

# NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

## SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am 27.05.2008

im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

### Vorsitzender

Steinbauer, Günther

### Niederschriftführer

Hailand, Josef

### Ausschussmitglieder

Gottschalk, Wolfgang

Güntert, Peter

Hamann, Lutz-Werner

Knoch, Ullrike

Knorr, Heinrich

Munkert, Erich

Wisatzke, Stefan

### Vertreter

Wende, Inge

Vertretung für Herrn Thiemo  
Graf

### Abwesend:

### Ausschussmitglieder

Graf, Thiemo

entschuldigt (berufl. verhin-  
dert)

## TAGESORDNUNG

1. Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Rosenstraße 8, Fl.Nr. 155/9 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz;  
Evtl. Zustimmung zur Gewährung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Rückersdorfer Straße"
2. Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Grundstücksteil des Anwesens Adalbert-Stifter-Straße 42, Röthenbach;  
Evtl. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
3. Bebauungsplan Nr. 31 "Grünthalstraße";  
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
4. Verschiedenes
  - 4.1. Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 15.04.2008 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden
  - 4.2. Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 27 der Gemeinde Leinburg für das "Gewerbegebiet Vierbühl" in Diepersdorf;  
Trägerbeteiligung
  - 4.3. Sachstandsanfrage Fortgang Flächennutzungsplanaufstellung
  - 4.4. Sachstandsanfrage Marktplatz und Heka-Nutzung
  - 4.5. Sachstandsanfrage Fassadenprogramm

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. Stadträtin Wende vertritt den beruflich verhinderten StR Graf.

Erster Bürgermeister Steinbauer stellt sodann die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

**1      Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Rosenstraße 8, Fl.Nr. 155/9 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz;  
Evtl. Zustimmung zur Gewährung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Rückersdorfer Straße"**

---

**Sachverhalt:**

Die Bauherren Birol und Kezban Aycetin, derzeit wohnhaft Ostpreußenstraße 19 in Röthenbach, beabsichtigen, das bestehende zweigeschossige Wohnhaus abzubauen und einen Neubau mit drei Wohneinheiten in 2 ½-geschossiger Bauweise zu errichten.

Der Bauantrag entspricht in folgenden Punkten nicht dem Bebauungsplan oder sonstigen Bauvorschriften:

- Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um 1,80 m für einen überdachten Eingangsbereich im 1. OG mit hinaufführender Treppe
- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze einschließlich Wintergarten um 4 m
- Überschreitung der im reinen Wohngebiet höchstzulässigen Grundflächenzahl (0,51 anstatt 0,4)
- Dachgeschoss evtl. schon Vollgeschoss
- Wegfall des Vorgartens durch Stellplätze und Stellplatzzufahrten

Die Überschreitungen der Baugrenzen könnten als städtebaulich vertretbar hingenommen werden, wenn damit nicht eine erhebliche Überschreitung der GRZ und ein Nachweis von 6 Stellplätzen verbunden wären, die nur so angeordnet werden können, dass der im reinen Wohngebiet als städtebaulich wichtiges Erscheinungsbild prägende Vorgarten entfallen würde.

Alle Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Eine Befreiung von der Baumschutzverordnung ist nicht erforderlich.

Sollte das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein, was vom Entwurfsverfasser noch zu belegen wäre, könnte dem Vorhaben gerade noch zugestimmt werden. Für die Stellplätze und Zufahrten im Vorgartenbereich wäre die Ausführung in Rasenpflaster zu fordern.

In der anschließenden Diskussion wird die Problematik der grundsätzlich erwünschten Nachverdichtung und dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf erörtert, insbesondere unter dem Aspekt, dass sich die in den Siedlungsbereichen vielerorts noch intakten Vorgartenbereiche dann nicht mehr halten lassen.

Erster Bürgermeister Steinbauer und Stadtrat Hamann sprechen sich für Zustimmung aus. Die Stadträte Knoch und Gottschalk äußern wegen der Größe und Dichte der

beantragten Bebauung im reinen Wohngebiet bei der nicht unerheblichen Überschreitung der GRZ ihre Bedenken ebenso wie Stadtrat Güntert, der jedoch noch zustimmen könne.

Übereinstimmung besteht in der Ansicht, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf und hiervon keinesfalls eine Befreiung von den Festsetzungen gewährt werden sollte.

### **Beschluss: (6:3)**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag der Eheleute Birol und Kezban Ay-cetin für den Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Rosenstraße 8, Fl.Nr. 155/9 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz und stimmt der Gewährung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Rückersdorfer Straße“ und von der Stellplatzsatzung der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz zu. Dabei darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes sein. Die Stellplätze im Vorgartenbereich sind in Rasenpflaster auszuführen.

-----

## **2 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Grundstücksteil des Anwesens Adalbert-Stifter-Straße 42, Röthenbach; Evtl. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

### **Sachverhalt:**

Der Grundstückseigentümer Manfred Utz möchte in einem Vorbescheid geklärt wissen, ob im rückwärtigen Teil des genannten Anwesens ein 1 ½-geschossiges Einfamilienhaus errichtet werden kann. Es ist beabsichtigt, die auf der künftigen Zufahrt stehende Garage abzurechen und für das Vorderhaus zwei Stellplätze im Vorgarten herzustellen.

Von der Grundstückstiefe und von den Abstandsflächen her wäre die vorgesehene Bebauung durchaus denkbar. Aufgrund der vorherrschenden Situation ist die Anordnung von Ersatzstellplätzen für das Vorderhaus im Vorgarten städtebaulich nicht zu befürworten. Hier ist anzuraten, den durch den Abbruch der Garage entfallenden Stellplatz ebenfalls im rückwärtigen Grundstücksteil unterzubringen oder notfalls eine Ablöse zuzulassen.

Stadtrat Hamann hält den Nachweis der Stellplätze im Vorgarten für unproblematisch. Aufgrund der Nachverdichtung werde es vermehrt zu solchen Lösungen kommen.

Stadtrat Güntert sieht dies genauso. Stadtrat Gottschalk hält dies ebenso für in Ordnung.

Stadträtin Knoch hingegen gefallen die Stellplätze im Vorgarten nicht. Sie dienen oft als theoretischer Nachweis und werden häufig wieder zurückgebaut.

Stadtrat Hamann möchte dieses Argument nicht gelten lassen. Zum einen könne der Stellplatznachweis vom Landratsamt überwacht werden, zum anderen gibt es auch oft andere Stellplätze, beispielsweise in Tiefgaragen, die nicht benützt werden.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid des Herrn Manfred Utz für den Neubau eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Grundstücksteil des Anwesens Adalbert-Stifter-Straße 42, Fl.Nr. 428/248 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz in 1 ½-geschossiger Bauweise zur Kenntnis und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

-----

**3 Bebauungsplan Nr. 31 "Grünthalstraße";  
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat am 29.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 14.02.2008 einen Vorentwurf gebilligt, für den vom 29.02. bis 20.03.2008 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde. Es gingen folgende Stellungnahmen ein:

Zitzmann Irene und Konrad vom 10.03.2008 auf Erweiterung der Baugrenze von 3 m auf 5 m von der Grundstücksgrenze,  
Büttner Bernd vom 17.03.2008 für angrenzendes MI statt WA wegen Immissionskonflikt mit seinem Karosseriebaubetrieb Renzenhofer Straße 2,  
Sikora Michael u. Sikora-Leinz Sigrid vom 11.03.2008 auf Zulassung von Pultdächern,  
Krieger Dr. Michael und Bettina vom 19.03.2008 für den Verzicht auf einen Kinderspielplatz wegen der umzulegenden Kosten,  
Kanzlei TaylorWessing für Graphite Cova vom 20.03.2008 wegen Immissionskonflikte,  
Handwerkskammer für Mittelfranken vom 19.03.2008 wegen Immissionskonflikte mit dem Betrieb Büttner.

Hierzu wird folgende Behandlung vorgeschlagen:

Stellungnahme Zitzmann:

Die Baufeldtiefe setzt sich aus ca. 3 m Vorgarten, 13 m Baufenster und 3 m Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze zusammen. Grundsätzlich wäre ein Abrücken der neuen Baukörper auf 5 m Grenzabstand städtebaulich wünschenswert. Dadurch würde die Baukörpertiefe auf 11 m reduziert werden oder die Straße müsste entsprechend zurückgenommen werden, was ohne Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der davon betroffenen Grundstücke möglich wäre.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, der Anregung zuzustimmen.

Stellungnahme Büttner:

Aufgrund der begründeten Einwände wäre es in jedem Falle ratsam, die Mischgebietszone um das Grundstück vor Büttner und eines weiteren Angrenzers zu erweitern. Die WA-Parzelle auf der anderen Straßenseite müsste dann auch in das MI integriert werden, so dass die Gebietsabgrenzung an der Einmündung der Ringstraße wäre.

Bei den noch durchzuführenden Lärmuntersuchungen ist der Betrieb Büttner einzubeziehen.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, der Anregung zuzustimmen.

Stellungnahme Sikora:

Die festgesetzte Dachform sollte möglichst variabel gehalten werden, lediglich Tonnendächer wären analog dem Baugebiet Renzenhofer Straße auszuschließen.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, auch Pultdächer zuzulassen und lediglich Tonnendächer auszuschließen.

Stellungnahme Krieger:

Ein Spielplatz ist in einem Baugebiet dieser Größenordnung und bei den geplanten Grundstücksgrößen kein „muss“, der nächstgelegene öffentliche Spielplatz ist in der Karlstraße und damit fußläufig nicht allzu weit entfernt. Darüber entscheidet die Stadt in ihrer Planungshoheit. Dabei sollten Kostenargumente in der Gesamtkalkulation des Baugebiets eine lediglich untergeordnete Rolle spielen. Die vollständige Finanzierung eines Spielplatzes durch die Stadt in einem von einem Investor zu erschließenden Neubaugebiet wäre eine höchst atypische Regelung, die nicht empfohlen werden kann.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, der Anregung auf Verzicht des eingeplanten Kinderspielplatzes nicht näherzutreten.

Stellungnahme Kanzlei TaylorWessing für Graphite Cova,  
Handwerkskammer für Mittelfranken für Karosseriebau Büttner:

Die analog zum Bauleitplanverfahren Renzenhofer Straße vorgetragene befürchtete Nutzungskonflikte sind nur gutachterlich zu entkräften. Bis diese Gutachten vorliegen, steht das weitere Verfahren unter der Prämisse, dass der Fortbestand und eine auf der Basis der bereits vorhandenen Wohnbebauung zulässige Erweiterung des Betriebes Graphite Cova gewährleistet sein muss. Gleiches muss für den Karosseriebaubetrieb Büttner, Renzenhofer Straße 2 gelten.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt klar, dass eine verbindliche Baugebietsausweisung nur dann erfolgen kann, wenn der Investor die

angeführten Nutzungskonflikte und die sich daraus möglicherweise ergebenden Einschränkungen der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten für Graphite Cova als auch für die Fa. Büttner durch entsprechende Gutachten als bewältigbar nachweisen kann.

-----

#### 4 **Verschiedenes**

---

-----

##### 4.1 **Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 15.04.2008 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden**

---

Richter Andrea und Andreas	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Friedrich-Otzmann-Straße 1
Wolfinger Christian	Mobiler Kiosk Birkensee
HypoVereinsbank	Anbringung von Werbeanlagen Rückersdorfer Straße 1
FWW-Frankenwerbung Wurzel	Erstellen einer Uhreninformationsanlage Bahnhofstraße/Bahnhofsplatz
OIG Grundbesitzgesellschaft mbH Steffen Girmscheid	Aufstockung eines Bürogebäudes Am Gewerbepark 4
Dobler Ramona/Gerner Thomas	Errichtung eines Einfamilienwohnhauses Reichswaldwiese 23 a
Lewand Sonja	Errichtung einer Dachgaube und DG-Ausb Adalbert-Stifter-Straße 56
Pickelmann Christine	Erneuerung der Einfriedung Himmelgarten 18 - isolierte Befreiung -
Ganghofer Andreas	Erneuerung der Einfriedung Schumacherring 2 - isolierte Befreiung -

Der Bauausschuss nimmt die Aufstellung zur Kenntnis.

-----

##### 4.2 **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 27 der Gemeinde Leinburg für das "Gewerbegebiet Vierbühl" in Diepersdorf;**

---

## **Trägerbeteiligung**

---

### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat am 11.12.2007 die 8. FNP-Änderung der Gemeinde Leinburg für die Erweiterung des Gewerbegebietes Vogelherd in Diepersdorf zur Kenntnis genommen und keine Einwände erhoben.

Nunmehr wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Vierbühl“ zur Stellungnahme übersandt. Die Planung entspricht der 8. FNP-Änderung und sieht eine Einzelhandelsfläche, Gewerbeflächen, eine Erschließungsstraße zur Kreisstraße LAU 15 und beidseits der Bauflächenausweisung grünordnerische Pufferzonen vor. Belange der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz sind nicht ersichtlich. Es wird empfohlen, keine Einwände zu erheben.

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

Der Bauausschuss nimmt von der Trägerbeteiligung der Gemeinde Leinburg für den Bebauungsplanentwurf Nr. 27 „Gewerbegebiet Vierbühl“ Kenntnis. Einwände werden nicht erhoben.

-----

## **4.3 Sachstandsanfrage Fortgang Flächennutzungsplanaufstellung**

---

Stadträtin Knoch fragt an, wie der Fortgang des Flächennutzungsplanverfahrens geplant sei.

VAR Hailand antwortet, in Kürze werde die Beratung im Stadtrat über den noch nicht abgearbeiteten Teil des Ergebnisses der Trägerbeteiligung erfolgen.

-----

## **4.4 Sachstandsanfrage Marktplatz und Heka-Nutzung**

---

Stadträtin Wende erkundigt sich nach den Sachständen zum geplanten Marktplatz und zur Heka-Nutzung.

Erster Bürgermeister Steinbauer verweist hinsichtlich des Marktplatzes auf den bereits anberaumten Jour-fixe am 04.06.2008. Zur Nutzung der Heka laufen die Gespräche mit dem Eigentümer noch bezüglich einer kleinteiligen Geschäftsnutzung und der Errichtung von Stellplätzen auf dem dazuerworbenen westlichen Nachbargrundstück.

-----

## **4.5 Sachstandsanfrage Fassadenprogramm**

---

Stadtrat Gottschalk ergänzt zur vorherigen Anfrage, ob das Fassadenprogramm ebenfalls auf der Tagesordnung des Jour-fixe steht, was Erster Bürgermeister Steinbauer bejaht.

-----

Um 20:45 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