Niederschrift

über die 1. Bauausschuss-Sitzung am Dienstag, den 17.01.2012, um 15:00 Uhr,
im Sitzungssaal des Rathauses (1. Stock, Zi.Nr. 100), Urlasstr. 22.

Anwesend:

Vorsitzende/r
Bisping, Benedikt

Ausschussmitglieder

Deuerlein, Rainer	ab 15.32 Uhr, TOP Ö5
Felßner, Günther	
Maschler, Norbert	
Mayer, Christian	
Breuer, Björn	
Höpfel, Ruth	
Ittner, Frank	
Offenhammer, Claus	
Zeltner, Günther	
Kern, Hans	
Spannring, Michael	

Stellvertreter

Sopolidis, Nikos	für Frau Hoyer-Neuß

von der Verwaltung
Hammerlindl, Bernhard
Neidl, Elke
Zenger, Gerhard

Schriftführer/in
Seitz, Monika

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Hoyer-Neuß, Verena	berufliche Verhinderung

Ortsteilvertreter

Meyer, Harald	berufliche Verhinderung
Schmidt, Hans	beurfliche Verhinderung

Vorsitzender eröffnet die Sitzung und begrüßt die Damen und Herren des Bauausschuss, die Zuhörer und die Mitglieder der Verwaltung zur 1. Bauausschuss-Sitzung in diesem Jahr. Die Einladung ist fristgerecht ergangen. Mit dem Inhalt der Tagesordnung besteht Einverständnis. Das Gremium ist beschlussfähig.

ÖFFENTLICH

1 Genehmigung der Niederschrift über die 13. Bauausschuss-Sitzung am 06.12.2011

Herr Stadtrat Maschler bemängelt, dass die Beschlussfassung zu Punkt Ö8 nicht den Willen seiner Fraktion ausdrückt. Seine Fraktion war nicht gegen die Errichtung der landwirtschaftlichen Lagerhalle, sondern gegen die Hinterlegung einer Bürgschaft. Deshalb hätte seiner Meinung nach zuerst eine grundsätzliche und dann eine detaillierte Abstimmung durchgeführt werden müssen.

Vorsitzender erwidert, dass man zukünftig so verfahren werde.

Beschluss:

Die Niederschrift über die 13. Bauausschuss-Sitzung vom 06.12.2011 wird genehmigt.

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

2 Bebauungsplan Nr. 73 "Am Veldershofer Weg" im Ortsteil Simonshofen Aufstellung eines Tekturplans

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 73 „Am Veldershofer Weg“ im Ortsteil Simonshofen wird im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 462, 462/1, 462/2, 462/3, 462/4 452/3 und 452/4 der Gemarkung Simonshofen durch einen Tekturplan gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs.1 BauGB geändert.

2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Entwurfsplan vom 17.01.2011.

3. Der Geltungsbereich des Tekturplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

4. Der Tekturplan erhält die Bezeichnung „Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 73 ‚Am Veldershofer Weg‘“.

5. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

6. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis, wo und wann sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung informieren und Äußerungen hierzu vorbringen kann.

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

3 Abwasseranlage Stadt Lauf a. d. Pegnitz - hydraulische Kanalauswechslung "Heuchlinger Hauptstraße"

Herr Hammerlindl erläutert die Arbeitsunterlage, in der die Notwendigkeit zur Durchführung der Maßnahme beschrieben ist.

Das Bauvorhaben ist im Maßnahmenplan, der in der Bauausschuss-Sitzung vom 15.11.2011 beschlossen wurde, beinhaltet.

Der Bericht dient der Kenntnisnahme.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen

4 Abwasseranlage Stadt Lauf a. d. Pegnitz - RÜB 18 "An der St 2241" - Wetzendorf

Herr Hammerlindl erläutert die Arbeitsunterlage, in der die Notwendigkeit zur Durchführung der Maßnahme beschrieben ist.

Das Bauvorhaben ist im Maßnahmenplan, der in der Bauausschuss-Sitzung vom 15.11.2011 beschlossen wurde, beinhaltet.

Der Bericht dient der Kenntnisnahme.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen

5 Reparatur des Platten- und Pflasterbelags am Oberen Marktplatz (BA 3) und in der Burggasse Information über die geplante Maßnahme

Herr Zenger erläutert die Notwendigkeit zur Durchführung der Maßnahme und die geplante Ausführung. So sollen am Oberen Marktplatz im BA 3 die Porphyrplatten von der Barthstraße bis zur Burggasse ausgetauscht werden, die Anfang der 1980er eingebaut wurden, und heute große Frostschäden ausweisen. Als neuer Belag kommt das bewährte Granitgroßsteinpflaster zum Einsatz, wie es in den vorherigen Bauabschnitten auf dem Marktplatz Verwendung gefunden hat. An den Übergängen von der Barthstraße und der Lukasgasse zum Marktplatz wird gesägtes Granitgroßsteinpflaster eingebaut, um durchgängige Oberflächenqualität zu gewährleisten.

In der Burggasse ist das Granitpflaster in der Oberfläche sehr rau bzw. ausgetreten und die Fugen sind ausgebrochen. Deshalb soll zur besseren Begehbarkeit ein Streifen von ca. 1,50 m aus gesägtem Granitgroßsteinpflaster eingebaut werden. Bei dem restlichen vorhandenen Belag werden die Fugen nachgebessert.

Deshalb kann auch der Wunsch des Behindertenbeauftragten nach einer Verbesserung berücksichtigt werden. Bei heutigen Umgestaltungsplanungen werden diese Belange ohnehin stärker berücksichtigt.

Die Kosten für die Maßnahme am Oberen Marktplatz belaufen sich auf ca. 120.000 €, für die Burggasse auf ca. 40.000 €.

Herr Stadtrat Felßner äußert Bedenken, dass durch diese Anordnung in der Burggasse ein unruhiges Gesamtbild entstehen könnte und fragt an, wie hoch die Kosten wären, wenn die gesamte Burggasse mit gesägtem Granitgroßsteinpflaster ausgeführt werden würde. Er führt als Beispiel die Gestaltung des Altdorfer Marktplatzes an.

Herr Zenger antwortet, dass in Altdorf Betonsteine eingebaut wurden, die wesentlich günstiger sind. Der Stadtrat hat jedoch entschieden, für den Marktplatz Granitpflaster zu verwenden. Wenn die Burggasse komplett mit diesem Pflaster versehen würde, betragen die Kosten zwischen 130.000 – 150.000 €. Dabei ist dann zu bedenken, wie die Ausführung in der Konsequenz z.B. in der Spitalstraße erfolgen soll.

Herr Stadtrat Zeltner regt an zu prüfen, ob aus Kostengründen auch Betonsteine verwendet werden könnten.

Herr Zenger antwortet, dass vor dem Nürnberger Tor im Gehsteigbereich Betonsteine verlegt wurden. Im inneren Marktplatzbereich wurde bisher Granitpflaster eingebaut und sollte aus Sicht der Verwaltung aus gestalterischen Gründen auch beibehalten werden.t

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Informationen über die Reparatur des Platten- und Pflasterbelags am Oberen Marktplatz (BA 3) und in der Burggasse zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Arbeiten im Rahmen der Straßenunterhaltsmaßnahmen umzusetzen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

Herr Stadtrat Deuerlein hat während der Beratung um 15.32 Uhr den Sitzungssaal betreten.

6 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FlNr. 867 Tfl. der Gemarkung Lauf, Waldstraße
Bauherren: Kremer Eugen und Irina, Lauf

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 867 Tfl. der Gemarkung Lauf.

Den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 75 – Tektur 1 „An der Waldstraße Teil 2)“

- Walmdach statt Pult-/Satteldach,
- Überschreitung der Baugrenze

wird zugestimmt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

7 Sanierung und Nutzungsänderung eines denkmalgeschützten Wohnhauses und des angrenzenden Stadthauses auf den Grundstücken FlNr. 120, 122, 123 und 124/2 der Gemarkung Lauf, Barthstr. 15 und 17
Bauherrin: RZB Global Bauträger GmbH, Eckental

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Sanierung und Nutzungsänderung eines denkmalgeschützten Wohnhauses und des angrenzenden Stadthauses auf den Grundstücken FlNrn. 120, 122, 123 und 124/2 der Gemarkung Lauf, Barthstr. 15 und 17.

Den notwendigen Abweichungen von den Festsetzungen der Altstadtsatzung

Wohnung 5:
- Gaubenbreite 1,50 m statt max. 1,20 m,
- Entfernung oberer Austritt Schleppgaube-First 1,30 m statt mind. 1,50 m,

Wohnung 4:
- Gaubenbreite 1,50 m statt max. 1,20
- Mindestabstand untereinander 0,76 cm statt 1,20 m

wird zugestimmt.

Der beantragten Abweichung von den Festsetzungen der Altstadtsatzung bei Wohnung 5 bezüglich der liegenden Fenster wird in der vorgelegten Form nicht zugestimmt. Eine Reduzierung auf max. 1,25 m ist vorzunehmen.

Die geplante Außendämmung ist mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Für die Details der Fußpunkte und die damit verbundene Überbauung der öffentlichen Straßenfläche ist eine gesonderte Zustimmung der Stadt Lauf einzuholen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

8 Isolierte Abweichung zur Errichtung einer Fertigdoppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 1452/9 der Gemarkung Lauf, Schlehenweg 2 Bauherren: Felser Maximilian und Gislinde, Schnaittach

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Fertigdoppelgarage und eines Gerätehauses auf dem Grundstück FlNr. 1452/9 der Gemarkung Lauf.

Der notwendigen Isolierten Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 6 „Eschenauer Straße – Nordring“ bezüglich der Abweichung von der Baugrenze für die Garage und das Gerätehaus wird zugestimmt.

Der notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Eschenauer Straße – Nordring“ bezüglich des Abstands zur Straßenbegrenzungslinie wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen Ja: 12 Nein: 1 Anwesend: 13

9 2. Tektur zur Errichtung eines Wochenendhauses auf dem Grundstück FlNr. 2143 der Gemarkung Lauf, Kuhnhofer Hauptstraße Bauherr: Dürr Claus-Peter, Nürnberg (BAS vom 12.05.2009, 26.07.2011 und 13.09.2011)

Herr Zenger erläutert den bisherigen chronologischen Ablauf der Maßnahme. Während der genehmigten Sanierungsarbeiten wurde festgestellt, dass das Gebäude in einem sehr schlechten Zustand ist. Es wurde daraufhin abgebrochen und in Massivbauweise wieder

errichtet. Das Landratsamt Nürnberger Land ist jedoch der Auffassung, dass durch den Komplettabbruch der Bestandsschutz erloschen ist und für die Genehmigung einer Neuerrichtung im Außenbereich der Flächennutzungsplan mit „Grünfläche“ entgegenspricht.

Daraufhin hat der Bauherr mit Schreiben vom 02.10.2012 eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans für „Wochenendgebiet“ beantragt, um damit die Voraussetzungen für eine Genehmigung zu schaffen. Die Verwaltung ist jedoch der Ansicht, dass der Antrag abzulehnen ist, weil in diesem Bereich eine Wochenendgebietsnutzung städtebaulich nicht vorgesehen ist und außerdem Konsequenzfälle zu befürchten sind.

Beschluss:

Der Bauausschuss lehnt die Änderung des Flächennutzungsplans für das Grundstück FlNr. 2143 der Gemarkung Lauf, Kuhnhofer Hauptstraße, ab, weil in diesem Bereich eine Wochenendgebietsnutzung städtebaulich nicht vorgesehen ist und außerdem Konsequenzfälle zu befürchten sind.

Abstimmung: einstimmig abgelehnt Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

10 Anbau an ein vorhandenes Nebengebäude für Wohnzwecke auf dem Grundstück FlNr. 586/31 der Gemarkung Lauf, Holzgartenstr. 8 Bauherr: Madinger Klaus, Hersbruck

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau an ein vorhandenes Nebengebäude für Wohnzwecke auf dem Grundstück FlNr. 586/31 der Gemarkung Lauf, Holzgartenstraße, mit der Maßgabe, dass die zusätzlich notwendig werdenden zwei Stellplätze als Schrägparker vor dem Anwesen Holzgartenstr. 8 errichtet werden und die Restfläche zwischen den Parkplätzen begrünt wird.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

11 Anfrage zur Errichtung eines Generationenhauses auf den Grundstücken FlNr. 327/26 und 327/27 der Gemarkung Veldershof, Am Wasserturm 22a und 22b Bauherren: Neuner Wolfgang und Petra, Lauf

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zur Errichtung eines Generationenhauses auf den Grundstücken FlNr. 327/26 und 327/27 der Gemarkung Veldershof, Am Wasserturm 22a und 22b, in der vorgelegten Form.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

12 Anfrage zur Errichtung eines Generationenhauses auf dem Grundstück FlNr. 469/6 der Gemarkung Simonshofen, Hohe Marter Bauherren: Neuner Wolfgang und Petra, Lauf

Beschluss:

Der Bauausschuss versagt das Einvernehmen zur Errichtung eines Generationenhauses auf dem Grundstück FlNr. 469/6 der Gemarkung Simonshofen, Hohe Marter, da Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 „Südliche der LAU 16“ bezüglich der Geschossigkeit - II statt I+DG - sowie der Dachform – Satteldach 45°- 50°- statt Flachdach entgegenstehen und Befreiungen aus städtebaulichen Gründen nicht in Aussicht gestellt werden können.

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

Herr Stadtrat Sopolidis war während der Beschlussfassung nicht anwesend.

13 Anfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 329/39 der Gemarkung Veldershof, Kuhnhofer Weg 26 Bauherrin: Neumann Ulrike, Lauf

Herr Zenger erläutert das Bauvorhaben. Das bestehende Wohnhaus, ein Siedlerhaus der 1960er Jahre, wurde abgebrochen und soll durch einen Neubau mit Flachdach ersetzt werden. In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass die Bebauung bereits mit Um- und Anbauten verändert wurde. Die Bauzeile Ost ist aus der Fernbetrachtung noch weitgehend gleichförmig. Gemäß § 34 BauGB ist eine Einfügung bei Flachdach trotzdem gegeben, da die Dachform kein wesentliches Kriterium ist. Die Verwaltung hat noch keine abschließende Meinung und bittet daher das Gremium um Beratung und Beschlussfassung.

Herr Stadtrat Ittner erläutert, dass das typisches Bebauungsbild der Siedlerhäuser in dieser Zeile bereits aufgegeben wurde. Er verweist auf verschiedene Zustimmungen in der Vergangenheit, wodurch in diesem Siedlungsgebiet bereits eine bauliche Vielfalt geschaffen wurde. Nachdem es sich nicht um ein typisches Ortsbild handelt, kann er sich diese Ausführung im Jahr 2012 an dieser Stelle sehr gut vorstellen.

Herr Stadtrat Mayer ist auch der Meinung, dass sich das Bild in nächster Zeit dort ändern wird und stellt seine Zustimmung in Aussicht.

Herr Stadtrat Spannring stellt ebenfalls seine Zustimmung in Aussicht.

Herr Stadtrat Offenhammer ist der Meinung, dass sich durch in den nächsten Jahren notwendigen Baumaßnahmen in diesem Gebiet Veränderungen ergeben werden. Er schlägt jedoch vor, mit der Antragstellerin über eine Alternative mit einem geneigten Dach zu sprechen.

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das grundsätzliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 329/39 der Gemarkung Veldershof, Kuhnhofer Weg 26, in postmoderner Bauweise mit Flachdach

Die Verwaltung wird jedoch beauftragt, mit der Bauherrin noch ein Gespräch über eine mögliche andere Dachform zu führen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

Anmerkung:
Das Gespräch hat am 23.01.2012 stattgefunden. Von der Bauherrin wurden weitere Beispiele von Wohnanbauten mit Flachdach in etwas weiterer Umgebung vorgelegt. Sie betont, dass ein eventuell mögliches Pultdach zu Abstandsflächenproblemen führt und aus der Fernbetrachtung auch keine „Verbesserung“ bringt und bittet deshalb um Zustimmung zum Flachdach.

14 Anfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 419/8 der Gemarkung Günthersbühl, Hallerweg 8
Bauherrin: DRAFT GmbH, Ottensoos

Beschluss:

Der Bausschuss erteilt das Einvernehmen zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FlNr. 419/8 der Gemarkung Günthersbühl, Hallerweg 8.

Der notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 „Nuschelberg“ bezüglich einer Überschreitung der östlichen Baugrenze von max. 2 m wird in Aussicht gestellt, wenn alle anderen Festsetzungen eingehalten werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

15 Anfrage zur Bebauung der Grundstücke FlNr. 120 und 121 der Gemarkung Weigenhofen, Sollach
Bauherren: Geist Reinhard und Gaby, Lauf

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf den Grundstücken FlNrn. 120 und 121 der Gemarkung Weigenhofen, Sollach, mit folgenden Maßgaben:

- Die Gebäude sind so anzuordnen, dass sie innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche liegen, d.h. das zweite Gebäude darf max. auf Höhe des Anwesens Sollachweg 6 stehen.

- Wohngebäude I+D, Satteldach, Dachneigung mind. 40°,
- Garagen mit Satteldach,
- Erschließung der beiden Einfamilienhäuser über einen Privatweg von der öffentlichen Straße „Gänsgasse“ aus,
- Einzäunung auf der FlNr. 120 höchstens bis zum Grenzvorsprung an der Westseite,
- dauerhafte Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern an der Südwest- und Nordwest-Grenze,
- Hinterlegung einer Bankbürgschaft bis zum Nachweis der durchgeführten Eingrünung.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

16 Anfrage zur Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FlNr. 73/9 der Gemarkung Veldershof, Bussardweg 13
Bauherrin: Karg Cindy, Steinbach

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zur Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FlNr. 73/9 der Gemarkung Veldershof, Bussardweg 13, mit folgenden Maßgaben:

- Der Dachüberstand an der Westseite ist zu reduzieren und an den Ostgiebel anzugleichen,
- die Gauben dürfen nicht auf die Außenwand gesetzt werden (3 Reihen Ziegel an der Traufe),
- Vereinbarung über den Verzicht auf eine weitergehende Erschließung

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

Ende der Sitzung im öffentlichen Teil: 16:31 Uhr

Stadt Lauf a.d. Pegnitz, den 15.02.2012

Stadtverwaltung

Der Vorsitzende Schriftführer/in

Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister

Seitz