sich um einen Staukanal mit Drosselstrecke handle.

Die Ausschussmitglieder sind mit den eingeleiteten Maßnahmen einverstanden, bitten aber noch zu prüfen, ob zusätzliche Regelungen in der Donauschwabenstraße getroffen werden können, um das Einfahren von Lkw in das Wohngebiet Speckschlag zu verhindern.

-----

#### **4     **Bauantrag auf Erweiterung eines Einzelhandelsgeschäfts, Am Gewerbepark 1, FI.Nr. 302/27 und 302/28 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und Befreiung von der Baumschutzverordnung****

---

##### **Sachverhalt:**

Die Firma ALDI GmbH & Co. KG beabsichtigt, die bestehende Filiale am Gewerbepark um eine Verkaufsfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> zu erweitern, um den gestiegenen Anforderungen eines modernen Lebensmitteldiscounters gerecht zu werden (Verlängerung der Regalreihen zur optimalen Sortimentspräsentation).

Nachdem eine interne Flächenerweiterung zu Lasten von OBI nicht möglich ist, die Firma ALDI den Standort aber auf jeden Fall halten möchte, besteht nur die Möglichkeit, eine Erweiterung in Richtung Parkplatz vorzunehmen.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB im nichtbeplanten Innenbereich zulässig, so dass die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen wird.

Für wegfallende und evtl. zusätzliche Stellplätze aufgrund Erweiterung der Verkaufsfläche ist ein Parkplatz mit 15 Stellplätzen an der Speckschlagstraße vorgesehen, für den 14 Kiefern entfernt werden müssten. Dieser Stellplatznachweis wird seitens der Verwaltung als ungeeignet angesehen, da er keinen Bezug zum Laden hat und wahrscheinlich ständig fremdgenutzt würde. Erfahrungsgemäß sind die auf dem OBI/ALDI-Grundstück angelegten Stellplätze ausreichend und zu keinem Zeitpunkt voll ausgelastet. Es ist auch anzunehmen, dass die Vergrößerung der Verkaufsfläche

keine zusätzliche Kundschaft erwarten lässt. Aus diesen Gründen und zum Erhalt des Baumbestandes wird vorgeschlagen, einer Abweichung von der Stellplatz-Satzung zuzustimmen, wonach für die beantragte Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes keine zusätzlichen Stellplätze zu fordern sind.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Änderung der Stellplatz-Satzung sowie der vorge-tragenen Argumentation folgend ergeht

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag der ALDI GmbH & Co. KG, Gil-destraße 17, 91154 Roth auf Erweiterung eines Einzelhandelsgeschäftes, Am Ge-werbepark 1, 90552 Röthenbach a.d.Pegnitz, Fl.Nr. 302/27 und 302/28 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt einer Abweichung von der Stellplatz-Satzung bezüglich Verzicht auf Ersatz- sowie zusätz-licher Stellplätze zu.

5 **Antrag auf Nutzungsänderung eines Textilmarktes in Gastronomieräume, Rückersdorfer Straße 32, Fl.Nr. 325/133 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

---

**Sachverhalt:**

Der Bauherr beabsichtigt nach Geschäftsaufgabe des Textilmarktes „kik“, das Objekt als chinesisch/mongolisches Restaurant umzunutzen. Ein entsprechender Mietver-trag liegt bereits vor.

Das Vorhaben ist gemäß Bebauungsplan Nr. 3 „Rückersdorfer Straße“ in dem fest-gesetzten Mischgebiet nach Art und Maß der baulichen Nutzung allgemein zulässig. Nach der Baubeschreibung sollen im Gebäudeinnern 162 Sitzplätze und in einer Freischankfläche weitere 40 Sitzplätze angeordnet werden.

Der Stellplatznachweis wird als Vergleichsberechnung der bisherigen Markt- und Wohnnutzung zur neuen Nutzung geführt. Demnach werden 38 Stellplätze als fiktiv vorhanden angenommen. Der satzungsmäßige Neubedarf (1,0 je 10 m<sup>2</sup> Nettogast-raumfläche) liegt bei 33 Stellplätzen plus 2 Stellplätze für die Wohnung im Oberge-schoss, so dass kein zusätzlicher Bedarf an notwendigen Stellplätzen besteht. Inwie-fern dem das Landratsamt bei Anwendung der Stellplatzsatzung folgt, bleibt abzu-warten.

Es liegen Nachbareinwendungen zu befürchteten Geruchsbelästigungen aus der Restaurantküche vor, die mit dem Bauantrag der zuständigen Immissionsschutzbe-hörde (LRA) weitergegeben werden. Hieraus könnten sich entsprechende Auflagen oder Umplanungserfordernisse ergeben.

Der Bauherr beabsichtigt, die Gestaltung des Außenbereiches auf die Gestaltungs- und Förderrichtlinien der Stadt abzustellen. Entsprechende Beratungsgespräche ha-ben bereits stattgefunden. Eine Stellungnahme des Sanierungsberaters (Fa. Bay-ernGrund) dient zur Kenntnis.

Nach kurzer Aussprache mit durchweg positiver Beurteilung des Vorhabens hinsicht-lich einer Verbesserung und Aufwertung in der Rückersdorfer Straße ergeht

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Nutzungsänderung eines Textilmarktes in Gastronomieräume, Rückersdorfer Straße 32, Fl.Nr. 325/133 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

-----

**6 Bauanfrage für die Errichtung einer barrierefreien, seniorengerechten Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Randstraße 11, Fl.Nr. 101/64 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Fortsetzung der Beratung gem. BAS 23.07.2013, TOP 9 ö.**

---

**Sachverhalt:**

Die Angelegenheit konnte in der Bauausschuss-Sitzung vom 23.07.2013 nicht abschließend beraten werden, da noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Begrifflichkeiten „barrierefrei“ und „seniorengerecht“ sowie der Beschaffenheit des Stellplatznachweises bestand.

Der Bauherr hat daraufhin die dem Ausschuss vorliegenden, erläuternden Schreiben nachgereicht.

Nach kurzer Beratung erkennen die Ausschussmitglieder an, dass die Begrifflichkeiten der Planung durch die Erläuterungen des Architekten geklärt seien. Es handle sich nicht um ein behindertengerechtes Vorhaben im Sinne der Barrierefreiheit für Rollstuhlfahrer, jedoch um eine Planung, die Senioren einen besseren Standard als herkömmliche Wohnungen biete und Erleichterungen für Behinderte, die nicht auf die Benützung eines Rollstuhles angewiesen seien, brächten. Insofern stehe man dem Vorhaben positiv gegenüber.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss nimmt das Planungskonzept des Arch. Peter Zink für die Bebauung des Grundstücks Randstraße 11, Fl.Nr. 101/64 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz mit einer barrierefreien und seniorengerechten Wohnanlage mit Tiefgarage zustimmend zur Kenntnis. Das begonnene Bebauungsplanänderungsverfahren soll nach diesem Konzept weiter betrieben werden.

-----

**7 Antrag auf Umnutzung/Sanierung des Gewerbebaues Rosenthal 2 zu einer Wohnanlage, Fl.Nrn. 17/1 und 18 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Vorstellung der Planung**

---

**Sachverhalt:**

Gegenstand der Planung ist die Umnutzung des Gewerbebaues in ein Wohngebäude mit 18 Wohneinheiten auf vier Geschossebenen. Gravierendste Änderung zum Bestandsgebäude ist der Rückbau des gesamten steilen Dachstuhles und Aufbau von zwei neuen Geschossebenen mit Flachdachabschluss.

Es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass die vorhandene Gemengelage Gewerbe/Wohnen im Umfeld Ludwigstraße/Rosenthal mit dem damit verbundenen Gewer-

beverkehr städtebaulich aufgelöst werden soll. Diskussionswürdig ist allerdings der Neubaufaufsatz in Bezug auf die Historie des Gebäudes und die ISEK-Bewertung. Das Bauamt hat dazu eine städtebauliche Stellungnahme der ISEK-Stadtplaner P 4 eingeholt, die der Vorlage beiliegt.

Rahmendaten des Vorhabens:

GRZ: 0,65 GFZ 2,38 = sehr massive Bebauung  
Stellplatznachweis: 30 Erfordernis nach Stellplatz-Satzung: 40  
Carportanlage mit 18 Stellplätzen in festgesetzter Grünfläche nördlich des Röthenbachs

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet und ist auch insoweit genehmigungspflichtig.

Es ist zu fordern, dass auch das südliche Umfeld des Baukörpers (Wendebereich Ludwigstraße) platzbildend aufgewertet wird.

Die Verwaltung geht davon aus, dass in der vorgelegten Form kein Einvernehmen erteilt werden kann.

Nach kurzer Bewertung schließt sich der Ausschuss den vorgetragenen Argumenten der Verwaltung an.

### **Ergebnis:**

Dem Bauherrn sind die städtebaulichen und sanierungsrechtlichen Bedenken zum Vorhaben in der vorgelegten Form mitzuteilen. Das gemeindliche Einvernehmen kann aus den in der Sachverhaltsdarstellung genannten und in der Stellungnahme des Stadtplanungsbüros P4 dargelegten Gründen nicht erteilt werden.

-----

## **8 Nutzungsänderung des Dachgeschosses eines Praxisgebäudes in eine Zahnarztpraxis auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/29 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Rückersdorfer Straße 63; Stellplatznachweis**

---

### **Sachverhalt:**

Auf die Beratungen der Angelegenheit in den Bauausschuss-Sitzungen vom 06.11.2012, 19.03.2013 und 23.07.2013 wird Bezug genommen.

Der Bauherr hält nicht länger am Stellplatznachweis auf dem Grundstück Am Sailerberg 1 fest. Der Stellplatznachweis für die Nutzungen in den Gebäuden Rückersdorfer Straße 61 und 63 soll durch dingliche Sicherung von max. 7 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 324/72 und /73 an der Friedenstraße (hinter der Shell-Tankstelle) geführt werden. Die Grundstückseigentümerin Fa. Hammer Grundbesitz GmbH & Co. KG stimmt dem zu. Auf diesen Grundstücken ist bereits ein weiterer Nachweis von 2 Stellplätzen für eine Baumaßnahme auf dem Grundstück Rückersdorfer Straße 40 verbucht.

Der Stellplatznachweis im Bereich des Ärztehauses soll so neu geordnet werden, dass die Stellplätze an der Friedenstraße dem Ärztehaus Rückersdorfer Straße 61 zuzurechnen sind und damit zur Stellplatz-Satzung konform wären. Der Fußweg zwi-

schen Ärztehaus und den neuen Stellplätzen beträgt ca. 150 m. Das Kriterium „Herstellung auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks“ wäre damit erfüllt.

Es müsste allerdings sichergestellt sein, dass die Stellplätze an der Friedenstraße tatsächlich auf Dauer verfügbar sind und entsprechend beschildert werden. Die jetzige Nutzung als Auto-Abstellfläche für das Autohaus Hammer müsste ausgeschlossen werden.

In der anschließenden ausführlichen Diskussion besteht Einigkeit, dass die angebotene Lösung die präkäre Stellplatzsituation um das Ärztehaus zwar nicht verbessere, aber im Gegensatz zu früheren Vorschlägen doch ein Bezug zum Ärztehaus gegeben sei. Wenn rechtlich möglich, sollte eine Festlegung auf Personalstellplätze erfolgen, um auf dem Parkplatz des Ärztehauses freie Kapazitäten für Patienten zu erhalten. Jedenfalls müsse eine eindeutige Beschilderung als Praxisstellplätze des Ärztehauses vorgenommen werden.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss stimmt dem Stellplatznachweis zum Bauvorhaben Dr. Palm für die Nutzungsänderung des Dachgeschosses eines Praxisgebäudes in eine Zahnarztpraxis auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/29 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Rückersdorfer Straße 63 mit geänderter Zuordnung, wie in der Sachverhaltsdarstellung erläutert, zu. Nach rechtlicher Möglichkeit sollte eine Reservierung für Personal des Ärztehauses erfolgen. Eine eindeutige Beschilderung mit Bezug zum Ärztehaus Rückersdorfer Straße 61 wird für erforderlich gehalten.

-----

**9 Verschiedenes**

---

-----

**9.1 Sachstandsbericht zur Brandsanierung der Gaststätte Grüner Baum, Friedrichsplatz 4, Röthenbach**

---

VR Hailand berichtet von einem Ortstermin mit Vertretern des Landesamtes für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Bauordnungsbehörde beim Landratsamt. Neben dem Wiederaufbau nach dem Brand soll ein neues Nutzungs- und Brandschutzkonzept umgesetzt werden, das derzeit beim Landratsamt zur Genehmigung vorliege. Die Erdgeschoss-Räume seien weiterhin als Gaststätte vorgesehen, es müssten jedoch die neuesten immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. In den Obergeschossen seien Pensionszimmer mit Nasszellen geplant, deren zweiter baulicher Rettungsweg über eine rückwärtige Außentreppe sichergestellt werden solle. Das Landratsamt habe im Termin zugesichert, das alsbald zumindest eine Teilbaugenehmigung für die Dachsanierung ausgestellt werden könne, damit die Gebäudehülle zeitnah vor Witterungseinflüssen geschützt werden könne. Bei den anstehenden statischen Problemen unterstütze das Landesamt für Denkmalpflege den Bauherrn. Ein Zeitpunkt für die Wiederinbetriebnahme sei noch nicht absehbar.



-----

## 9.2 **Bekanntgabe der Genehmigung des Flächennutzungsplanes**

---

BM Steinbauer gibt bekannt, dass der Flächennutzungsplan mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 07.11.2013 ohne Beanstandungen genehmigt wurde.

VR Hailand ergänzt, die Genehmigung enthält eine Auflage zur Kennzeichnung des neugeplanten Wohngebietes in Renzenhof bezüglich eines möglichen Immissionskonfliktes mit der Autobahn sowie folgende drei Hinweise:

- Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung für das neugeplante Wohngebiet in Renzenhof im Rahmen eines Bebauungsplanes
- Festsetzung von Schallleistungspegeln für neue Gewerbegebiete im Rahmen eines Bebauungsplanes
- Dringende Empfehlung zur Bevorratung von Ausgleichsflächen in Form eines Ökokontos

Die Ausschussmitglieder nehmen davon Kenntnis.

-----

## 9.3 **Bauanfrage des Türkischen Sportvereins auf Errichtung von zwei Bürocontainern für die Nutzung als Sportheim auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 66 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz zwischen Minigolfanlage und Eislaufplatz im Pegnitzgrund**

---

### **Sachverhalt:**

Die Vorstandschaft des Türk Spor Kulübü e.V. hat gegenüber dem Bauamt erklärt, dass der Neubau eines Sportheimes aus finanziellen Gründen nicht zu bewerkstelligen sei. Sie fragt daher an, ob stattdessen eine Bebauung mit zwei Bürocontainern im Ausmaß von zusammen 12 m x 12 m auf dem von der Stadt in Erbpacht angebotenen Areal zustimmungsfähig wäre. Es handle sich um Klassenzimmer-Container, die relativ günstig erworben werden könnten.

Der Verein weist darauf hin, dass die bestehenden Sanitärräume auf dem Kläranlagengrundstück in einem katastrophalen Zustand seien und dringend Ersatz benötigt werde.

Nach eingehender Beratung besteht im Ausschuss grundsätzliches Einverständnis, auf dem angebotenen Grundstück der Containerlösung zuzustimmen. Formal müsse das in einem Bauantragsverfahren beschlossen werden. Weitere Bedingungen seien, dass kein Erbbaurecht, sondern wie bei den anderen Nutzungsverhältnissen im Pegnitzgrund ein Pachtvertrag zum Tragen komme und mit Benutzbarkeit der Räume die Vereinsheimnutzung im städtischen Anwesen Fischbachstraße 1 aufgegeben werde.

Um 21:30 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