

# NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

## SITZUNG DES AUSSCHUSSES FÜR BAUANGELEGENHEITEN UND STADTENTWICKLUNG

am 16.10.2018

im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

### Vorsitzender

Gottschalk, Wolfgang

### Niederschriftführerin

Lorenz, Dana-Doreen

### Ausschussmitglieder

Fichtner, Joachim

Hamann, Lutz-Werner

Huber, Franz

Knoch, Ullrike

Knorr, Heinrich

Schmidt, Helmut

Scholz, Mechthild

### Vertreter

Hellmann, Wolfgang

für Pröbster, Karl-Heinz

### Sachberater

Hailand, Josef

Ruck, Roland

zu TOP 4 ö.

### Abwesend:

### Ausschussmitglieder

Pröbster, Karl-Heinz

## T A G E S O R D N U N G

1. Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage aus vier Einzelhäusern mit insgesamt zehn Wohneinheiten auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 29/3 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Mühlhof
  
2. Vollzug der BaumschutzVO;  
Anträge auf Befreiung vom Verbot, geschützte Baumbestände zu entfernen
 

2.1	Bahnhofstraße	10	u.	12	(2	Spitzahorn)
2.2	Postgasse			11	(2	Eichen)
2.3	Himmelgarten	18	(1	Serb.	Fichte,	2 Scheinzypressen)
2.4	Steinbergstraße			22	a	(1 Schwarzkiefer)
2.5	Laufer			Weg	149	(1 Tanne)
2.6	Alter			Kirchenweg	31	(1 Blaufichte)
2.7	Geschwister-Scholl-Platz			1	(1	Birke)

Werner-von-Siemens-Allee 50/Dieselstraße (1 Kiefer)
  
3. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung vom 18.09.2018
  
4. Behandlung einer Eingabe von Anwohnern des Adenauerringes gem. Art. 56 Abs. 3 Gemeindeordnung
  
5. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Luitpoldplatz 1, Fl.Nr. 160/70 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz;  
Antrag auf Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung bezüglich der Ausbildung der Rampenwände an der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt
  
6. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Luitpoldplatz 1, Fl.Nr. 160/70 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz;  
Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung
  
7. Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Adenauerring 12, Fl.Nr. 520/3 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz;  
Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 "Seespitze II" wegen Überschreitung der Baugrenze
  
8. Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Sitzung vom 18.09.2018 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden
  
9. Berichterstattung über die Behandlung von Anregungen unter TOP "Verschiedenes" früherer Sitzungen des Ausschusses
  
10. Verschiedenes
  
- 10.1. Hinweis auf Salzstreuverbot in der Rundschau

Um 18:30 Uhr eröffnet Zweiter Bürgermeister Gottschalk die öffentliche Sitzung und dankt den Mitgliedern für deren Erscheinen.

Er stellt fest, dass alle Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und auch anwesend sind. Dabei werde StR Pröbster, der sich im Urlaub befinde, von StR Hellmann vertreten.

Zweiter Bürgermeister Gottschalk stellt sodann die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

**1 Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage aus vier Einzelhäusern mit insgesamt zehn Wohneinheiten auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 29/3 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Mühlhof**

---

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage 089/2018-BA vom 09.10.2018.

Zur Ortsbegehung auf dem Baugrundstück begrüßt Zweiter Bürgermeister Gottschalk den Entwurfsverfasser der Eingabeplanung, Herrn Architekt Hanna, sowie die beteiligten Nachbarn der Grundstücke Am alten Sägewerk 4 und 8 und eine Vertreterin der Hausverwaltung des Anwesens Mühlhof 1.

Herr Hanna stellt die Planung vor und erläutert die Höhenentwicklung von der Zufahrtsebene bis zur Grundstücksebene der Nachbarbebauung Am alten Sägewerk. Es sei eine Geländemodellierung in der Weise vorgesehen, dass der nördliche Grundstücksteil angehoben und der südliche Grundstücksteil so abgegraben werde, dass der dargestellte Mistweg ca. 1m unter Nachbargrundstücksniveau geführt würde. Hier sei eine entsprechende Abstützung erforderlich. Auf Einwand der Nachbarn, dass die dargestellte Höhenentwicklung der Neubebauung nicht stimmen könne, erklärt Herr Hanna, im südlichen Grundstücksteil sei eine Abgrabung des Bestandsgeländes um ca. 1,5 m vorgesehen. Die Erdgeschosebene werde keinesfalls höher liegen als bei der Nachbarbebauung. Hinsichtlich des Immissionsschutzes gegenüber dem Sägewerk und den Anforderungen an das Bauen in Teilbereichen des Überschwemmungsgebietes des Röthenbachs werde man sich an die Vorgaben der Fachbehörden halten.

Die Vertreterin der Hausverwaltung des Anwesens Mühlhof 1 bittet darauf zu achten, dass die Oberflächenentwässerung so ausgeführt werde, dass das Anwesen Mühlhof 1 nicht beeinträchtigt werde. Das Anwesen habe bereits jetzt Probleme mit Kellerfeuchte.

***Die Beratung wird um 19:30 Uhr im kleinen Sitzungssaal des Rathauses fortgesetzt.***

Die Erkenntnisse aus der Ortsbegehung werden zusammenfassend besprochen. Es herrscht die Meinung vor, dass der Fußabdruck der Unteren Conradty-Siedlung, dem sich schon die Bebauung Am alten Sägewerk anpassen musste, auch für das Baugrundstück greifen sollte. Deshalb sei die städtebauliche Vorgabe die Fortsetzung der 1 ½-geschossigen Doppelhausbebauung mit Satteldach unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen. Für den vierten Baukörper parallel zum Bahndamm sei eine zweigeschossige Bebauung gemäß Antrag, jedoch ebenfalls mit Satteldach vorstellbar.

**Beschluss: (9:0)**

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung nimmt Kenntnis vom

Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage aus vier Einzelhäusern mit insgesamt zehn Wohneinheiten auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 29/3 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Mühlhof. Die Planung fügt sich nach Auffassung des Ausschusses nicht in die durch die Untere Conradtsiedlung und das Areal Am alten Sägewerk geprägte Umgebungsbebauung aus 1 ½ -geschossigen Doppelhäusern mit Satteldach ein, weshalb sowohl das gemeindliche Einvernehmen als auch die sanierungsrechtliche Genehmigung nicht erteilt wird.

-----

2	Vollzug	der		BaumschutzVO;	
Anträge auf Befreiung vom Verbot, geschützte Baumbestände zu entfernen					
2.1	Bahnhofstraße	10	u.	12	(2 Spitzahorn)
2.2	Postgasse		11		(2 Eichen)
2.3	Himmelgarten	18	(1 Serb.	Fichte,	2 Scheinzypressen)
2.4	Steinbergstraße		22	a	(1 Schwarzkiefer)
2.5	Laufer		Weg	149	(1 Tanne)
2.6	Alter		Kirchenweg	31	(1 Blaufichte)
2.7	Geschwister-Scholl-Platz			1	(1 Birke)
<b>Werner-von-Siemens-Allee 50/Dieselstraße (1 Kiefer)</b>					

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage 085/2018-BA und die Ortsbegehung zu Nr. 2.1.

Die Anträge zu Nrn. 2.1 und 2.2 werden ausführlich diskutiert. Es besteht mehrheitlich die Auffassung, dass die zur Fällung beantragten Bäume in besonderer Weise den Schutzzweck des § 1 Abs. 2 der BaumschutzVO erfüllen und deshalb im Interesse des Stadt- und Straßenbildes sowie der Klimabegünstigung zu erhalten und zu pflegen seien. Die angeführten Gründe zu Nr. 2.1 seien nachvollziehbar, jedoch nicht ausschlaggebend, zu Nr. 2.2 nicht begründet im Sinne der Befreiungstatbestände der BaumschutzVO.

In der Aussprache wird auch eine grundsätzliche Meinungsbildung über Ersatzbepflanzungen angeregt. Es besteht allseitiges Einverständnis, dies in einer der nächsten Ausschusssitzungen als eigenen Tagesordnungspunkt zu behandeln.

**Beschluss: (7:2)**

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung stimmt dem vorliegenden Antrag auf Befreiung von der BaumschutzVO zu Nr. 2.1 nicht zu, da es sich um erhaltenswerte, ortsbildprägende Einzelbäume handelt.

**Beschluss: (8:1)**

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung stimmt dem vorliegenden Antrag auf Befreiung von der BaumschutzVO zu Nr. 2.2 nicht zu, da es sich um erhaltenswerte, ortsbildprägende Einzelbäume handelt.

**Beschluss: (9:0)**

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung stimmt den vorliegenden Anträgen auf Befreiung von der BaumschutzVO zu Nr. 2.3 bis 2.7 ohne weitere Maßgabe zu.

-----

**3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung vom 18.09.2018**

---

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern mit der Einladung zur Sitzung zugestellt. Es werden auf Nachfrage durch zweiten Bürgermeister Gottschalk keine Einwände erhoben.

**Beschluss: (9:0)**

Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.

-----

**4 Behandlung einer Eingabe von Anwohnern des Adenauerringes gem. Art. 56 Abs. 3 Gemeindeordnung**

---

VAI Ruck erläutert die Vorlage 011/2018-OA vom 10.10.2018, die der Ausschuss mit der Eingabe vom 17.07.2018 zur Kenntnis nimmt. Demnach sei der vorgebrachte Markierungsvorschlag für eine „Parkverbotszone mit Gehwegabsenkung“ an den Stellen, an denen ein Wohnweg in den Adenauerring einmündet, mit der Straßenverkehrsordnung und den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften nicht vereinbar. Dies sei mit der Polizei, die hierzu angehört werden müsse, nochmals abgeklärt worden. Die örtliche Straßenverkehrsbehörde handle im übertragenen Wirkungskreis, eine Zuständigkeit des Ausschusses sei hier nicht gegeben.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Erläuterungen von VAI Ruck ohne weitere Veranlassung zur Kenntnis.

-----

**5 Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Luitpoldplatz 1, Fl.Nr. 160/70 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Antrag auf Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung bezüglich der Ausbildung der Rampenwände an der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt**

---

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage 088/2018-BA vom 09.10.2018.

**Beschluss: (9:0)**

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung hat Kenntnis vom Antrag auf Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung bezüglich der Ausbildung der Rampenwände an der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt am Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Luitpoldplatz 1, Fl.Nr. 160/70 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz und erteilt zur beantragten Abweichung das Einvernehmen.

-----

**6 Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Luitpoldplatz 1, Fl.Nr. 160/70**

---

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage 087/2018-BA.

Nach kurzer Erläuterung des Sachverhalts durch VR Hailand ergeht

**Beschluss: (9:0)**

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung hat Kenntnis vom Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung für das Neubauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus Luitpoldplatz 1, Fl.Nr. 160/70 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz bezüglich der Schaffung von Besucherstellplätzen und erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 8 der Stellplatzsatzung.

-----

- 7 Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Adenauerring 12, Fl.Nr. 520/3 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz; Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 "Seespitze II" wegen Überschreitung der Baugrenze**

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage 086/2018-BA vom 08.10.2018.

**Beschluss: (9:0)**

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung am Reihemittelhaus Adenauerring 12, Fl.Nr. 520/3 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz und erteilt zur Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze um 1 m die Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Seespitze II“ und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

-----

- 8 Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Sitzung vom 18.09.2018 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden**

VR Hailand gibt folgende Vorgänge bekannt:

Karin und Gerald Otto, Lauf  
Errichtung eines Wohnhauses mit Carport und Garage,  
Altdorfer Straße 17, Fl.Nr. 616/22 Gem. Haimendorf

Brunner Grundbesitz GmbH, Schwaig  
Neubau einer Produktionshalle mit Verwaltung  
und Wohnungsaufbau,  
Mülllach 21, Fl.Nr. 591/19 Gem. Röthenbach a.d.Pegnitz

Ev. Kindergartenverein Röthenbach a.d.Pegnitz  
Umnutzung des Bettenlagers im Untergeschoss in einen  
Schlafraum für 25 Kinder,

Bahnhofstraße 8, Fl.Nr. 219 Gem. Röthenbach a.d.Pegnitz

Die Ausschussmitglieder nehmen davon Kenntnis.

-----

## **9      Berichterstattung über die Behandlung von Anregungen unter TOP "Verschiedenes" früherer Sitzungen des Ausschusses**

---

VR Hailand gibt folgende Sachstands- und Erledigungsberichte:

### **Weiteres Vorgehen verkehrsberuhigter Bereich Heidestraße (BAS 17.04.2018, TOP 9.2 ö.)**

Termin für das vorgesehene Anliegergespräch ist aller Voraussicht nach Montag, 29.10.2018, 17 Uhr im großen Sitzungssaal des Rathauses

### **Zustand der Eiche auf dem Grundstück Himmelgarten 30 (BAS 18.07.2018, TOP 10.1 ö.)**

Laut Landschaftsgartenbautechniker Stumpf ist die Eiche abgängig und nicht mehr zu retten. Die Untersuchung evtl. Ursachen läuft.

### **Zustand Spielplatz Haimendorf BAS 18.07.2018, TOP 10.2 ö.)**

Nach Rücksprache mit Erstem Bürgermeister Hacker soll ein Gespräch mit allen an der Umgestaltung Beteiligten Klarheit bringen.

### **Sachstand Bauvorhaben Alter Kirchenweg 35 a (BAS 18.09.2018, TOP 10.1 ö.)**

Das Bauvorhaben ist weiterhin eingestellt. Eine Entscheidung des Landratsamtes zum Tekturantrag steht noch aus.

### **Bahnsteg als Jugendtreff (BAS 18.09.2018, TOP 10.2 ö.)**

Dem Ordnungsamt ist das Problem bekannt. Streetworker und Ordnungskraft im öffentlichen Raum (Hr. Fröber) haben entsprechende (positive) Gespräche mit den Jugendlichen geführt. Belästigungen können nur mit polizeilicher Anzeige sanktioniert werden. Es gibt keine Handhabe für allgemeine Platzverweise.

*StR Huber berichtet in diesem Zusammenhang, dass sich der Bahnsteg zum Treffpunkt von Auswärtigen, die mit ihren Autos mit erheblicher Geschwindigkeit auch den Geh- und Radweg an der Bahnlinie entlangfahren, entwickelt habe. Anwohner, insbesondere Kinder, seien dadurch stark gefährdet. Dem müsse schnellstens Einhalt geboten werden.*

### **Zustand Treppenaufgang Les-Clayes-sous-Bois-Brücke (BAS 18.09.2018, TOP 10.3 ö.)**

Der Hinweis wurde auf die Treppenanlage bezogen, die zur Ostbahnstraße hinunterführt. Nach Einschätzung von Dipl.-Ing. Lechner ist die Sanierung dieser Treppe wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Es sollte eine Stilllegung in Erwägung gezogen werden.

Es besteht allseits Einverständnis, sich in der nächsten Sitzung des Ausschusses sich mit diesem Thema zu befassen.

### **Werbung auf Schaltschränken der Telekom (BAS 18.09.2018, TOP 10.4 ö.)**

Es wurde Kontakt zur Deutschen Telekom aufgenommen, die wiederum Kontakt zum Vermarkter herstellte. Eine abschließende Sachbearbeitung steht noch aus.

**Gräben- und Durchlässeputzen in Haimendorf (BAS 18.09.2018, TOP 10.5 ö.)**

Nach Auskunft von Dipl.-Ing. Lechner werden die Durchlässe in der laufenden Woche aufgrund des enormen Pflegerückstandes mit der Feuerwehrspitze freigespült. Zur nächsten Grabenreinigung wird eine Fremdvergabe in Erwägung gezogen.

**Risse im Asphalt des Weges neben der Diepersdorfer Straße (BAS 18.09.2018, TOP 10.6 ö.)**

Die Rissbildung ist dem Sachbereich Tiefbau bekannt und wird beobachtet. Ggf. sind sie vor Ablauf der Gewährleistung zu vergießen.

**Bauzaun am Ortsrand Haimendorf/Landschaftsschutzgebiet Moritzberg (BAS 18.09.2018, TOP 10.7 ö.)**

Laut Grundstückseigentümer handelt es sich um den Beginn einer der Weidewirtschaft dienenden privilegierten Einfriedung. Diese Interpretation wird von der Unteren Bauordnungsbehörde geprüft.

**Jugendtreff Luitpoldplatz (BAS 18.09.2018, TOP 10.9 ö.)**

Das Ordnungsamt erklärt, der Sicherheitsdienst wurde für den Luitpoldplatz nicht abbestellt. Nach wie vor finden Kontrollen statt.

**Beleuchtungsdefizite am S-Bahn-Zugang Steinbergstraße (BAS 18.09.2018, TOP 10.10 ö.)**

Der Aufbau einer helleren Beleuchtungseinheit ist durch die Stadtwerke bereits veranlasst.

**Außenbestuhlung des Lokals Steinbergstraße 18 (BAS 18.09.2018, TOP 10.11 ö.)**

Die Bestuhlung steht auf dem Gehwegabschnitt von ca. 2 m Tiefe, der als Privatgrundstück einzustufen ist. Baurechtlich sind Außenbewirtschaftungsflächen bis 40 m<sup>2</sup> verfahrensfrei. Für Lärmbelastigungen gelten die Werte der TA-Lärm. Nachtruhe muss zwischen 22 Uhr und 6 Uhr gewährleistet sein.

-----

**10      Verschiedenes**

---

-----

**10.1      Hinweis auf Salzstreuverbot in der Rundschau**

---

StRin Scholz bittet, rechtzeitig zur Wintersaison in der Rundschau auf das geltende Salzstreuverbot hinzuweisen.

-----

Um 20:50 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