

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES AUSSCHUSSES FÜR BAUANGELEGENHEITEN UND STADTENTWICKLUNG

am 25.11.2014

im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender

Gottschalk, Wolfgang

Niederschriftführerin

Lorenz, Dana-Doreen

Ausschussmitglieder

Fichtner, Joachim

Hamann, Lutz-Werner

Huber, Franz

Knoch, Ullrike

Pauly, Peter

Pröbster, Karl-Heinz

Schmidt, Helmut

Scholz, Mechthild

Sachberater

Hailand, Josef

Externe Sachberater

Brautsch, Markus Prof. Dr.-Ing.

zu TOP 1

Abwesend:

TAGESORDNUNG

1. Vorstellung der wesentlichen Ergebnisse des kommunalen Energienutzungsplans durch Prof. Dr.-Ing. Brautsch, Ostbayerische Technische Hochschule Amberg-Weiden
2. Vollzug der BaumschutzVO;
Anträge auf Befreiung vom Verbot, geschützte Baumbestände zu entfernen
2.1- Rückersdorfer Straße 75 a (2 Rotfichten, 1 Birke)
2.2- Lerchenweg 17 (1 Douglasie)
3. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung vom 05.11.2014
4. Bauvoranfrage für die Umnutzung des Fabrikgebäudes Rosenthal 2, Fl.Nr. 17/1 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz in eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber
5. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Erteilung einer Befreiung gemäß Art. 63 Abs. 2 BayBO für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/312 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Ostbahnstraße 8
6. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Erteilung einer Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 2 BayBO für die Errichtung eines Geräteschuppens/Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 468/6 Gemarkung Wetzendorf, Himmelgarten
7. Antrag auf Baugenehmigung für die Erweiterung einer Terrasse mit Nebengebäuden im 1. Obergeschoss des Anwesens Karlstraße 5, Fl.Nr. 102/8 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Rückersdorfer Straße"
8. Anfragen nach § 31 GeschO-StR

hier um keine erhaltenswerte bzw. ortsprägende Einzelbäume handle und eine Ersatzbepflanzung nicht angezeigt sei.

Beschluss: (9:0)

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung stimmt den vorliegenden Anträgen - Unterpunkte 2.1 und 2.2 - auf Befreiung vom Verbot, geschützte Baumbestände zu entfernen, ohne weitere Maßgabe zu.

3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung vom 05.11.2014

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern einige Tage vor der Sitzung zugestellt. Einwände hierzu liegen nicht vor.

Beschluss: (9:0)

Der Ausschuss genehmigt die Niederschrift seiner öffentlichen Sitzung vom 05.11.2014 einstimmig.

4 Bauvoranfrage für die Umnutzung des Fabrikgebäudes Rosenthal 2, Fl.Nr. 17/1 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz in eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber

Sachverhalt:

Auf den vorliegenden Antrag von dürschinger architekten vom 29.10.2014 mit Planbeilagen wird verwiesen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Flüchtlingsproblematik und der politischen Erwartung, dass nicht nur der Bund und die Länder, sondern auch die Kommunen gefordert sind, die Flüchtlingsströme zu bewältigen, stellt bei neutraler Betrachtung das Fabrikgebäude Rosenthal 2 ein geeignetes Objekt für die Umwandlung in eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber dar.

Das aktuelle Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen soll dazu beitragen, die gesellschaftliche Herausforderung zu bewältigen. So kann im unbeplanten Innenbereich die Nutzungsänderung von zulässigerweise errichteten gewerblichen Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, im Einzelfall auch dann zulässig sein, wenn sie sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Einfügung kann aber durchaus bereits aus den 2 ½- und 3-geschossigen Wohngebäuden in der Ludwigstraße abgeleitet werden.

Nachdem es sich um eine Aufnahmeeinrichtung der Regierung von Mittelfranken handeln soll, liegt in bauplanungsrechtlicher Hinsicht keine Wohnnutzung, sondern eine Anlage für soziale Zwecke vor.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit obliegt dem Landratsamt Nürnberger Land. Es ist davon auszugehen, dass beim Umbau die Leitlinien zu Art, Größe

ße und Ausstattung von Gemeinschaftsunterkünften für Asylbewerber eingehalten werden.

Durchaus problematisch kann hingegen die Erschließungssituation eingeschätzt werden. Die Einrichtung hat ein erhöhtes sicherheitsrechtliches Potenzial. Für die schnelle Erreichbarkeit steht nur die schmale Ludwigstraße für Polizei- und Rettungseinsätze zur Verfügung. Die Aufstellfläche für die Feuerwehr ist sehr beengt.

Entgegenstehende Belange in sanierungsrechtlicher Hinsicht sind nicht erkennbar.

2. BM Gottschalk erläutert ergänzend, die Befassung im Ausschuss sollte sich auf die baulichen Belange beschränken. Die Asylthematik sei für eine Behandlung in der nächsten Stadtratssitzung vorgesehen. Angedacht sei ein breit aufgestellter runder Tisch, der sich mit allen Fragen zur geplanten Einrichtung, im speziellen auch zur Erschließungssituation befassen sollte.

StR Hamann schlägt vor, hierzu auch Vertreter der Regierung einzuladen und StR Pröbster ergänzt, dass ebenso Gespräche mit den Anliegern für einen offenen Umgang mit dem Thema notwendig seien.

In rein baurechtlicher Hinsicht besteht im Ausschuss Einigkeit, dass das Vorhaben bei Einhaltung aller relevanten Normen zustimmungsfähig sei.

**5 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Erteilung einer Befreiung gemäß Art. 63 Abs. 2 BayBO für die Er-
richtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/312 Gemarkung
Röthenbach a.d.Pegnitz, Ostbahnstraße 8**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/312 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Ostbahnstraße 8 einen Carport im Ausmaß von ca. 5,03 m Tiefe, 2,97 m Breite und 2,51 m Höhe zu errichten. Das Vorhaben ist für sich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO als verfahrensfrei einzustufen. Allerdings liegt das Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Seespitze“, der an der geplanten Stelle kein Baufeld vorsieht.

Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da in diesem Gebiet bereits mehrere Carportanlagen teils genehmigt, teils ungenehmigt errichtet wurden. Es ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar und die Unterschrift des Nachbarn liegt vor.

Die ebenfalls erforderliche isolierte Abweichung bezüglich der Einhaltung der Abstandsfläche vor der südöstlichen Außenwand (Grenzgebäude länger als 9 Meter) hat das Landratsamt Nürnberger Land mit Bescheid vom 07.11.2014 bereits erteilt.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag zuzustimmen und die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen.

Nach eingehender Beratung ergeht

Beschluss: (9:0)

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung hat Kenntnis vom Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/312 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Ostbahnstraße 8 und stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Seespitze“ bezüglich der Überschreitung der Baugrenze zu.

**6 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Erteilung einer Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 2 BayBO für die
Errichtung eines Geräteschuppens/Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr.
468/6 Gemarkung Wetzendorf, Himmelgarten**

Sachverhalt:

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung vom 05.11.2014 beraten, die Entscheidung jedoch wegen offener Fragen zurückgestellt.

Zur Nachbarbeteiligung sei nunmehr anzumerken, so VR Hailand, dass der unmittelbar betroffene Nachbar (Fl.Nr. 505/3 W) auf die Beteiligung von Amts wegen innerhalb der gesetzten Frist nicht reagiert und demnach die Gelegenheit zur Einsicht- und Stellungnahme nicht wahrgenommen hätte. Weitere Nachbarn seien nicht beteiligt worden, da nach Ansicht der Verwaltung nur der unmittelbar an den Gebäudestandort angrenzende in seiner Rechten verletzt sein könnte.

Hinsichtlich der künftigen Grundstücksnutzung liege eine schriftliche Stellungnahme des Bauherrn vor, wonach er beabsichtige, alle derzeit im Freien lagernden Gegenstände in dem beantragten Schuppen unterzubringen und die Grünfläche gärtnerisch zu nutzen.

Beschluss: (9:0)

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung hat Kenntnis vom Antrag des Herrn Werner Thron, Tulpenstraße 1 a, Röthenbach a.d.Pegnitz auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Geräteschuppens/Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 468/6 Gemarkung Wetzendorf und stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Himmelgarten-Nord“ bezüglich der Gebietsart und der Errichtung außerhalb des Baufeldes zu. Der im Eingabeplan eingetragene Standort ist dabei genau einzuhalten.

7 Antrag auf Baugenehmigung für die Erweiterung einer Terrasse mit Nebengebäuden im 1. Obergeschoss des Anwesens Karlstraße 5, Fl.Nr. 102/8 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Rückersdorfer Straße"

Sachverhalt:

Der Bauantrag soll die Nutzung des Flachdaches des erdgeschossigen Anbaues des Gebäudes Karlstraße 5 als Terrasse (Erweiterung von genehmigten ca. 23 m² auf ca. 110 m²) sowie die Errichtung eines Geräteraumes im Ausmaß von 3,00 x 2,00 m und eines überdachten Freisitzes von ca. 3,50 x 3,00 m legalisieren.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Rückersdorfer Straße“ setzt ab einer Bautiefe von 12 m, gemessen von der Grundstücksgrenze der Rückersdorfer Straße, nur eingeschossige Bebauung fest. Der Geräteraum und die bereits genehmigte Terrasse liegen weitgehend in diesem Rahmen.

Die Terrassenerweiterung und der Freisitz bedürften einer Befreiung von den Festsetzungen. Voraussetzung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Während die angrenzenden Nachbarn die Bauvorlage überwiegend unterschrieben haben, begegnet das Vorhaben in der Eigentümergemeinschaft durchweg der Ablehnung. Es wird bestritten, dass die Antragsteller überhaupt ein Nutzungsrecht an der Dachfläche haben. Sondernutzungsrechte nach WEG sind nicht vergeben. Das Thema soll Gegenstand der nächsten Eigentümerversammlung sein.

Aufgrund der vorherrschenden Situation kann die Verwaltung nicht empfehlen, das gemeindliche Einvernehmen mit der erforderlichen Befreiung vom Bebauungsplan zu erteilen. Nach der Giltfiktion des § 36 Abs. 2 BauGB, wonach Einvernehmen, die nicht binnen zwei Monaten nach Antragseingang verweigert werden, als erteilt gelten, sollte im vorliegenden Fall eine Verweigerung beschlossen werden.

Nach eingehender Beratung und Würdigung der bekannt gewordenen nachbarlichen Interessen der übrigen Teileigentümer und der Einschätzung, dass wohl kein Sondereigentum der Antragsteller vorliege, ergeht

Beschluss: (9:0)

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung nimmt Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung für die Erweiterung einer Terrasse mit Nebengebäuden im 1. Obergeschoss des Anwesens Karlstraße 5, Fl.Nr. 102/8 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz und verweigert aufgrund der Ausführungen im Sachvortrag das gemeindliche Einvernehmen.

8 Anfragen nach § 31 GeschO-StR

Die Anfragen zur genehmigten, aber bisher nicht ausgeführten Hinterliegerbebauung Doppelhaus Gartenstraße 8a/8b, zu den am Feuerwehrhaus Haimendorf abgeladenen Musterpflastersteinen für die Dorferneuerung und zum Sachstand des Antragsverfahrens für die Wohnbebauung an der Speckschlagstraße werden von VR Hailand beantwortet.

Um 21:00 Uhr beendet Zweiter Bürgermeister Gottschalk die öffentliche Sitzung.

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

Wolfgang Gottschalk
Vorsitzender

Dana-Doreen Lorenz
Niederschriftführer