

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am 26.01.2010

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

Externe Sachberater

Boye, Gert Landschaftsarchitekt

zu TOP 3 ö.

Kessel, Sascha

zu TOP 1 nö.

Wisniewski, Bertl

zu TOP 1 nö.

Abwesend:

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 08.12.2009
2. Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 17.11.2009 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden
3. Vorstellung eines Ausbausvorschlages für die Schützenstraße
4. Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Nebengebäude als Hinterliegerbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/145 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Heidestraße 17
5. Bauantrag für den Abbruch und Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 427/47 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Reichswaldwiese 8
6. Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Wohnhauses mit 5 Eigentumswohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/59 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Adalbert-Stifter-Straße 6
7. Überarbeitung des Flächennutzungsplanes, Fortsetzung der Aussprache über die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der erneuten öffentlichen Entwürfsauslegung und Trägerbeteiligung und ggf. empfehlende Beschlussfassung (Abwägung)
8. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Renzenhofer Straße" für ein Sondergebiet Einzelhandel sowie Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes anstelle Mischgebiet, Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der erneuten Öffentlichkeits- und Trägerbet eiligung
9. Verschiedenes
- 9.1. Parksituation in der Feldgasse nach der Umgestaltung

Um 19:30 Uhr eröffnet Erster Bürgermeister Steinbauer die öffentliche Sitzung und dankt den Mitgliedern für deren Erscheinen.

Er stellt fest, dass alle Mitglieder sowie Ortssprecher Thäter 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 08.12.2009

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung zugestellt. Es werden keine Einwände erhoben.

Beschluss: (9:0)

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 08.12.2009 wird genehmigt.

2 Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 17.11.2009 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden

Sachverhalt:

Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz

Umbau des ehemaligen Lehrschwimmbeckens zur integrativen Kindertageseinrichtung im Bauteil Nord der Seespitzschule, Erlenplatz 10

Ausbau des Obergeschosses der Evang. Kindertagesstätte zur Errichtung einer städtischen Kindergartengruppe, Bahnhofstraße 8

Energetische Modernisierung der Sporthalle der Seespitzschule, Erlenplatz 10

Eigentümergeinschaft Luitpoldplatz 12, 13, 13 a

Errichtung von 18 Carports und eines Müllstandortes mit Umfriedung an der Konrad-Zimmermann-Straße

Der Kalchreuther Bäcker, M. Wiehgärtner GmbH

Werbeanlage am Lidl-Markt, Renzenhofer Straße 100

CV Control Grundbesitz, Schwaiger Straße 20 b

Tektur Dachform und Dachneigung zum Bauantrag Lidl-Markt, Renzenhofer Straße 100

Rötzer Klaus und Ulrike

Errichtung eines Carports, Ginsterweg 2

Kraus Jennifer und Mayer Holger

Neubau eines Einfamilienhauses, Heidestraße 17

Dr. Jürgen Schulz-Harder
Nutzungsänderung Sonnenstudio in Büro und Ladengeschäft,
Rückersdorfer Straße 38

VAR Hailand erläutert kurz jedes Bauvorhaben. Die Ausschussmitglieder nehmen davon Kenntnis.

3 Vorstellung eines Ausbausvorschlages für die Schützenstraße

Erster Bürgermeister Steinbauer begrüßt hierzu Herrn Landschaftsarchitekt Gert Boye, der mit der Gestaltung des Vorplatzes der Katholischen Kirche befasst ist. In Gesprächen mit Herrn Dekan Angerer habe man es für sinnvoll gehalten, das weitere Umfeld mit zu betrachten. Es biete sich an, in diesem Zuge eine Umgestaltung der Schützenstraße, die seitens der Stadt bereits zur Sanierung vorgesehen sei, näher zu beleuchten. Herr Boye habe sich daraufhin entsprechende Gedanken gemacht.

Herr Boye stellt anschließend anhand eines Planes und einer Präsentation mit Bestandsbeschreibung, Planungsziel und Kostenschätzung sein Konzept vor. Die Schützenstraße sei das Verbindungsglied vom Luitpoldplatz über den Marktplatz zum Kirchplatz. Diese Blickachse könnte durch eine gebogene Entwässerungsrinne verdeutlicht werden. Es sei ein niveaugleicher Ausbau in Pflasterbelag mit Absetzung der Parkplätze angedacht. Der Straßenraum gebe wegen der verlegten Leitungen und der Grundstückszufahrten leider keine Grünflächen her. Eventuell könnten Anlieger animiert werden, im Privatbereich Pflanzungen vorzunehmen, die auf den öffentlichen Raum ausstrahlen würden. Der Alte Kirchenweg sollte in die Platzgestaltung einbezogen und als Verkehrsachse optisch unterbrochen werden. Damit könnte man dem Kirchplatz mehr Geltung verschaffen. Nach überschlägiger Kostenschätzung würde die Maßnahme in dem vorgestellten Umfang ca. 180.000 € brutto kosten.

Erster Bürgermeister Steinbauer dankt Herrn Boye für den Vortrag. Es seien gute Ideen vorgestellt worden, die auf jeden Fall eine Aufwertung bedeuten würden. Unabdingbar sei jedoch, dass die Planung mit der Freien Planungsgruppe 7 abgestimmt werden müsse, da Bezüge zum Marktplatz und zur Rückersdorfer Straße tangiert seien.

Stadtrat Gottschalk merkt an, die Vorschläge hätten ihm sehr gut gefallen, müssten aber mit der Kirchenstiftung und der FP 7 abgestimmt werden.

Stadtrat Hamann beurteilt das Vorgestellte ebenso positiv, bitte aber darum, auch die Planung des Kirchenvorplatzes der Stadt vorzustellen, wenn hier schon Bezüge hergestellt würden.

Stadtrat Güntert regt an, den Kirchplatz mit in die Sanierungsgebietserweiterung aufzunehmen, um die Städtebauförderung einbinden zu können. Stadtrat Gottschalk ergänzt, das sollte man keinesfalls außer acht lassen.

Auf Anfragen antwortet Herr Boye, Grundstücksabtretungen seien nicht vorgesehen. Es sei weiterhin eine Einbahnstraße vorgesehen, die aber auch in umgekehrter Richtung verlaufen könne.

Ergebnis:

Der Bauausschuss nimmt das Planungskonzept zur Kenntnis mit dem Auftrag an die Verwaltung, die angesprochenen Handlungsschritte aufzugreifen.

4 Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Nebengebäude als Hinterliegerbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/145 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Heidestraße 17

Sachverhalt:

Die Bauherren Dagmar und Manfred Kraus beabsichtigen, auf dem Grundstück Heidestraße 17 ein Wohngebäude in 1 ½-geschossiger Bauweise als Hinterliegerbebauung zu errichten. Das Vorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Alte Siedlung“, der dafür kein Baufenster vorsieht. Des Weiteren weicht das Vorhaben in der Dachneigung (45° statt 25°), im Kniestock (55 cm statt keinem) und einer Einfriedungshöhe von 1,50 m anstatt 1,0 m vom Bebauungsplan ab.

Das Bauvorhaben reiht sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die früher schon genehmigten Hinterliegerbebauungen im Gebiet der Alten Siedlung ein, ist städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Nachbarn beiderseits des Baugrundstücks haben unterschrieben zugestimmt. Die notwendigen zwei Stellplätze sind nachgewiesen, ebenso die Einhaltung der Abstandsflächen.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist die Entfernung einer Rotfichte (picea abies) erforderlich. Hierfür ist eine Befreiung von der BaumschutzVO zu erteilen.

Der Bauantrag sieht keine Realteilung des Grundstücks vor. Eine ausreichende Erschließung des Bauvorhabens ist nur dann gegeben, wenn die Zufahrt in einer Breite von mindestens 3,50 m sichergestellt wird.

Auf Anfrage von Stadtrat Hamann antwortet VAR Hailand, dass sowohl für die Vorderliegerneubauung als auch für die Hinterliegerbebauung die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen seien.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss erteilt zum Bauantrag von Dagmar und Manfred Kraus für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Nebengebäude als Hinterliegerbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/145 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Heidestraße 17 die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Alte Siedlung“ sowie der BaumschutzVO hinsichtlich der Entfernung einer Rotfichte im Zuge des Bauvorhabens. Für eine gesicherte Erschließung wird eine Zufahrtbreite von mindestens 3,50 m für erforderlich gehalten.

5 Bauantrag für den Abbruch und Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 427/47 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Reichswaldwiese 8

Sachverhalt:

Die Eheleute Hermann und Andrea Pschierer als Erwerber des Grundstücks beabsichtigen den Abbruch des alten Siedlungshauses und einen Wohnhausneubau, der in First- und Traufhöhe dem angebauten Nachbargebäude angepasst ist. Nach dem Bebauungsplan Nr. 6 „Alte Siedlung“, Deckblatt Nr. 3 „Reichswaldwiese“ ist die rückwärtige Bebauung ab 12 m Tiefe nur eingeschossig festgesetzt. Diese Baugrenze überschreitet die zweigeschossige Planung um 3 m, zudem soll der rückwärtige Anbau auch 1 m breiter werden als die festgesetzten 5 m. Insofern ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, die jedoch städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Sämtliche Nachbarn haben den Bauantrag unterschrieben. Der Stellplatznachweis besteht aus einer vorhandenen Garage, einem Carport und einem offenen Stellplatz, womit auch die Einliegerwohnung abgedeckt ist.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist die Entfernung von 5 Bäumen erforderlich, von denen 3 der BaumschutzVO unterliegen, nämlich 2 Rotfichten und 1 Hängezypresse. Die Bäume sind nicht ortsprägend, die Anordnung einer Ersatzbepflanzung wird nicht für erforderlich erachtet.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss erteilt zum Bauantrag von Hermann und Andrea Pschierer für den Abbruch und Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 427/47 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Reichswaldwiese 8 die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Alte Siedlung“, Deckblatt Nr. 3 „Reichswaldwiese“ sowie der BaumschutzVO hinsichtlich der Entfernung von zwei Rotfichten und einer Hängezypresse im Zuge des Bauvorhabens.

6 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Wohnhauses mit 5 Eigentumswohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/59 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Adalbert-Stifter-Straße 6

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Behandlung einer Bauvoranfrage für das Baugrundstück im Bauausschuss am 01.10.2009, TOP 5 ö. mit dem Ergebnis, der Bauherr möge die relativ massive Bebauungsabsicht etwas zurücknehmen und die Stellplatzanordnung überplanen.

Dem Bauherrn und dem Planer wurden die Bedenken in einem Gespräch eröffnet. Es wurde dabei entgegen gehalten, dass in der Umgebung des Baugrundstücks die Firsthöhen jetzt schon nicht einheitlich und Gebäude vergleichbarer Massivität auch schon vorhanden seien. Dies wurde durch Fotos belegt. Dennoch zeigte sich der Bauherr bereit, eine Überarbeitung der Planung zu prüfen. Der nun vorliegende Antrag auf Vorbescheid enthält folgende Änderungen zur Bauvoranfrage:

- gemeinsame Zufahrt für 6 Stellplätze (erhält zwei öffentliche Stellplätze auf der

Straße)

- Rücknahme der Gebäudekante zum Nachbarhaus von 3 m auf 1,20 m
- weiterer Versatz der südlichen Gebäudeflucht um ca. 1 m in Hausmitte
- Verkürzung des südlichen Dacherkers von 7,50 m auf 6,50 m

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht dürfte damit eine Ablehnung des gemeindlichen Einvernehmens nicht mehr gerechtfertigt sein. Dem Antrag fehlt jedoch die nachbarliche Zustimmung, ein Belang, über den das Landratsamt zu befinden hat.

Stadtrat Gottschalk hält es aus Gründen der Erhaltung eines einheitlichen Straßenbildes für angebracht, dass die Bereiche des Grundstücks, die nicht als Zufahrten oder Zugänge angelegt werden, mit geeigneten Mitteln, z.B. einem Zaun oder einer Hecke vom Straßengrundstück abgegrenzt werden.

Stadtrat Hamann erklärt, der Bauherr habe die vom Bauausschuss angeführten Stellplatzproblematik gelöst, auch der Baukörper sein nun ansprechender.

Stadtrat Güntert meint auch, dass die Bedenken des Bauausschusses ausgeräumt worden seien.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss erteilt zur Anfrage auf Vorbescheid von Michael und Margaretha Fink, Im Wörlet 18, 91227 Leinburg für die Errichtung eines Wohnhauses mit fünf Eigentumswohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 428/59 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Adalbert-Stifter-Straße 6 das gemeindliche Einvernehmen. Aus Gründen eines einheitlichen Straßenbildes sollte zwischen den Stellplatzflächen und dem Straßengrundstück eine Abgrenzung mittels Zaun oder Hecke angelegt werden.

7 Überarbeitung des Flächennutzungsplanes, Fortsetzung der Aussprache über die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung und Trägerbeteiligung und ggf. empfehlende Beschlussfassung (Abwägung)

Sachverhalt:

Die als Resümee der Aussprache in TOP 3 ö. der Bauausschuss-Sitzung vom 17.11.2009 erbetenen Stellungnahmen des Ortsausschusses Haimendorf hinsichtlich einer begrenzten Bauflächenerweiterung im Bereich Finkengasse sowie von Rechtsanwalt Döbler zu den Einwendungen wegen Verzichts auf eine Wohnbauflächenweisung südlich des Baugebietes Renzenhofer Straße liegen bei.

Des Weiteren liegt, wie bereits in der Sitzung angesprochen, eine Anregung vor, sich grundsätzlich damit zu befassen, ob die Planung der Südumgehung noch in vollem Umfang aufrecht erhalten werden soll und welche Auswirkungen dies auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich von OBI hat. In diesem Zusammenhang steht ein Übernahmeverlangen nach § 40 BauGB für das Grundstück Fl.Nr. 302/19 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, nördlich der Speckschlagstraße gelegen. Das Schreiben von Rechtsanwalt Kohler vom 19.01.2010 dient zur Kenntnis.

Nach eingehender Beratung der Stellungnahmen des Ortsausschusses Haimendorf sowie der Kanzlei Dr. Güllich & Döbler besteht Einigkeit darin, dass an der begrenzten Erweiterung der Wohnbaufläche im westlichen Teil der Finkengasse/Rockenbrunner Wiesen festgehalten werden sollte. Bezüglich des Grundstücks

Fl.Nr. 302/19 an der Speckschlagstraße kann erst dann eine Aussage zur potentiellen städtebaulichen Entwicklung getroffen werden, wenn mit der Deutschen Bahn Einigkeit über einen qualifizierten Abschluss der sogenannten Südumgehung erzielt worden ist.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat nach eingehender Beratung wie folgt abzuwägen:

An der Darstellung einer begrenzten Erweiterung der Wohnbaufläche im westlichen Teil der Finkengasse/Rockenbrunner Wiesen wird festgehalten. Die dagegen gerichteten Einwendungen können nicht berücksichtigt werden.

Eine südlich des Baugebietes Renzenhofer Straße beantragte Darstellung von Wohnbaufläche im Umfang von ca. 5 ha kann wegen Bedenken immissionschutzrechtlicher Art (Rücksichtnahmegebot) städtebaulich nicht befürwortet werden.

Die Darstellung einer potentiellen städtebaulichen Entwicklung auf dem Grundstück Fl.Nr. 302/19 an der Speckschlagstraße wird bis zur Klärung eines qualifizierten Abschlusses der sog. Südumgehung zurückgestellt. Bis dahin verbleibt es bei der Darstellung nach dem aktuellen Entwurf.

8 **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Renzenhofer Straße" für ein Sondergebiet Einzelhandel sowie Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes anstelle Mischgebiet, Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der erneuten Öffentlichkeits- und Trägerbet eiligung**

Sachverhalt:

Zu der am 26.11.2009 vom Stadtrat beschlossenen Planänderung wurde mit Bekanntmachung vom 01.12.2009 eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durchgeführt. Bis zum Fristablauf am 23.12.2009 hat niemand die Planunterlagen eingesehen.

Für die Fa. Graphite Cova hat die Kanzlei TaylorWessing mit Schreiben vom 18.12.2009 Stellung genommen und auf ihr Schreiben vom 23.07.2007 verwiesen. Die dort geäußerten Bedenken gegen eine Wohnbebauung würden umfassend und unverändert auch für das Änderungsverfahren gelten.

Mit diesen Bedenken hat man sich bei der Planaufstellung hinreichend auseinandergesetzt. Es wurden Gutachten der LGA zum Schallschutz und zur Luftreinhaltung eingeholt sowie durch Rechtsanwalt Kohler eine juristische Abwägung der vorgetragenen Belange vorgenommen mit dem Ergebnis, dass in dem gegebenen Abstand zum Industriebetrieb noch gesunde Wohnverhältnisse anzunehmen seien.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belang an die CV Control sind in deren Schreiben vom 12.01.2010 zusammengefasst. Sie sind überwiegend unproblematisch für die Planung. Die fehlende Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes beruht scheinbar auf einem Missverständnis, welches derzeit abgeklärt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss hat die Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung im Rahmen der erneuten Entwurfsauslegung wegen der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes anstatt Mischgebiet zur Kenntnis genommen. Die vorliegenden, inhaltlich relevanten Stellungnahmen wurden ausführlich diskutiert. Änderungen der Planung sind nicht angezeigt.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, an der überarbeiteten Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Renzenhofer Straße“ festzuhalten und diese Planung als Satzung zu beschließen.

9 **Verschiedenes**

9.1 **Parksituation in der Feldgasse nach der Umgestaltung**

Stadtrat Gottschalk trägt vor, er sei von Anliegern der Feldgasse angesprochen worden, die mit der Parksituation in der Feldgasse, wie sie nach der Umgestaltung herrsche, nicht einverstanden seien. Es sei die Beschilderung gegenüber vorher zum Negativen geändert worden.

Erster Bürgermeister Steinbauer antwortet, die Sache sei der Verkehrsbehörde und der Kommunalen Verkehrsüberwachung bekannt.

Um 21:30 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