

# NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

## SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am 17.11.2009

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

### Vertreter

Hellmann, Wolfgang

### Ortssprecher

Thäter, Hermann

### Sachberater

Lechner, Michael

### Externe Sachberater

Dipl.-Ing Bökenbrink

zu TOP 3 ö.

### Abwesend:

### Ausschussmitglieder

Wisatzke, Stefan

entschuldigt

## TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 01.10.2009
2. Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 01.10.2009 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden
3. Überarbeitung des Flächennutzungsplanes;  
Aussprache über die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung und Trägerbeteiligung
4. Ergänzendes Beteiligungsverfahren zur zwölften Änderung des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken (7);  
Änderung des Teilkapitels B IV 2.1 Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen;  
Stellungnahme zum evtl. Sandabbaugebiet am Birkensee
5. Änderung der Bauleitplanung im Baugebiet an der Renzenhofer Straße;  
Umwidmung der Mischgebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet
6. Dorferneuerung Haimendorf, Rockenbrunn, Grüne Au;  
Konkretisierung des Antrages an das Amt für ländliche Entwicklung (Wünsche und Anregungen)
7. Widmung des Weges Fl.Nr. 334/1 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz an der Heinrich-Diehl-Straße zum beschränkt-öffentlichen Weg gem. Art. 6 und 53 Nr. 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz
8. Verschiedenes
  - 8.1. Stellplatznachweis des Ärztehauses Rückersdorfer Straße 46/48
  - 8.2. Gewerbliches Gehwegparken vor Auto Hammer

Um 19:00 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 Wisatzke ist entschuldigt und wird von Stadtrat Hellmann 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 01.10.2009**

---

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

**Beschluss:                      (9:0)**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 01.10.2009 wird genehmigt.

-----

**2      Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 01.10.2009 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden**

---

Folgende Bauvorhaben werden bekannt gegeben:

Eicher Angela/Simon Ewald,  
Neubau einer Doppelhaushälfte, Hartmann-Schedel-Straße 20

Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz,  
Teilausbau Dachgeschoss zu Büro, Mühlach 2 (Bauhof)

Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz,  
Erweiterung und Sanierung des Kinderhortes im Bauteil Süd der Seespitzschule,  
Erlenplatz 10

Thomas Kay-Uwe und Dr. Doina,  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Pegnitzstraße 13

Sirl Klaus und Siglinde,  
Errichtung von zwei Fertiggaragen, Adenauerring 22

Die Ausschussmitglieder nehmen die Vorlage zur Kenntnis.

-----

**3 Überarbeitung des Flächennutzungsplanes;  
Aussprache über die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung und Trägerbeteiligung**

---

**Sachverhalt:**

Die Ausschussmitglieder erhalten als Tischvorlage Ablichtungen der im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie eine von Gauff Ingenieure verfasste Zusammenstellung der Inhalte der Trägerbeteiligung. Ferner liegt ein Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde zur aktuellen Problematik von Anfragen für großflächige Aufforstungen in der Gemarkung Haimendorf und der Empfehlung für ein eigenes Ökokonto vor.

Dipl.-Ing. Bökenbrink und VAR Hailand erläutern das Ergebnis der Beteiligungen. Es konzentriert sich auf folgende Bereiche:

Einwendungen der Anwaltskanzlei Heuking, Kühn, Lür, Wojtek zum Verzicht auf eine Darstellung als Wohnbaufläche für die Grundstücke Fl.Nrn. 428/375, 428/378 und 428/379 südlich des Baugebiets Renzenhofer Straße. Hier schlägt die Verwaltung vor, ebenfalls eine juristische Prüfung durch den Vertragsanwalt vornehmen zu lassen.

Einwendungen der Angrenzer und der Unteren Naturschutzbehörde zur begrenzten Erweiterung der Wohnbaufläche am westlichen Bebauungsrand der Finkengasse.

Aufbau eines Ökokontos zur Sicherung der städtischen Belange, bevor eine Verknappung geeigneter Flächen eintritt.

Stadtrat Hamann bringt zur Sprache, dass bezüglich der OBI-Grundstücke an der Speckschlagstraße auch eine städtebauliche Grundsatzentscheidung anstehe. Seiner Meinung nach hätten sich alle Fraktionen schon einmal dahingehend geäußert, dass die Planung zur Anbindung der Südumgehung am Bahnhof nicht mehr verfolgt werde. Dann könnte das Dreieck im Einmündungsbereich dem Sondergebiet Baumarkt zugeschlagen werden.

**Ergebnis:**

Die Ausschussmitglieder nehmen die Unterlagen und Ausführungen einstweilen zur Kenntnis für die Beratung in den Fraktionen. Dazu sind Stellungnahmen des Ortsausschusses Haimendorf und von RA Döbler nachzureichen. Der Aufbau eines Ökokontos sollte weiterverfolgt werden.

-----

**4 Ergänzendes Beteiligungsverfahren zur zwölften Änderung des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken (7);  
Änderung des Teilkapitels B IV 2.1 Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen; Stellungnahme zum evtl. Sandabbaugebiet am Birkensee**

---

**Sachverhalt:**

Der Vorsitzende erläutert, die Thematik sei bereits in den Stadtratssitzungen vom 28.05. und 30.07. sowie im Bauausschuss am 23.06.2009 angesprochen worden. Sie müsse zur Abgabe einer fristgerechten Stellungnahme an den Planungsverband in der Stadtratssitzung am 26.11.2009 abschließend behandelt werden.

Es hätten zwischenzeitlich getrennte Ortsbegehungen der Stadtratsfraktionen sowie eine gemeinsame Begehung der Verwaltungen des Landratsamtes, der Gemeinde Schwaig, der Stadt Röthenbach und der Bayerischen Staatsforsten mit Vertretern der Fa. Zapf stattgefunden. Die Örtlichkeit des potenziellen Abbaugebietes und die vorgesehene Erschließung seien hinreichend bekannt. Der Eingriff sei entgegen der früheren Darstellung im Regionalplanentwurf auf ca. 10 ha begrenzt. Das wirtschaftlich relevante Sandvorkommen konzentrierte sich auf die Erhebung zwischen dem Röthenbachtal und dem Finstergraben, wobei zum Röthenbach und zum Weg zum Birkensee ein ausreichender Abstand eingehalten werden soll.

In den Gesprächen mit der Fa. Zapf sei vereinbart worden, dass alternative Abbaugebiete untersucht werden sollten. Das Ergebnis von Erkundungsbohrungen, dargelegt im Schreiben der Fa. Zapf vom 09.11.2009, liege allen Fraktionen vor. Danach eigne sich das Gebiet Richtung Renzenhof/Geißgraben mangels relevanter Vorkommen nicht für einen Abbau. Lediglich Kreuzstein II zwischen der Kreisstraße LAU 15 und der BAB A 9 verfüge über ein Sandvolumen von ca. 330.000 m<sup>3</sup>. Diese Fläche müsse aber eher als Ergänzung zum Kreuzstein gesehen werden und eröffne keine weitere, in die Zukunft gerichtete Rohstoffgewinnung. Demnach gebe es, so die Fa. Zapf, zum QS 8 „Birkensee“ mit einem geschätzten Volumen von 1,15 Mio. m<sup>3</sup> für die Kalksandsteinproduktion im Nürnberger Land keine Alternative.

1. Bürgermeister Steinbauer fährt fort, dass er sich in Kenntnis der vorliegenden Details vorstellen könnte, den Stadtratsbeschluss aus dem Jahre 2006 aufzuheben und gegen eine Wiederaufnahme von QS 8 als Vorranggebiet für den Sandabbau keine Einwände zu erheben. Voraussetzung sei, dass die Naherholungsfunktion des Birkensees nicht beeinträchtigt werde und keine Eingriffe in das Röthenbachtal erfolgen.

Stadtrat Hamann dankt 1. Bürgermeister Steinbauer für den ausführlichen und umfassenden Vortrag und signalisiert Zustimmung.

Stadtrat Gottschalk plädiert nach der Ortsbesichtigung und den Informationen der Fa. Zapf ebenfalls für Zustimmung. Der Sandabbau habe in der Region und insbesondere am Birkensee Tradition. Die Rohstoffsicherung sei ein wichtiger Faktor der heimischen Bauwirtschaft.

Stadtrat Güntert äußert, die Freien Wähler stehen der Sache positiv gegenüber. Die Firmen in der Metropolregion sollten unterstützt werden, wenn es in verträglicher Weise geschehen könne.

Stadträtin Gmelch trägt vor, die Grünen hätten noch keine Entscheidung getroffen.

1. Bürgermeister Steinbauer fasst zusammen, die Angelegenheit werde in der kommenden Stadtratssitzung abschließend behandelt. Die Fraktionen mögen sich bis dahin eine Meinung bilden.

## 5 **Änderung der Bauleitplanung im Baugebiet an der Renzenhofer Straße; Umwidmung der Mischgebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet**

---

### **Sachverhalt:**

Der Investor CV-Control hat für die nach Bebauungsplan Nr. 30 „Renzenhofer Straße“ als Mischgebiet ausgewiesene Fläche zwischen dem Grundbesitz der EIWO BAU Real Estate GmbH und dem Sondergebiet Lidl-Markt (ca. 3000 m<sup>2</sup>) die Umwidmung zum Allgemeinen Wohngebiet beantragt. Es ist beabsichtigt, eine Reihenhausbebauung durch die Deutsche Reihenhaus AG, Köln durchzuführen.

Der Investor hat beim Landratsamt Nürnberger Land prüfen lassen, ob die Bebauung im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich wäre. Regierungsrat Kreitinger kommt zu dem Ergebnis, dass die Grundzüge der Planung berührt sind und folglich eine Befreiung nicht in Betracht komme. Er empfiehlt, das beabsichtigte Wohnbauvorhaben in das noch nicht ganz abgeschlossene Änderungsverfahren einfließen zu lassen.

Dem Umwidmungswunsch liegt zugrunde, dass anscheinend kein Bedarf für gemischtes Bauen an dieser Stelle vorhanden sei. Eine Wohnbebauung hätte den Vorteil, dass die Erschließung unproblematisch über die Ella-Conradty-Straße abgewickelt werden könnte. Die Zulässigkeit in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht ist durch Schallgutachten der LGA vom 17.07.2007 bereits geprüft. Danach ist wie bei den Wohnhäusern der EIWO BAU zu jedem Bauantrag ein Schallschutzgutachten vorzulegen.

Die Planänderung ist in zeichnerischer und textlicher Weise ersichtlich. Die Änderung ist im Begründungsentwurf erläutert.

Die Gebietsänderung bedarf der Billigung durch den Stadtrat. Die 1. Änderung wäre nochmals mit einer öffentlichen Entwurfsauslegung und Trägerbeteiligung zu ergänzen.

Stadtrat Gottschalk äußert sich positiv zu dieser Entwicklung. Die Deutsche Reihenhaus sei ein bekannter, guter Bauträger, der auch in Nürnberg schon einiges gemacht hätte. Auf seine Nachfrage bestätigt VAR Hailand, dass dasselbe Maß der baulichen Nutzung vorgesehen sei wie im übrigen Wohngebiet.

Stadtrat Hamann äußert Zustimmung.

### **Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, im Verfahren der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Renzenhofer Straße“ anstelle Mischgebiet ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Für den überarbeiteten Entwurf der Gauff Ingenieure vom 20.10.2009, bestehend aus dem Planblatt M. 1:2000, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung ist erneut eine Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durchzuführen.

-----

**6 Dorferneuerung Haimendorf, Rockenbrunn, Grüne Au;  
Konkretisierung des Antrages an das Amt für ländliche Entwicklung (Wünsche  
und Anregungen)**

---

**Sachverhalt:**

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 05.03.2009 wurde mit Schreiben vom 16.04.2009 beim Amt für ländliche Entwicklung (ALE) für die Ortsteile Haimendorf, Rockenbrunn und Grüne Au Antrag auf Dorferneuerung ohne Flurbereinigung gestellt. Mit Schreiben vom 03.07.2009 hat das ALE die Aufnahme der genannten Ortsteile in die Vormerkliste für Dorferneuerungsverfahren bestätigt. Als Ergebnis eines Gespräches am 08.10.2009 ist festzuhalten, dass der Antrag nunmehr konkretisiert werden müsse, um eine Einstufung der Maßnahme in finanzieller und zeitlicher Hinsicht treffen zu können. Auf Empfehlung des ALE, die Dorfgemeinschaft von Anfang an einzubeziehen, wurde der Ortsausschuss gebeten, Wünsche und Anregungen zu formulieren. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist aus dem vorliegenden Schreiben des Ortsausschusses vom 18.10.2009 ersichtlich. Es dient als Beratungsgrundlage.

Ortssprecher Thäter äußert, er habe es für richtig gehalten, dass sich erst einmal der Ortsausschuss mit der Angelegenheit befasse.

Stadtrat Gottschalk plädiert dafür, alle Einwohner von Haimendorf zu einer Infoveranstaltung einzuladen.

Stadtrat Güntert empfiehlt ebenfalls, die Bürger einzubinden.

**Ergebnis:**

Der Ausschuss spricht sich für eine Informationsveranstaltung in Haimendorf zum Thema Dorferneuerung aus.

-----

**7 Widmung des Weges Fl.Nr. 334/1 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz an der  
Heinrich-Diehl-Straße zum beschränkt-öffentlichen Weg gem. Art. 6 und 53 Nr.  
2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz**

---

**Sachverhalt:**

Der Weg Fl.Nr. 334/1 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz verbindet den Geh- und Radweg entlang der St. 2241 (Röthenbach – Schwaig) mit dem Mittelbügweg. Der Weg befindet sich im Eigentum der Stadt, ist ausgebaut und seiner Verkehrsbestimmung übergeben. Auf ihm findet tatsächlich öffentlicher Verkehr statt.

Auf Grund dieser Voraussetzung ist es notwendig, den Weg Fl.Nr. 334/1 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, beginnend am Geh- und Radweg entlang der St. 2241 und endend an der Einmündung Mittelbügweg, auf seiner gesamten Länge von 0,034 Km zum beschränkt-öffentlichen Weg gem. Art. 6 und 53 Nr. 2 BayStrWG zu widmen.

Der Weg ist baulich nur für Fußgängerverkehr geeignet. Die Widmung zum beschränkt-öffentlichen Weg bedarf daher dieser Widmungsbeschränkung.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss beschließt, den Weg Fl.Nr. 334/1 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz gem. Art. 6 und 53 Nr. 2 BayStrWG mit Wirkung vom 01.12.2009 zum beschränkt-öffentlichen Weg zu widmen. Die zu widmende Strecke von 0,034 Km beginnt am Geh- und Radweg entlang der St. 2241 und endet an der Einmündung Mittelbügweg. Straßenbaulastträger ist die Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz. Widmungsbeschränkung: „nur Fußgängerverkehr“.

-----

**8 Verschiedenes**

---

**8.1 Stellplatznachweis des Ärztehauses Rückersdorfer Straße 46/48**

---

Stadträtin Knoch weist darauf hin, dass ein Schild „Parken verboten“ die Benützung der für das Ärztehaus Rückersdorfer Straße 46/48 baurechtlich im Hof nachgewiesenen Stellplätze einschränkt. Sie bittet um Überprüfung.

-----

**8.2 Gewerbliches Gehwegparken vor Auto Hammer**

---

Stadtrat Gottschalk bringt vor, dass der Gehweg vor der Fa. Auto Hammer im Rahmen ihrer gewerblichen Aktivitäten des Öfteren zugeparkt werde. Er bittet, der Sache nachzugehen.

-----

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