

# NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

## SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am 23.09.2008

im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

### Vorsitzender

Steinbauer, Günther

### Niederschriftführer

Hailand, Josef

### Ausschussmitglieder

Gottschalk, Wolfgang

Graf, Thiemo

Güntert, Peter

Hamann, Lutz-Werner

Knoch, Ullrike

Munkert, Erich

Wisatzke, Stefan

### Vertreter

Rose, Karin

- in Vertretung für StR Knorr -

### Sachberater

Lechner, Michael

### Abwesend

Knorr, Heinrich

entschuldigt (Urlaub)

## TAGESORDNUNG

1. Bauantrag auf Nutzungsänderung der ehemaligen Videothek auf dem Grundstück Fl.Nr. 102/62 Gemarkung Röthenbach, Rückersdorfer Straße 31 in ein Vereinsheim des Internationalen Internet & Shisha Freizeit & Kulturverein e.V.
2. Antrag auf Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme für eine Winkelstützwand auf den Grundstücken 474/28 und 474/3 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Mühlach 17
3. Aussprache über den evtl. Erlass einer Veränderungssperre für das Grundstück Fl.Nr. 160/44 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz (sog. Kinoberg)
4. Aussprache über die Errichtung einer neuen Bedürfnisanstalt an der Röthenbachbrücke
5. Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 22.07.2008 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden
6. Verschiedenes
- 6.1. Sachstandsanfrage zum Fahrbahnteiler Renzenhof

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. Der in Urlaub befindliche Stadtrat Knorr wird durch Stadträtin Rose vertreten.

Erster Bürgermeister Steinbauer stellt sodann die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

**1 Bauantrag auf Nutzungsänderung der ehemaligen Videothek auf dem Grundstück Fl.Nr. 102/62 Gemarkung Röthenbach, Rückersdorfer Straße 31 in ein Vereinsheim des Internationalen Internet & Shisha Freizeit & Kulturverein e.V.**

**Sachverhalt:**

Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Rückersdorfer Straße“ und ist als Mischgebiet festgesetzt. Nach der festgesetzten Art und dem Maß der baulichen Nutzung wäre die beantragte Nutzung (s. Betriebsbeschreibung) als Versammlungsstätte in dem angegebenen Rahmen, ggf. auch in Form einer Gaststätte grundsätzlich zulässig.

Die Problembereiche des Vorhabens liegen im immissionsschutzrechtlichen Rücksichtnahmegebot auf die Umgebung, insbesondere wegen der beabsichtigten nächtlichen Öffnungszeiten und in der Frage, wie viele Stellplätze für dieses Vorhaben als erforderlich nachgewiesen werden müssen. Im Antrag wurden 4 Stellplätze als fiktiv aus der bisherigen Ladennutzung einem Bedarf von 4 Stellplätzen (1 Stellplatz je 5 Sitzplätze, bezogen auf max. 20 Besucher) gegenübergestellt, so dass die Stellplatzpflicht als erfüllt angesehen wird.

Der Antrag auf Nutzungsänderung wurde am 01.08.2008 eingereicht. Das gemeindliche Einvernehmen gilt als erteilt, wenn es nicht innerhalb zwei Monaten aus städtebaulichen Gründen versagt wird. Eine Versagung zur Fristwahrung wäre möglich, um die im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes liegenden Beurteilungen hinsichtlich der genannten Aspekte Rücksichtnahme/Immissionsschutz und Festlegung des Stellplatzbedarfes abzuwarten.

Zu erwähnen ist noch, dass keine Nachbarunterschriften bzw. Beschluss der Eigentümergemeinschaft vorliegen.

In kurzen Diskussionsbeiträgen vertreten auch die Stadträte Hamann, Gottschalk und Güntert die Meinung, dass aufgrund der in der Sachverhaltsdarstellung angeführten Punkte das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden sollte.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag auf Nutzungsänderung der ehemaligen Videothek auf dem Grundstück Fl.Nr. 102/62 Gemarkung Röthenbach, Rückersdorfer Straße 31 in ein Vereinsheim des Internationalen Internet & Shisha Freizeit & Kulturverein e.V. Das gemeindliche Einvernehmen wird versagt, weil insbesondere die beantragten nächtlichen Öffnungszeiten mit der nachbarlichen Wohnnutzung nicht vereinbar sind und das Rücksichtnahmegebot als verletzt angesehen wird. Weiterhin wird der fiktive Stellplatznachweis der Notwendigkeit real benutzbarer Stellplätze nicht gerecht.

**2 Antrag auf Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme für eine Winkelstützwand auf den Grundstücken 474/28 und 474/3 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Mühlach 17**

---

**Sachverhalt:**

Die Fa. Nießer Galvanotechnik KG baut zurzeit auf dem von Gumpert zum Betrieb dazuerworbenen Grundstück Fl.Nr. 474/28 in bebauungsplankonformer Weise eine Lagerhalle mit Verbindung zur bestehenden Produktionshalle. In diesem Zuge ist beabsichtigt, die bestehende Stützwand zum nördöstlich angrenzenden städtischen Waldstreifen als Grenzmauer fortzuführen. Die Fußplatte der L-Steine soll 1,50 m in das städtische Grundstück hineinragen und die Stützwand wieder hinterfüllt werden. Für diesen Eingriffsbereich einschließlich Arbeitsraum von insgesamt ca. 3 m müsste der Baumbestand gerodet und die Abstandsflächenübernahme schriftlich erklärt werden.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss stimmt der Abstandsflächenübernahme für eine Winkelstützwand als Grenzanlage mit 1,50 m auskragender Fußplatte auf das städtische Grundstück Fl.Nr. 474/3 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz zu mit der Auflage, dass für die im erforderlichen Arbeitsraum zu rodenden Bäume eine Ersatzbepflanzung nach Festlegung des städtischen Landschaftsgartenbautechnikers anzulegen ist.

-----

**3 Aussprache über den evtl. Erlass einer Veränderungssperre für das Grundstück Fl.Nr. 160/44 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz (sog. Kinoberg)**

---

**Sachverhalt:**

In der Verwaltungsstreitsache der EBR GmbH gegen den Freistaat Bayern wegen Ablehnung eines Antrags auf Vorbescheid für die Errichtung einer Anlage für altengerechtes Wohnen auf dem og. Grundstück, zu der die Stadt wegen Versagens des gemeindlichen Einvernehmens beigeladen wurde, ist für den 28.10.2008 ein Ortstermin des Gerichts und für den 29.10.2008 eine mündliche Verhandlung angesetzt. Die Stadt wird von RA Döbler vertreten, der anregt, rein vorsorglich auch unter Inkaufnahme einer evtl. späteren Aufhebung, eine Veränderungssperre zu erlassen.

Eine Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung und verhindert, dass bauliche Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert werden, bevor ein verbindlicher Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks festsetzt.

Der Erlass einer Veränderungssperre macht jedoch nur dann Sinn, wenn beabsichtigt ist, den Bebauungsplanentwurf Nr. 17 „Östliche Altstadt“ für den Bereich Kinoberg so zu ändern bzw. das Baurecht zu reduzieren, dass die streitgegenständliche Bebauung in jedem Fall verhindert werden soll.

Nach eingehender Beratung ergeht

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, für das Grundstück Fl.Nr. 160/44 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung zu erlassen.

-----

**4      Aussprache über die Errichtung einer neuen Bedürfnisanstalt an der Röthenbachbrücke**

---

**Sachverhalt:**

VAR Hailand erläutert anstelle des erkrankten Dipl.-Ing. Staudinger die örtlichen Gegebenheiten und beispielhaft zwei Modelle einer neuen oberirdischen Bedürfnisanstalt. Die gewünschten Anforderungen im Einzelnen, wie viele Kabinen und Urinale, müssten noch festgelegt werden. Die Anlage sollte jedenfalls behindertengerecht und leicht zu reinigen sein.

**Ergebnis:**

Im allseitigen Einverständnis wird die Sache in die Fraktionen verwiesen. Die Verwaltung hat dazu entsprechende Unterlagen mit Kostenaufstellung vorzulegen.

-----

**5      Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 22.07.2008 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden**

---

**Sachverhalt:**

Burgmayr Edeltraud und Jürgen	Wohnhausanbau Kirchhoffstraße 1
Hartwig-Logk Andreas	Dacherker und Stahlbalkonanbau sowie Errichtung einer Einfriedung Wiesenstraße 11
Fleischmann Stephan und Thomas	Nutzungsänderung Büro, Ausstellungs- und Lagerräume Bahnhofstraße 2
Könicke Maria	Instandsetzung einer Gartenmauer Waldgasse 4
Pirner Melanie/Schaab Thomas	Errichtung eines Einfamilienhauses Wiesenstraße 15

Die Ausschussmitglieder nehmen die Aufstellung zur Kenntnis.

-----

## **6      Verschiedenes**

---

### **6.1    Sachstandsanfrage zum Fahrbahnteiler Renzenhof**

---

Stadtrat Munkert fragt nach dem Sachstand der Planung für den vorgesehenen Fahrbahnteiler in der Ortsdurchfahrt Renzenhof.

Dipl.-Ing. Lechner antwortet, die Ausführungsplanung liege derzeit beim Staatlichen Bauamt Nürnberg zur Zustimmung.

-----

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