

# NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

## SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am 27.07.2010

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

### Sachberater

Lechner, Michael

Prechtel, Susanne

### Externe Sachberater

Bader, Hans Leo

zu TOP 2 nö.

Gradl, Klaus

zu TOP 2 nö.

Thiel, Norbert Architekt

zu TOP 2 bis 9 ö.

Wirthgen, Johannes

zu TOP 2 nö.

### Abwesend:

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

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 22.06.2010
2. Sachstandsbericht des Architekturbüros Atelier 13 GmbH zu den Baumaßnahmen in der Seespitzschule
3. Erweiterung und Sanierung des Kinderhortes in der Seespitzschule; Vergabe der Fliesenarbeiten und Bodenbelagsarbeiten
4. Umbau des ehemaligen Lehrschwimmbeckens in der Seespitzschule zur integrativen Kindertageseinrichtung; Vergabe verschiedener Gewerke
5. Auftragsvergabe für die Arbeiten an der Grundstücksentwässerung der Seespitzschule
6. Vergabe des Statik-Auftrages für den Einbau einer Kindertageseinrichtung im ehem. Lehrschwimmbecken der Seespitzschule
7. Vergabe des Statik-Auftrages für die Erweiterung des Kinderhortes in der Seespitzschule
8. Vergabe des Statik-Auftrages für die Energetische Modernisierung der Sporthalle der Seespitzschule
9. Genehmigung der Nachtragsangebote der Fa. Muggenthaler für die Entsorgung kontaminierten Materials von Hort und Sporthalle der Seespitzschule
10. Vergabe der Arbeiten zum 1. Bauabschnitt der Urnenwand
11. Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Versammlungsgebäudes mit Laden und Einliegerwohnung auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 302/19 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Bahnhofplatz/Ecke Speckschlagstraße
12. Verschiedenes
  - 12.1. Bekanntgabe eines Schreibens von Immobilien Freistaat Bayern wegen Bebauungsplan Nr. 21 "Steinberg II"
  - 12.2. Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 325/117 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Konrad-Zimmermann-Straße 34; Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Rückersdorfer Straße"
  - 12.3. Evtl. Verlegung der Bauausschuss-Sitzung vom 16.11.2010

Um 19:40 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 Sitzung des Bauausschusses vom 22.06.2010**

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern fristgerecht zugestellt. Es werden keine Einwände erhoben.

**Beschluss:                      (9:0)**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 22.06.2010 wird genehmigt.

-----

## **2      Sachstandsbericht des Architekturbüros Atelier 13 GmbH zu den Baumaßnahmen in der Seespitzschule**

Arch. Thiel berichtet nach Begrüßung und Aufforderung durch den Vorsitzenden wie folgt:

Für die Generalsanierung der Seespitzschule liege hinsichtlich der Brandschutzmaßnahmen eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der Regierung vor. Eine Aufgliederung der Gesamtplanung in die einzelnen Baumaßnahmen müsse noch nachgereicht werden. Sein Büro sei mit den Planungsarbeiten nahezu fertig, ebenso das Fachplanungsbüro Mais. Die Teile müssten noch zusammen geführt werden, dann könne man die Unterlagen an die Regierung weiterleiten.

Die Arbeiten zur Energetischen Modernisierung der Sporthalle seien bis auf den reinen Innenausbau im Gange. Zwischen Kostenschätzung und Vergabesummen läge derzeit ein Puffer von 110.000 €, jedoch seien die heute auf der Tagesordnung stehenden Nachträge noch nicht berücksichtigt. Eine aktuelle Kostenaufstellung liege dem Stadtbauamt vor.

Bei der Baumaßnahme Erweiterung Kinderhort seien alle Gewerke ausgeschrieben und vergeben. Hier habe man noch einen Puffer von 39.000 €. Bei Abzug des Nachtrages für die Asbestentsorgung (14.000 €) verbleibe im Moment ein Plus von 25.000 €. Er empfehle im Einvernehmen mit der Hortleitung, im Zuge des Umbaus eine neue Einbauküche anzuschaffen und die Kosten nachträglich für eine Zuwendung anzumelden. Auch mit einer neuen Küche werde der Haushaltsansatz nicht überschritten.

Bei den Umbauarbeiten des ehemaligen Lehrschwimmbeckens zur integrativen Kindertageseinrichtung sei der Rohbau fertig, so Arch. Thiel. Man beginne derzeit mit dem Innenausbau und sei ca. 15.000 € gegenüber der Kostenschätzung im Plus.

Als weiterer Baustein habe sich die Kanalsanierung aufgedrängt, die nicht im Pla-

nungsauftrag des Ateliers 13 enthalten sei. Hier sei Gefahr im Verzug, da bei der Befahrung der Leitungen ein sehr schlechter Zustand festgestellt worden sei. Er empfehle, die Dringlichkeit und Notwendigkeit der Maßnahmen zu beschreiben und einen Zuwendungsantrag zu stellen.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden zum Zeitplan erklärt Arch. Thiel, beim Kinderhort könnte es knapp werden, bei der Kindertagesstätte und der Sporthalle liege man im veranschlagten zeitlichen Rahmen.

Erster Bürgermeister Steinbauer dankt Herrn Thiel für seine Ausführungen.

-----

### **3 Erweiterung und Sanierung des Kinderhortes in der Seespitzschule; Vergabe der Fliesenarbeiten und Bodenbelagsarbeiten**

---

#### **Sachverhalt:**

Für die Fliesenarbeiten liegt folgender Vergabevorschlag des Architekturbüros 13 vor:

Fliesen Schöppl GmbH, 92224 Amberg	10.850,90 €
Herbert Biere, 91241 Kirchensittenbach	11.002,31 €
Roland Gentsch, 91235 Velden	11.169,47 €

Empfohlene Vergabersumme:	10.850,90 €
Kostenschätzung:	7.400,00 €
Kostenmehrung:	3.450,90 €

In der Auftragssumme sind Fliesenbeläge für die Küche des Kinderhortes enthalten, die nicht in der Kostenschätzung berücksichtigt, aber notwendig sind.

Bei den Bodenbelagsarbeiten wurde vom Architekturbüro für den neuen Mehrzweckraum versehentlich ein Sportboden anstatt eines elastischen Bodens ausgeschrieben. Arch. Thiel empfiehlt die Aufhebung der Ausschreibung und bittet um Zustimmung.

StRin Knoch fragt nach, ob eine Aufhebung rechtlich zulässig sei. Arch. Thiel begründet dies mit der nicht beabsichtigten Kostenentwicklung, da der Sportboden wesentlich teurer sei.

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

Der Bauausschuss beschließt, die Fliesenarbeiten für die Erweiterung und Sanierung des Kinderhortes in der Seespitzschule an die Fa. Fliesen Schöppl GmbH, 92224 Amberg zum Angebotspreis von 10.850,90 € zu vergeben. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind bei HhSt. 1.4643.9450 bereitgestellt.

Der Ausschuss stimmt ebenso der Aufhebung der Ausschreibung für die Bodenbe-

lagsarbeiten wegen Wegfall der ausgeschriebenen Leistung zu.

-----

**4 Umbau des ehemaligen Lehrschwimmbeckens in der Seespitzschule zur integrativen Kindertageseinrichtung;  
Vergabe verschiedener Gewerke**

---

**Sachverhalt:**

Zu den Gewerken Fenster und Sonnenschutz, Bodenbelags-/Estricharbeiten, Trockenbauarbeiten, Schreinerarbeiten, Malerarbeiten, Fliesenarbeiten und Baureinigung liegendem Ausschuss Vergabevorschläge des beauftragten Architekturbüros Atelier 13 vor. Soweit Kostenmehrungen zur Kostenschätzung zu verzeichnen sind, werden sie entsprechend begründet.

Es ergehen folgende Beschlüsse:

**a) Fenster und Sonnenschutz (9:0)**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das Gewerk Fenster und Sonnenschutz an die Fa. Alfred Blos, Offenhausen zum Angebotspreis von 78.850,28 € zu vergeben.

**b) Bodenbelags-/Estricharbeiten(9:0)**

Der Bauausschuss beschließt, die Bodenbelags-/Estricharbeiten an die Fa. Ludwig Fußbodensysteme GmbH, Weißenburg zum Angebotspreis von 27.507,15 € zu vergeben.

**c) Trockenbauarbeiten (9:0)**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Trockenbauarbeiten an die Fa. Kaiser Trockenbau GmbH, Erlangen zum Angebotspreis von 57.038,04 € zu vergeben.

**d) Schreinerarbeiten (9:0)**

Der Bauausschuss beschließt, die Schreinerarbeiten an die Fa. Alfred Blos, Offenhausen zum Angebotspreis von 9.380,77 € zu vergeben.

**e) Malerarbeiten (9:0)**

Der Bauausschuss beschließt, die Malerarbeiten an die Fa. Weller GmbH, Röthenbach zum Angebotspreis von 11.917,56 € zu vergeben.

**f) Fliesenarbeiten (9:0)**

Der Bauausschuss beschließt, die Fliesenarbeiten an die Fa. Fliesen Schöppl GmbH, Amberg zum Angebotspreis von 26.711,22 € zu vergeben.

**g) Baureinigung (9:0)**

Der Bauausschuss beschließt, die Baureinigung an die Fa. Gebrüder Schmidt, Hap-purg zum Angebotspreis von 4.858,18 € zu vergeben.

Die erforderlichen Mittel stehen bei HhSt. 1.4647.9450 zur Verfügung.

-----

**5 Auftragsvergabe für die Arbeiten an der Grundstücksentwässerung der Sees-pitzschule**

---

**Sachverhalt:**

Für die Arbeiten zur Grundstücksentwässerung der Seespitzschule gingen zur Sub-mission am 22.07.2010 7 wertbare Angebote ein.  
Die Prüfung ergab folgende Bieterreihenfolge:

1. Muggenthaler Bau, Hersbruck	229.743,96 €
2. Rössner, Wendelstein	235.873,21 €
3. Arbogast, Amberg	262.069,25 €
4. Pichl, Freudenberg	266.089,14 €
5. Bär, Neudrossenfeld	294.760,03 €
6. Mickan, Amberg	319.049,59 €
7. Brochier, Nürnberg	340.683,35 €

Die Angebote wurden technisch und rechnerisch geprüft. Sie liegen im Rahmen der zurzeit üblichen Tiefbaupreise. Zusätzlich gewährt die Firma Muggenthaler ein Skon-to in Höhe von 2 % bei Zahlung innerhalb 14 Tagen.

Die Firma Muggenthaler hat bereits die Baumeisterarbeiten für die Sanierung des Fußgängersteiges fach- und zeitgerecht ausgeführt und wurde auch mit den Bau-meisterarbeiten zur Sanierung der Seespitzschule beauftragt.

Im Angebot sind zusätzlich zu den Arbeiten für die Regenwasserbeseitigung (Kos-tenschätzung rund 175.000 €) noch Kanalbauarbeiten in Höhe von rund 47.000 € für die Abwasserableitung aus Kinderhort, Kindertagesstätte und Schule enthalten, die kostenmäßig dort berücksichtigt sind.

Da in der Ausschreibung ein Mengenfehler unterlaufen ist (5 Stck. Zisternen statt 1 Stck.) wird sich die Abrechnungssumme auf rund 209.000 € reduzieren. Dies wird im Rahmen eines Bietergespräches mit der Firma Muggenthaler festgelegt.

**Beschluss: (9:0)**

Vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung von Mittelfranken zur Förderunschäd-lichkeit empfiehlt der Bauausschuss dem Stadtrat, die Arbeiten zur Grundstücksent-wässerung der Seespitzschule an die Firma Muggenthaler zu einem Angebotspreis von 229.743,96 € zu vergeben. Die dazu erforderlichen Mittel werden im Nachtrags-haushalt zur Verfügung gestellt, soweit sie nicht in HhSt. 1.2101.9450 gedeckt sind.

-----

**6 Vergabe des Statik-Auftrages für den Einbau einer Kindertageseinrichtung im ehem. Lehrschwimmbecken der Seespitzschule**

---

Erster Bürgermeister Steinbauer bittet, den Tagesordnungspunkt abzusetzen, weil zur heutigen Sitzung keine Beratungsunterlagen vorgelegt werden können. Voraussichtlich sei der Punkt in der kommenden Stadtratssitzung entscheidungsreif.

Arch. Thiel bestätigt, dass notwendige Abstimmungen mit dem Statikbüro noch nicht abgeschlossen werden und somit auch kein Beschlussvorschlag vorgelegt werden konnte.

Mit der Absetzung des Tagesordnungspunktes besteht allseits Einverständnis.

-----

**7 Vergabe des Statik-Auftrages für die Erweiterung des Kinderhortes in der Seespitzschule**

---

Auch zu TOP 7, so Erster Bürgermeister Steinbauer, liegen noch keine Beratungsunterlagen vor.

Arch. Thiel erläutert, es sei beabsichtigt, für die geringfügigen Statikleistungen bei der Erweiterung des Kinderhortes keinen Honorarauftrag zu erteilen, sondern nach Stundensätzen abzurechnen.

Mit der Absetzung des Tagesordnungspunktes besteht allseits Einverständnis.

-----

**8 Vergabe des Statik-Auftrages für die Energetische Modernisierung der Sporthalle der Seespitzschule**

---

Wie schon bei TOP 6 bittet Erster Bürgermeister Steinbauer, den Tagesordnungspunkt abzusetzen, weil zur heutigen Sitzung keine Beratungsunterlagen vorgelegt werden können. Voraussichtlich sei der Punkt in der kommenden Stadtratssitzung entscheidungsreif.

Arch. Thiel bestätigt auch hier, dass notwendige Abstimmungen mit dem Statikbüro noch nicht abgeschlossen werden und somit auch kein Beschlussvorschlag vorgelegt werden konnte.

Mit der Absetzung des Tagesordnungspunktes besteht allseits Einverständnis.

-----

**9      Genehmigung der Nachtragsangebote der Fa. Muggenthaler für die Entsorgung kontaminierten Materials von Hort und Sporthalle der Seespitzschule**

---

**Sachverhalt:**

Arch. Thiel erläutert den Nachtrag Nr. 2 der Fa. Muggenthaler bei den Baumeisterarbeiten zur Erweiterung und Sanierung des Kinderhortes. Neben zusätzlichen Leistungen, die sich während der Arbeiten erst ergeben hätten, seien aufgrund einer Altlastenuntersuchung Mehrkosten für den fachgerechten Ausbau und die Entsorgung des belasteten Bodenbelags entstanden. Die gesamten Mehrkosten beliefen sich auf 14.274,55 € brutto.

**Beschluss:      (9:0)**

Der Bauausschuss genehmigt den Nachtrag Nr. 2 der Fa. Muggenthaler zu den Baumeisterarbeiten bei der Erweiterung und Sanierung des Kinderhortes in der Seespitzschule mit Mehrkosten von 14.274,55 € brutto.

Arch. Thiel führt weiter aus, auch in der Sporthalle seien bei den Baumeisterarbeiten der Fa. Muggenthaler durch sinnvolle Planänderungen und die Entsorgung kontaminierter Materialien ebenfalls Nachträge zum Leistungsverzeichnis erforderlich geworden. Hierdurch entstünden Mehrkosten in Höhe von 4.287,11 € brutto.

**Beschluss:      (9:0)**

Der Bauausschuss genehmigt den Nachtrag Nr. 2 der Fa. Muggenthaler zu den Baumeisterarbeiten bei der energetischen Modernisierung der Sporthalle der Seespitzschule mit Mehrkosten von 4.287,11 € brutto.

In Ergänzung der Tagesordnung erläutert Dipl.-Ing. Prechtel, auch bei dem Gewerk Dachdeckerarbeiten liege ein Nachtragsangebot der Fa. Janker vor. Erst nach Öffnung des Hallendaches sei sichtbar geworden, dass entgegen der Bestandspläne statt zwei bis drei Schichten Dachpappe bis zu zehn Lagen zum Vorschein gekommen seien. Weiterhin habe die Befestigung der neuen Dachkonstruktion an den tatsächlichen Aufbau angepasst werden müssen. Es seien Mehrkosten in Höhe von 22.876,94 € brutto zu verzeichnen.

**Beschluss:      (9:0)**

Der Bauausschuss genehmigt den Nachtrag Nr. 1 der Fa. Janker zu den Dachdeckerarbeiten bei der energetischen Modernisierung der Sporthalle der Seespitzschule mit Mehrkosten von 22.876,94 € brutto.

## 10 Vergabe der Arbeiten zum 1. Bauabschnitt der Urnenwand

Erster Bürgermeister Steinbauer erklärt, dass auch dieser Tagesordnungspunkt nicht entscheidungsreif sei und bittet Dipl.-Ing. Prechtel um Erläuterung.

Frau Prechtel legt dar, dass die von Landschaftsarchitekt Boye durchgeführte Ausschreibung weit über seiner Kostenschätzung liegende Angebote erbracht habe. Es seien daraufhin Bietergespräche angesetzt worden, um zu ergründen, wo die Ursachen hierfür lägen. Diese Gespräche hätten noch nicht stattfinden können.

Auf Nachfrage von StR Hamann ergänzt Frau Prechtel, die Leistungen seien an Landschaftsgärtner im Ganzen ausgeschrieben worden, nicht als einzelne Gewerke. Es handle sich um Arbeiten, die von dem Berufsbild abgedeckt werden können.

Erster Bürgermeister Steinbauer drängt auf eine Entscheidung, notfalls in einem Ferienausschuss. Das Bauamt müsse sich schnellstmöglich mit Herrn Boye zusammensetzen und eine Lösung präsentieren.

-----

## 11 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Versammlungsgebäudes mit Laden und Einliegerwohnung auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 302/19 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Bahnhofplatz/Ecke Speckschlagstraße

### Sachverhalt:

Der Türkisch-Islamische Verein Röthenbach e.V. beabsichtigt, auf der aus Fl.Nr. 302/19 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz erworbenen Teilfläche von ca. 1500 m<sup>2</sup> ein Versammlungsgebäude mit Laden und Einliegerwohnung zu errichten.

Die angedachte Lage des Gebäudes, die Grundriss- und Ansichtsplanung sind den beiliegenden Plänen zu entnehmen.

Das Vorhaben liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südliche Industrieentlastungsstraße“. Auf dem Grundstück sind Festsetzungen für eine öffentliche Straße getroffen, an denen nach Aussprache im Bauausschuss vom 18.05.2010 nicht mehr festgehalten werde. Eine Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes für den Bereich nördlich der Bahnlinie wird angestrebt.

Das Bauvorhaben kann nicht im Wege der Befreiung von den Festsetzungen genehmigt werden, weil die Grundzüge der Planung definitiv berührt sind (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Normalerweise wird eine bestehende Planung durch eine Änderung erst dann abgelöst, wenn die geänderte Planung Rechtsverbindlichkeit erhält. Dies betrifft in der Regel die Überplanung von Bauflächen. Im vorliegenden Fall sollen die Festsetzungen für ein Straßenbauprojekt nicht mehr gelten. Bei dieser Betrachtung könnte auch eine Teilaufhebung angestrebt werden. Dann würden die betroffenen Grundstücke nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) oder § 35 (Außenbereich) beurteilt werden müssen.

Wenn sich der Baukörper des Versammlungsgebäudes in der Gebäudeflucht und

Ausrichtung an der Anordnung des Nachbargebäudes Bahnhofplatz 4 (Alte Post) orientiert, kann von einer Einstufung nach § 34 BauGB ausgegangen werden. Je weiter die Ausrichtung von der Staatsstraße abrückt und sich an der Speckschlagstraße orientiert, desto wahrscheinlicher ist die Zuordnung zum Außenbereich.

Außenbereichsvorhaben sind nur zulässig, wenn sie privilegiert (trifft hier nicht zu) oder öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind. Neben evtl. naturschutzrechtlichen Belangen ist auch die Darstellung im Flächennutzungsplan maßgebend. Im noch verbindlichen FNP ist das gesamte Baugrundstück als gemischte Baufläche dargestellt, in der FNP-Überarbeitung ist überhaupt keine Baufläche dargestellt, weil das Kapitel „OBI“ zurück gestellt wurde. Nach Einschätzung des Unterzeichners wäre das Bauvorhaben am vorgesehenen Standort nur genehmigungsfähig, wenn es durch eine neue Bauleitplanung (Bebauungsplan und FNP-Änderung) abgesichert wäre. In diesem Zusammenhang wäre dann auch über die städtebauliche Entwicklung der Restflächen des Grundstücks Fl.Nr. 302/19 zu befinden.

Falls der Bauherr an einer zeitnahen Verwirklichung seines Vorhabens interessiert ist, wäre ihm anzuraten, das Gebäude in die Gebäudeflucht des Nachbarhauses nach vorne an die Staatsstraße zu rücken und die Stellplätze im hinteren Grundstücksteil anzuordnen. Unter dieser Voraussetzung könnte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Seitens der Stadt wäre Beschluss zu fassen über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 für die Bereiche nördlich bzw. einschließlich der Bahnlinie. Das Aufhebungsverfahren muss die gleichen Verfahrensschritte durchlaufen wie eine Bebauungsaufstellung. Es darf aber angenommen werden, dass es weniger Aufwand erfordert, weil der Prozess der Einwände und Abwägungen unproblematisch sein dürfte.

Für die übrigen, von einer Teilaufhebung betroffenen Bereiche (Autohandel, Bahnhofplatz) würden im Falle eines Bauvorhabens, das städtebaulich nicht erwünscht ist, die Instrumente der Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) und Veränderungssperre (§ 14 BauGB) angewendet werden können.

Nicht zuletzt sei angemerkt, dass sich das Bauvorhaben in die bauliche Vielfalt der Umgebung einfügt. Mit der Zufahrt abseits des Einmündungsbereiches kann eine gesicherte Erschließung bescheinigt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der BaumschutzVO. Der Baumbestand müsste dem Vorhaben weitgehend weichen.

An den Sachvortrag schließt sich eine rege Diskussion an.

Stadträtin Knoch betont, sie könne einer Bebauung, die die hintere Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks wesentlich überschreite, nicht zustimmen. Sie wiederhole ihre Bedenken, dass mit dem vorliegenden Bauvorhaben versucht werde, eine Bebauung entlang der Speckschlagstraße vorzubereiten.

Stadtrat Güntert äußert, dass die Bauvoranfrage eine lärmsensible Nutzung (Gebetsräume) beinhalte, für die die Immissionsduldungs-Dienstbarkeit zugunsten der Sportanlagen im Pegnitzgrund gelten müsse.

Stadtrat Gottschalk spricht die Notwendigkeit ausreichender Stellplätze an und dass der Vorschlag, die Bebauung an die Staatsstraße zu legen, auch seitens des Staatlichen Bauamtes akzeptabel sein müsse. Er spricht sich ferner für die Teilaufhebung des nördlich der Bahn gelegenen Bebauungsplanbereiches aus, auch um dem Über-

nahmeverlangen von OBI zu entgehen. Anschließend sollte man keine Zeit verlieren und mit einer Neuplanung beginnen.

Stadtrat Hamann setzt sich für die unverzügliche Teilaufhebung ein. Eine Neuplanung müsse sich an Nutzungen orientieren, die auch gefragt seien. Das gehe nicht von heute auf Morgen. Gleichwohl sollte man sich Gedanken über eine neue Planung machen.

Stadträtin Knoch bittet, man solle der Türkisch-Islamischen Gemeinde umgehend sagen, welche Änderungen des Bauvorhabens die Stadt möchte, um ihr den fristgerechten vertraglichen Rücktritt vom Grunderwerb zu ermöglichen.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss beschließt, zum Antrag auf Vorbescheid der Türkisch-Islamischen Gemeinde Röthenbach e.V. für den Neubau eines Versammlungsgebäudes mit Laden und Einliegerwohnung auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 302/19 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Bahnhofsplatz/Ecke Speckschlagstraße das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht zu stellen, wenn das Gebäude in die Gebäudeflucht des Nachbarhauses nach vorne an die Staatsstraße gerückt und die Stellplätze im hinteren Grundstücksteil angeordnet werden. Diese Modifizierung ist mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg abzustimmen.

Des Weiteren muss die Immissionsduldungs-Dienstbarkeit an Fl.Nr. 302/19 zugunsten der Vereine im Pegnitzgrund auf dem Baugrundstück auf Dauer gesichert sein.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südliche Industrieentlastungsstraße“ für die Bereiche nördlich bzw. einschließlich der Bahnlinie, weil das festgesetzte Straßenbauprojekt nicht mehr verwirklicht werden soll.

-----

**12 Verschiedenes**

---

-----

**12.1 Bekanntgabe eines Schreibens von Immobilien Freistaat Bayern wegen Bebauungsplan Nr. 21 "Steinberg II"**

---

Erster Bürgermeister Steinbauer verliest ein Schreiben von Immobilien Freistaat Bayern vom 12.07.2010. Der Freistaat Bayern möchte das im Bebauungsplan Nr. 21 „Steinberg II“ als Wohnbaufläche ausgewiesene staatseigene Grundstück Fl.Nr. 620 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz verwerten und bittet die Stadt um Planungsvorgaben für eine marktgerechte Bebaubarkeit. Vorgeschlagen werde entweder eine Umplanung und Erschließung durch die Stadt oder die Vorgabe von Eckdaten als Ausschreibungsgrundlage für Erschließungsträger.

Erster Bürgermeister Steinbauer ergänzt, man habe die weitere Bebauung von

Steinberg II bisher hinten angestellt und der Sanierung der Conradty-Siedlung und der Erschließung des Baugebietes an der Renzenhofer Straße den Vorrang eingeräumt. Nunmehr sollte man auch den Vorstellungen des Freistaates Bayern abgeschlossen sein.

Stadtrat Hamann bittet, das Schreiben den Fraktionen zur Verfügung zu stellen. Man werde sich Gedanken über eine Aktualisierung der Planung machen.

Stadträtin Knoch wirft ein, dass zu diesem Thema auch ein Antrag der SPD-Stadtratsfraktion existieren müsste.

Mit einem Verweis in die Fraktionen besteht allseits Einverständnis.

.

-----

**12.2 Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 325/117 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Konrad-Zimmermann-Straße 34; Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Rückersdorfer Straße"**

---

**Sachverhalt:**

Die Bauvoranfrage der Wening Wohnbau GmbH, Offenhausen soll klären, ob auf dem Grundstück der ehemaligen Kohlenhandlung Braun an der Konrad-Zimmermann-Straße/Ecke Viktor-Rabs-Straße nach Abbruch aller Bestandsgebäulichkeiten ein 3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 7 WE und einer Tiefgarage errichtet werden kann.

Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet und 3 Vollgeschosse in offener Bauweise fest. Das Vorhaben erfüllt diese Vorgaben. GRZ (0,37) und GFZ (1,00) entsprechen ebenso den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Allgemeines Wohngebiet. Die Abstandsflächen sind eingehalten. Der Baukörper überschreitet jedoch auf eine Länge von 12 m die rückwärtige Baugrenze um 3 m. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, könnte einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt werden.

Der Stellplatznachweis ist durch 8 TG-Plätze und 4 oberirdische Stellplätze erbracht. Auf der Viktor-Rabs-Straße würde ein öffentlicher, farblich gekennzeichnete Stellplatz entfallen. Hierfür kann jedoch gegenüberliegend ein Ersatzstandort in Anspruch genommen werden, der bisher nicht nutzbar war, weil eine Garagenausfahrt zu berücksichtigen war, die wegfällt.

Nachbarunterschriften wurden noch nicht eingeholt, die BaumschutzVO ist nicht betroffen.

**Beschluss: (9:0)**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Bauvoranfrage der Fa. Wening Wohnbau GmbH, Offenhausen für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit sieben Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 325/117 Ge-

markung Röthenbach a.d.Pegnitz, Konrad-Zimmermann-Straße 34. Der Ausschuss stimmt der Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Rückersdorfer Straße“ wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze auf eine Länge von 12 m um 3 m zu.

-----

### **12.3 Evtl. Verlegung der Bauausschuss-Sitzung vom 16.11.2010**

---

StRin Knoch teilt mit, dass der Förderverein der Geschwister-Scholl-Hauptschule am 16.11.2010 eine Veranstaltung hat und aus diesem Grund die im Sitzungskalender für diesen Tag vorgesehene Bauausschuss-Sitzung nach Möglichkeit verschoben werden sollte.

-----

Um 21:50 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