

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES AUSSCHUSSES FÜR BAUANGELEGENHEITEN UND STADTENTWICKLUNG

am 24.10.2017

im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender

Gottschalk, Wolfgang

Niederschriftführerin

Lorenz, Dana-Doreen

Ausschussmitglieder

Fichtner, Joachim

Hamann, Lutz-Werner

Huber, Franz

Knoch, Ullrike

Knorr, Heinrich

Pröbster, Karl-Heinz

Schmidt, Helmut

Scholz, Mechthild

Sachberater

Hailand, Josef

Lechner, Michael

Abwesend:

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung vom 12.09.2017
2. Vollzug der BaumschutzVO;
Anträge auf Befreiung vom Verbot, geschützte Baumbestände zu entfernen
 - 2.1 Postgasse 7, 2 Spitzahorn
 - 2.2 Friedrich-von-Fürer-Straße 2, 1 Stechfichte
 - 2.3 Adalbert-Stifter-Straße 17, 1 Zeder
 - 2.4 Friedrich-Wittmann-Straße 27, 1 Schwarzkiefer
3. Aussprache über die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die Entwicklung eines Wohngebietes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 59/1, /3, /5 und /6 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Pegnitzstraße 20 - 26
4. Erweiterung der Verkaufsfläche einer Ladeneinheit im Fachmarktzentrum Am Gewerbepark 2, Fl.Nr. 302/15 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
5. Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 505/6 Gemarkung Wetzendorf, Himmelgarten 28; Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Himmelgarten-Nord" wegen Überschreitung der Baugrenze
6. Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern mit Garagen/Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 152/4 Gemarkung Haimendorf an der Friedrich-von-Fürer-Straße in Haimendorf
7. Aussprache über den Vollzug der Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter
8. Straßensanierung 2018;
Auswahl der zu sanierenden Straßen
9. Verschiedenes
 - 9.1. Parkbeschränkungen im Schumacherring
 - 9.2. Berichterstattung über die Behandlung von Anregungen unter TOP "Verschiedenes" früherer Sitzungen des Ausschusses
 - 9.3. Geschwindigkeitsmessung im Bereich desn Mehrgenerationenhauses
 - 9.4. Straßenabsenkung im Bereich Konrad-Zimmermann-Straße 16
 - 9.5. Anfrage auf einen Sachstandsbericht zur Sanierung der Quartiersgarage Am Bahndamm

Baumbestände zu entfernen, ohne weitere Maßgabe zu.

3 Aussprache über die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die Entwicklung eines Wohngebietes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 59/1, /3, /5 und /6 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Pegnitzstraße 20 - 26

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage Nr. 125/2017-BA, die als Diskussionsgrundlage dient.

Nach eingehender Aussprache werden einvernehmlich folgende Eckdaten für die städtebauliche Entwicklung der Grundstücke Pegnitzstraße 20 – 26 (Fl.Nrn. 59/1, /3, /5 und /6) festgelegt:

Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet) ohne die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstiges nichtstörendes Gewerbe, Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

Maß der baulichen Nutzung: II+D entlang der Pegnitzstraße;
II+D, alternativ: III rückwärtig zum Röthenbach hin (2. OG als Penthaus-Geschoss mit max. 2/3 Grundfläche des darunter liegenden Geschosses mit allseits zurückgesetzten Wänden)
GRZ und GFZ höchstzulässig nach § 17 BauNVO (0,4/1,2)

Überbaubare Grundstücks- und 12 m
Flächen: 4 Baufelder (straßenbegleitend 2 x max. 22 m Länge
Breite, rückwärtig zum Röthenbach hin 1 x max. 22 m Länge und 12 m Breite und 1 x max. 25 m Länge und 12 m Breite)

Verkehrsflächen: Anschluss an Pegnitzstraße; interne Privaterschließung

Dachgestaltung: straßenbegleitend Satteldach, rückwärtig alternativ auch Flachdach

Nebenanlagen: Stellplätze in Tiefgarage nach Satzung, keine Doppelparker, Angebot an Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge, öffentliche Parkbucht entlang der Pegnitzstraße als Besucherstellplätze herstellen und Grundstück an die Stadt unentgeltlich abtreten, 1 oberirdischer, überdachter und abschließbarer Fahrradstellplatz pro Wohneinheit in der Nähe des Hauseingangs situiert mit Lademöglichkeit für E-Bikes/Pedelecs, Mülleinhausungen

Einfriedung: für Gemeinschaftsanlagen: keine;
für Gartenflächen, die einzelnen Wohneinheiten zugeordnet sind, max. 1,20 m Gesamthöhe (Hinterpflanzung als Sichtschutz bis 2 m Höhe zulässig)

Grünordnung: Grüngürtel am Röthenbach ist zu erhalten und aufzuwerten; baulich nicht genutzte Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten; mit

dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen;
Kinderspielplatz gem. Art. 7 BayBO

Ausgleichs- u. Ersatz-
Maßnahmen:

soweit von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert, hat der Bauherr auf seine Kosten geeignete Flächen in das Bauleitplanverfahren einzubringen

Sonstiges:

Infrastrukturabgabe für den aus der Bebauung erwachsenden zusätzlichen Bedarf an Investitionen für Kita-Plätze,
Städtebauliche Vereinbarung über die Übernahme der erforderlichen Planungsleistungen und Gutachten zum Bauleitplanverfahren auf eigene Kosten zu 100 % (kein Gemeindeanteil an der Erschließung)

Mit einer evtl. Erweiterung der städtebaulichen Entwicklungsfläche auf die rückwärtige Teilfläche des Grundstücks Pegnitzstraße 18 (Fl.Nr. 59/4) besteht Einverständnis.

4 Erweiterung der Verkaufsfläche einer Ladeneinheit im Fachmarktzentrum Am Gewerbepark 2, Fl.Nr. 302/15 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage Nr. 126/2017-BA.

StRin Scholz bezweifelt im Hinblick auf drei Läden mit teilweise gleichen Sortimenten in der Innenstadt die Feststellung der Unbedenklichkeit durch die vorgelegte Verträglichkeitsstudie.

Beschluss: (8:1)

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid der Westside 3 Grundbesitz Röthenbach GmbH & Co.KG für die Erweiterung einer Verkaufsfläche im Fachmarktzentrum Am Gewerbepark 2, Fl.Nr. 302/15 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, stimmt der Ausnahmeregelung für die maximale Nettoverkaufsfläche gemäß Bebauungsplan Nr. 29 „Sondergebiet Einkaufszentrum, Fl.Nr. 302/15 Am Gewerbepark“ zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

5 Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 505/6 Gemarkung Wetzendorf, Himmelgarten 28; Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Himmelgarten-Nord" wegen Überschreitung der Baugrenze

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage Nr. 123/2017-BA.

Beschluss: (9:0)

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung hat Kenntnis vom Antrag auf Errichtungen eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 505/6 Gemarkung Wetzendorf, Himmelgarten 28. Der Ausschuss stimmt der Gewährung der erforderlichen Befreiung für die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

6 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern mit Garagen/Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 152/4 Gemarkung Haimendorf an der Friedrich-von-Fürer-Straße in Haimendorf

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage Nr. 122/2017-BA.

StR Schmidt trägt die Meinung des Ortsbeirates vor, wonach eine Bebauung des Grundstücks grundsätzlich befürwortet werde, jedoch nicht in Flachdachbauweise.

Beschluss: (9:0)

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern mit Garagen/Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 152/4 Gemarkung Haimendorf, an der Friedrich-von Fürer-Straße in Haimendorf und erteilt unter der Voraussetzung, dass die Abwasserbeseitigung durch den Bauherrn auf seine Kosten sichergestellt werden kann, das gemeindliche Einvernehmen zur Variante „Satteldach“ mit 2 Vollgeschossen mit Dachneigung <25°.

7 Aussprache über den Vollzug der Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage Nr. 128/2017-BA.

Zweiter Bürgermeister Gottschalk informiert zu Beginn der Beratung, dass er mit dem Ersten Bürgermeister Einigkeit erzielt habe, dass der im Wesentlichen für die kommunale Verkehrsüberwachung beschäftigte Mitarbeiter auch zum Vollzug der Reinhaltungsverordnung herangezogen werden könne und dies auch schon praktiziert werde.

Im Ausschuss besteht Einvernehmen, dass die aufgrund von Rechtsprechung in Teilen mangelhafte Verordnung überarbeitet werden müsse, um rechtssicher ggf. Ordnungswidrigkeitenverfahren durchführen zu können. Zur nächsten Sitzung solle ein neuer Verordnungsentwurf und die derzeit gültige Verordnung vorgelegt werden.

StR Hamann gibt zu Bedenken, dass bei Verwarnungen der Bürger sichergestellt werden müsse, dass auch die Gehwegflächen, für die die Stadt verantwortlich sei, entsprechend gepflegt würden. Andererseits müsse sich die Stadt aus Aufgaben zurückziehen, die sie freiwillig übernommen habe, wenn ein Anlieger dazu verpflichtet sei, z.B. Räumen von Geh- und Radwegen.

StR Pröbster empfiehlt, eine Bestandsaufnahme der von der Stadt zu erledigenden Aufgaben zu machen und diese zügig abzuarbeiten. Dipl.-Ing. Lechner sagt dies zu.

Zweiter Bürgermeister Gottschalk gibt bekannt, dass nach Aussage der Örtlichen Straßenverkehrsbehörde die am 12.09.2017 beschlossene Beschilderung der Parkbeschränkung im Schumacherring bis Ende November vollzogen werden soll.

9.2 Berichterstattung über die Behandlung von Anregungen unter TOP "Verschiedenes" früherer Sitzungen des Ausschusses

VR Hailand gibt zu TOP 7.2 bis 7.7 der Ausschuss-Sitzung vom 12.09.2017 Sachstands- und Erledigungsbericht wie folgt:

7.2 Laufer Weg, Entwässerungsrinne gegenüber Parkplatz Gärtnerei Werner
Dipl.-Ing. Lechner hat sich die genannte Stelle angesehen und sieht keinen Handlungsbedarf. In heutiger Sitzung wird ein gemeinsamer Ortstermin mit StR Pröbster zur weiteren Klärung vereinbart.

7.3 Ella-Conradty-Straße, beschädigtes Verkehrszeichen „verkehrsberuhigter Bereich“
Nach Mitteilung der Örtlichen Straßenverkehrsbehörde, Hr. Ruck, sei kein anderer Standort möglich. Ggf. sollte der beschädigte Rahmen am bestehenden Aufstellort repariert oder ausgetauscht werden.

7.4 Friedrich-Wittmann-Straße, evtl. zusätzliche Beleuchtung des Parkplatzes
Das Bauamt hat eine Überprüfung zusammen mit den Stadtwerken eingeleitet.

7.5 Bahnhofstraße, Hinweis auf die neue Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h
Es wurde eine Geschwindigkeitsmessanlage mit optischer Anzeige (Smiley) installiert. Leider lässt sich das Gerät nicht auf die täglich und wöchentlich beschränkte Geltungsdauer einstellen.

7.6 Thematik Überhänge in den öffentlichen Verkehrsraum und Reinhaltungspflicht der Gehwege
Siehe TOP 7 der heutigen Sitzung.

7.7 Haimendorf, Risse in den Fahrbahnen der Ortsstraßen
StR Schmidt konkretisiert gegenüber Dipl.-Ing. Lechner die betreffenden Stellen, der sich der Reparatur annehmen wird.

9.3 Geschwindigkeitsmessung im Bereich desn Mehrgenerationenhauses

StRin Scholz berichtet, dass in der Rückersdorfer Straße im Bereich des Mehrgenerationenhauses augenscheinlich häufig zu schnell gefahren werde und bittet, dort das städtische Geschwindigkeitsmessgerät aufzustellen.

9.4 Straßenabsenkung im Bereich Konrad-Zimmermann-Straße 16

StR Knorr weist darauf hin, dass sich im Bereich Konrad-Zimmermann-Straße 16 die Straße absenkt und bittet um Überprüfung der Ursache und Schadensbehebung.

9.5 Anfrage auf einen Sachstandsbericht zur Sanierung der Quartiersgarage Am Bahndamm

StRin Knoch bittet, bei nächster Gelegenheit einen Sachstandsbericht zur aktuell laufenden Sanierung der Quartiersgarage Am Bahndamm zu geben.

Um 21:15 Uhr beendet Zweiter Bürgermeister Gottschalk die öffentliche Sitzung.

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

Im Anschluss hieran findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Gottschalk
Vorsitzender

Dana-Doreen Lorenz
Niederschriftführerin