N I E D E R S C H R I F T

über die öffentliche

S I T Z U N G D E S B A U A U S S C H U S S E S

am 28.04.2009

im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender
Steinbauer, Günther

Niederschriftführer
Hailand, Josef

Ausschussmitglieder
Graf, Thiemo
Güntert, Peter
Hamann, Lutz-Werner
Knoch, Ullrike
Knorr, Heinrich
Munkert, Erich
Wisatzke, Stefan

Vertreter
Braunersreuther, Harald — für StR Gottschalk, Wolfgang

Ortsspreche
Riedl, Walter
Thäter, Hermann

Sachberater
Ruck, Roland — zu TOP 1 und 2

Abwesend:

Ausschussmitglieder
Gottschalk, Wolfgang — entschuldigt

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

1. Verkehrsschau 2008

2. Vollzug der StVO; Anordnung eines Haltverbotes in der Stichstraße zu den Gewerbebetrieben Fa. Retorte, Fa. Zetzl und Fa. Lauer

3. Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 27.01.2009 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden

4. Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Bräunungsstudio in Vereinsclub im Anwesen Rückersdorfer Straße 38, Fl.Nr. 325/156 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz

5. Antrag auf Vorbescheid für die Bebauung des sog. Kinoberges (Fl.Nr. 160/44 Gemar-kung Röthenbach a.d.Pegnitz, Rückersdorfer Straße) mit einer Wohnanlage für alten-gerechtes Wohnen, erdgeschossigen Gewerbeeinheiten sowie einer Stellplatzanlage auf Fl.Nr. 160/63 an der Konrad-Zimmermann-Straße;
(BAS 10./17.03.2009, TOP 4 ö.)

6. Fortschreibung (Neuaufstellung) des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das Stadtgebiet Röthenbach a.d.Pegnitz

7. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes;
Widmung der Straße "Ella-Conradty-Straße"

8. Verschiedenes

8.1. Störungen am Aufzug Bahnsteg, Blechhaidstraße

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. Stadtrat Braunersreuther vertritt Stadtrat Gottschalk. Ferner begrüßt er die Ortssprecher Riedl und Thäter.

Erster Bürgermeister Steinbauer stellt sodann die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Stadtrat Güntert rügt zur Tagesordnung, dass laut GeschO-StR die öffentliche Niederschrift der letzten Bauausschuss-Sitzung zur Genehmigung vorzulegen gewesen wäre. Ferner bemängelt er, dass Vorlagen nicht, wie in der Tagesordnung angekündigt, nachgereicht, sondern erst vor Sitzungsbeginn ausgeteilt worden seien. Er bedinge sich eine Vorbereitung aus, die nicht erfolgen konnte. Er werde zu den betreffenden Punkten kundtun, wenn er sich deshalb außerstande sehe, in die Beratung einzutreten.

Weitere Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

1 Verkehrsschau 2008

Sachverhalt:

VI Ruck trägt aus der Niederschrift über die Verkehrsschau 2008 vom 25.11.2008 vor, dass von den teilnehmenden Fachbehörden folgende Verbesserungsvorschläge unterbreitet worden seien:

Fischbachstraße

Die Erneuerung der Markierung des Fußgängerüberweges ist überfällig. Im Bereich des Fußgängerüberweges sollte eine Gehsteigabsenkung erfolgen.
Erledigungsvermerk: Dem Bauamt zur Erledigung zuständigkeitshalber weitergeleitet.

Moritzbergstraße

Die Beschilderung des verkehrsberuhigten Bereiches steht noch aus.
Erledigungsvermerk: Der verkehrsberuhigte Bereich wurde zwischenzeitlich beschildert.

Konrad-Zimmermann-Straße

Es bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 17 „östliche Altstadt“, wonach die den Luitpoldplatz durchschneidende Konrad-Zimmermann-Straße jeweils am Luitpoldplatz ende. Für diese im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung habe es sicher vernünftige Gründe gegeben.

Gewerbepark

Vom MSC Röthenbach wird die Verkehrsführung auf dem Parkplatz des Fachmarktzentrums bemängelt. Bei der Einfahrt in den Parkplatz komme es oftmals zu Rückstaus auf der öffentlichen Straße. Innerhalb des Parkplatzes ist die Übersichtlichkeit

beim Ein- und Ausfahren der Parkstände stark verbesserungswürdig.
Erledigungsvermerk: Dem Betreiber des Fachmarktzentrums wurde ein Vorschlag der örtlichen Straßenverkehrsbehörde unterbreitet (Einbahnstraßenregelung). Sollte der Betreiber dem Vorschlag nicht folgen, wird über Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Straße Am Gewerbepark nachgedacht werden.

Forstersberg

Es herrschen lt. Aussage des Hausmeisters chaotische Verhältnisse beim Anliefern und Abholen der Schulkinder mittels Pkw. Die Teilnehmer der Verkehrsschau sind sich darin einig, nur bauliche Maßnahmen können diese Zustände beenden. Es solle daher geprüft werden, ob die bisherige Sackgasse aufgehoben und bis zur Staatsstraße weitergeführt werden könne. Dies bedinge allerdings einen Eingriff in die Grünanlage. Inwieweit dieser Vorschlag überhaupt realisierbar erscheine, müsse mit dem Staatlichen Bauamt abgeklärt werden.

Schulstraße

Beim Betreten der Fahrbahn der Schulstraße gegenüber dem Anwesen Schulstraße 3 sind die Sichtverhältnisse verbesserungswürdig.
Erledigungsvermerk: Die Pflanzen wurden mittlerweile entfernt bzw. zurückgeschnitten.

Laufer Weg

Der von Lauf kommende und in den Karl-Büttner-Ring/Laufer Weg einmündende Feld- und Waldweg sollte mittels Zeichen 205 (Vorfahrt achten) und entsprechender Blockmarkierung untergeordnet werden. Eine entsprechende Anregung wurde an die zuständige Verkehrsbehörde der Stadt Lauf weitergegeben. Weiterhin wurde die Stadt Lauf gebeten, die Rechts-vor-Links-Regelung Laufer Weg/Zufahrt S-Bahn-Parkplatz Seespitze auf den Prüfstand zu stellen.

Friedrich-von-Fürer-Straße/Eigenweg

Die in die Fahrbahn hineinragenden Äste sind aus Verkehrssicherheitsgründen zu entfernen. In der Ortsmitte von Haimendorf sollten auch die in die Gehwege hineinragenden Sträucher zurückgeschnitten werden.
Erledigungsvermerk: Dem Bauamt zuständigkeitshalber weitergeleitet.

Ergebnis:

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Es wird festgestellt, dass die angeführten Punkte teilweise schon erledigt bzw. zur Ausführung beauftragt seien.

Die Unterbrechung der Konrad-Zimmermann-Straße sollte nach den derzeitigen Baumaßnahmen an der Sparkasse und am künftigen Marktplatz zunächst probeweise eingeführt werden.

Zur Verkehrsproblematik am Forstersberg schlägt Erster Bürgermeister Steinbauer vor, den Wendebereich vor dem Schultor umzugestalten. Eine Ausfahrt über die

Grünanlage zur Fußgängerampel könne er sich nicht vorstellen.

---

2 Vollzug der StVO; Anordnung eines Haltverbotes in der Stichstraße zu den Gewerbebetrieben Fa. Retorte, Fa. Zetzl und Fa. Lauer

Sachverhalt:

Die örtliche Straßenverkehrsbehörde hat nach Hinweisen der Fa. Zetzl die Zufahrtssituation zu den og. Betrieben beleuchtet. Es parken fast regelmäßig Pkw und Lkw auf der nördlichen Fahrbahnseite der Stichstraße; auf der südlichen Seite ist das Parken durch absolutes Haltverbot mit Zusatzzeichen Feuerwehranfahrtszone nicht erlaubt.

Die Fa. Retorte hat nach eigenem Bekunden eine erhebliche Zunahme von parkenden Fahrzeugen (insbesondere von Lkw) festgestellt. Demnach ist die komplette Straßenseite zugeparkt und vor allem am Wochenende werden Lkw dort abgestellt. Dadurch ist die Zufahrt zum Werksgelände für den Frachtverkehr eingeschränkt, was zu Manövriersituationen führt und folglich einen Rückstau bis zur Staatsstraße verursacht. Da die Fa. Retorte mit einem Teil ihrer Anlagen der Störfallverordnung unterliegt, muss eine reibungslose Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienste gewährleistet werden. Es wird daher vorgeschlagen, absolutes Haltverbot auf der nördlichen Seite (vom Werkstor der Fa. Retorte bis zum Kurvenbereich) anzuordnen. Zusätzlich erscheint eine Fahrbahnbegrenzungsmarkierung im Kurvenbereich (bei Fa. Zetzl) sinnvoll.

Die Polizeiinspektion Lauf hat bei einer Ortseinsicht ihre Zustimmung erteilt.

Beschluss: **9:0**

Der Bauausschuss beschließt für die nördliche Fahrbahnseite der Stichstraße zum Gewerbebetrieb der Fa. Retorte absolutes Haltverbot. Weiterhin wird eine Fahrbahnbegrenzungsmarkierung im Kurvenbereich angeordnet.

---

3 Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 27.01.2009 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden

Sachverhalt:

Museum für historische Wehrtechnik e.V. — Errichtung einer Bogendachhalle
Heinrich-Diehl-Straße

Gumpert Betty und Gerald — Umnutzung eines Lagers in Raum für Filteranlagenbau für KOI-Karpfenzucht
Rückersdorfer Straße 45/47

Könicke Maria — Instandsetzung einer Gartenmauer
Waldgasse 4

Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz — Abbruchanzeige Wohn- und Geschäftshaus Rückersdorfer Str. 14 - 16

Paech Christa — Dachgeschossausbau
Feldgasse 4

Sparkasse Nürnberg — Anbringung einer Fotovoltaikanlage, Karlstraße 2

Sparkasse Nürnberg — Anbringung von Werbeanlagen (Entner Café, Sparkasse),
Karlstraße 2

Reise-Center Leikauf GmbH — Änderung der Werbeanlage,
Rückersdorfer Straße 18

TSV 1899 Röthenbach e.V. — Errichtung eines Stahlmatten-Zaunes (Ersatz für Holzzaun),
Sulzbacher Straße 12

Schröter Hubert — Imbiss-Anhänger, 2 Dixi-WC,
Birkensee

Werner Günter — Errichtung einer Dachgaube und eines Balkones,
Rückersdorfer Straße 50

Schmidt Jörg — Nutzungsänderung Bäckerei-Filiale in Friseurgeschäft,
Rückersdorfer Straße 38

Die Ausschussmitglieder nehmen die Aufstellung zur Kenntnis.

---

4 Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Bräunungsstudio in Vereinsclub im Anwesen Rückersdorfer Straße 38, Fl.Nr. 325/156 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz

Sachverhalt:

Wie dem EG-Grundriss und dem Berechnungs- und Betriebsbeschreibungsblatt zu entnehmen ist, soll ein von Vereinsmitgliedern geführter Vereinsraum mit Gewerbeanmeldung eingerichtet und mit Dartspielgeräten und Geldspielautomaten bestückt werden. Als Öffnungszeiten sind täglich 10.00 bis 23.00 bzw. samstags bis 01.00 Uhr vorgesehen. Die Stellplatzberechnung wurde anhand der Garagen- und Stellplatzverordnung vorgenommen und entspricht nicht den Vorgaben der städtischen Satzung.

Eine Würdigung durch das städt. Ordnungsamt sowie Schreiben der Hausverwaltung vom 24.03. und 26.04.2009 dienen zur Kenntnis.

Der Bauantrag wurde mit Herrn Rechtsanwalt Döbler besprochen. Das Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 3 „Rückersdorfer Straße“ als Mischgebiet festgesetzt. Nach der Baunutzungsverordnung ist das Vorhaben selbst bei Einstufung als Vergnügungsstätte in der vorliegenden Größenordnung bis 100 m² Nutzfläche allgemein zulässig. Die Versagung des Einvernehmens wäre somit rechtswidrig.

Dass kein zusätzlicher Stellplatzbedarf gegeben sein soll, muss allerdings bezweifelt werden. Nach den Angaben des Antragstellers ist davon auszugehen, dass keine reine Vereinsnutzung angestrebt wird, sondern auch Nichtmitglieder die Einrichtung nutzen werden. Die Gewerbeanmeldung sowie die Spielgeräte und Geldspielautomaten deuten auf eine Gewinnerzielungsabsicht hin. Auch wenn das Vorhaben als Vereinsclub tituliert ist, ist es zumindest als Gaststätte, wenn nicht als Vergnügungsstätte einzustufen. Daraus ist der Stellplatzbedarf herzuleiten. Für eine Gaststätte wären je 10 m² Nettogastraumfläche 1 Stellplatz, für eine Vergnügungsstätte je 5 m² Nettonutzfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Es ergibt sich somit auf jeden Fall ein Stellplatzmehrbedarf, der anhand der städtischen Satzung vom Landratsamt durch Auflage festzulegen ist. Der unrichtige Stellplatznachweis stellt jedoch keinen Ablehnungsgrund für die Stadt dar. Die Stadt kann lediglich deutlich machen, dass Abweichungen oder einer Ablöse nicht in Betracht kommen.

Die Ausführungen der Hausverwaltung sind zunächst nur als Verweigerung der nachbarlichen Zustimmung einzuordnen und bedürfen einer zivilrechtlichen Klärung.

Stadtrat Hamann führt aus, dass es für den Bauausschuss ungeachtet der richtig dargelegten bauplanungsrechtlichen Situation immer wichtig gewesen sei, dass die Zustimmung aller Eigentümer einer Gemeinschaft vorliege. Er schlage deshalb vor, den Bauantrag bis dahin zurückzustellen.

Die übrigen Ausschussmitglieder stimmen dem zu.

---

5 Antrag auf Vorbescheid für die Bebauung des sog. Kinoberges (Fl.Nr. 160/44 Gemar-kung Röthenbach a.d.Pegnitz, Rückersdorfer Straße) mit einer Wohnanlage für alten-gerechtes Wohnen, erdgeschossigen Gewerbeeinheiten sowie einer Stellplatzanlage auf Fl.Nr. 160/63 an der Konrad-Zimmermann-Straße; (BAS 10./17.03.2009, TOP 4 ö.)

Sachverhalt:

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung vom 10./17.03.2009 zurückgestellt, weil noch Fragen insbesondere zum geplanten Parkdeck aufgetreten sind.

Es fand daraufhin ein Gespräch zwischen der EBR, GF Herr Meindl sowie Herr Siebenkäs als Vertreter des Gesellschafters Brochier mit anwaltlicher Vertretung RA Hertwig und dem Unterzeichner mit RA Döbler statt, in dem die vom Bauausschuss angesprochenen Themen und die Anmerkungen der Freien Planungsgruppe 7 zum Antrag auf Vorbescheid ausführlich besprochen wurden.

RA Döbler hat in Abstimmung mit RA Hertwig den Entwurf einer Vereinbarung zu den

noch offenen Fragen gefertigt, die dem Einvernehmensbeschluss des Bauausschusses angefügt werden soll. Dort wird klargestellt, welche Punkte erst im Baugenehmigungsverfahren abzuhandeln sind, ohne dass bereits mit dem Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid eine zustimmende Vorentscheidung der Stadt verbunden ist.

VAR Hailand verliest die von RA Hertwig in Vertretung des Bauherrn unterzeichnete Vereinbarung.

Stadtrat Güntert erklärt, er könne heute nicht zustimmen. Insbesondere die Formulierungen in Nr. 4 der Vereinbarungen seien für ihn noch genauer zu fassen.

Stadtrat Graf schließt sich dem an. Auch für Stadträtin Knoch ist die Nr. 4 zu schwammig gefasst, „wir brauchen hier Rechtssicherheit".

Auf Vorschlag des Ersten Bürgermeisters wird der Tagesordnungspunkt erneut vertagt.

---

6 Fortschreibung (Neuaufstellung) des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das Stadtgebiet Röthenbach a.d.Pegnitz

Sachverhalt:

VAR Hailand geht zuerst auf den bisher erreichten Verfahrensstand und die Verfahrensschritte von der ersten Entwurfsvorstellung am 22.06.2004 im Bauausschuss bis zur Behandlung der Bedenken und Anregungen zum zuletzt ausgelegten Entwurf im Stadtrat am 15.11.2007 ein.

Ziel der Beratung sei die endgültige Abstimmung der bestehenden Beschlusslage. Mit Gauff Ingenieure sei vereinbart, dass zur Stadtratssitzung am 07.05.2009 ein neuer zeichnerischer Entwurf zur Billigung und anschließenden erneuten öffentlichen Auslegung vorgelegt werde.

Sodann geht VAR Hailand auf jede bisher im Verfahren eingebrachte Anregung oder Einwendung ein, erläutert die Beschlusslage aufgrund der Befassungen des Stadtrates vom 10.05.2007 und 15.11.2007 und schlägt vor, wie die jeweilige Grundstücksfläche im neuen Entwurf dargestellt werden sollte.

Drei Grundstücksflächen sollten dabei besonders betrachtet werden.

a) Fl.Nr. 302/19 Waldstreifen nördlich der Speckschlagstraße
Der Grundstückseigentümer beabsichtige nach wie vor, den Waldstreifen als Wohnbauland zu entwickeln. Dies sollte zu gegebener Zeit aber in einem sog. 13 a BauGB-Verfahren (Innenbereichsentwicklung) erfolgen, was keine FNP-Änderung, sondern lediglich eine nachrichtliche Anpassung erfordere. Darum könne im gegenwärtigen Aufstellungsverfahren die Darstellung „Wald" bleiben.

b) Fl.Nr. 428/367 an der Grünthalstraße
Für dieses Grundstück habe der Stadtrat am 15.11.2007 seine Bereitschaft erklärt, es als Wohnbaufläche darzustellen, wenn die immissionsrechtliche Unbedenklichkeit und die nachbarliche Rücksichtnahme zur Fa. Graphite Cova gewährleistet seien. Dies könne aber derzeit nicht bestätigt werden, da im paralle-

len Bebauungsplanverfahren seitens des Landratsamtes erhebliche Bedenken geäußert und diese vom Investor noch nicht gutachterlich ausgeräumt seien. Es werde daher dringend empfohlen, keine Wohnbau- bzw. teilweise gemischte Baufläche darzustellen.

c) Fl.Nr. 428/375 Waldfläche 5 ha südlich Baugebiet Renzenhofer Straße
Für diese Fläche sei im Jahre 1995 ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt worden. Die Genehmigung der Regierung von Mittelfranken stehe jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass vor der Bekanntmachung des Planes eine flächengleiche Ersatzaufforstung durchgeführt werde. Dem seien die Grundstückseigentümer bisher nicht nachgekommen, so dass diese FNP-Änderung nicht wirksam sei. Mittlerweile wisse man durch die Planaufstellung zum Baugebiet Renzenhofer Straße, dass das Heranrücken von Wohnbebauung an das Industriegebiet der Graphite Cova erhebliche immissionsschutzrechtliche Probleme aufwerfe. Es könne daher nicht empfohlen werden, das Grundstück als Wohnbaufläche darzustellen.

Beschluss: **9:0**

Der Bauausschuss nimmt die Erläuterungen zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, zu den Fraktionssitzungen einen inhaltlich den Ausführungen entsprechenden zeichnerischen Entwurf vorzulegen. Dem Stadtrat wir einstimmig empfohlen, den Entwurf zu billigen.

---

7 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung der Straße "Ella-Conradty-Straße"

Sachverhalt:

Die Straße „Ella-Conradty-Straße“ ist im Bebauungsplan Nr. 30 „Renzenhofer Straße“ als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Sie ist ordnungsgemäß hergestellt und das Straßengrundstück Fl.Nr. 428/416 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz ist im Eigentum der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz. Die Straße „Ella-Conradty-Straße“ beginnt an der Einmündung zur Renzenhofer Straße, verläuft 0,025 Km in südwestliche Richtung, danach erschließt sie das Baugebiet auf einer Länge von 0,323 Km von Nordwest nach Südost und endet jeweils mit einer Wendefläche.

Auf Grund ihrer Zweckbestimmung als Straße sowohl für den Verkehr innerhalb der geschlossenen Ortslage als auch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist sie zur Ortsstraße zu widmen (Art. 46. Nr. 2 BayStrWG).

Beschluss: **9:0**

Die neugebaute Straße „Ella-Conradty-Straße“ (Fl.Nr. 428/416 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz) wird mit Wirkung vom 01.06.2009 in ganzer Länge von 0,348 Km zur Ortsstraße gemäß Art. 6 und Art. 46 Nr. 2 BayStrWG gewidmet. Widmungsbeschränkungen werden keine verfügt.
Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz (Art. 47 Abs. 1 BayStrWG).
Die Verwaltung wird beauftragt, die Widmungsverfügung bekanntzumachen und die

Eintragung in das Straßenbestandsverzeichnis zu vollziehen.

---

8 Verschiedenes

8.1 Störungen am Aufzug Bahnsteg, Blechhaidstraße

Stadtrat Graf fragt nach den vertraglichen Vereinbarungen im Störungsfall der Aufzugsanlagen Bahnsteg. Im Aufzug auf der Seite der Blechhaidstraße seien bereits wiederholt Personen eingeschlossen gewesen und mussten von der Feuerwehr befreit werden.

Um 21:00 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