

# NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

## SITZUNG DES AUSSCHUSSES FÜR BAUANGELEGENHEITEN UND STADTENTWICKLUNG

am 26.03.2019

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

Stumpf, Holger

### Abwesend:

# TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung vom 19.02.2019
2. Vollzug der BaumschutzVO;  
Anträge auf Befreiung vom Verbot, geschützten Baumbestand zu entfernen
  - 2.1 Am Wasserschloß 12 (1 Nussbaum)
  - 2.2 Erlenplatz 1 (1 Rotfichte)
  - 2.3 Friedrich-Neuper-Straße 68 (1 Kastanie)
  - 2.4 Rückersdorfer Straße 75 a (2 Blaufichten)
  - 2.5 Werner-von-Siemens-Allee 31-37 (1 Birke)
  - 2.6 Friedhof (2 Bergahorn, 2 Kiefern, 2 Birken)
  - 2.7 Laufer Weg 57 (1 Lärche)
3. Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Eigentumswohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 102/41 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Alter Kirchenweg 11, (BAS 22.01.2019, TOP 6 ö.); Projektvorstellung durch die Bauherrnvertreter und Aussprache auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmendaten (Nähebereich Sanierungsgebiet Rückersdorfer Straße, ISEK)
4. Bebauungsvorschlag für eine Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 59/1 und 59/7 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Pegnitzstraße 26 und 18 a, (BAS 19.02.2019, TOP 1 ö.); Stellungnahme des städt. Landschaftsgartenbautechnikers zur Uferbepflanzung mit Aussprache sowie ggf. Entscheidung über Situierung und Geschossigkeit der Gebäude
5. Antrag auf Baugenehmigung und Antrag auf Abtragungsgenehmigung für die Restsandgewinnung und Wiederverfüllung auf dem Grundstück Fl.Nr. 299/1 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz (ehem. Werksgelände Fa. Zapfwerke); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
6. Antrag auf städtebauliche Entwicklung der Grundstücke Fl.Nrn. 467, 469 und 597/25 je Gemarkung Haimendorf an der Diepersdorfer Straße und der Ortsstraße Rockenbrunn
7. Berichterstattung über die Behandlung von Anregungen unter TOP "Verschiedenes" früherer Sitzungen des Ausschusses
8. Verschiedenes
  - 8.1. Eiche Himmelgarten 30
  - 8.2. Rückschnitt Linden vor ehem. Gasthaus Kalb, Haimendorf
  - 8.3. Sachstand Werbeanlagensatzung

Um 19:30 Uhr eröffnet Zweiter Bürgermeister Gottschalk die öffentliche Sitzung und dankt den Mitgliedern für deren Erscheinen.

Er stellt die ordnungsgemäße Einladung und Anwesenheit der Ausschussmitglieder und damit auch die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

## **1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung vom 19.02.2019**

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

**Beschluss:**                    **(9:0)**

Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.

-----

|          |   |               |                                     |
|----------|---|---------------|-------------------------------------|
| <b>2</b> | <b>Vollzug</b>  | <b>der</b>    | <b>BaumschutzVO;</b>                |
|          | <b>Anträge auf Befreiung vom Verbot, geschützten Baumbestand zu entfernen</b> |               |                                     |
| 2.1      | Am  | Wasserschloß  | 12      (1      Nussbaum)           |
| 2.2      | Erlenplatz  | 1             | (1      Rotfichte)                  |
| 2.3      | Friedrich-Neuper-Straße   | 68            | (1      Kastanie)                   |
| 2.4      | Rückersdorfer Straße  | 75            | a      (2      Blaufichten)         |
| 2.5      | Werner-von-Siemens-Allee  | 31-37         | (1      Birke)                      |
| 2.6      | Friedhof  | (2 Bergahorn, | 2      Kiefern,      2      Birken) |
| 2.7      | Laufer Weg 57   | (1 Lärche)    |                                     |

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage Nr. 032/2019-BA.

Der Vorsitzende verliest zu den einzelnen Unterpunkten jeweils die Antragsbegründung und die Stellungnahme des LGT Stumpf, der aufgrund seiner persönlichen Anwesenheit auf Anfrage zusätzliche Erläuterungen gibt. Sodann ergehen in Einzelabstimmung folgende Beschlüsse:

**Beschluss:**                    **(8:0) \***

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung stimmt dem vorliegenden Antrag zu Unterpunkt 2.1 auf Befreiung vom Verbot, geschützte Baumbestände zu entfernen, ohne weitere Maßgabe zu.

*\*) StR Schmidt hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Abstimmung teilgenommen.*

**Beschluss:**                    **(9:0)**

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung stimmt dem vorliegenden Antrag zu Unterpunkt 2.2 auf Befreiung vom Verbot, geschützte Baumbestände zu entfernen, ohne weitere Maßgabe zu.

**Beschluss:**                    **(9:0)**

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung stimmt dem vorliegenden Antrag zu Unterpunkt 2.3 auf Befreiung vom Verbot, geschützte Baumbestände zu entfernen, ohne weitere Maßgabe zu.

**Beschluss: (9:0)**

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung stimmt dem vorliegenden Antrag zu Unterpunkt 2.4 auf Befreiung vom Verbot, geschützte Baumbestände zu entfernen, ohne weitere Maßgabe zu.

**Kenntnisnahme:**

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung nimmt die Eilentscheidung des Ersten Bürgermeisters zu Unterpunkt 2.5 zur Kenntnis.

**Beschluss: (9:0)**

Nach ausführlicher Aussprache und Erläuterungen von LGT Stumpf stimmt der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung dem vorliegenden Antrag zu Unterpunkt 2.6 auf Befreiung vom Verbot, geschützte Baumbestände zu entfernen, mit der Auflage der Pflanzung einer Hainbuchenhecke zu.

**Kenntnisnahme:**

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung nimmt die Eilentscheidung des Ersten Bürgermeisters zu Unterpunkt 2.7 zur Kenntnis.

-----

**3 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Eigentumswohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 102/41 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Alter Kirchenweg 11, (BAS 22.01.2019, TOP 6 ö.); Projektvorstellung durch die Bauherrnvertreter und Aussprache auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmendaten (Nähebereich Sanierungsgebiet Rückersdorfer Straße, ISEK)**

---

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage Nr. 035/2019-BA.

Architekt Grabow von Architektenpartnerschaft Grabow+Hofmann, Nürnberg stellt das städtebauliche Konzept und insbesondere auch die Stellplatzproblematik mittels Präsentation anschaulich dar.

In der anschließenden Aussprache beziehen die Redner eindeutig Position, nach wie vor auf dem satzungsmäßigen Stellplatznachweis zu bestehen und den aufgezeigten Alternativen nicht näher treten zu wollen. Die vorgetragenen städtebaulichen Gesichtspunkte, die sich auch in der Stellungnahme der Sanierungsberatung Bayerngrund wiederfinden, hätten in der Beurteilung des Vorhabens nicht das Gewicht, um von der Stellplatzforderung abzurücken.

Der Vorsitzende fasst zusammen, dass sich somit keine neuen Erkenntnisse ergeben hätten, die eine Änderung des Beschlusses vom 22.01.2019 rechtfertigten.

-----

**4      Bebauungsvorschlag für eine Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 59/1 und 59/7 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Pegnitzstraße 26 und 18 a, (BAS 19.02.2019, TOP 1 ö.); Stellungnahme des städt. Landschaftsgartenbautechnikers zur Uferbepflanzung mit Aussprache sowie ggf. Entscheidung über Situierung und Geschossigkeit der Gebäude**

---

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage Nr. 036/2019-BA.

Zur Klärung des notwendigen Abstandes der Uferbepflanzung von neuen Wohngebäuden erläutert LTG Stumpf, er habe anhand der nachgereichten Baumkartierung in Bezug zum Bebauungsvorschlag die Örtlichkeit besichtigt. Grundsätzlich sei ein Heranrücken der Wohngebäude an den Stamm des Baumes auf 4,50 m technisch machbar, jedoch aufwändig. Es müsste unter ständiger fachlicher Begleitung ein händischer Wurzelvorhang ausgebildet werden. Der vorhandene Wurzelbereich von schätzungsweise 7 bis 7 ½ m müsste dazu entsprechend eingekürzt werden, ebenso wie die adäquat zum Wurzelbereich ausgebildete Kronentraufe.

In der anschließenden Diskussion werden Zweifel laut, ob ein Einkürzen der Wurzeln mittels Wurzelvorhang und ein Rückschnitt der Baumkronen so fachgerecht ausgeführt werden würde, dass die Gewähr gegeben wäre, dass die Bäume nicht doch als Folge der Bebauung eingingen. Sie seien jedoch auch aus Gründen der Uferbefestigung in jedem Fall zu erhalten. Deshalb wird nach Bestätigung durch Herrn Stumpf einvernehmlich festgehalten, dass jegliche Neubebauung einen Mindestabstand von 7 m zum Baumstamm einzuhalten habe. Dann sei auch keine Handschachtung mehr erforderlich.

Als weiterer Punkt wurden die Gebäudehöhen des Bebauungskonzeptes diskutiert. Die Planung sehe einen 4-geschossigen L-Bau und vier 3-geschossige Baukörper vor. Hierzu gebe es seitens des Ausschusses keine Bedenken.

-----

**5      Antrag auf Baugenehmigung und Antrag auf Abtragungsgenehmigung für die Restsandgewinnung und Wiederverfüllung auf dem Grundstück Fl.Nr. 299/1 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz (ehem. Werksgelände Fa. Zapfwerke); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

---

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage Nr. 034/2019-BA.

Die Ausschussmitglieder sehen den Tagesordnungspunkt noch nicht als entscheidungsreif an. Es sei verwunderlich, dass nach Aufgabe der Grube durch die Fa. Zapf weiter Sand abgebaut werden könne. Es sollte geprüft werden, ob die seinerzeitige Abtragungsgenehmigung für die Fa. Zapf eine tiefenmäßige Limitierung enthalten habe. Es sollte auch grundsätzlich geklärt werden, wie sich ein weiterer Abbau auf die Grundwasserverhältnisse auswirken könne bzw. welche Probleme mit einer Auffüllung näher am Grundwasser entstehen können, insbesondere auch hinsichtlich der Wahl des Auffüllmaterials.

Weiterhin sei von großem Interesse, wie lange der Abbau- und Wiederverfüllungsprozess angelegt sei. Schließlich sei das Ziel, möglichst zeitnah Gewerbe im Rahmen des Bebauungsplanes anzusiedeln.

Bis zur Klärung der aufgeworfenen Fragen wird eine Entscheidung über den Bauantrag vertagt.

-----

## **6 Antrag auf städtebauliche Entwicklung der Grundstücke Fl.Nrn. 467, 469 und 597/25 je Gemarkung Haimendorf an der Diepersdorfer Straße und der Ortsstraße Rockenbrunn**

---

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage Nr. 033/2019-BA.

StR Schmidt erklärt in seiner Funktion als Ortssprecher, der Ortsbeirat Haimendorf habe nichts gegen eine bauliche Entwicklung auf den genannten Grundstücken. Man sei, wie in der Vorlage dargelegt, auch dafür, die nicht selbstständig bebaubaren Nachbargrundstücke sinnvoll einzubeziehen, wenn das von den Eigentümern gewünscht werde. Der Dorfcharakter solle erhalten bleiben, weshalb die Bebauung auf Einfamilienhäuser, ggf. auch auf einige Doppelhäuser, beschränkt werden solle.

StR Hamann ergänzt, er könne sich auch eine Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 468 Gemarkung Haimendorf vorstellen, soweit es im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sei. Dem wird allseits zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, alle in Frage kommenden Grundstückseigentümer abzufragen, ob sie eine städtebauliche Entwicklung ihrer Grundstücke mittragen würden.

-----

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

---

VR Hailand berichtet zu den nachgenannten Punkten wie folgt:

### **Befestigung des Verkehrszeichens im Schwandweg**

Wurde vom Bauhof unverzüglich erledigt.

### **Zustandsbericht Gebäude Fischbachstraße 1**

Entsprechend der Anregung wurde das Gebäude von KBR Thiel auf brandschutzrechtliche Mängel überprüft. Es sei festgestellt worden, dass eine Sperrung des Dachgeschosses angezeigt sei. Dem Türkischen Sportverein wurde mitgeteilt, dass die sowieso vertraglich nicht zugestandene Nutzung des Dachgeschosses unverzüglich aufzugeben sei. Nach Räumung werde der Zutritt versperrt.

### **Einladung Rahmenplanung Schlossgasse**

Das Eigentümergespräch sei sehr erfolgreich verlaufen. Die Teilnehmer hätten sich rege beteiligt.

### **Mieterhöhung Schlossgasse 3**

Wie mit der Mieterin vereinbart, sei wegen des freiwilligen Zuschusses der Stadt für

die Gebrauchswerterhöhung eine sehr moderate Mieterhöhung erfolgt.

-----

## **8      Verschiedenes**

---

-----

### **8.1     Eiche Himmelgarten 30**

---

StR Pröbster spricht LGT Stumpf auf den Sachstand zur Eiche im Grundstück Himmelgarten 30 an. Herr Stumpf antwortet, die Sache sei mit dem Baumsachverständigenbüro Dengler vorbesprochen. Man wolle abwarten, wie sich der Baum in der neuen Wachstumsperiode entwickle. Gewissheit, ob dem Baum von außen Schaden zugefügt worden sei, könne nur ein sog. Pflanzenkeimtest bringen, der ca. 1.800 € koste.

Die Ausschussmitglieder sind sich einig, diesen Test in jedem Fall durchführen und auch nicht mehr länger zu warten zu wollen. Gegebenenfalls könnten die Kosten auf den Eigentümer umgelegt werden.

-----

### **8.2     Rückschnitt Linden vor ehem. Gasthaus Kalb, Haimendorf**

---

StR Schmidt fragt LGT Stumpf, ob der Rückschnitt der Linden vor dem ehem. Gasthaus Kalb in Haimendorf baumschutzverordnungskonform sei.

Herr Stumpf erläutert, der Rückschnitt sei grenzwertig, aber noch akzeptabel. Mit der vorgenommenen starken Entlastung des Baumes sei eher das Gegenteil dessen, was vermutlich beabsichtigt gewesen sei, erreicht worden. Nun müssten die Bäume mindestens alle zwei Jahre einen Pflegeschnitt erhalten, um auf Dauer stabil zu bleiben.

-----

### **8.3     Sachstand Werbeanlagensatzung**

---

Zweiter Bürgermeister Gottschalk greift das Thema auf, dass auf Initiative des Bundes der Selbständigen ein Fraktionsvorsitzendengespräch anberaumt, kurzfristig aber dann wieder abgesagt worden sei. Die Vorgehensweise sei unverständlich, da das Thema im zuständigen Ausschuss ordentlich behandelt, die schriftliche Stellungnahme des BdS beraten und bis auf wenige Punkte berücksichtigt werden konnte. Er werde mit dem Ersten Bürgermeister noch klären, weshalb dieses Gespräch hätte stattfinden sollen. In anschließenden Wortmeldungen wird deutlich, dass kein Grund für ein solches Gespräch gesehen werde, da die Kompetenz dieser Angelegenheit eindeutig beim Ausschuss liege.

-----

Um 21:00 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