

# Niederschrift

über die 11. Bauausschuss-Sitzung am Dienstag, den 18.10.2011, um 15:00 Uhr,  
im Sitzungssaal des Rathauses (1. Stock, Zi.Nr. 100), Urasstr. 22.

---

## **Anwesend:**

### Vorsitzende/r

Bisping, Benedikt

---

### Ausschussmitglieder

Deuerlein, Rainer

Felßner, Günther

während TOP 02, 15.09 Uhr

Hoyer-Neuß, Verena

Maschler, Norbert

Mayer, Christian

Höpfel, Ruth

Offenhammer, Claus

Zeltner, Günther

Kern, Hans

---

### Stellvertreter

Grand, Martin

für Herrn Stadtrat Spanning

Schweikert, Georg

für Herrn Stadtrat Breuer

---

### von der Verwaltung

Hammerlindl, Bernhard

Neidl, Elke

Zenger, Gerhard

---

### Schriftführer/in

Seitz, Monika

---

## **Entschuldigt:**

### Ausschussmitglieder

Breuer, Björn

berufliche Verhinderung

Ittner, Frank

Spanning, Michael

berufliche Verhinderung

---

## ÖFFENTLICH

### **1 Genehmigung der Niederschrift über die 10. Bauausschuss-Sitzung vom 13.09.2011**

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift über die 10. Bauausschuss-Sitzung vom 13.09.2011 wird genehmigt.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen**

**Ja: 11 Nein: 0**

## **2 Ersatzneubau eines Pflegeheimes der Glockengießer-Spitalstiftung St. Leonhard**

Herr Knauer führt aus, dass europaweit 13 Gewerke ausgeschrieben. Die Angebote wurden durch das beauftragte Büro geprüft. Die Prüfungsergebnisse werden im nichtöffentlichen Teil der Sitzung behandelt. Die Angebotssummen liegen im Rahmen der Kostenberechnungen.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

Herr Stadtrat Felßner hat während des Sachvortrags den Sitzungssaal betreten.

## **3 Kanalsanierungsarbeiten 2011**

Herr Hammerlindl erläutert die einzelnen Maßnahmen gemäß Informationsvorlage. Die Mittel in Höhe von 132.500 € stehen im Haushalt zur Verfügung.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

## **4 Errichtung eines Kulturraums auf dem Grundstück FINr. 398/2 der Gemarkung Lauf, Nürnberger Str. 19 Bauherrin: Verlag Hans Fahner GmbH, Lauf**

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Kulturraums auf dem Grundstück FINr. 398/2 der Gemarkung Lauf, Nürnberger Str. 19, in der vorgelegten Form.

Das Landratsamt Nürnberger Land wird gebeten, den Stellplatzbedarf zu überprüfen. Einer Ablösung eventuell zusätzlich notwendig werdender Stellplätze wird zugestimmt.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen**

**Ja: 12 Nein: 0**

## **5 Umnutzung einer Einzelhandelsfläche in Büro- und Lagerflächen sowie Ausstellungs- und Verkaufsflächen auf dem Grundstück FINr. 908/35 der Gemarkung Lauf, Industriestr. 25 Bauherrin: Eckert Immobilien GmbH & Co. KG, Lauf**

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Umnutzung einer Einzelhandelsfläche zu Büro- und Lagerflächen sowie Ausstellungs- und Verkaufsflächen auf dem Grundstück FINr. 908/35 der Gemarkung Lauf, Industriestr. 25,

Das Landratsamt Nürnberger Land wird gebeten, den Stellplatzbedarf zu überprüfen. Zusätzlich notwendige Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

**Abstimmung: mehrheitlich beschlossen**

**Ja: 11 Nein: 1**

**6 Erweiterung der Verkaufsfläche im EG eines bestehenden Büro- und Geschäftshauses und Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück FINr. 45 der Gemarkung Lauf, Marktplatz 41  
Bauherr: Meyer Vermögens-Verwaltungs KG, Erlangen  
(BAS vom 07.12.2010)**

Herr Zenger erklärt, dass eine planabweichende Ausführung der Schließung der Arkaden durch Fenster festgestellt wurde.

Zu diesem Bauvorhaben wurde in zwei Ortsterminen u.a. mit dem Unteren Amt für Denkmalschutz und Bayer. Landesamt für Denkmalpflege festgelegt, dass beim Einbau der neuen Fenster in die Arkadenöffnungen eine Sandsteinbrüstung mit einer Mindesthöhe von 30 cm zwingend erforderlich ist. Im Genehmigungsbescheid ist weiterhin festgesetzt, dass die Brüstung in Material und Farbigkeit dem Bestand anzugleichen ist.

Nun wurden anstelle der geforderten Sandsteinbrüstung bodentiefe Fenster eingesetzt. Um den Eröffnungstermin einhalten zu können wurde vom Nutzer eine Ausführung mit Holz- bzw. Sandsteinverblendung vorgeschlagen, die vom Landratsamt Nürnberger Land akzeptiert wurde. Diese Ausführung ist aus Sicht der Stadtverwaltung weder technisch noch gestalterisch in Ordnung.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass es sich um einen groben Verstoß gegen die Genehmigungsaufgaben handelt und aus Gleichbehandlungsgründen eine ordnungsgemäße Nachbesserung nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchzuführen ist.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss lehnt die Ausführung der Fassadengestaltung im Bereich der Arkaden ab, da die Genehmigungsaufgaben bezüglich der 30 cm hohen massiven Sandsteinbrüstung nicht erfüllt und stattdessen bodentiefe Fenster eingebaut wurden, die mit einer Sandsteinverblendung außenseitig versehen wurden.

Nach Auffassung des Bauausschusses handelt es sich hierbei keinesfalls um eine denkmalgerechte Ausführung.

Diese Ausführung verstößt grob gegen die Auflagen zum Genehmigungsbescheid B-2010-839-2 vom 14.02.2011.

Ohne diese Auflagen wäre die Genehmigung und das Einvernehmen der Stadt bei diesem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude nicht erteilt worden.

Das Landratsamt Nürnberger Land wird daher als Bauaufsichtsbehörde gebeten, was auch hiermit ausdrücklich beantragt wird, im Rahmen ihrer Zuständigkeit geeignete aufsichtliche Maßnahmen zu treffen, um einen rechtmäßigen Zustand herzustellen.

**Abstimmung: einstimmig abgelehnt**

**Ja: 12 Nein: 0**

**7 Nutzungsänderung der Mieteinheit Nr. 5.1 im 2. Obergeschoss (BA 1) auf dem Grundstück FINr. 1000/65 der Gemarkung Lauf, Oskar-Sembach-Ring 4 (Mrs. Sporty)  
Bauherrin: Maisel Wohn- und Gewerbebau GmbH, Pommelsbrunn**

Herr Zenger erläutert den Ablauf und den Antrag auf Befreiung sowie die rechtliche Stellungnahme gemäß der Arbeitsunterlage.

Die rechtliche Beurteilung stellt sich wie folgt dar.

Betriebsbeschreibung und Prospekt begründen die Annahme einer „Anlage für sportliche Zwecke“ im Sinne der Baunutzungsverordnung, die allerdings von einem Fitness-Center im Hinblick auf die Größenordnung abweicht.

Es besteht jedoch die Möglichkeit der Befreiung gem. § 31 BauGB. Dabei ist zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung berührt sind und ob die Befreiung städtebaulich vertretbar ist.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass, obwohl eine der tragenden Säulen des Konzepts die gesunde Ernährung ist, das Training schwerpunktmäßig im Vordergrund steht. Es handelt sich also weder um eine Anlage für gesundheitliche Zwecke noch um die Ausübung eines freien Berufes, sondern um eine „Anlage für sportliche Zwecke“. Die Grundzüge der Planung sind aber nicht berührt und wegen der relativ geringen Flächeninanspruchnahme kann die Abweichung auch als städtebaulich vertretbar beurteilt werden. Somit kann eine Befreiung in Betracht gezogen werden.

Herr Stadtrat Mayer ist der Ansicht, dass es sich um einen Grenzfall handelt, den man nicht im Vorfeld regeln kann. Aufgrund des geringen Flächenverbrauchs ist eine Befreiung möglich und es besteht seiner Meinung nach im Falle einer Ablehnung und einer gerichtlichen Auseinandersetzung keine Aussicht auf Erfolg.

Herr Stadtrat Offenhammer verweist auf die Intention bei der Aufstellung des Bebauungsplans, dass die Zulassung von Fitness-Studios mit einer Größenordnung von 600 – 800 m<sup>2</sup> ausgeschlossen werden sollte und Anfragen diesbezüglich auch abgelehnt wurden. Bei Mrs. Sporty handelt sich aufgrund der Größenordnung und der Kooperation mit der danebenliegenden Praxis nicht um ein klassisches Fitness-Studio. Eine Befreiung ist daher denkbar, aber nur für diese Fläche. Eine Erweiterung sollte ausgeschlossen werden.

Vorsitzender ist der Meinung, dass es sich um eine nicht übertragbare Einzelfallentscheidung für die beantragte Fläche und diesem Betreiber handeln sollte.

Herr Stadtrat Zeltner fragt, welche Entscheidung getroffen werden soll, wenn ein weiterer Interessent ein ähnliches Projekt in der gleichen Größenordnung beantragt. Er stellt daher seine Zustimmung nicht in Aussicht.

Herr Stadtrat Kern ist der Ansicht, dass jede Ausnahmegenehmigung Begehrlichkeiten weckt. Er wird daher dem Antrag nicht zustimmen.

Vorsitzender schlägt vor, mit dem Rechtsberater eine entsprechende Formulierung auszuarbeiten. Sollte dies nicht möglich sein, wird das Baugesuch nochmals im Gremium behandelt.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zur Nutzungsänderung der Mieteinheit Nr. 5.1 im 2. Obergeschoss (BA 1) auf dem Grundstück FINr. 1000/65 der Gemarkung Lauf, Oskar-Sembach-Ring 4.

Der notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 Gewerbegebiet „Am Haltepunkt West“

- Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig

wird zugestimmt mit der Maßgabe, dass die beantragte Nutzung in der durch „Sportclub Mrs. Sporty“ in der Betriebsbeschreibung zum Bauantrag dargestellte Weise und Umfang auf dem

Grundstück FINr. 1000/65 in der Mieteinheit Nr. 5.1. im 2. OG (BA 1) ausschließlich durch „Sportclub Mrs. Sporty“ betrieben wird.

**Abstimmung: mehrheitlich beschlossen      Ja: 8    Nein: 4**

**8      Nutzungsänderung einer Schwimmhalle zu Wohnzwecken und Anbau eines Zugangs auf dem Grundstück FINr. 260 der Gemarkung Lauf, Wagnergasse 12a  
Bauherr: Dr. Bankel Hansgeorg, München**

**Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung einer Schwimmhalle zu Wohnzwecken und dem Anbau eines Zugangs auf dem Grundstück FINr. 260 der Gemarkung Lauf, Wagnergasse 12 a.

Die Errichtung des Zugangs auf dem städtischen Grundstück FINr. 260/3 ist durch Dienstbarkeit oder zu sichern bzw. ein Grunderwerb durchzuführen. Einer Ablösung für nicht nachgewiesene Stellplätze wird zugestimmt.

Hinweis:

Die vorhandene Überbauung auf FINr. 230/7 ist durch Erwerb zu regulieren.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen      Ja: 12    Nein: 0**

**9      Neubau einer Einzelgarage mit Abstellraum auf dem Grundstück FINr. 734 der Gemarkung Veldershof, Marienbader Str. 34  
Bauherren: Benker Ernst und Ulrike, Lauf  
(BAS vom 12.04.2011 und 26.07.2011)**

**Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zur Errichtung einer Einzelgarage auf dem Grundstück FINr. 734 der Gemarkung Veldershof,.

Den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.37 „Rudolfshof“

- Errichtung der Garage außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen,
- Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenzen

wird zugestimmt.

Der 1,0 m breite Streifen an der Südseite der Garage ist dauerhaft mit heimischen Gehölzen zu begrünen.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen      Ja: 12    Nein: 0**

**10      Errichtung eines Carports über bestehenden Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 472/4 der Gemarkung Veldershof, Danzinger Str. 24  
Bauherr: Flügge Alexander, Lauf**

**Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports über bestehenden Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 472/4 der Gemarkung Veldershof, Danziger Str. 24.

Der notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Kotzenhof“

- Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenzen

wird zugestimmt.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen      Ja: 12    Nein: 0**

**11    Wochenendhauserweiterung und Fassadenänderung auf dem Grundstück FINr. 58/12 der Gemarkung Veldershof, Kornblumenweg 23  
Bauherren. Rosenberg Andreas und Sabine, Lauf**

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss versagt das gemeindliche Einvernehmen zur Wochenendhauserweiterung und Fassadenänderung auf dem Grundstück FINr. 58/12 der Gemarkung Veldershof, Kornblumenweg 16.

Einer notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des BebauungsNr. 5 „Wochenendgebiet Veldershof“ wird nicht zugestimmt, weil die zulässige überbaubare Fläche von 40 m<sup>2</sup> durch die Erweiterung mit 67,88 m<sup>2</sup> um 69,7 % überschritten werden würde.

Das Landratsamt Nürnberger Land wird gebeten, den Rückbau zu veranlassen.

2. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, eine Bestandsaufnahme des gesamten Bebauungsplangebietes durchzuführen, weil Erkenntnisse vorliegen, dass Grundstücke zu Zwecken des Dauerwohnens entgegen den entsprechenden Festsetzungen der Art der Nutzung in diesem Wochenendgebiet genutzt werden.

**Abstimmung: einstimmig abgelehnt      Ja: 12    Nein: 0**

**12    Tektur zur Erweiterung der Montessori-Mittelschule auf den Grundstücken FINr. 1629 und 1631 der Gemarkung Lauf, Daschstr. 16  
Bauherrin: Montessori Vereinigung Nürnberger Land, Lauf  
(BAS vom 31.03.2009)**

**Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zur Erweiterung der Montessori-Mittelschule auf den Grundstücken FINr. 1629 und 1631 der Gemarkung Lauf, Daschstr. 16.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 „Westlich des Gymnasiums“ sind eingehalten.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen      Ja: 12    Nein: 0**

**13 Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 2430 der Gemarkung Lauf, Beethovenstr. 40  
Bauherr: Deuerlein Uwe, Lauf**

**Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 2430 der Gemarkung Lauf, Beethovenstr. 40, in der vorgelegten Form.

Hinweis an die Bauordnungsbehörde:

Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 44 „Am Steinbruch“ Tektur 3,

- „Garagen, die mit einer seitlichen oder rückwärtigen Wand an der Straßenbegrenzungslinie stehen, müssen einen Grenzabstand von 1,0 m einhalten. Dieser Streifen ist dauerhaft zu begrünen.“

trifft in diesem Fall nicht zu. Nach dem Planungswillen der Stadt Lauf, der in der ausdrücklichen wörtlichen Verwendung des Begriffs „Garage“ seinen Ausdruck fand, sollten hiervon nur massive, einen geschlossenen Eindruck vermittelnden Wandflächen erfasst sein.

Im Übrigen würde die hier beantragte Ausführung auch städtebaulich vertretbar sein

Nachbarliche Belange sind nicht betroffen.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

Herr Stadtrat Deuerlein hat gem. Art. 49 GO an der Beratung und der Beschlussfassung nicht teilgenommen.

**14 Anfragen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 692 Tfl. der Gemarkung Veldershof, Leitmeritzer Straße**

**14.1 Bauherr: Massives Bauen, Bamberg**

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stellt die Zustimmung der notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 „Rudolfshof“ zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 692 Tfl. der Gemarkung Veldershof, Leitmeritzer Straße,

- Überschreitung der Baugrenzen/Baugrenzen,
- II statt I,
- Überschreitung der GFZ,
- Walmdach statt Satteldach,
- Dachneigung 23° statt 25° - 38°,
- Garagen außerhalb der dafür vorgesehenen Fläche.

unter der Voraussetzung in Aussicht, dass die Zustimmung des Eigentümers der FINr. 693 vorliegt, da nachbarliche Belange nicht unerheblich betroffen sind.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0**

## 14.2 Vario Projekt family, Nürnberg

### Beschluss:

Der Bauausschuss stellt die Zustimmung der notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 „Rudolfshof“ zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 692 Tfl. der Gemarkung Veldershof, Leitmeritzer Straße,

- Überschreitung der Baugrenze und Baulinien,
- Dachneigung 45° statt 25° - 38°.

unter der Voraussetzung in Aussicht, dass die Zustimmung des Eigentümers der FINr. 693 vorliegt, da nachbarliche Belange betroffen sind.

Die Höhe des Kniestocks darf maximal 62,5 cm betragen.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen      Ja: 12    Nein: 0**

## 14.3 Bauherr: Bauer Markus, Lauf

### Beschluss:

Der Bauausschuss stellt die Zustimmung der notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 „Rudolfshof“ zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 692 Tfl. der Gemarkung Veldershof, Leitmeritzer Straße,

- Überschreitung der Baugrenzen/Baugrenzen,
- II statt I,
- Überschreitung der GFZ,
- Dachneigung 20° statt 25° - 38°,
- Garagen außerhalb der dafür vorgesehenen Fläche.

unter der Voraussetzung in Aussicht, dass die Zustimmung des Eigentümers der FINr. 693 vorliegt, da nachbarliche Belange nicht unerheblich betroffen sind.

Die Ausführung als Flachdach und das Verlassen der südlichen Baufront werden aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen      Ja: 12    Nein: 0**

## 15 Anfrage außerhalb der Tagesordnung

Herr Stadtrat Zeltner weist daraufhin, dass sich am Anwesen Marktplatz 30 eine Werbeanlage befindet, die nicht den Festsetzungen der Altstadtsatzung entspricht.

Herr Zenger sagt eine Überprüfung zu.

**Ende der Sitzung im öffentlichen Teil:    16:37 Uhr**



Stadt Lauf a.d. Pegnitz, den 16.11.2011

Stadtverwaltung

Der Vorsitzende

Schriftführer/in

Benedikt Bisping  
1. Bürgermeister

Seitz