

# NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

## SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am 20.02.2014

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

Wisatzke, Stefan

### Sachberater

Prechtel, Susanne

### Abwesend:

### Ortssprecher

Riedl, Walter

## TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 21.01.2014
2. Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Wintergartenvorbaus, eines Carport und einer Pergola (Terrassenüberdachung) auf dem Grundstück Fl.Nr. 619/13 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Heinrich-Goebel-Straße 23; Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 "Steinberg II", Deckblatt Nr. 1 für die Überschreitung der straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenze
3. Anträge auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Stellplatz sowie Carport und Stellplatz auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 505/2 Gemarkung Wetzendorf in Himmelgarten-Nord; Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Himmelgarten-Nord" wegen Überschreitung der Baugrenze durch das Carport sowie Befreiung von der BaumschutzVO für eine Kiefer
4. Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohngebäudes mit 16 Wohnungen und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 102/33 und 102/94 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz zwischen Schützenstraße, Alter Kirchenweg und Pfarrgasse
5. Antrag auf Umnutzung/Sanierung des Gewerbebaues Rosenthal 2 zu einer Wohnanlage, Fl.Nrn. 17/1 und 18 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Vorstellung einer überarbeiteten Planung und evtl. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
6. Vorstellung eines Stellplatzgesamtkonzeptes für den Bereich TSV Röthenbach und Geschosswohnungsbau im Baugebiet Teufelsweiher
7. Verschiedenes
  - 7.1. Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Alte Siedlung" für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/146 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Heidestraße 19
  - 7.2. Sachstand Bebauung Speckschlagstraße
  - 7.3. Planfeststellungsverfahren (Rahmenbetriebsplan) für die Gewinnung von Quarzsand im Tagebau durch die Fa. Zapfwerke GmbH im Gebiet Birkensee (Geißlach)
  - 7.4. Abbruch-Anfrage Haus Krone, Friedrichsplatz 1-3
  - 7.5. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen Speckschlagstraße

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. Nicht erschienen ist der ebenfalls eingeladene Ortssprecher von Himmelgarten, Herr Riedl.

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 21.01.2014**

---

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern zugestellt. Einwände hierzu werden nicht erhoben.

**Beschluss:                      (9:0)**

Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.

-----

**2      Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Wintergartenvorbaus, eines Carport und einer Pergola (Terrassenüberdachung) auf dem Grundstück Fl.Nr. 619/13 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Heinrich-Goebel-Straße 23; Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 "Steinberg II", Deckblatt Nr. 1 für die Überschreitung der straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenze**

---

**Sachverhalt:**

Der Bauantrag beinhaltet ein Carport einschließlich Hauszugangsüberdachung vor der bestehenden Garage, das 50 cm an den Straßenrand heranreicht. Es überschreitet die Baugrenze um 1,50 m. Zwar nicht in der Bauzeile, jedoch im Baugebiet Heinrich-Goebel-Straße sind bereits Carports vorhanden, die ebenfalls bis nahe an die Straßenbegrenzungslinie vorspringen. Einer Befreiung für die straßenseitige Überschreitung der Baugrenze könnte deshalb zugestimmt werden.

Die als Pergola benannte Terrassenüberdachung überschreitet in voller Tiefe von 5 m die rückwärtige Baugrenze, die bereits durch das Wohnhaus um weitere 5 m überschritten ist. Da die Bayerischen Staatsforsten auf dem Bauantrag unterschriftlich zugestimmt haben, könnte auch dieser Überschreitung zugestimmt werden, da andere öffentliche Belange als die Verminderung des Waldabstandes nicht ersichtlich sind. Auch die weiteren Grundstücksnachbarn haben den Bauantrag unterschrieben, so dass deren Belange ebenfalls gewürdigt sind.

Der Wintergartenvorbau befindet sich innerhalb der Baugrenze und ist bebauungsplankonform.

Nach kurzer Aussprache ergeht

**Beschluss:                      (9:0)**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag der Eheleute Klaus und Ulrike Röt-

zer für die Errichtung eines Wintergartenvorbaus, eines Carport und einer Pergola (Terrassenüberdachung) auf dem Grundstück Fl.Nr. 619/13 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Heinrich-Goebel-Straße 23 und stimmt der straßenseitigen und rückwärtigen Überschreitung der Baugrenzen zu.

-----

**3 Anträge auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Stellplatz sowie Carport und Stellplatz auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 505/2 Gemarkung Wetzendorf in Himmelgarten-Nord; Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Himmelgarten-Nord" wegen Überschreitung der Baugrenze durch das Carport sowie Befreiung von der BaumschutzVO für eine Kiefer**

---

**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Himmelgarten-Nord“ weist auf dem Grundstück Fl.Nr. 505/2 ein größeres Baufeld für eine Mischgebietsbebauung aus. Über einen Vorbescheid ist geklärt, dass auf dem Grundstück Wohnbebauung entstehen kann. Bebauungsplanabweichend ist lediglich der Carport bei der östlichen Haushälfte. Er überschreitet die nördliche Baugrenze um 2 m. Da für das Nachbarvorhaben Gold (vgl. BAS 10.12.2013, TOP 5 ö.) für das Wohnhaus in gleicher Weise eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestanden worden ist, wäre hier analog zu verfahren. Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht, ist städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Nachbarliche Interessen sind nicht beeinträchtigt.

Im Baufeld des Doppelhauses steht eine Kiefer, die der BaumschutzVO unterfällt. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist die Entfernung zwingend erforderlich. Es wird vorgeschlagen, eine Befreiung zu erteilen.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von den Bauvorhaben der Eheleute Muriel und Denis Renaud, Hätznerstraße 4, 90763 Fürth und Susanne Weiß/Stephan Berg, Wenzelstraße 11, 90431 Nürnberg für die Errichtung eines Doppelhauses mit Carport und Stellplatz sowie Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 505/2 Gemarkung Wetzendorf in Himmelgarten-Nord und erteilt hierzu die Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Himmelgarten-Nord“ für die Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch das Carport sowie zur Entfernung einer Kiefer gemäß BaumschutzVO.

-----

**4 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohngebäudes mit 16 Wohnungen und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 102/33 und 102/94 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz zwischen Schützenstraße, Alter Kirchenweg und Pfarrgasse**

---

Es wird auf die Beratung in der Bauausschuss-Sitzung vom 21.01.2014 und die Sachverhaltsdarstellung hierzu Bezug genommen.

Zwischenzeitlich seien, so BM Steinbauer, weitere Aussprachen mit Nachbarn erfolgt und auch Nachbarunterschriften geleistet worden. Für ein noch ausstehendes Gespräch zwischen Bauherrn und weiteren Nachbarn sei ausdrücklich die Teilnahme

der Stadt nicht erwünscht. Seiner Auffassung nach lägen nun alle Voraussetzungen vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag der AAA REAL ESTATE AG, Schwaig für den Neubau eines Wohngebäudes mit 16 Wohnungen und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 102/33 und 102/94 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz (Schützenstraße 12 und Alter Kirchenweg 10), erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen und stimmt den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Rückersdorfer Straße“ wegen Baugrenzüberschreitungen sowie von der BaumschutzVO wegen Fällens einer Atlaszeder auf Fl.Nr. 102/94 zu. Des Weiteren besteht Einverständnis mit der Herstellung von fünf für das Bauvorhaben notwendige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum des Alten Kirchenweges (Fl.Nr. 102/17) gemäß Darstellung im Grünflächenplan.

-----

**5 Antrag auf Umnutzung/Sanierung des Gewerbebaues Rosenthal 2 zu einer Wohnanlage, Fl.Nrn. 17/1 und 18 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Vorstellung einer überarbeiteten Planung und evtl. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

---

VR Hailand erklärt, dass dieser Tagesordnungspunkt zurückgestellt werden müsse, da noch kein beratungsreifer Sachstand vorliege. Es fänden noch Gespräche mit dem Bauherrn über eine verträglichere Gestaltung des Vorhabens statt.

Die Ausschussmitglieder sind damit einverstanden.

-----

**6 Vorstellung eines Stellplatzgesamtkonzeptes für den Bereich TSV Röthenbach und Geschosswohnungsbau im Baugebiet Teufelsweiher**

---

**Sachverhalt:**

Auftragsgemäß (BAS 17.09.2013, TOP 9 ö.) werden zwei in Nuancen unterschiedliche Varianten einer Nachverdichtung mit Stellplätzen im Bereich Tannenstraße und Kieferschlag vorgestellt. Es hat sich bei der Bestandsaufnahme herausgestellt, dass eine strukturierte und effektive Planung nur dann möglich ist, wenn auf den Baumbestand keine besondere Rücksicht genommen werden muss und stattdessen eine gezielte Ersatzbepflanzung vorgenommen wird.

Die Varianten wurden im Hinblick auf das 20 m-Anbauverbot auf der freien Strecke der Staatsstraße 2241 mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Von dort wurden wiederum die Verkehrsbehörde beim Landratsamt und die Polizei beteiligt. Es wurden folgende Auflagen mitgeteilt:

- Die Parkflächen liegen innerhalb der Anbauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand der St 2241). Das Staatliche Bauamt Nürnberg stimmt einer Ausnahme vom Bauverbot zu, wenn die Parkflächen nicht überdacht o.ä. werden (z.B. Carport).

- Um das Blenden von Verkehrsteilnehmern auf der St 2241 durch rangierende Fahrzeuge auf den geplanten Parkflächen zu vermeiden, ist ein Blendschutz zu errichten. Im vorliegenden Fall sind die bestehenden Bäume meist ausreichend. In den Lücken kann dies z.B. durch immergrüne Bepflanzung, Holzkonstruktionen o.ä. erfolgen.
- Eine eventuelle Beleuchtung der Parkflächen muss so erfolgen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der St 2241 ausgeschlossen ist.
- Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der St 2241 nicht zugeführt werden.
- Eine unmittelbare Zufahrt und/oder ein unmittelbarer Zugang zur St 2241 werden nicht gestattet.
- Längs der St 2241 ist eine geschlossene Einfriedung (Zaun) ohne Tor zu errichten. Vorhandene Türen sind abzusperren oder zu entfernen.

Eine Beteiligung von betroffenen Wohnungseigentümern oder Hausverwaltungen wurde vor einer Befassung im Ausschuss nicht für sinnvoll erachtet.

Sofern zumindest für den Bereich des Grundstücks des TSV Röthenbach Zustimmung zu einer der Planvarianten gegeben werden kann, wäre entsprechend Beschluss zu fassen unter Einschluss der erforderlichen Befreiungen von der BaumschutzVO.

Nach ausführlicher Beratung besteht Einigkeit mit folgender Konzeption als Angebot für die privaten Grundstückseigentümer zur Optimierung ihres Stellplatzangebotes:

- Erweiterung der Stellplatzreihe vor Tannenstraße 21 - 25
- Anordnung von zusätzlichen Stellplätzen auf dem TSV-Grundstück angrenzend an die Kegelbahn
- Schrägparkplätze im Kieferschlag in den Grundstücken Tannenstraße 5/7, Kieferschlag 9 - 13 und 15/17
- Senkrechtstellplätze nahe der Staatstraße (Zufahrt zwischen Kieferschlag 7 und 9 sowie zwischen Kieferschlag 13 und 15)

Sodann ergeht

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss stimmt der Gewährung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Teufelsweiher“ für die Anlegung von Stellplätzen nördlich des TSV-Sportheimes, Sulzbacher Straße 12, Fl.Nr. 451 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz nach dem oben vorgestellten Stellplatzkonzept zu. Der Ausschuss erteilt zudem die nötigen Befreiungen von der BaumschutzVO für die Entfernung aller Bäume, die zur Realisierung der Stellplätze auf dem TSV-Grundstück einschließlich Zufahrt gefällt werden müssen.

-----

## 7 Verschiedenes

-----

**7.1 Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Alte Siedlung" für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/146 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Heidestraße 19**

---

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller beabsichtigen, auf dem Grundstück Heidestraße 19, Fl.Nr. 428/146 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz einen Carport im Ausmaß von 5 m x 3 m zu errichten.

Das Vorhaben für sich ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO als verkehrsfrei einzustufen. Allerdings liegt das Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Alte Siedlung“, der Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässt.

Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da im Bebauungsplanbereich bereits mehrere teils genehmigte, teils nicht genehmigte gleichgelagerte Fälle vorhanden sind und ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da öffentliche Stellplätze der Heidestraße durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Eine Beeinträchtigung der Nachbarn kann ebenfalls nicht erkannt werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dem Antrag zuzustimmen und die Abweichung zu erteilen.

**Beschluss: (8:0)**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag der Eheleute Gerhard und Christina Daferner, Heidestraße 19, Röthenbach a.d.Pegnitz auf isolierte Abweichung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/146 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz und stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Alte Siedlung“ bezüglich der Errichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu.

-----

**7.2 Sachstand Bebauung Speckschlagstraße**

---

VR Hailand trägt vor, das schallschutztechnische Ergänzungsgutachten zur Situation an den nächstgelegenen Wohnbauten Speckschlagstraße 2 sowie 4-10, Pegnitzgrund 10 und 12 liege nun vor. Demnach lägen für den Beurteilungszeitraum „Sonn- und Feiertag innerhalb der Ruhezeit von 13 – 15 Uhr“ erhebliche Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte durch den pegelbestimmenden Betrieb auf dem Übungsplatz des Polizei- und Schutzhundevereins vor. Aus der geplanten, neuen Wohnbebauung an der Speckschlagstraße würden für die Zulässigkeit der Vereinsbetriebe keine zusätzlichen Einschränkungen entstehen.

Auf der Grundlage dieses Ergänzungsgutachtens seien nun, so VR Hailand weiter, die mit dem Landratsamt und dem Bauherrn vereinbarten Gespräche mit den Vereinsvertretern zu führen.

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

-----

### **7.3 Planfeststellungsverfahren (Rahmenbetriebsplan) für die Gewinnung von Quarzsand im Tagebau durch die Fa. Zapfwerke GmbH im Gebiet Birkensee (Geißlach)**

---

VR Hailand gibt bekannt, dass die Regierung von Mittelfranken als höhere Landesplanungsbehörde das vereinfachte Raumordnungsverfahren mit landesplanerischer Beurteilung unter Beachtung von Maßgaben positiv abgeschlossen habe. Die Maßgaben seien, dass gesetzlich geschützte Biotope, insbesondere der Flechten-Kiefernwald vom Abbau auszunehmen seien und nicht beeinträchtigt werden dürften. Die Sandgewinnung in der Geißlach dürfe erst nach Beendigung des Abbaus im Gebiet „Kreuzstein“ begonnen werden. Ferner seien im Hinblick auf den Erholungsschwerpunkt Großer Birkensee die visuelle Sichtbarkeit von den Badeplätzen aus, Störungen der Reit- und Wanderwege und Konflikte zwischen Sandtransporten und Erholungsverkehr so zu regeln und zu minimieren, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungseignung ausgeschlossen sei.

Die Ausschusssmitglieder nehmen dies zur Kenntnis mit der Bitte, jeder Fraktion ein Exemplar der landesplanerischen Beurteilung zukommen zu lassen, soweit das Verfahren eine Weitergabe von Unterlagen zulasse.

-----

### **7.4 Abbruch-Anfrage Haus Krone, Friedrichsplatz 1-3**

---

VR Hailand berichtet, es liege eine mündliche Anfrage vor, ob das Gebäude des Alten- und Pflegeheimes Haus Krone, Friedrichsplatz 1-3, durch einen Neubau ersetzt werden dürfte. Hintergrund sei, dass der Gebäudebestand nicht wirtschaftlich in einen Erweiterungsbau integriert werden könne.

Anhand von Fotos der straßenseitigen Ansichten wird das Anliegen diskutiert. Es besteht Einigkeit darüber, dass lediglich die straßenseitige Fassade erhalten werden sollte oder im Rahmen einer Neubebauung wiederhergestellt werden müsse. Damit seien die Sanierungsziele erreicht.

-----

### **7.5 Verkehrsberuhigungsmaßnahmen Speckschlagstraße**

---

BM Steinbauer erläutert, in dem laufenden Prozess zur Optimierung der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Speckschlagstraße hätte ein weiterer Termin mit der Polizei stattgefunden. Daraufhin seien ein viertes Element eingebaut und weitere Messungen vorgenommen worden, die einen nochmaligen Rückgang der Geschwindigkeit mit sich gebracht hätten. Der Eindruck werde auch von Anliegern bestätigt.

Die Polizei rät nun aus Gründen der Verkehrssicherheit, das Provisorium durch eine Dauerlösung mit niedrigeren Elementen abzulösen. Hieraus ergebe sich folgendes von der Verwaltung vorgeschlagene Maßnahmenpaket:

Acht Sperrpfosten auf dem Gehweg an der Einmündung zum Bahnhofsplatz zur Sicherheit der Fußgänger, insbesondere Schulkinder, vor parkenden Autos im Bereich der Begegnungsstätte,

das Verkehrszeichen „Zone 30“ weiter nach vorne setzen und als Piktogramm auf die Fahrbahn aufbringen

im Kurvenbereich der Speckschlagstraße eine Zick-Zack-Markierung anbringen

die vier Bereiche des Baustellen-Provisoriums durch mobile Randsteine mit Reflektion zu ersetzen, mit geeignetem Material auszufüllen und mit einer Bake zu sichern. Kostenpunkt: ca. 2.000 €.

Nach kurzer Aussprache ergeht

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss stimmt den vorgestellten Maßnahmen zu und bewilligt die erforderlichen Mittel.

-----

Um 20:40 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