

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am 28.07.2009

im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender

Steinbauer, Günther

Niederschriftführer

Hailand, Josef

Ausschussmitglieder

Gmelch, Simone

Güntert, Peter

Hamann, Lutz-Werner

Knoch, Ullrike

Knorr, Heinrich

Munkert, Erich

Wisatzke, Stefan

Vertreter

Pröbster, Karl-Heinz

in Vertretung für Gottschalk,
Wolfgang

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Gottschalk, Wolfgang

vertreten durch Pröbster,
Karl-Heinz

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 23.06.2009
2. Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 23.06.2009 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden
3. Genehmigung des Erschließungsvertrages mit der Fa. Diehl Stiftung & Co. KG für die Anbindung des Gewerbegebietes HD2 an die Donauschwabenstraße
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. Vorstellung eines Bebauungskonzeptes für das Eder-Areal an der Pegnitzstraße
6. Bauantrag für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/336 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz an der Renzenhofer Straße
7. Verschiedenes
 - 7.1. Aussprache über die Verkehrssituation in der Werner-von-Siemens-Allee
 - 7.2. Erschließung des Mischgebietes im Bebauungsplan Renzenhofer Straße
 - 7.3. Stellplatzanordnung des Anwesens Bahnhofstraße 4 an der Wallstraße
 - 7.4. Dachentwässerung am Anwesen Kohllachstraße 16 auf die Eintrachtstraße

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 Gottschalk ist entschuldigt und wird durch Stadtrat Pröbster vertreten.

Erster Bürgermeister Steinbauer stellt sodann die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 23.06.2009

Sachverhalt:

Die Niederschrift wurde mit der Sitzungsladung allen Ausschussmitgliedern zugestellt. Einwände werden nicht erhoben.

Beschluss: (9:0)

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 23.06.2009 wird genehmigt.

2 Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 23.06.2009 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden

Sachverhalt:

Zitzmann Thomas und Ramona Einbau einer Dachgaube
Lustweg 10

Diehl Stiftung & Co. KG Errichtung einer Werbeanlage an
Zufahrt zum Gewerbepark
Heinrich-Diehl-Straße 2

Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz Anbau einer Garage an bestehende
Doppelgarage/Lagerraum Mühlach 4

Gauglitz Siegfried Einbau von Dachgauben und Errichtung
eines Wintergartens, Am Vogelherd 2

N-Ergie AG Errichtung einer Überdachung
Röthenbachtal

Die Ausschussmitglieder nehmen davon Kenntnis.

3 Genehmigung des Erschließungsvertrages mit der Fa. Diehl Stiftung & Co. KG für die Anbindung des Gewerbegebietes HD2 an die Donauschwabenstraße

Sachverhalt:

Auf die Beratungen im Bauausschuss am 29.01. und 15.04.2008 wird Bezug genommen.

Der von der Fa. Diehl bereits unterzeichnete Erschließungsvertrag beinhaltet die erstmalige Herstellung einer öffentlichen Anbindung des Gewerbegebietes an die Donauschwabenstraße gemäß Bebauungsplan. Die Herstellung beschränkt sich auf die Fahrbahn und die Straßenentwässerung. Gehwege werden nicht für erforderlich erachtet, ebenso ist eine Straßenbeleuchtung entbehrlich. Für die Nachrüstung von Gehwegen werden Bordsteine gesetzt.

Die Fa. Diehl trägt 100 % der Kosten, die Stadt stellt ihre für die Maßnahme benötigten Grundstücksflächen zur Verfügung.

Die weiteren Vertragsbestimmungen entsprechen den üblichen Formulierungen.

Die Fertigstellung der E-Anlage ist für den 15.11.2009 vertraglich vereinbart.

Erster Bürgermeister ergänzt, die Maßnahme gehe auf einen SPD-Antrag zurück, was nicht unerwähnt bleiben sollte.

Stadtrat Hamann befürwortet die Planung. Durch Verkehrszeichen sei noch sicherzustellen, dass der Schwerlastverkehr nicht über das Wohngebiet Speckschlag ausfahre. Die Radien der Einmündung seien bereits so angelegt.

Stadtrat Güntert fragt an, ob der von der Donauschwabenstraße ausfahrende Schwerlastverkehr die Diehl-Mulde problemlos passieren könne. VAR Hailand und Erster Bürgermeister Steinbauer bestätigen dies.

Im Weiteren wird die Verkehrssituation an der vorderen Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet zur Staatsstraße diskutiert. Durch Maßnahmen, die den Haltebalken und das Stoppschild ergänzen, z.B. farbiger Belag auf dem Radweg oder ein Fahrradsymbol, soll die Verkehrssicherheit weiter erhöht werden.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Erschließungsvertrag mit der Fa. Diehl Stiftung & Co. KG, Nürnberg über die erstmalige Herstellung einer öffentlichen Anbindung des Gewerbegebietes HD2 an die Donauschwabenstraße gemäß Bebauungsplan Nr. 4 „Speckschlag“ und stimmt dem zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Unteren Verkehrsbehörde beim Landratsamt bezüglich der Verbesserung der Verkehrssicherheit an der Ausfahrt zur Staatsstraße Kontakt aufzunehmen.

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:

Der Sachverhalt wurde in der Beschlussvorlage zur Bauausschuss-Sitzung vom 28.04.2009 ausführlich dargelegt. Der Ausschuss hat die Entscheidung über den Antrag zurückgestellt mit der Maßgabe, der Antragsteller solle die Zustimmung der Miteigentümer der Hausgemeinschaft einholen.

Die Erklärung über die durchgeführte Beteiligung liegt in der abgegebenen Form bei. Neben dem Bauherrn hat nur die Familie Kösem zugestimmt. Ablehnende Stellungnahmen der Hausverwaltung lagen bereits zur Sitzung am 28.04.2009 vor.

Die Verwaltung kann, wie bereits am 28.04.2009 dargelegt, nur empfehlen, das Einvernehmen zu erteilen. Fehlende Zustimmungen der Nachbarn und Miteigentümer sind kein bauplanungsrechtlicher Belang. Es obliegt der Bauordnungsbehörde (LRA) zu würdigen, ob und inwieweit nachbarschützende Belange vorliegen. Ebenso verhält es sich mit der Festlegung der Stellplätze, wobei hier die Satzung der Stadt als Maßstab zugrunde zu legen ist.

Die Stadträte Hamann, Pröbster und Güntert sprechen sich dafür aus, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern, da das Vorhaben offensichtlich nicht die Zustimmung der Miteigentümer und der Nachbarn findet. Hierauf müsse städtebaulich Rücksicht genommen werden.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Bräunungsstudio in Vereinsclub im Anwesen Rückersdorfer Straße 38, Fl.Nr. 325/156 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz. Die beantragte Nutzung steht nicht im Einklang mit den berechtigten Interessen der Miteigentümer und Nachbarn, insbesondere sofern diese im oder in der Nachbarschaft des Anwesens Rückersdorfer Straße 38 wohnen. Dem Vorhaben wird daher einstimmig das gemeindliche Einvernehmen versagt.

5 Vorstellung eines Bebauungskonzeptes für das Eder-Areal an der Pegnitzstraße

Sachverhalt:

Nach den fehlgeschlagenen Versuchen vergangener Jahre scheint nun eine Bebauung der Eder-Grundstücke realistisch zu sein. Die Fa. Lange Immobilien hat von allen Erben einen Verkaufsauftrag und entsprechend inseriert. Es gibt nach Aussage des Maklers und auch nach dem Eindruck der Verwaltung aufgrund zahlreicher Anfragen genügend Interessenten, um eine zeitnahe Bebauung vollziehen zu können.

Das Konzept sieht 6 Einheiten als Einzel- oder Doppelhäuser mit Grundstücken zwischen 500 und 600 m² in max. 2 ½-geschossiger Bauweise und zwei Stellplätzen pro

Einheit vor.

Das Landratsamt hat nach Ortseinsicht das Areal als Innenbereich eingestuft, so dass weder ein Bebauungsplan, noch eine sonstige Satzung erforderlich ist. Die Bebaubarkeit richtet sich also nach der näheren Umgebungsbebauung. Ein besonderes Augenmerk zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Falle eines Bauantrages wird deshalb auf die Bescheinigung der ausreichenden Erschließung zu legen sein.

Das vorgelegte Konzept sieht weder einen Wendebereich an der Wallstraße noch eine Verbreiterung der Pegnitzstraße vor. Unabdingbar ist die Abtretung der anteiligen Wegbreite in der Verlängerung der Wallstraße. Eine Wendefläche scheint entbehrlich, nachdem die Erschließung des Bestandes keine Probleme bereitet und das Hinzukommen von drei Einheiten ebenfalls als unproblematisch eingestuft werden kann.

In der Pegnitzstraße muss zumindest der teilweise schon überbaute Gehweg vor der Anschlagtafel abgetreten werden. Inwieweit eine öffentliche Parkbucht berücksichtigt werden soll, bedarf der Erörterung. Zum einen würde die Parkbucht durch die Grundstückszufahrten häufig unterbrochen, zum anderen würde sich die Fahrgeschwindigkeit erhöhen, wenn die Pegnitzstraße zweispurig befahrbar wäre und außerhalb der Fahrbahn geparkt würde.

Neben den Obstbäumen müssten auch einige Laubbäume im Randbereich des Areals entfernt werden, die allerdings keinen ortsprägenden Charakter haben und nicht die Wertigkeit der dahinter auf dem Nachbargrundstück stehenden Eichen aufweisen.

Die Vorstellung des Konzeptes dient zur Kenntnis und Einschätzung im Hinblick auf zu erwartende Bauanträge.

Stadtrat Hamann trägt vor, die SPD-Fraktion begrüße die Bebauung. Sie ermögliche die Ansiedlung neuer Bürger und stelle eine Nachverdichtung im Umfeld eines bebauten Gebietes dar. Für die Grundstücke an der Wallstraße (Parzellen V und VI) sei jedoch die Erschließung nicht gesichert. Die Abtretung der halben Straße reiche nicht aus. Ein gewisser Wendebereich wäre sinnvoll und sollte auf jeden Fall eingeplant werden. In der Pegnitzstraße sollten Grundstücksflächen für öffentliche Parkplätze vorgehalten werden. Der Baumbestand sollte nur in dem Umfang freigegeben werden, in dem es für die Bebauung erforderlich ist. Er weist auch darauf hin, dass die Belichtung der Parzellen III, IV und VI nicht optimal sei.

Stadträtin Gmelch legt Wert darauf, dass möglichst viele Bäume erhalten werden.

Stadtrat Pröbster schließt sich den Ausführungen von Stadtrat Hamann an. Er sieht die Erschließungssituation in der Wallstraße ebenfalls problematisch und hält eine Wende für unbedingt erforderlich.

Stadträtin Knoch verweist auf die baulichen Einschränkungen durch den Baumbestand. Deshalb mussten schon frühere Bauabsichten fallen gelassen werden. Hinsichtlich der Parzelle VI sei sie aus diesem Grund sehr skeptisch, was eine Bebauung angehe.

Erster Bürgermeister Steinbauer fasst zusammen, die angesprochenen Belange des Baumerhaltes, einer Wendemöglichkeit in der Wallstraße sowie öffentlicher Stellplätze an der Pegnitzstraße seien städtebaulich und verkehrlich unabdingbar. Auf dieser Basis werde die Verwaltung die weitere Konzeptentwicklung mit den Beteiligten be-

sprechen.

6 Bauantrag für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/336 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz an der Renzenhofer Straße

Sachverhalt:

Für den geplanten Lidl-Markt an der Renzenhofer Straße hat die CV Control Grundbesitz Regensburger Straße GmbH einen Bauantrag eingereicht. Der Antrag entspricht der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Renzenhofer Straße“. Es wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Erster Bürgermeister Steinbauer ergänzt, dass die Zustimmung der Regierung für den Bereich der Städtebauförderung noch ausstehe, während sie als Höhere Landesplanungsbehörde bereits zugestimmt habe.

Stadträtin Gmelch erklärt, sie könne dem Vorhaben weiterhin nicht zustimmen, weil sie darin eine Schwächung der Innenstadt sehe, sie Bedenken habe, dass für das neue Baugebiet eine zusätzliche Lärmquelle entstehe und die beanspruchte Fläche besser für einen Kindergarten vorgesehen werden solle.

Stadtrat Pröbster äußert, die CSU begrüße das Vorhaben. Das Marktgebäude biete geradezu einen idealen Lärmschutz gegenüber dem Wohngebiet, die Kaufkraft könne durch einen weiteren Markt noch besser in Röthenbach gebunden werden und die Bürger hätten eine Alternative zum Fachmarktzentrum vor Ort, was Fahrten erspare und deshalb dem Umweltgedanken entspreche.

Stadtrat Hamann signalisiert ebenfalls Zustimmung. Er bedauere, dass in dieser Sache keine Einigkeit mehr bestehe, obwohl bei der Entwicklung des Baugebietes alle für die Ansiedlung eines Nahversorgers für den Stadtteil Steinberg eingetreten seien.

Beschluss: (8:1)

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag der die CV Control Grundbesitz Regensburger Straße GmbH für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/336 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz an der Renzenhofer Straße und erteilt vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung für den Bereich der Städtebauförderung hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

7 Verschiedenes

7.1 Aussprache über die Verkehrssituation in der Werner-von-Siemens-Allee

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Steinbauer verliest eine email von Herrn Heinz Raufer aus der Ohmstraße, der sich gegen die abmarkierten Längsparkplätze in der Werner-von-Siemens-Allee im Abschnitt Ohmstraße bis Kirchhoffstraße wendet. Sie würden vor allem zu Schulbeginn und -ende ein Verkehrschaos verursachen und wären nicht notwendig, da ausreichend Tiefgaragenstellplätze vorhanden seien.

Erster Bürgermeister Steinbauer betont, Anlass für die Anlegung der Stellplätze sei gewesen, dass in der Werner-von-Siemens-Allee zu schnell gefahren worden sei und es deswegen Beschwerden von den Anwohnern gegeben habe. Es handle sich daher um eine Verkehrsberuhigungsmaßnahme. Darüber hinaus sei festgestellt worden, dass der Parkraum dringend benötigt werde. Man könne die Situation entspannen, indem man die Auswechlücken etwas länger mache, damit zwei Fahrzeuge darin Platz fänden.

Stadtrat Hamann meint, diese Verkehrssituation schein nicht das große Problem im Steinberg zu sein. Schließlich sei bisher in keiner Bürgerversammlung oder sonst wie darauf aufmerksam gemacht worden.

Stadtrat Güntert berichtet, dass zurzeit in den Tiefgaragen keine Stellplätze zu bekommen seien. Die Anwohner seien auf diese öffentlichen Stellplätze angewiesen.

Stadtrat Pröbster plädiert dafür, den Vorschlag des Ersten Bürgermeisters umzusetzen und die vier Ausweichstellen um je einen Stellplatz zu erweitern.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss beschließt einstimmig, von den in der Werner-von-Siemens-Allee zwischen Ohmstraße und Kirchhoffstraße auf der Waldseite markierten Stellplätzen zur Verlängerung der vier Ausweichstellen je einen aufzulassen.

7.2 Erschließung des Mischgebietes im Bebauungsplan Renzenhofer Straße

Sachverhalt:

Stadtrat Pröbster spricht das Baugebiet Renzenhofer Straße an und bittet, für die verbleibende Mischgebietsfläche neben einer Erschließung über das Wohngebiet alternative Zufahrtmöglichkeiten zu prüfen.

7.3 Stellplatzanordnung des Anwesens Bahnhofstraße 4 an der Wallstraße

Sachverhalt:

Stadtrat Hamann bittet, die Stellplatzanordnung vor dem Anwesen Bahnhofstraße 4 auf der Seite der Wallstraße zu überprüfen. Seines Erachtens seien die Stellplätze zu kurz. Die Fahrzeuge ragen in den Gehwegbereich der Wallstraße.

7.4 Dachentwässerung am Anwesen Kohllachstraße 16 auf die Eintrachtstraße

Sachverhalt:

Stadtrat Pröbster weist darauf hin, dass die Dachentwässerung des Anwesens Kohllachstraße 16 an einer Seite auf die Straße abgeleitet wird. Die Verwaltung möge die Sache überprüfen.

Um 20:55 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