

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am 10.03.2009

mit Fortsetzung

am 17.03.2009

Vorsitzender

Steinbauer, Günther

Niederschriftführer

Hailand, Josef

Ausschussmitglieder

Gottschalk, Wolfgang

Graf, Thiemo

Hamann, Lutz-Werner

Knoch, Ullrike

Knorr, Heinrich

Munkert, Erich

Wisatzke, Stefan

Vertreter

Scholl, Heiko am 10.03.2009
Rathjen, Hans-Carl am 17.03.2009 für StR Güntert

Ortssprecher

Thäter, Hermann

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Güntert, Peter entschuldigt

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 27.01.2009
2. Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil "Grüne Au";
Behandlung des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange
3. Aufstellung eines Gewässerentwicklungsplanes;
Beauftragung eines Planungsbüros
4. Antrag auf Vorbescheid für die Bebauung des sog. Kinoberges (Fl.Nr. 160/44 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Rückersdorfer Straße) mit einer Wohnanlage für altengerechtes Wohnen, erdgeschossigen Gewerbeeinheiten sowie einer Stellplatzanlage auf Fl.Nr. 160/63 an der Konrad-Zimmermann-Straße;
Evtl. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und der sanierungsrechtlichen Genehmigung
5. Bauantrag für die Errichtung einer Dachgaube auf dem Wohnhaus Ostbahnstraße 24, Röthenbach;
Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Seespitze"
6. Bauantrag für die Erweiterung einer Bäckerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 591/11 und 591/12 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Mühlach 23;
Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Mühlach II" wegen Überschreitung der Baugrenze
7. Bauvoranfrage für den Neubau eines Praxisgebäudes mit Parkdeck auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/29 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, hinter Rückersdorfer Straße 61;
Evtl. Zustimmung zur Gewährung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Rückersdorfer Straße"
8. Bauantrag der Stadt Röthenbach für die Anlagen zur weitergehenden Schlammbehandlung im Grundstück der Kläranlage, Fl.Nrn. 68/7 und 68/9 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Mittelbügweg 10;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
9. Ergänzendes Beteiligungsverfahren zur Achten Änderung des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken (7);
Änderung der Kapitel B I Natur und Landschaft und B VII Erholung
10. Überarbeitung des Flächennutzungsplanes;
Sachstandsbericht und Verfahrensfortgang
11. Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 428/400 im Baugebiet Renzenhofer Straße;
Evtl. Übernahme von Abstandsflächen auf das Spielplatzgrundstück

- 12.** Antrag auf Nutzungsänderung eines stillgelegten Betriebsgeländes in eine Modellbaustrecke;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
- 13.** Verschiedenes
- 13.1** Baugenehmigung Wirtschaftsgarten Keim, Grabenstraße 10
- 13.2** Abbrucharbeiten des städtischen Gebäudes Rückersdorfer Straße 14/16

Erster Bürgermeister Steinbauer eröffnet am 10.03.2009 im Anschluss an die nichtöffentliche Sitzung (20:00 Uhr) die öffentliche Bauausschuss-Sitzung.

Am 17.03.2009 eröffnet der Erste Bürgermeister um 20:00 Uhr die Fortsetzungssitzung.

Er stellt jeweils fest, dass alle Mitglieder sowie berührte Ortssprecher ordnungsgemäß geladen wurden und auch anwesend sind. Stadtrat Güntert wird am 10.03.2009 durch Stadtrat Scholl, am 17.03.2009 durch Stadtrat Rathjen vertreten.

Ebenso stellt er jeweils die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Erster Bürgermeister Steinbauer gibt sodann eine Prioritätenliste für die in der Sitzung am 10.03.2009 zu erledigenden Tagesordnungspunkte bekannt. Dies sind die Punkte 1, 2, 5, 6 und 8.

Es wird vereinbart, die übrigen Punkte der Tagesordnung sowie die Ergänzung der Tagesordnung in einer Fortsetzungssitzung am Dienstag, den 17.03.2009 ab 20:00 Uhr zu behandeln.

Dazu werden keine Einwände erhoben.

1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 27.01.2009

Sachverhalt:

Die Niederschrift wurde mit der Ladung zur Sitzung allen Ausschussmitgliedern zugestellt. Einwände werden nicht erhoben.

Beschluss: (9:0)

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 27.01.2009 wird genehmigt.

2 Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil "Grüne Au"; Behandlung des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Der vom Stadtrat gebilligte Satzungsentwurf mit Geltungsbereichskarte wurde am 05.02.2009 öffentlich bekannt gemacht. Bis 06.03.2009 konnten Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgebracht werden.

Zur Niederschrift ging die Anregung der Eheleute Buchner, Grüne Au 1, ein, dass ihre Grundstücke Fl.Nr. 386/7 und 386/10 Gemarkung Haimendorf vollständig in den Geltungsbereich einbezogen werden sollen, um auch ihnen für die Zukunft eine Erweiterungsoption offenzuhalten.

Sollte dieser Anregung nähergetreten werden, wäre ein erneutes Beteiligungsverfahren über diesen Punkt durchzuführen. Es besteht jedoch auch ohne Einbeziehung in die Satzung für ein bestehendes Wohngebäude nach § 35 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit einer Erweiterung auf zwei Wohnungen, wenn die Nutzung innerhalb der Familie ausgeübt wird.

Als berührte Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Landratsamt Nürnberger Land:

Die Vorschläge aus der Stellungnahme vom 19.02.2009 können so übernommen werden.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg:

Mit dem Erlass der Satzung besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Anmerkungen des WWA zur Grundwassersituation können als Hinweise aufgenommen werden.

Wasserzweckverband Moritzberggruppe/Gemeinde Leinburg:

Keine Äußerung

N-Ergie:

Seitens des Unternehmens bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung. Die Bestandspläne über die Versorgungsanlagen im Bereich Grüne Au werden zur Kenntnis genommen.

Bayerischer Bauernverband:

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen weder Bedenken noch Anregungen.

Kreisheimatpfleger Robert Giersch:

Die Ausführungen des Kreisheimatpflegers dienen zur Kenntnis. Die moderate Abgrenzung des Geltungsbereiches und die im Vorfeld angestellten Untersuchungen von Alternativstandorten für die vorgesehenen Wohngebäude stellt bereits eine Abwägung mit den Belangen der Kreisheimatpflege dar.

Amt für Landwirtschaft und Forsten:

Es liegen keine Einwände vor. Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Die Äußerungen werden eingehend besprochen, insbesondere auch die Anregung der Eheleute Buchner. Nach Abwägung des Für und Wider ist man sich einig, den Geltungsbereich nicht mehr zu ändern.

Beschluss: 9:0

Der Bauausschuss nimmt die eingegangenen Bedenken, Anregungen, redaktionellen Vorschläge und Hinweise zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, nach Überarbeitung des Satzungstextes im Sinne der obigen Ausführungen die Außenbereichssatzung für die Grüne Au zu beschließen.

3 Aufstellung eines Gewässerentwicklungsplanes; Beauftragung eines Planungsbüros

Sachverhalt:

Auf die erstmalige Beratung des Punktes in der Bauausschuss-Sitzung vom 09.12.2008 wird Bezug genommen.

Zwischenzeitlich wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ein Honorarangebot von Landschaft + Design in Schnaittach eingeholt, wonach für die erforderlichen Leistungen Kosten in Höhe von 9.265,44 € brutto anfallen (s. Honorarangebot vom 16.01.2009).

Das Angebot wurde vom Wasserwirtschaftsamt geprüft und ist förderfähig nach RZWas 2005 mit einem Fördersatz von 78 %. Der städt. Eigenanteil beträgt somit 2.090,00 €.

Dem Angebot liegt ein Bearbeitungsgebiet von 14,4 ha zugrunde und beinhaltet die Zuläufe zum Klingenden Wasserfall, den Roggenbach mit Zulauf, das Renzenhofer Bächlein, die Zuläufe im Stadtteil Steinberg und einen Graben westlich von Himmelgarten.

Beschluss: 9:0

Der Bauausschuss stimmt der Aufstellung eines Gewässerentwicklungsplanes zu und beauftragt damit das Büro Landschaft + Design, Schnaittach. Grundlage ist das Honorarangebot vom 16.01.2009 und die Ermittlung des Fördersatzes durch das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg in Höhe von 78 % mit einem ausgewiesenen Eigenanteil der Stadt von 2.090,00 €.

Mittel stehen bei HhSt. 0.6100.6555 zur Verfügung.

4 Antrag auf Vorbescheid für die Bebauung des sog. Kinoberges (Fl.Nr. 160/44 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Rückersdorfer Straße) mit einer Wohnanlage für altengerechtes Wohnen, erdgeschossigen Gewerbeeinheiten sowie einer Stellplatzanlage auf Fl.Nr. 160/63 an der Konrad-Zimmermann-Straße; Evtl. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und der sanierungsrechtlichen Genehmigung

Sachverhalt:

Auf den Sachstandsbericht in der Sanierungsausschuss-Sitzung vom 08.12.2008 wird Bezug genommen. Die dort angeführte Besprechung mit allen Beteiligten im Landratsamt Nürnberger Land am 15.12.2008 brachte eine Konkretisierung und mögliche Kompromisslösung, wie sie nunmehr als neuer Antrag auf Vorbescheid am 12.02.2009 eingereicht wurde. An den gestalterischen Details hat insbesondere Kreisbaumeister Seemann maßgeblich mitgewirkt.

Die Planung wurde Herrn Rechtsanwalt Döbler und der Freien Planungsgruppe 7 zur Stellungnahme zugeleitet. Die Antworten liegen der Beschlussvorlage bei und dienen als Diskussionsgrundlage.

VAR Hailand geht auf die wesentlichen Punkte der Stellungnahme der Freien Planungsgruppe 7 ein. So sei gegen Altenwohnungen mit Betreuungsangebot nichts einzuwenden, wenn man es nicht als vergebene Chance ansehe, einen „Stadtpark/Grüne Lunge“ zu entwickeln. Es sollte jedoch vertraglich geregelt werden, dass bei einer Veränderung der Nutzung, z.B. zu normalen Wohnungen, der Stellplatznachweis neu zu beantragen und zu genehmigen sei. GRZ und GFZ beurteile man als unbedenklich, beachtenswert wäre aber, dass der untere Baukörper die gleichen Traufen wie die der Grünthalstraßenhäuser aufweise. Der obere Baukörper müsse sich mehr an den Laubenganghäusern orientieren. Das Mansarddach und das 3. Vollgeschoss seien im Kontext der Gesamtanlage nicht vorstellbar, weshalb eine zweigeschossige Ausbildung und gestalterische Anlehnung an die südlichen Baukörper dringend empfohlen werde. Besonders fremdartig wirken die weit über die Traufe hinausragenden Glasvorbauten.

Des Weiteren, so VAR Hailand, halte es die FP 7 für wünschenswert, die fußläufige Verbindung von der Norisstraße hangabwärts zur Rückersdorfer Straße dinglich zu sichern und für die verbleibende Grünfläche hinter der Bauzeile eine qualifizierte Grünplanung einzufordern. Der Stellplatznachweis auf dem vorgesehenen Grundstück sei sicherlich technisch machbar und immissionsschutzrechtlich zu lösen. Die Ausführung sollte aber mit Rücksicht auf die denkmalgeschützte Nachbarschaft gestalterisch einfach und zurückhaltend ausgeführt werden.

VAR Hailand zitiert anschließend aus der schallimmissionstechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Sorge, wonach im Tagzeitraum mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet zu rechnen sei, im Nachtzeitraum jedoch Überschreitungen um bis zu 4 dB(A) zu erwarten seien, wenn vom unteren Parkdeck bis 2 m über das Parkdeck an der nördlichen und östlichen Parkplatzgrenze keine Lärmschutzwand eingeplant werde. Das Spitzenpegelkriterium für die Nachtzeit gemäß TA-Lärm werde auch mit Lärmschutzwand nicht eingehalten werden können.

Nach eingehender Diskussion zeigt sich der Bauausschuss mit den Kompromissen zu den drei Baukörpern an der Rückersdorfer Straße einvernehmensbereit. Der Stellplatznachweis durch ein Parkdeck in unmittelbarer Nachbarschaft zu den denkmalgeschützten Wohnhäusern werde dagegen als problematisch angesehen. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Vorbescheid dürfe nicht dazu führen, dass im späteren Baugenehmigungsverfahren zur Bewältigung der Immissionsproblematik Lösungen hingenommen werden müssen, die aus Sicht der Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft, des Denkmalschutzes sowie des städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht gewünscht seien. Das gemeindliche Einvernehmen könne daher derzeit nicht erteilt werden. Der Tagesordnungspunkt werde zur weiteren Klärung vertagt.

**5 Bauantrag für die Errichtung einer Dachgaube auf dem Wohnhaus Ostbahnstraße 24, Röthenbach;
Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Seespitze"**

Sachverhalt:

Das Grundstück Ostbahnstraße 24 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Seespitze“ vom 27.02.1964. In § 2 der Bebauungsplansatzung ist festgesetzt:

„Der Aufbau von Dacherkern ist nicht gestattet.“

Von dieser städtebaulichen Festsetzung wurde in der näheren Umgebung sowohl straßenseitig als auch auf der straßenabgewandten Dachseite schon mehrmals eine Befreiung erteilt. Der Antrag wird begründet mit der Verbesserung der Lichtverhältnisse in einem Arbeits-/Gästezimmer.

Die Abweichung ist aus heutiger Sicht städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt und die nachbarlichen Interessen durch nachbarliche Zustimmung gewahrt.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag des Herrn Dieter Tobias, Ostbahnstraße 24, Röthenbach für die Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/299 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz und stimmt der Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Seespitze“ zu.

6 Bauantrag für die Erweiterung einer Bäckerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 591/11 und 591/12 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Mühlach 23; Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Mühlach II“ wegen Überschreitung der Baugrenze

Sachverhalt:

Die Erweiterungsabsichten der Bäckerei Bock sind aus den Bemühungen der letzten Zeit um eine Grundstückslösung hinreichend bekannt. Als Interimslösung für die nächsten fünf Jahre ist nunmehr eine Hallenerweiterung auf das dahinterliegende Grundstück des Freistaates Bayern vorgesehen, welches zu diesem Zweck angemietet werden soll. Der Anbau besteht aus einer Verladezone, in der die Fahrzeuge unter Dach beladen werden können sowie einem Lager.

Die rückwärtige Baugrenze ist 10 m von der Grundstücksgrenze zum Staatswald abgerückt. Dies war eine haftungsrechtliche Forderung bei der Bebauungsplanaufstellung. Diese Baugrenze soll nun um bis zu 5 m überschritten werden. Die haftungsrechtlichen Regelungen sind Gegenstand des Mietvertrages und berühren die baurechtliche Seite nicht.

Des weiteren überschreitet das Gesamtbauvorhaben die im Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl von 0,8. Die überbaute Fläche liegt bei 85 %. Auch hiervon wird eine Befreiung beantragt.

Die Befreiungen sind unter den bekannten Gesichtspunkten städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Nachbarunterschriften müssen noch eingeholt werden; der Bauantrag wurde kurzfristig eingereicht.

Der Betrieb hat derzeit einen Stellplatznachweis von 12 Stellplätzen. Mehr können auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden. Unter der Voraussetzung, dass die Beschäftigtenzahl unverändert bleibt, würde sich auch der Stellplatzbedarf nicht erhöhen. Andernfalls müsste für die Zeit der Interimslösung eine Abweichung von der Stellplatzpflicht zugelassen werden oder dem Bauherrn eine Anmietung von Stellplätzen auf dem freien Gewerbegebiet anheimgestellt werden.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag der Frau Monika Rauscher, Brandstraße 27, 90482 Nürnberg für die Erweiterung der Bäckerei auf den Grundstücken Fl.Nrn. 591/11 und 591/12 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Mühlach 23 und stimmt der Gewährung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Mühlach II“ wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um bis zu 5 m sowie der GRZ auf 0,85 zu, wenn keine nachbarlich relevanten Bedenken vorgebracht werden. Sollten zur Realisierung des Bauvorhabens zusätzliche Stellplätze erforderlich werden, sind diese nachzuweisen.

**7 Bauvoranfrage für den Neubau eines Praxisgebäudes mit Parkdeck auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/29 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, hinter Rückersdorfer Straße 61;
Evtl. Zustimmung zur Gewährung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Rückersdorfer Straße"**

Sachverhalt:

Der Bauherr Dr. Palm beabsichtigt, auf dem zugekauften Grundstück des zum Abbruch vorgesehenen Werkstattgebäudes der Familie Aßenbaum in einem 1. Bauabschnitt ein erdgeschossiges Praxisgebäude als Flachdachbau mit der Option einer späteren Aufstockung zu errichten. Die aus dem bisherigen Nachweis für Zufahrten und Zugänge wegfallenden sowie die für den Neubau erforderlichen Stellplätze sollen in einem untergeschossigen Parkdeck und einer Doppelparker-Garage nachgewiesen werden. Die Erschließung ist über die Grundstücksausfahrt des Ärztehauses Rückersdorfer Straße 61 vorgesehen.

Grundsätzlich würde sich das Bauvorhaben in die Eigenart der Umgebung einfügen. Jedoch sieht der Bebauungsplan Nr. 3 „Rückersdorfer Straße“ für diesen Grundstücksteil kein Baufenster vor, so dass die gesamte bauliche Anlage außerhalb festgesetzter Baugrenzen liegt. Dem Bauherrn bzw. dem Entwurfsverfasser war diese Situation bekannt.

Ohne Würdigung der nachbarlichen Interessen kann eine so weitreichende Befreiung nicht erteilt werden. Während die Grundstücksverkäufer Aßenbaum ihre Zustimmung im notariellen Vertrag gegeben haben, hat eine Beteiligung der übrigen Nachbarn noch nicht stattgefunden.

Dem Bauherrn geht es bei der nur für die Stadt bestimmten Anfrage um eine grundsätzliche Aussage, ob eine Zustimmung bei Vorliegen aller übrigen Erfordernisse in Aussicht gestellt werden könne.

Hinweis: Das Grundstück liegt nicht in der Abgrenzung des untersuchten Erweiterungsgebietes Sanierungsgebiet Rückersdorfer Straße, grenzt jedoch unmittelbar an.

In kurzer Aussprache antwortet VAR Hailand auf Anfragen, dass sich das Bauvorhaben auf die Grenzen des bestehenden Gebäudes beschränke und eine Zweitererschließung über die Feldgasse sowohl baulichen Hindernissen als auch unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen begegne.

Beschluss: 9:0

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Bauvoranfrage des Herrn Dr. Jürgen Palm für den Neubau eines Praxisgebäudes mit Parkdeck auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/29 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, hinter Rückersdorfer Straße 61 und stellt die Zustimmung zu den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter der Voraussetzung nachbarlicher Zustimmungen in Aussicht. Ferner ist der volle Nachweis zusätzlicher und wegfallender Stellplätze zu erbringen.

8 Bauantrag der Stadt Röthenbach für die Anlagen zur weitergehenden Schlammbehandlung im Grundstück der Kläranlage, Fl.Nrn. 68/7 und 68/9 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Mittelbügweg 10; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

Gemäß Planungsauftrag hat das Ingenieurbüro Miller die Bauantragsunterlagen für die baurechtlich relevanten Vorhaben zur weitergehenden Schlammbehandlung erstellt und unterschriftsreif vorgelegt.

Neu zu erstellen sind das Maschinenhaus 3, in dem die Schlamm entwässerung stattfinden wird, die Trocknungshallen 1 und 2 und die Erweiterung der Erschließungsstraße im Grundstück.

Aus betriebsablauftechnischen Gründen müssen der Gasbehälter und eine Fertiggarage umgesetzt werden.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, so dass das Einvernehmen erteilt werden kann.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag der Stadt Röthenbach für die Anlagen zur weitergehenden Schlammbehandlung im Grundstück der Kläranlage, Fl.Nrn. 68/7 und 68/9 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Mittelbügweg 10 und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

9 Ergänzendes Beteiligungsverfahren zur Achten Änderung des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken (7); Änderung der Kapitel B I Natur und Landschaft und B VII Erholung

Sachverhalt:

Am 15.04.2008 hat der Bauausschuss dem Änderungsentwurf i.d.F. vom 28.01.2008 einstimmig zugestimmt. Nach der Behandlung der Stellungnahmen im Planungsausschuss des Planungsverbandes wurde der Entwurf überarbeitet. Auf die wesentlichen Änderungen geht das Anschreiben vom 09.02.2009 ein. Der überarbeitete Entwurf i.d.F. vom 12.01.2009, in dem die geänderten oder ergänzten Passagen unterstrichen sind, liegt der Beschlussvorlage bei.

Nach Auffassung der Verwaltung ist die Stadt Röthenbach von den Änderungen nicht berührt, so dass Bedenken nicht angebracht sind.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss stimmt der achten Änderung des Regionalplanes Industrieregion Mittelfranken (7), Kapitel B I Natur und Landschaft und B VII Erholung in der Fassung des ergänzenden Beteiligungsverfahrens, Stand 12.01.2009 zu.

10 Überarbeitung des Flächennutzungsplanes; Sachstandsbericht und Verfahrenfortgang

Sachverhalt:

VAR Hailand erläutert die bisher erfolgten Verfahrensschritte bis zur letztmaligen Befassung am 15.11.2007 mit der Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung. Aus Rücksicht auf die eventuelle Entwicklung einzelner Grundstücke sei das Verfahren nicht weiter betrieben worden. Im Interesse des Gesamtplanes könne darauf nicht weiter Rücksicht genommen werden. In der nächsten Bauausschuss-Sitzung werde eine ausführliche Beratungsunterlage über die Billigung eines überarbeiteten Entwurfes zur Vorberatung vorgelegt.

11 Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 428/400 im Baugebiet Renzenhofer Straße; Evtl. Übernahme von Abstandsflächen auf das Spielplatzgrundstück

Sachverhalt:

Wie im Antrag vom 05.03.2009 dargelegt, ist der Bauplatz zwischen der bestehenden Bebauung Otte und dem Grundstück für den Kinderspielplatz ca. 13 m breit. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde den Bedenken der Familie Otte dadurch Rechnung getragen, dass die CV Control einen Grundstücksstreifen von 5 m an sie veräußert hat.

Für die verbliebene Teilfläche gibt es eine interessierte Familie mit konkreten Bebauungsvorstellungen eines genormten Hauses im Ausmaß von 8,60 x 9,25 m. Dadurch können die Abstandsflächen von 3 m nur zur Grundstücksgrenze Otte eingehalten werden. Auf der Seite des Spielplatzes ergibt sich eine maximale Überschreitung von 2 m, so dass die Gebäudewand lediglich 1 m von der Spielplatzgrenze entfernt wäre.

Grundsätzlich ist gegen Überschreitungen von Baugrenzen auf öffentliche Flächen nichts einzuwenden. Für Straßen gilt die Inanspruchnahme jeweils bis Straßenmitte. In jedem Fall sollte damit eine Duldungsdienstbarkeit zugunsten des Kinderspielplatzbetriebes verknüpft werden. Dazu wären die Interessenten nach mündlicher Erklärung bereit.

Nach kurzer Aussprache ergeht

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Bauvoranfrage des Architekturbüros von Minding, Coburg für die Bebauung des Bauplatzes zwischen der Bebauung Otte und dem Kinderspielplatz im Baugebiet Renzenhofer Straße und stimmt der Überschreitung der Baugrenze und maximalen Abstandsflächenübernahme von 2 m auf das städtische Spielplatzgrundstück unter der Voraussetzung zu, dass auf dem Baugrundstück zugunsten der Stadt eine Dienstbarkeit eingetragen wird, wonach der Betrieb des angrenzenden Kinderspielplatzes geduldet wird.

**12 Antrag auf Nutzungsänderung eines stillgelegten Betriebsgeländes in eine Modellbaustrecke;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

Sachverhalt:

Der O.M.C. Offroad Minicar Crew e.V. in Schwarzenbruck beabsichtigt, auf einem stillgelegten Betriebsgelände der Fa. Diehl südlich des Areals des Wehrtechnikmuseums eine Modellbaustrecke mit Steuerungsgebäude in Holzbauweise zu errichten.

Das Vorhaben ist in einem Industriegebiet zulässig. Dem Antrag liegt eine Bestätigung des Landratsamtes Nürnberger Land bei, dass bei einer orientierenden Lärm-messung durch den zuständigen Umweltschutzingenieur festgestellt werden konnte, dass durch den geplanten Betrieb der vom Verein eingesetzten Modellfahrzeuge (bis max. Maßstab 1:8) im Diehlgelände keine unzulässigen Lärmimmissionen entstehen werden.

Es ist davon auszugehen, dass außerhalb des Diehlgeländes, insbesondere in den nächsten Wohngebäuden und im Altenheim der Stadtmission, keine nach TA-Lärm unzulässigen Lärmwerte ankommen werden.

Die Fa. Diehl hat für das ca. 1600 m² große Gelände mit dem Verein einen Mietvertrag abgeschlossen. In einer Bahnordnung, die Gegenstand des Mietvertrages ist, sind die Betriebszeiten wie folgt festgelegt: Montag – Freitag 16:00 – 21:00 Uhr, Wochenende und Feiertage 13:00 – 21:00 Uhr.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Nutzungsänderung des O.M.C. Offroad Minicar Crew e.V., Schwarzenbruck für eine Modellbaustrecke im Industriegebiet der Fa. Diehl (Fl.Nrn. 418, 419, 420/2 und 443 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz) und erteilt zu dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass die mit der Fa. Diehl vereinbarten und in der Bahnordnung festgelegten Betriebszeiten eingehalten und durch eine Auflage im Baugenehmigungsbescheid festgelegt werden.

13 **Verschiedenes**

13.1 **Baugenehmigung Wirtschaftsgarten Keim, Grabenstraße 10**

Stadtrat Scholl berichtet, nach seinen Informationen sei der Wirtschaftsgarten des Chillclub in der Grabenstraße 10 genehmigt worden, obwohl der Bauausschuss das Einvernehmen verweigert habe.

VAR Hailand bestätigt die Baugenehmigung und verliert die darin enthaltenen immissionsschutzrechtlichen Auflagen. Nach Auskunft des Landratsamtes berühre die Verweigerung des Einvernehmens nicht Bauplanungsrecht, sondern den Immissionsschutz. Die Stadt habe sich den Argumenten der Nachbarn angeschlossen und deren Bedenken geteilt. Diese hätten durch die Auflagen berücksichtigt werden können. Den Nachbarn, welche den Bauantrag nicht unterschrieben hätten, sei eine rechtsmittelfähige Abschrift der Baugenehmigung zugestellt worden, jedoch nicht den weiteren, immissionsschutzrechtlichen Nachbarn, die keine gemeinsame Grundstücksgrenze mit dem Baugrundstück hätten. Das Landratsamt werde prüfen, ob auch diesen Nachbarn eine Bescheidabschrift zugestellt werden könne.

Erster Bürgermeister Steinbauer spricht sich dafür aus, auch die bisher nicht informierten Betroffenen vom aktuellen Sachstand zu unterrichten, sofern dies vom Landratsamt nicht nachgeholt werde. Die Ausschussmitglieder stimmen dem zu.

13.2 **Abbrucharbeiten des städtischen Gebäudes Rückersdorfer Straße 14/16**

Erster Bürgermeister Steinbauer informiert die Ausschussmitglieder, dass ab 18.03.2009 die Baustelleneinrichtung erfolge und die Arbeiten Entkernung, Teilabbruch Plusmarkt/MGH und Teilabbruch Wohngebäude voraussichtlich bis zum 08.05.2009 abgeschlossen werden können. Über das vorübergehende Erscheinungsbild des Platzes sollte sich der Stadtrat noch befassen. Mit dem Abbruchunternehmen sei vertraglich vereinbart, dass Vertiefungen vom Abbruch der Teilunterkellerung ebenerdig mit zerkleinertem Abbruchmaterial verfüllt werden.

Erster Bürgermeister Steinbauer beendet die öffentliche Sitzung vom 10.03.2009 um 21:00 Uhr. Die Fortsetzungssitzung vom 17.03.2009 wird um 21:40 Uhr beendet.

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

Günther Steinbauer
Vorsitzender

Josef Hailand
Niederschriftführer