Niederschrift

über die 3. Bauausschuss-Sitzung am Dienstag, den 13.03.2012, um 15:00 Uhr,
im Sitzungssaal des Rathauses (1. Stock, Zi.Nr. 100), Urlasstr. 22.

Anwesend:

Vorsitzende/r	
Bisping, Benedikt	
Ausschussmitglieder	
Deuerlein, Rainer	bis 18.20 Uhr, TOP Ö15
Felßner, Günther	
Maschler, Norbert	
Mayer, Christian	
Breuer, Björn	
Höpfel, Ruth	
Ittner, Frank	
Offenhammer, Claus	
Zeltner, Günther	bis 18.00 Uhr, TOP Ö10
Kern, Hans	
Spannring, Michael	bis 17.30 Uhr, TOP Ö5
Ortsteilvertreter	
Eschrich, Hermann	zu TOP Ö4; bis 18.40 Top N1
Hofmann, Dieter	zu TOP Ö10
Stellvertreter	
Sopolidis, Nikos	Vertreter für Frau Stadträtin Hoyer-Neuß; bis 18.20 Uhr, TOP Ö15
von der Verwaltung	
Landshammer, Christian	zum Ortstermin
Neidl, Elke	
Wallner, Benjamin	
Zenger, Gerhard	
Schriftführer/in	
Seitz, Monika	
Gäste	
Becke, Dr. Andreas	Krankenhäuser Nürnbger Land GmbH; zu TOP Ö2
Hitzschke, Dr. Michael	Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH; zu TOP Ö2
van Kranenbrock, Axel	Rechtsanwalt Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH; zu TOP Ö2

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder	
Hoyer-Neuß, Verena	berufliche Verhinderung
Ortsteilvertreter	
Meyer, Harald	berufliche Verhinderung
Scheld, Manfred	beurfliche Verhinderung

Nach dem Ortstermin begrüßt Vorsitzender im Sitzungssaal nochmals die Damen und Herren des Bauausschusses, die Zuhörer, Herrn Fischer von der Pegnitz-Zeitung und die Mitglieder

der Verwaltung zur 3. Bauausschuss-Sitzung in diesem Jahr. Die Einladung ist fristgerecht ergangen. Mit dem Inhalt der Tagesordnung besteht Einverständnis. Das Gremium ist beschlussfähig.

ÖFFENTLICH

Ortstermin Hangrutsch Neunhof
Treffpunkt: 15.00 Uhr im Foyer des Rathauses

Vorsitzender bittet Frau Neidl um Ihren Bericht zum Hangrutsch.

Der Bauausschuss wurde das erste Mal im März 2011 über den Hangrutsch unterrichtet. Daraufhin wurde ein Gutachten durch den TÜV Rheinland LGA Bautechnik erstellt. Nachdem das Landesamt für Umwelt die Erkenntnisse des TÜV Rheinland als schlüssig und nachvollziehbar erklärt hat, wurde ein Ingenieurbüro mit weiteren Untersuchungen beauftragt. Dieses kommt in enger Abstimmung mit den Gutachtern zu dem Ergebnis, dass ein Geländeabtrag die wirtschaftlichste, d.h. kostengünstigste, und vermutlich mit dauerhaftem Erfolg verbundene Lösung ist.

Im Anschluss erfolgt eine Ortsbegehung, bei der die Auswirkungen des Hangrutsches in Augenschein genommen werden. Frau Neidl erteilt hierzu noch einige Auskünfte zum Verlauf des Hangrutsches und der damit verbunden Veränderungen der Oberfläche.

Eine Anwohner regt an, bezüglich der nordöstlichen Gebäude an der Holzgrabenstraße eine Beweissicherung durchzuführen. Außerdem macht regt er an, die alten Felsenkeller auf dem Grundstück FlNr. 994/1 zu sichern.

Die Ortsbesichtigung endet um 15.45 Uhr und die Sitzung wird im Sitzungssaal fortgesetzt.

1 Genehmigung der Niederschrift über die 2. Bauausschuss-Sitzung am 14.02.2012

Beschluss:

Die Niederschrift über die 12. Bauausschuss-Sitzung vom 14.02.2012 wird genehmigt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0

2 Bebauungsplan Nr. 98 "Westlich der Simonshofer Straße" Änderung der Planung sowie Information über den aktuellen Sachstand "Parkplatz Krankenhaus"

Vorsitzender begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt die Vertreter der Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH, Herren Drs. Hitzschke und Becke, sowie Herrn Rechtsanwalt Axel van Kranenbrock.

Vorsitzender bittet Herrn Zenger um seine Ausführungen zum Bebauungsplan Nr. 98.

Herr Zenger führt aus, dass dieser Bebauungsplan einen Bereich umschließt, der zuerst als Sondergebiet für die Erweiterung des Krankenhauses vorgesehen war. Nachdem vom Verwaltungsgericht Ansbach zweimal festgestellt wurde, dass es sich um „Innenbereich“ handelt und somit Baurecht besteht, wurde ein Bebauungsplan für eine Wohnbebauung aufgestellt,

der entsprechende Festsetzungen und Vorgaben für die Bebauung des Areals zwischen dem nördlichen Krankenhausbereich und dem bereits bebauten Bereich mit Übergang zum Ortsrand und zum freien Außenbereich beinhaltet.

Dieser Bebauungsplan wurde im November 2010 aufgestellt und die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Es gab bereits erste Bedenken seitens der Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH, weil befürchtet wurde, dass keine Verträglichkeit der Krankenhausnutzung, die emissionsrechtlich als Gewerbelärm eingestuft wird, mit der relativ nah platzierten Wohnbebauung erzielt werden kann.

Deshalb wurde frühzeitig ein Ingenieurbüro mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Ergebnis war, dass vor allem der Fahrverkehr zur Notaufnahme und der „Betriebslärm“ aus dem Krankenhaus von technischen Anlagen u.ä.. auf jeden Fall Maßnahmen notwendig machen. Daraufhin wurde im April 2011 darüber beraten, dass, obwohl diese Bedenken bestehen, Lösungswege gefunden werden müssen, wie die Verträglichkeit reguliert werden kann. weil es sich gem. § 34 BauGB um „Innenbereich“ handelt.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass der südliche Grundstücksbereich ohne aktiven Lärmschutz nicht bebaut werden kann.

In Abstimmung mit dem Bauträger/Eigentümer wurde eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m für die angedachte dreigeschossige Bebauung, die städtebaulich vertretbar ist, vorgesehen. Die Festsetzung „Lärmschutzwand 3,50 m Höhe“ wurde eingearbeitet und der Bebauungsplanentwurf aufgrund dieser Änderung nochmals ausgelegt. Auch hier gab es von der Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH wiederum entsprechende Einwendungen, weil immer noch die Befürchtungen vorhanden waren, dass der Krankenhausbetrieb möglicherweise Einschränkungen erfährt. Es wurde kritisiert, dass verschiedene Lärmquellen nicht berücksichtigt wurden. Genau das ist aber das Problem, weil es dem Gutachter nicht ohne Weiteres möglich war, die Emissionen, die das Krankenhaus aussendet, zu berücksichtigen, weil dazu keine entsprechenden Angaben gemacht werden konnten. Außerdem ist es schwer möglich, in die Zukunft zu schauen, welche Geräte noch eingesetzt werden müssen, die wiederum Lärm verursachen. Um den Konflikt, der nach wie vor besteht, doch noch lösen zu können, gab es von Seiten Bauträger/Eigentümer eine weitere Überlegung dahingehend, dass die vordere Zeile von den bisher geplanten drei auf zwei Vollgeschosse in der Höhenentwicklung reduziert wird. Außerdem soll hier kein Wohnblock mehr entstehen, sondern drei Doppelhäuser.

Durch die Reduzierung der Geschossigkeit unter Beibehaltung der 3,50 m hohen Lärmschutzwand entsteht ein Puffer zu den erwartenden Lärmemissionen aus dem Krankenhausbereich und dem Grenzwert, der maximal für eine Wohnbebauung zulässig ist.

Damit kann nach Auffassung der Verwaltung eine Sicherheit für den Krankenhausbetrieb geschaffen werden, damit bei einer Veränderung des Betriebs, z.B. Umbaumaßnahmen, nicht gleich die Grenzwerte überschritten werden. Bei dieser Lösung kommt der Gutachter zu Ergebnissen, die tagsüber eine Differenz von 8 dB und nachts von 2 – 5 dB Unterschreitung aufweisen. Grundsätzlich wird versucht, an allen Seiten mindestens 3 dB als Puffer zu erreichen.

Die Verwaltung bittet daher um eine neue Beschlussfassung, dass statt der dreigeschossigen eine zweigeschossige Bebauung zugelassen und die erneute Planauslegung durchgeführt wird.

Für Herrn Stadtrat Offenhammer hat eine optimale Krankhausversorgung Vorrang vor drei Doppelhäusern. Insofern muss das Ziel sein, dort einen Bebauungsplan zu schaffen, der die Interessen abwägt, wobei das Krankenhaus als öffentliche Einrichtung Vorrang hat. Ziel muss sein, den Bebauungsplan so zu konzipieren, dass der jetzige und auch ein zukünftiger, eventuell noch ausgebauter Krankenhausbetrieb ohne Einschränkungen möglich sind.

Ein zweiter Punkt, weshalb er nicht ganz mit dem Vorschlag der Verwaltung einhergeht, ist, dass auf einer Teilfläche des als Wohnbaufläche überplanten Grundstücksareals de facto noch der Parkplatz des Krankenhauses besteht. Er hält den Parkplatz an dieser Stelle auch in Zukunft für die beste Lösung. Insofern ist die Frage, ob man nicht trotzdem prüft, ob an dieser Stelle ein Parkplatz, ein Parkgeschoss, eine gemischte Parkhaus/Wohnbebauung möglich ist. Es ist die Frage, ob die vorgestellten Alternativen – und dazu gehört nach seiner Meinung auch dieses bestehende Grundstück – ausreichend abgewogen wurden.

Herr Zenger geht zurück in die Historie dieses Planungsgebietes. Die Verwaltung war und ist der Meinung, dass eine Sondergebietsnutzung als Reservefläche Krankenhaus eindeutig die idealere Entwicklungsmöglichkeit gewesen wäre, was auch Gegenstand des eingeleiteten Verfahrens war. Das Verwaltungsgericht Ansbach hat durch zweimaligen Beschluss festgestellt, dass es sich hier um „Innenbereich“ und nicht um „Außenbereich“ handelt. „Innenbereich“ bedeutet, dass Baurecht besteht, und die Eigentümer haben einen Anspruch, dieses Baurecht zu nutzen. Das war ausschlaggebend für die Bewertung der Grundstücke. Wenn die Sondergebietsnutzung weitergeführt worden wäre, hätten die Eigentümer Anspruch auf eine Entschädigung in einem gewissen Zeitraum gehabt, laut Gericht zwischen drei und fünf Jahren, weil durch die Sondergebietsüberplanung ein enteignungsgleicher Eingriff stattgefunden hätte, der die Nutzung dieser Grundstücke dem Eigentümer entzieht. Damit hat er Anspruch auf Entschädigung. Die Entschädigungshöhe bei Ansatz eines Sondergebietspreises, der bei ca. 200 € gelegen hätte, würde bei einer Fläche von 6.235 m² bei ca. 1,5 Mio. € liegen. Das wäre die Konsequenz gewesen, wenn die Sondergebietsplanung weitergeführt worden wäre. Die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH konnte diesen Erwerb nicht leisten und hat deshalb auf eine Weiterführung der Sondergebietsplanung verzichtet. Deshalb wurde eine Entscheidung für eine Wohnbebauung getroffen.

Herr Dr. Hitzschke bedankt sich für die Einladung und führt aus, dass formaljuristisch die Stellplatzverordnung erfüllt ist. Weitere Stellplätze wären daher nicht erforderlich. Es besteht jedoch die praktische Notwendigkeit, dass weitere Parkflächen für Personal und Besucher angeboten werden.

Herr Stadtrat Kern erinnert daran, dass die Debatte bereits über 10 Jahre geht. Auch er hätte es gerne gesehen, wenn der Parkplatz an bestehender Stelle hätte bleiben können. Im Jahr 2008/2009 musste er jedoch erkennen, dass dies nur mit hohen Kosten und hohen rechtlichen Hürden möglich gewesen wäre, obwohl es im öffentlichen Interesse sinnvoll gewesen wäre, den Parkplatz dort zu halten. Eine Wohnbebauung ist städtebaulich keine sehr gute Lösung, es wird ein Kompromiss bleiben. Er begrüßt den vorgeschlagenen Puffer, um spätere, mögliche Konflikte mit dem Krankenhausbetrieb zu vermeiden. Er ist der Meinung, dass die von der Verwaltung vorgeschlagene Lösung mitgetragen werden kann.

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 wird dahingehend geändert, dass im südlichen Geltungsbereich nur noch eine zweigeschossige statt einer dreigeschossigen Bebauung zugelassen wird.

Der geänderte Planentwurf in der Fassung vom 13.03.2012 ist erneut öffentlich auszulegen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 1 Beteiligt: 1

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

Herr Zenger nimmt nochmals Bezug auf die Planung eines Sondergebiets, die aus bekannten Gründen aufgegeben wurde, und die nun geplante Wohnbebauung. Durch die Wohnbebauung wurde aber auch der Weg beschritten, dass der Parkplatz irgendwann nicht mehr genutzt werden kann. Deswegen war es wichtig, Ersatzmöglichkeiten zu schaffen.

Herr Zenger unterstreicht die Aussage von Herrn Dr. Hitzschke, dass formal die Stellplätze gem. BayBO nachgewiesen sind, dass aber die tatsächliche Anzahl der benötigten Parkplätze viel höher ist. Daher sollen die Stellplätze auf der angepachteten Fläche nicht ersatzlos entfallen.

Deshalb gab es im Februar 2011 den Antrag der Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH, ca. 164 Stellplätze an der Westseite zu errichten. Die Grundüberlegung war, dass der FNP der Stadt Lauf dieses Gebiet als Sondergebiet für das Krankhaus deklariert. Hier befindet sich allerdings ein Biotop, wofür Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen wären. Zu diesem Zeitpunkt war aber auch Vorgabe durch die Krankenhausplanung, dass ein Baufenster freigehalten werden soll, weil angedacht war, einen weiteren Bettentrakt zu realisieren. Deshalb war auf dem Krankhausgelände keine Fläche in ausreichender Größe vorhanden, um hier eine alternative Parkplatzplanung durchzuführen.

Diese Planung wurde im Juni 2011 in das Verfahren eingebracht. Bereits hier gab es massive Einwendungen seitens der Anwohner der Kunigundengasse und Forderungen nach Alternativplanungen. Die Forderungen waren aus formalrechtlicher Sicht nicht unberechtigt. Denn bevor ein Biotop einbezogen oder beansprucht werden darf, müssen alle Alternativen geprüft werden. Das Naturschutzgesetz und das Baugesetzbuch machen hier klare Vorgaben. Zu dieser Zeit standen jedoch noch keine Alternativflächen zur Verfügung.

Daraufhin wurde überprüft, welche Ausgleichsmaßnahmen mit welchen Kosten notwendig sind. Zwischenzeitlich wurden auch die Krankenhauserweiterungsplanungen dahingehend überarbeitet, dass der neue Bettentrakt aus logistischen Gründen in völlig anderer Form angeordnet werden soll, so dass freie Flächen entstehen würden.

Daraufhin wurden durch die Stadtverwaltung verschiedene Parkplatzalternativen entwickelt. Vom Krankhaus wurde ein Architekturbüro beauftragt, das eine Studie erstellt hat, in denen die vorgeschlagenen Varianten nochmals vertieft und unter verschiedenen Aspekten überprüft wurden.

Im Folgenden erläutert Herr Zenger die ausgearbeiteten Parkplatzvarianten. Gemäß Matrixvergleich wird der Variante 3 der Vorzug gegeben, die 249 Parkplätze vorsieht, allerdings mit der Erschließung über die Kunigundengasse. Daher ist entlang der Wohngrundstücke ein Lärmschutz erforderlich. Laut Ergebnis der Studie beantragt die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH, Variante 3 mit Parkplätzen an der West- und Nordseite des Krankenhausbettentraktes in die weitere Bebauungsplanung einfließen zu lassen. Damit muss nicht mehr in das Biotop eingegriffen werden. Allerdings muss durch ein Gutachten der Lärmschutz geprüft werden. Bereits im Sommer 2011 wurde eine Verkehrszählung durchgeführt, die in das Gutachten einfließen wird. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass in diese Richtung weiter geplant werden sollte, wobei Einwendungen der Anwohner in die Abwägung mit einfließen müssen.

Nun bittet Vorsitzender Herrn Dr. Hitzschke um seine Ausführungen.

Herr Dr. Hitzschke bedankt sich für die Ausführungen durch Herrn Zenger und erläutert, dass die von der Stadtverwaltung vorgelegten Varianten sorgfältig geprüft wurden. Maßgeblich bei der Planung ist, dass die Patienten und Angehörigen im Vordergrund stehen, was die innerbetrieblichen Abläufe bestimmt. An nächster Stelle kommen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und dann natürlich die Anwohner. Mit dem direkten Nachbarn wurden bisher sehr gute Gespräche geführt und Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Alle Vorschläge müssen für das Krankhaus jedoch auch finanziell tragbar sein und es darf deswegen nicht zu Einschränkungen in der medizinischen Versorgung kommen.

Für Herrn Stadtrat Felßner ist es unverständlich, warum in so einem Verfahren ein Bioptop nicht anständig ausgeglichen werden kann. Es hat unglaublich viel Zeit gekostet und er weiß nicht, wie die ökologische Vernetzungswertbarkeit dieses Biotops noch zu beurteilen ist. Er gibt zu bedenken, dass bei der favorisierten Planung sämtlicher An- und Abfahrverkehr über

die Kunigundengasse geleitet werden muss. Er möchte wissen, was dagegen spricht, die Abfahrt im nordöstlichen Bereich einzurichten.

Herr Dr. Hitzksche antwortet, dass es sich bei dem derzeitigen Behelfsweg um die Feuerwehrzufahrt handelt, die über den öffentlichen Feld- und Waldweg geführt wird.

Vorsitzender ergänzt, dass der Vorschlag im Abwägungsverfahren geprüft werden kann.

Her Stadtrat Kern fügt an, dass bezüglich des Biotops das Bayer. Naturschutzgesetz anzuwenden ist. Hier ist klar geregelt, dass bei gravierenden Eingriffen in Biotope geprüft werden muss, ob Alternativen vorhanden sind. Nachdem dies nun nachgewiesen ist, dass Alternativen machbar sind, geht kein Weg in Richtung Biotop.

Herr Stadtrat Offenhammer sieht es als Aufgabe der Stadt Lauf, im Rahmen des Bebauungsplans abzuwägen. Deswegen bittet er darum, den Fraktionen die Studie zur Verfügung zu stellen. In der Abwägung darf seiner Meinung nach nicht nur berücksichtigt werden, was das Krankenhaus für sich als Bestes bewertet hat. Die Bewertung, die die Stadt Lauf zu treffen hat, ist u.U. von der Gewichtung her ganz anders zu sehen. Das bedeutet vor allem, die Bedenken der Anlieger intensiv zu prüfen. Vor der Beschlussfassung sollte daher nochmals ein Gespräch mit Vertretern des Krankenhauses stattfinden.

Vorsitzender fügt an, dass alle Entscheidungen im Dialog getroffen werden sollen und sagt die Zurverfügungstellung der Informationen zu.

Herr Stadtrat Maschler fragt nach den Entwicklungsmöglichkeiten des Krankenhauses und ist überrascht, dass der jahrelang geplante zweite Bettentrakt wegfallen soll und ob deswegen die Bettenanzahl möglicherweise an anderen Standorten erhöht wird. Er möchte wissen, wie der Zugang vom nördlichen Parkplatz aussehen wird und ob der jetzige Parkplatz im südlichen Bereich mit dem neuen Parkplatz im nördlichen Bereich vernetzt sein wird, damit bei einer Belegung des südlichen Parkplatzes nicht wieder auf die Simonshofer Straße ausgefahren und der nördliche Parkplatz über die Kunigundengasse angefahren werden muss.

Herr Dr. Becke antwortet, dass kein Bett verloren gehen wird. Der neu geplante Quertrakt ersetzt praktisch den bisher geplanten Baukörper. Eine Verbindung vom südlichen zum nördlichen Parkplatz und der damit verbundene Durchgangsverkehr ist aus Platz- und Sicherheitsgründen vor dem Haupteingang nicht möglich, zumal hier auch Fußgängerverkehr stattfindet. Auch der Rettungsdienst für die Intensivstation fährt diese Zone an. Auf dem nördlichen Parkplatz könnte ein Mitarbeiterparkplatz ausgewiesen und ein Mitarbeiterzugang zum Gebäude geschaffen werden. Der südliche Parkplatz sollte primär als Besucherparkplatz genutzt werden.

Vorsitzender bedankt sich bei den Vertretern der Krankenhäuser Nürnberger Land und sagt den Fraktionen die Übermittlung der gewünschten Informationen zu.

3 Bebauungsplan Nr. 73 "Am Veldershofer Weg" im Ortsteil Simonshofen - Tektur Nr. 1; Behandlung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung keine Äußerungen zur Planung vorgebracht wurden. Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass von den Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Äußerungen zum Tekturplanentwurf vorgebracht wurden.

Der Entwurf des Tekturplanes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 73 „Am Veldershofer Weg“ in der Fassung vom 17.01.2012 wird beschlussmäßig gebilligt.

Im weiteren Verfahrensablauf ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0

4 Vergabe eines Straßennamens (Am Hofacker) im Ortsteil Oedenberg

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Der zu den Anwesen Behringersdorfer Straße 6, 10 und 10a führende Privatweg mit den FlNrn. 58/1, 59/1 und 60/3 Gemarkung Oedenberg erhält den Straßennamen

„Am Hofacker“

Mit der Vergabe dieses Straßennamens ist keine Widmung der Straße im Sinne des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes verbunden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0

5 Errichtung von vier Doppelhäusern und eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 1285 der Gemarkung Lauf, Schmiedstraße

Beschluss:

a.) Der Bauausschuss versagt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines 6-Familienhauses auf dem Grundstück FlNr. 1285 Tfl. der Gemarkung Lauf, Schmiedstraße, da durch die Doppelparker 1 und 2 das Einbiegen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn Schmiedstraße nicht möglich ist und bei Gegenverkehr keine Ausweichmöglichkeit auf dem Baugrundstück vorhanden ist.

Damit ist die Erschließung nicht gesichert.

Bei entsprechend geänderten Plänen ist außerdem ein Mülltonnenstandort für den Tag der Leerung vorzusehen und die straßenseitige Wand der Doppelparker zu begrünen.

Abstimmung: einstimmig abgelehnt Ja: 13 Nein: 0

b) Der Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zur Errichtung von 8 Doppelhaushälften auf dem Grundstück FlNr. 1285 Tfl. der Gemarkung Lauf, Schmiedstraße.

Der südlichste Stellplatz sollte bezüglich der Ausfahrsituation optimiert werden und die Restfläche ist zu begrünen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0

6 Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FlNr. 1519/18 der Gemarkung Lauf, Nelkenstr. 9

Herr Zenger erläutert das Bauvorhaben und führt aus, dass sich nach § 34 BauGB ein Bauvorhaben nach Art, Maß und Umfang der Nutzung in die nähere Umgebung einfügen muss. Das ist bei der vorgelegten Planung bezüglich der überbauten Fläche und Geschosszahl der Fall, bei der Grundflächenzahl, also der Bezugsgröße Bebauung/Grundstück, nicht. Deshalb gibt es erhebliche Nachbareinwendungen hinsichtlich Geschossigkeit, GRZ, Lärmbelästigung, Auswirkungen auf Grundwasser und Boden, Verschattung, Wertminderung und Konsequenzfällen im Quartier.

Die GRZ des abgebrochenen Gebäudes mit zwei Vollgeschossen lag bei einer überbauten Fläche von 300 m² bei 0,24. Nun soll ein Gebäude mit drei Geschossen mit einer überbauten Fläche von ca. 520 m² errichtet werden, wobei sich eine GRZ von 0,42 ergibt. Diese liegt deutlich über allen vergleichbaren Gebäuden in der näheren Umgebung und auch über dem Höchstwert der BauNVO.

Da die GRZ ein Einfügungskriterium darstellt und ein Gebäude mit der geplanten Massivität aufgrund der Vorbildwirkung zu Spannungen in der Umgebung und einer Verschlechterung der Gesamtsituation führen könnte, schlägt die Verwaltung vor, eine Überbauung von 400 m² mit einer GRZ von 0,32 als Obergrenze vorzugeben.

Beschluss:

Der Bauausschuss versagt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück der Gemarkung Lauf, Nelkenstr. 9, da es sich bei einer Überbauung von 520 m² und einer GRZ von 0,42 nicht einfügt.

In Bezug auf die vorhandene Bebauung wird eine GRZ von 0,32 vorgegeben.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0

Herr Stadtrat Spannring hat um 17.30 den Sitzungssaal verlassen.

7 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage auf dem Grundstück FlNr. 131/2 der Gemarkung Neunhof, Am Kirschgarten

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 131/2 der Gemarkung Neunhof, Am Kirschgarten.

Den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 „An der Simonshofer Straße“

- Hauptgebäude I+D, Satteldach 48° statt E+I+D, Satteldach 30°-35°,
- Anbau mit Flachdach statt Satteldach,
- Überschreitung der Baugrenze an der Westseite durch den Anbau,
- Garage und Carport teilweise außerhalb des dafür vorgesehenen Baufensters

wird zugestimmt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Herr Stadtrat Ittner war bei der Abstimmung nicht anwesend.

8 Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 447 der Gemarkung Simonshofen, Veldershofer Weg

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 447 der Gemarkung Simonshofen, Veldershofer Weg.

Den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 „Westlich der Kreisstraße LAU 8“

- Wohnbebauung statt Fläche für Gemeinbedarf,
- Baufensterüberschreitung,
- Dachneigung 45° statt 46°-50° bzw. 28°-30°,
- geringe Überschreitung der bergseitig gelegenen Traufhöhe (3,40 m statt 3,10 m)

wird zugestimmt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0

9 Neubau einer Halle für Heu- und Strohfutter sowie landwirtschaftliche Maschinen auf dem Grundstück FlNr. 304/2 der Gemarkung Günthersbühl, Nähe Gartenäckerweg

Herr Zenger erläutert, dass sich das Bauvorhaben im Außenbereicht befindet und nach § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beurteilen ist. Voraussetzung ist jedoch, dass der Bauherr privilegiert ist, das Vorhaben seinem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Da dieser Nachweis nicht vorliegt, schlägt die Verwaltung vor, den Antrag zurück zu stellen und den Bauherrn aufzufordern, entsprechende Nachweise vorzulegen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, den Antrag zurück zu stellen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bauherrn aufzufordern nachzuweisen, dass

- eine Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB, vorliegt,
- das Bauvorhaben seinem landwirtschaftlichen Betrieb dient und
- nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Abstimmung: zurückgestellt Ja: 12 Nein: 0

10 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Keller auf dem Grundstück FlNr. 166 der Gemarkung Beerbach, Im Lohe 4

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Keller auf dem Grundstück FlNr. 166 der Gemarkung Beerbach, Im Lohe, mit der Maßgabe, dass der Kniestock mit einer maximalen Höhe von 62,5 cm ausgeführt wird und die Dacheindeckung in rot oder rotbraun erfolgt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Herr Stadtrat Mayer war bei der Beschlussfassung nicht anwesend.

Herr Stadtrat Zeltner verlässt den Sitzungssaal.

11 Nutzungsänderung eines bestehenden Nebengebäudes zu Büro- und Nebenräumen auf den Grundstücken FlNr. 8 und 158 der Gemarkung Dehnberg, Dehnberg 3

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu Nutzungsänderung eines bestehenden Nebengebäudes zu Büro- und Nebenräumen auf den Grundstücken FlNr. 8 und 158 der Gemarkung Dehnberg, Dehnberg 3.

Da die Erschließung über einen nicht ausgebauten, öffentlichen Feld- und Waldweg erfolgt, ist vom Bauherrn eine Erklärung abzugeben, dass keine Ansprüche auf eine Verbesserung der Erschließung gestellt werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

12 Nutzungsänderung einer Ausstellungsfläche für Pkw-Gebrauchtwagen auf dem Grundstück FlNr. 1253/3 der Gemarkung Lauf, Röthenbacher Str. 13

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung einer Ausstellungsfläche für Pkw-Gebrauchtwagen auf dem Grundstück FlNr. 1253/3 der Gemarkung Lauf, Röthenbacher Str. 13.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

13 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines 5-Familienhauses auf dem Grundstück FlNr. 446 der Gemarkung Veldershof, Alt Kotzenhof 4

Herr Zenger führt aus, dass eine ähnlich lautende Anfrage zur Errichtung eines 5-Familienhauses mit Beschluss vom 12.04.2011 abgelehnt wurde, da die Erschließung nicht gesichert war, weil das Grundstück nur an einen öffentlichen Feld- und Waldweg angrenzt.

Im Juli 2011 wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses eingereicht, der wegen der unzureichenden Erschließung ebenfalls abgelehnt wurde. Das Landratsamt Nürnberger Land hat sich der Auffassung der Verwaltung angeschlossen.

Im Februar 2012 fand ein Gespräch mit dem Bauherrn bezüglich der Erschließung statt. Dabei wurde festgestellt, dass die innere Erschließung nach der jetzigen Planung auf dem Grundstück ausreicht und dort gewendet werden kann. Ein Wendehammer ist daher für die-

ses Objekt nicht notwendig. Durch Verlegung der Widmungsgrenze des öffentlichen Feld- und Waldwegs wird der Zufahrtsbereich zu einer Ortsstraße aufgestuft und vom Bauherrn entsprechend ausgebaut.

Die Möglichkeit der Müllentsorgung muss vom Bauherrn geklärt werden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 446 der Gemarkung Veldershof, Alt Kotzenhof 4, da durch die Änderung der Widmungsgrenzen im Bereich der Zufahrt der öffentliche Feld- und Waldweg zur Ortsstraße aufgestuft wird und die innere Erschließung auf dem Grundstück ein Vorwärtsausfahren ermöglicht. Der Zufahrtsbereich der öffentlichen Fläche wird auf Kosten des Bauherrn angepasst.

Dem Bauherrn wird empfohlen, die Möglichkeit der Müllentsorgung abzuklären.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

14 Anfrage zur Bebauung des Grundstücks FlNr. 78 der Gemarkung Heuchling mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, Nähe Eichenlohe

Herr Zenger führt aus, dass der Teilbereich an der Eichenlohe als Baulücke zu bewerten und die Erschließung gesichert ist. Die angefragte Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern fügt sich in die nähere Umgebung ein und das gemeindliche Einvernehmen sollte in Aussicht gestellt werden.

Der südliche Bereich ist im FNP als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Aufgrund der Größe dieser Fläche von 245 x 100 m kann diese allerdings nicht mehr als Baulücke eingestuft werden. Es handelt sich hier um einen sog. „Außenbereich im Innenbereich“. Zur Bebauung wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans in Verbindung mit den östlich angrenzenden Flächen erforderlich.

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das grundsätzliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FlNr. 78 der Gemarkung Heuchling, im nördlichen Bereich, angrenzend an die Straße Eichenlohe.

Das Einvernehmen zur Bebauung im südlichen Bereich mit Mehrfamilienhäusern kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden, da es sich hier um einen sog. „Außenbereich im Innenbereich“ handelt. Hier ist die Aufplanung des Gesamtbereichs über einen Bebauungsplan erforderlich.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

15 Antrag auf Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen am Griesbergweg im Ortsteil Wetzendorf in Bauland

Herr Zenger erläutert, dass der Antrag bereits auf dem Verwaltungsweg abgelehnt wurde, da die mittlerweile fast geschlossene Bauzeile entlang des Feldweges einen homogenen Ortsrand im Westen Wetzendorfs bildet. Das vom Antragsteller gewünschte Bauland würde über diesen Ortsrand in die freie Landschaft ragen, was aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertre-

ten ist. Außerdem verfügt der Ortsteil Wetzendorf über ausreichend Baulandreserven. Bei einer Erweiterung müsste der FNP geändert und vorher eine Baulandbilanz erstellt werden.

Herr Stadtrat Maschler befürwortet den Antrag und schlägt vor, zur Ausweisung eine Ortsabrundungssatzung zu erlassen

Herr Stadtrat Kern erwidert, dass bei der letzten Änderung des FNP über alle Anträge beraten und beschlossen wurde und aus Konsequenzfällen keine Einzelprüfungen positiv entschieden werden sollten.

Beschluss:

Der Bauausschuss lehnt den Antrag auf Änderung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke 219 und 220/2 der Gemarkung Wetzendorf am Griesbergweg in Wohnbauflächen aus städtebaulichen Gründen ab. Außerdem verfügt der Ortsteil Wetzendorf über ausreichend Baulandreserven.

Abstimmung: mehrheitlich abgelehnt Ja: 6 Nein: 5

16 Anfragen außerhalb der Tagesordnung

Straßenausbaubeitragssatzung
Herr Stadtrat Offenhammer bittet darum, Betroffene rechtzeitig über Straßenbaumaßnahmen zu informieren, wenn sie beitragspflichtig sind.

Geschwindigkeitsbegrenzung
Herr Stadtrat Offenhammer ist aufgefallen, dass auf der Kr LAU 14 von Günthersbühl kommend bis zur Einmündung zur St 2240 eine Geschwindigkeit von 100 km/h, auch nicht im Bereich der Querungshilfe, gefahren werden. Aufgrund der fortschreitenden Bebauung des Baugebiets „Vogelhof“ und der damit verbundenen höheren Frequentierung bittet er um Prüfung, ob eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h angeordnet werden sollte.

Ende der Sitzung im öffentlichen Teil: 18:20 Uhr

Stadt Lauf a.d. Pegnitz, den 04.05.2012

Stadtverwaltung

Der Vorsitzende Schriftführer/in

Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister

Monika Seitz
Verw.Ange.