

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am 01.10.2009

im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender

Steinbauer, Günther

Niederschriftführer

Hailand, Josef

Ausschussmitglieder

Gmelch, Simone

Gottschalk, Wolfgang

Güntert, Peter

Hamann, Lutz-Werner

Knoch, Ullrike

Knorr, Heinrich

Munkert, Erich

Wisatzke, Stefan

Ortssprecher/in

Thäter, Hermann

Abwesend:

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 28.07.2009
2. Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 28.07.2009 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden
3. Bekanntgabe einer Tekturplanung zum Bauvorhaben für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Unterrichtsraum auf dem Grundstück Finkengasse 28, Fl.Nr. 431/20 Gemarkung Haimendorf
4. Bauvoranfrage für Umbau und Aufstockung des Einfamilienhauses Eichenring 10, Fl.Nr. 554 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz
5. Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Eigentumswohnungen auf dem Grundstück Adalbert-Stifter-Straße 6, Fl.Nr. 428/59 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz
6. Nutzungsänderung von Stellplätzen in Außenverkaufsfläche auf dem Grundstück Rückersdorfer Straße 57, Fl.Nr. 151/16 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz
7. Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung in ein Kosmetik- und Fußpflegestudio, Fl.Nr. 102/27 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Schützenstraße 4; Stellplatznachweis
8. Aussprache über die Beschränkung von Parkzeiten in Geschäftslagen im Stadtgebiet
9. Verschiedenes
 - 9.1. Bauvorhaben Praxisneubau Dr. Palm, Rückersdorfer Straße 63, Stellplatznachweis
 - 9.2. Beschränkung des Lkw-Verkehrs in der Finkengasse
 - 9.3. Geschwindigkeitsmessung am Eichenring
 - 9.4. Sachstandsanfrage zu Anwohnerparkplätzen am Teufelsweiher

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.

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 28.07.2009

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern fristgerecht zugestellt. Einwände werden nicht erhoben.

Beschluss: (9:0)

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 28.07.2009 wird genehmigt.

2 Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 28.07.2009 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden

Folgende Bauvorhaben werden bekannt gegeben:

Lärtz Susanne Aufstellung eines Unterstandes zum
Lagern von Holz etc.
Ostbahnstraße 2

Diehl Stiftung & Co. KG Errichtung einer Systemhalle
Heinrich-Diehl-Straße 2

Gumpert Betty und Gerald Werbebanner Rückersdorfer Straße 47

WEG Tannenstraße 1 Einhausung Wertstoff- und Müll-
sammelplatz, Tannenstraße 1

Häusler Helmut und Marion Neubau eines Wintergartens
Ziegelhüttenweg 1 b

Albrecht Hans Anbau eines Aufenthaltsraumes
Friedrich-von-Fürer-Straße 24

Fastner Rolf Sanierung Grünthalstraße 1, 3, 5
- Tektur -

Die Ausschussmitglieder nehmen die Vorlage zur Kenntnis.

3 Bekanntgabe einer Tekturplanung zum Bauvorhaben für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Unterrichtsraum auf dem Grundstück Finkengasse 28, Fl.Nr. 431/20 Gemarkung Haimendorf

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat am 11.11.2008 dem Vorhaben nach Würdigung zahlreicher Nachbareinwendungen in Bezug auf die Nutzung des Unterrichtsraumes und einer befürchteten gewerblichen Mitbenutzung des Gartens nur mit Auflagen zugestimmt. Diese Auflagen sind in den Baugenehmigungsbescheid vom 22.12.2008 aufgenommen worden.

Die Tekturplanung beinhaltet die Umnutzung eines Kinderzimmers im 1. OG in ein zweites Büro mit 15,40 m² Nutzfläche.

Es wurde eine förmliche Nachbarbeteiligung durchgeführt. Die Nachbarn haben den Bauantrag nicht unterschrieben. Nachbarstellungnahmen sind jedoch nicht eingegangen.

Die Tekturplanung wird als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet und dient zur Kenntnis.

Ortssprecher Thäter teilt mit, dass der Ortsausschuss gegen die Tektur keine Bedenken erhebt. Die Ausschussmitglieder nehmen die Vorlage ohne Aussprache zur Kenntnis.

4 Bauvoranfrage für Umbau und Aufstockung des Einfamilienhauses Eichenring 10, Fl.Nr. 554 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf das Schreiben von att-architekten vom 15.09.2009. Neben den Wünschen des Bauherrn sind dort bereits alle relevanten Aussagen zur beantragten Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 8 „Eichenring“ dargelegt. Der Bebauungsplan sieht nur ein Vollgeschoss und nur für die Grundstücke an der Himmelgartenstraße eine Flachdachbebauung vor. Diese Vorgabe wurde durch die Genehmigung eines ansonsten im Eichenring zulässigen Walmdaches auf dem Baugrundstück bereits durchbrochen. Einen städtebaulichen Eingriff stellt jedoch das unmittelbare Nachbargebäude mit einem Satteldach dar.

Zunächst war ein Rückbau des Walmdaches und die Aufstockung des niedrigeren Gebäudeteiles mit Flachdach vorgesehen, so dass der Baukörper unter der Höhenentwicklung des Nachbarhauses zurückbleibt und mit seinem Flachdach die städtebaulichen Grundzüge des Bebauungsplanes wieder aufnimmt.

Nunmehr beabsichtigt der Bauherr, nach dem Rückbau des Walmdaches ein Satteldach über das ganze Gebäude zu setzen. Die Planung ist durch ein Modell veranschaulicht, welches im Sitzungssaal aufgestellt ist.

Das Vorhaben bedarf einer Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 8 „Eichenring“ hinsichtlich der Festsetzung, dass nur ein Flachdach zulässig ist. Dem kann zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Bauvoranfrage von att-architekten vom 15.09.2009 für den Umbau des Einfamilienhauses Eichenring 10, Fl.Nr. 554 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz und stimmt einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichenring“ für die Errichtung eines Satteldaches zu.

5 Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Eigentumswohnungen auf dem Grundstück Adalbert-Stifter-Straße 6, Fl.Nr. 428/59 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz

Sachverhalt:

Es ist beabsichtigt, die 1 ½-geschossige Doppelhaushälfte abzubauen und wiederum als Doppelhaushälfte ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten zu errichten, das zu den übrigen Grenzen die erforderlichen Abstandsflächen einhält. Die notwendigen Stellplätze sind im Vorgartenbereich geplant.

Für das Baugrundstück besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit richtet sich nach der Beurteilung, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Die Umgebungsbebauung, speziell die Bauzeile zwischen Adalbert-Stifter-Straße und Renzenhofer Straße ist uneinheitlich zwischen 1 ½- und 2 ½-geschossig, jedoch nicht in der geplanten Baukörperhöhe bebaut. Diese Höhe, die zu einer um ca. 1m größeren Firsthöhe gegenüber dem Nachbarhaus führt und die große Dachgaube lassen das Vorhaben massiver erscheinen als die Umgebungsbebauung. Dies relativiert sich jedoch, wenn man die vorhandene Bebauung nachträglich geteilter Grundstücke betrachtet und im gesamten ansieht.

Die Anfrage beabsichtigt zunächst eine Meinungsbildung der Stadt vor Beteiligung der Nachbarn.

Stadtrat Hamann kritisiert die Parksituation im Vorgarten. Mit acht Direktzufahrten von der Straße aus fielen öffentliche Parkmöglichkeiten weg. Die Stellplatzanordnung solle so geplant werden, dass nur eine Zufahrt gegeben sei.

Stadtrat Gottschalk stimmt den Ausführungen von Stadtrat Hamann zu. Zudem spricht er sich für die Beibehaltung der einheitlichen Firsthöhe in der Bauzeile aus.

Stadtrat Güntert ist die Bebauung zu wichtig. Der Bauherr solle mit der Planung zurück gehen.

Erster Bürgermeister fasst die Wortmeldungen als einhellige Meinung des Ausschusses zur Weitergabe an den Bauherrn zusammen. Eines förmlichen Beschlusses be-

dürfe es nicht.

6 Nutzungsänderung von Stellplätzen in Außenverkaufsfläche auf dem Grundstück Rückersdorfer Straße 57, Fl.Nr. 151/16 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf den einstimmigen, zustimmenden Beschluss des Bauausschusses vom 20.02.2008 (TOP 4 ö.) sowie den Kurzbericht in der Bauausschuss-Sitzung vom 23.06.2009 (TOP 3.5 nö.) zur Haltung des Landratsamtes in der Stellplatzfrage. Das Landratsamt ist aus formalen Gründen nicht zu einer Neubetrachtung der gesamten Verkaufsfläche des Dänischen Bettenlagers mit einem günstigeren Stellplatzschlüssel bereit. Es fordert, für die durch die Außenverkaufsfläche wegfallenden fünf Stellplätze wiederum fünf Stellplätze nachzuweisen oder abzulösen. Nachdem keine weiteren Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können, ist der Bauherr zur Ablöse der fünf Stellplätze bereit. Laut Stellplatzsatzung ergibt sich ein Gesamtablösebetrag von 25.000 €. Der Bauherr hat einen Ablösevertrag bereits unterzeichnet. Mit Zustimmung des Bauausschusses und Gegenzeichnung wird der Vertrag wirksam.

Nachdem der Bauausschuss am 20.02.2008 in der Sache bereits zugestimmt hat, wird empfohlen, dem Ablösevertrag ebenfalls zuzustimmen.

Das Landratsamt hat ferner festgestellt, dass einige der vorhandenen und fortbestehenden Stellplätze in ihren Abmessungen nicht der Vorgaben der neuen Garagen- und Stellplatzverordnung entsprechen. Auch ist die Fahrgasse geringfügig zu schmal. Nachdem diese Stellplätze in unveränderter Form bereits jahrelang dem Edeka-Markt als Parkplatz dienten und eine Beeinträchtigung ihrer Funktion in der Praxis nicht beobachtet werden konnte, wird empfohlen, auch hier einer Abweichung zuzustimmen.

Ohne weitere Aussprache ergeht

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss stimmt der Ablöse von fünf Stellplätzen für die Nutzungsänderung von Stellplätzen in Außenverkaufsfläche auf dem Grundstück Rückersdorfer Straße 57, Fl.Nr. 151/16 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz zu und genehmigt den vorliegenden Ablösevertrag. Ferner besteht Einverständnis, für die verbleibenden Stellplätze und die Fahrgassen Abweichungen von der GaStellV zuzulassen.

7 Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung in ein Kosmetik- und Fußpflegestudio, Fl.Nr. 102/27 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Schützenstraße 4; Stellplatznachweis

Sachverhalt:

Wie im Bauausschuss am 23.06.2009 unter TOP 2 ö. bekannt gegeben, hat die Verwaltung einen Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung im 1. OG des Anwesens Schützenstraße 4 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet, der hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung dem Bebauungsplan Nr. 3 „Rückersdorfer Straße“ entspricht.

Hintergrund dieses Antrages war die Nutzungsuntersagung des im Keller des Anwesens ohne baurechtliche Genehmigung eingerichteten Kosmetikstudios anlässlich eines Brandes.

Nachdem rechtmäßige Zustände im Keller anscheinend nicht so einfach herzustellen sind, wurde der Betrieb in eine freie Wohnung im 1. OG verlegt. Aufgrund der vom Landratsamt geprüften Baueingabeunterlagen ergibt sich gegenüber der Wohnnutzung ein Mehrbedarf von 1 Stellplatz, der auf dem Grundstück nicht mehr gedeckt werden kann. Deshalb steht eine Ablöse des Stellplatzes für 5.000 € im Raum.

Die Bauherrin sieht sich jedoch derzeit nicht in der Lage, diesen Betrag aufzubringen. Sie habe für das Kellerstudio erhebliche Investitionen getätigt und sehe ihre Existenz gefährdet. Zudem könne sie nicht sagen, ob die Ausweichräumlichkeiten auf Dauer sein werden. Sie bittet daher, ihr abweichend von der Stellplatzsatzung den Stellplatz zu erlassen.

Für einen Erlass sieht die Verwaltung jedoch keinen sachlich vertretbaren Grund. Es bestünde aber die Möglichkeit, für den Ablösebetrag großzügige Ratenzahlungen zu vereinbaren.

Nach kurzer Aussprache ergeht

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss stimmt der Ablöse eines Stellplatzes für die Nutzungsänderung einer Wohnung in ein Kosmetik- und Fußpflegestudio im Anwesen Schützenstraße 4, Fl.Nr. 102/27 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz und der Zahlung des Ablösebetrages von 5.000 € in Raten zu je mindestens 100 €/mtl. zu. Die Ablösevereinbarung ist mit dem Grundstückseigentümer zu schließen.

8 Aussprache über die Beschränkung von Parkzeiten in Geschäftslagen im Stadtgebiet

Sachverhalt:

18 Gewerbetreibende aus der Rückersdorfer Straße und der Feldgasse haben mittels Unterschriftenliste die Anregung an die Stadtverwaltung herangetragen, die vom Landratsamt Nürnberger Land auf Anregung des Bauausschusses angeordnete Parkzeitbeschränkung (werktags, 8 - 18 h, 2 Stunden) auf 1 Stunde zu verkürzen.

Eine Verkürzung der Parkzeit auf 1 Stunde hat zum Vorteil, dass mehr Parkraum

zur Verfügung steht, da die Parkflächen häufiger belegt werden können. Eine vollständige Auslastung der Parkflächen ist allerdings nach den Beobachtungen der Verwaltung tagsüber nicht gegeben. In zumutbarer Entfernung steht immer Parkraum zur Verfügung.

Die bisherige Regelung trägt den tatsächlichen Gegebenheiten jedoch mehr Rechnung. Der Besuch von Arztpraxen, Rechtsanwalts- und Steuerberatungskanzleien u.ä. ist sicherlich in einer Stunde nicht zu bewältigen. Weiterhin sollte nicht unbeachtet bleiben, dass in den letzten Jahren verstärkt der Besuch der Gastronomie (Cafe, Eisdiele, Gaststätte, Bäckereien) zu verzeichnen ist, der ggf. in Zusammenhang mit Einkäufen zu sehen ist, und in einer Stunde schwerlich zu bewältigen ist.

Die Attraktivität des Einkaufes steht auch in unmittelbarem Zusammenhang mit der bequemen Möglichkeit des Parkens. Der Kunde steht bei einer Verkürzung der Parkzeit unter größerem Druck und die Ahndung des Parkvergehens als Ordnungswidrigkeit ist sicherlich den Interessen des Einzelhandels nicht förderlich. Es wird jedoch nicht in Abrede gestellt, dass eine Verkürzung der Parkzeit für Geschäfte mit Laufkundschaft von Vorteil sein würde.

Im Rahmen der Abwägung tendiert die Verkehrsbehörde zur Beibehaltung der jetzigen Regelung.

Dem Ausschuss liegt auch eine Stellungnahme der Stelle Wirtschafts-/Standortförderung vor, wonach eine Befragung aller Beteiligten, sprich aller betroffenen Gewerbetreibenden angeregt werde, um der Vielfalt des Handels- und Dienstleistungsangebotes gerecht werden zu können.

Stadtrat Hamann führt aus, eine Umfrage halte er nicht für zielführend, weil man es nicht allen recht machen könne. Eine Verkürzung der Parkzeit in der Rückersdorfer Straße käme seiner Ansicht nach nur in Betracht, wenn man länger Parkende auf den Großparkplatz zwingen wollte. In der Rückersdorfer Straße sei die Parksituation jedoch nicht so prekär. Eine Parkzeitverkürzung würde wenigen zugute kommen, die mehreren hätten einen Schaden davon.

Stadtrat Gottschalk pflichtet bei, dass eine Entscheidung im Gremium erfolgen müsse und nicht eine Befragung ausschlaggebend sein könne. Neben den drei Stellplätzen vor der Igel-Apotheke könnte eventuell noch eine weitere Kurzparkzone im weiteren Verlauf der Rückersdorfer Straße eingerichtet werden.

Stadträtin Knoch sieht im Umfeld des Ärztehauses bereits jetzt einen Kompromiss zwischen Kurz- und Normalparkzeit gegeben. Ein weiterer Handlungsbedarf bestehe ihres Erachtens nicht.

Ergebnis:

Als Ergebnis der Aussprache wird festgehalten, dass keine Änderungen in den vorhandenen Beschränkungszeiten vorgenommen werden sollen.

9.1 Bauvorhaben Praxisneubau Dr. Palm, Rückersdorfer Straße 63, Stellplatznachweis

Stadträtin Knoch berichtet, sie habe von Problemen mit dem Stellplatznachweis des Bauvorhabens des Herrn Dr. Palm für einen Praxisneubau auf dem Grundstück Rückersdorfer Straße 63 erfahren und bittet um einen Bericht hierzu in der nächsten Bauausschuss-Sitzung.

9.2 Beschränkung des Lkw-Verkehrs in der Finkengasse

Ortssprecher Thäter hält es für dringend geboten, für den neu asphaltierten Teil der Finkengasse ein Lkw-Verbot aufzustellen. Der Schwerlastverkehr für ein Bauvorhaben in der Finkengasse sei über diesen Abschnitt abgewickelt worden. Zum Schutz der Straße müssten weitere Belastungen vermieden werden. Alternativ könnte der Schwerlastverkehr über die Diepersdorfer Straße abgewickelt werden.

Erster Bürgermeister Steinbauer antwortet, dies sei bereits von der Verkehrsbehörde geprüft worden. Eine Sperrung käme nur mit der Einschränkung „Lieferverkehr frei“ in Frage. Nachdem in der Finkengasse nur Zielverkehr stattfinde, wäre die Einschränkung wirkungslos.

9.3 Geschwindigkeitsmessung am Eichenring

Stadtrat Güntert bittet, ihm das Ergebnis der im Eichenring durchgeführten Geschwindigkeitsmessung zur Information zukommen zu lassen.

9.4 Sachstandsanfrage zu Anwohnerparkplätzen am Teufelsweiher

Stadtrat Gottschalk bittet um eine Sachstandsmitteilung zu Anfragen aus dem Gebiet Teufelsweiher für die Einrichtung von Anwohnerparkplätzen.

Erster Bürgermeister Steinbauer berichtet, diese Anfragen mussten aufgrund der bestehenden Gesetzeslage abschlägig beschieden werden. Er sagt Stadtrat Gottschalk auf Nachfrage eine Kopie des Ablehnungsschreibens zu.

Um 20:40 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