

Niederschrift

über die 6. Bauausschuss-Sitzung am Dienstag, den 12.06.2012, um 15:00 Uhr,
im Sitzungssaal des Rathauses (1. Stock, Zi.Nr. 100), Urasstr. 22.

Anwesend:

Vorsitzende/r

Bisping, Benedikt

Ausschussmitglieder

Deuerlein, Rainer

während TOP Ö2, 15.12 Uhr

Felßner, Günther

während TOP Ö2, 15.10 Uhr

Hoyer-Neuß, Verena

Maschler, Norbert

Mayer, Christian

Breuer, Björn

Offenhammer, Claus

Zeltner, Günther

Kern, Hans

Ortsteilvertreter

Hofmann, Dieter

von der Verwaltung

Hammerlindl, Bernhard

Neidl, Elke

Zenger, Gerhard

Schriftführer/in

Seitz, Monika

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Höpfel, Ruth

Urlaub

Ittner, Frank

berufliche Verhinderung

Spannring, Michael

berufliche Verhinderung

Ortsteilvertreter

Meyer, Harald

berufliche Verhinderung

Stellvertreter

Schweikert, Georg

für Frau Stadträtin Höpfel

Vorsitzender eröffnet die Sitzung und begrüßt die Damen und Herren des Bauausschusses, die Zuhörer, Herrn Fischer von der Pegnitz-Zeitung und die Mitglieder der Verwaltung zur 6. 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 5. Bauausschuss-Sitzung am 15.05.2012

Beschluss:

Die Niederschrift über die 5. Bauausschuss-Sitzung vom 15.05.2012 wird genehmigt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0

2 Dorferneuerung Simonshofen; Vorstellung der Planung Parkplatz "Am Höllweiher"

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Planung zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat:

1. Der Parkplatz am Höllweiher und der Wendebereich am Schützenheim werden nach der Variante b) mit 64 Stellplätzen in Rasenfugenpflaster ausgeführt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Grunderwerb aus dem Grundstück FINr. 676 Gemarkung Simonshofen durchzuführen.
3. Der erforderlichen Vereinbarung über die Ausführung gemeinschaftlicher und öffentlicher Anlagen zwischen der Teilnehmergeinschaft und der Stadt Lauf a. d. Pegnitz wird zugestimmt.
4. Die Finanzierungslücke in Höhe von 29.800 €, die sich aus der Erweiterung der Maßnahme ergibt, wird im Nachtragshaushalt 2012 finanziert.

Sollte kein Nachtragshaushalt verabschiedet werden, wird diese Ausgabe bei HhSt. 1.6902.9510 als überplanmäßige Ausgabe genehmigt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

3 Bebauungsplan Nr. 99 "Freizeitgärten" am Seespitzweg" - Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt:

1. Auf die Erstellung eines Schallschutzgutachtens wird verzichtet, da durch die Bahnlinie keine unzumutbaren Lärmbelastigungen für das als „Grünfläche für Freizeitgärten“ ausgewiesene Gebiet entstehen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Freizeitgärten am Seespitzweg“ vom 14.09.2010 in der Fassung der letzten Änderung vom 24.04.2012 wird hiermit als Satzung nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

Der Textteil hat folgenden Wortlaut:

"Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz erlässt auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9,10,13, 13a und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509), und des Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Seite 588) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. Seite 796) folgende

S a t z u n g

für den Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet
„Freizeitgärten an Seespitzweg“

§ 1

- (1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 gilt der vom Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz ausgearbeitete Plan vom 14.09.2010 in der Fassung der letzten Änderung vom 24.04.2012.
- (2) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Plan.

§ 2

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle früheren städtebaulichen Festsetzungen, welche diesem Bebauungsplan ent- oder widersprechen, außer Kraft."

3. Das Stadtbauamt wird beauftragt, den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

4 Freizeitgärten Seespitzweg Kleinkläranlage mit Wege- und Kanalbau am Seespitzweg

Herr Hammerlindl erläutert die Maßnahme, für die nach dem vorliegenden Submissionsergebnis Mittel in Höhe von insgesamt 125.000 € benötigt werden und in ausreichender Höhe im Haushalt zur Verfügung stehen.

Der Bericht dient zur Information.

5 Umbau 4. OG - Gebäude 63 - MT 2 mit neuer Erschließung auf dem Grundstück FINr. 1281 der Gemarkung Lauf, Luitpoldstr. 15

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des Gebäudes 63 – MT 2 im 4. Obergeschoss und neuer Erschließung auf dem Grundstück FINr. 1281 der Gemarkung Lauf, Luitpoldstr. 15, in der vorgelegten Form.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

6 Errichtung eines Überhebepumpwerks auf dem Grundstück FINr. 802 der Gemarkung Veldershof, Nähe Am Rudolfshof

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Überhebepumpwerks auf dem Grundstück FINr. 802 der Gemarkung Veldershof, Nähe Am Rudolfshof.

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

- Gebäude in öffentlicher Grünfläche, außerhalb eines Baufensters und
- Gebäude auf Fläche für Fußweg

wird zugestimmt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

7 Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 454/1 Gemarkung Beerbach, Herrnweg

Herr Zenger führt aus, dass im März 2001 auf dem Grundstück FINr. 422/1 ein Zweifamilienhaus als Einzelmaßnahme genehmigt wurde. Die Erschließung erfolgt direkt von der Tauchersreuther Hauptstraße aus.

Im März 2005 wurde auf dem Grundstück FINr. 435/1 die Genehmigung für ein Einfamilienhaus erteilt. Voraussetzung war eine Vereinbarung vom 20.11.2004 mit der Stadt Lauf und dem Bauherrn, die u.a. die Einlegung privater Ver- und Entsorgungsleitung in den Herrnweg beinhaltet. Am 14.12.2004 wurde durch die Bauherren eine Erklärung vorgelegt, dass die Hinterlieger (Grundstücke FINr. 454/1 und 454/2) an den Kanal mit anschließen dürfen.

Ein im Oktober 2001 genehmigtes Bauvorhaben auf dem Grundstück FINr. 454/2 wurde jedoch bis heute nicht realisiert. Ein Antrag für das Grundstück FINr. 454/1 wurde im März 2005 wieder zurückgezogen.

Mit BAB vom 13.09.2011 wurde dann das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 454/1 der Bauherren erteilt mit der Maßgabe, dass eine Vereinbarung mit der Stadt Lauf sowie den Eigentümern der Grundstücke FINr. 435/1 und 454/2 bezüglich der Erschließung über den öffentlichen Feld- und Waldweg abgeschlossen wird.

Am 30.11.2011 fand eine Besprechung mit allen Beteiligten statt. Bei der hydraulischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Dimensionierung des privaten Kanals ausreichend ist.

Im Januar/Februar 2012 wurde dann ein Schriftverkehr zwischen den beteiligten Anliegern bezüglich der finanziellen Beteiligung geführt, was jedoch ergebnislos verlief.

Daraufhin hat die Stadtverwaltung im März/April Verhandlungen mit den Eigentümern des Grundstücks FINr. 422/1 bezüglich der Übernahme der privaten Kanalhaltung durch die Stadt Lauf geführt. Die Eigentümer sind damit grundsätzlich einverstanden.

Mit Schreiben vom 19.04.2012 wurde der Stadt Lauf durch die Bauherren eine Frist zum 30.04.2012 gesetzt, bis zu diesem Zeitpunkt eine verbindliche und annehmbare Lösung der Abwasserentsorgung für ihr Grundstück und der Unterhaltsregelung des Herrnwegs vorzulegen. Sollte dies nicht der Fall sein, werden sie einen offiziellen Antrag auf Übernahme des

kompletten Kanals im Herrweg durch die Stadt Lauf und eine Umwidmung des Herrwegs als „Siedlungsstraße“ stellen.

Am 14.05.2012 ging bei der Stadt Lauf ein weiteres Schreiben der Bauherren ein, in dem sie unwiderruflich erklären, dass sie mit einer Abwasserentsorgung ihres Grundstücks über einen Privatkanal nicht mehr einverstanden sind. Gleichmaßen weigern sie sich, eine Erschließung über einen Wald- und Wiesenweg zu akzeptieren, für den sie irgendeine Unterhaltspflicht auferlegt bekommen.

Sie stellen daher den Antrag, dass ihr Grundstück FINr. 454/1 über einen städtischen Abwasserkanal erschlossen und der Herrweg in eine „Siedlungsstraße“ umgewidmet wird.

Sollte beide Anträge nicht bis zum 08.06.2012 positiv beschieden sein und der Bauantrag nicht bis zum 15.06.2012 mit positiver Stellungnahme an das Landratsamt weitergeleitet werden, sehen sie sich gezwungen, die Angelegenheit einer gerichtlichen Klärung zuzuführen.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Anträge abzulehnen sind. Es besteht in diesem Fall kein Rechtsanspruch auf Erschließung bezüglich Straße und Entsorgung. Am Beschluss vom 13.09.2011 sollte festgehalten werden. Sollte die Vereinbarung mit der Stadt Lauf von der Fam. nicht abgeschlossen werden bzw. keine Gesamtregelung mit den weiteren Beteiligten möglich sein, ist das gemeindliche Einvernehmen wegen fehlender Erschließung zu versagen.

Frau Neidl ergänzt, dass die Bauherren keinen Anspruch auf Erschließung haben, da kein rechtskräftiger Bebauungsplan und keine Abrundungssatzung vorliegen. Sollte eine Erschließungsanlage hergestellt werden, entstünde eine Beitragspflicht für alle Anlieger, d.h. auch die bereits bebauten Grundstücke und Altbestände müssen abgerechnet werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt:

1. Die Anträge der Bauherren vom 11. Mai 2012 werden abgelehnt, weil in diesem Fall kein Rechtsanspruch auf Erschließung bezüglich Straße und Entsorgung besteht.
2. Am Bauausschussbeschluss vom 13.09.2011 wird festgehalten.
3. Sollte die Vereinbarung mit der Stadt Lauf von den Bauherren nicht abgeschlossen werden bzw. keine Gesamtregelung mit den weiteren Beteiligten möglich sein, wird für den Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen wegen fehlender Erschließung versagt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

8 Tektur zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1519/18 der Gemarkung Lauf, Nelkenstr. 9

Herr Zenger führt aus, dass für dieses Gebiet kein Bebauungsplan existiert. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. es muss sich nach Art und Maß der Nutzung einfügen. Nachdem von Anliegern Einwendungen vorgebracht wurden, wurden Vergleiche bezüglich der GRZ durchgeführt. Der Altbestand verfügte über eine GRZ von 0,24, weitere Gebäude in der Umgebung verfügen über eine GRZ von 0,3 und 0,33.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde in der Bauausschuss-Sitzung am 13.03.2012 versagt, weil sich das Gebäude bei einer Überbauung mit 520 m² und einer GRZ von 0,42 nicht einfügt. In Bezug auf die vorhandene Bebauung wurde eine GRZ von 0,32 vorgegeben.

Daraufhin fand ein Ortstermin mit Vertretern des Landratsamtes Nürnberger Land statt. Das Landratsamt kam zu der Auffassung, dass das Gebäude zwar groß dimensioniert ist, aber eine ausschließliche Betrachtung über die GRZ als Kriterium einer Einfügung nicht maßgeblich ist. Maßgebend sind vielmehr Höhenentwicklung, Kubatur und überbaute Fläche. In einem weiteren Gespräch mit den Bauherren wurde gebeten, einen Kompromissvorschlag vorzulegen.

Die Bauherren haben daraufhin am 18.05.2012 geänderte Pläne vorgelegt, in denen das Gebäude besonders in der Breite reduziert wurde. Die überbaute Fläche beträgt jetzt 466 m² (GRZ 0,37) und ist damit kleiner als das Gebäude Urtasstr. 10 mit 536 m² bzw. die Gebäude auf dem ehemaligen Brauereigebäude mit jeweils 545 m².

Wie bereits bei der ersten Planung wurden allerdings auch zu dieser Planung wieder Einwendungen durch Anlieger bezüglich Größe, fehlender Einfügung und Tiefgarageneinfahrt vorgebracht.

Eine weitere, überarbeitete Planung wurde am 06.06.2012 vorgelegt. An der Westfassade wurden die Vorsprünge entfernt, so dass sich insgesamt eine ruhigere Fassadengestaltung ergibt. Rücksprünge befinden sich nur noch im Bereich der Terrassen. Der Abstand zur westlichen Grenze beträgt nun mindestens 9 m. Die Dachneigung wurde nochmals reduziert (10 °). Dadurch entsteht eine Firsthöhe von ca. 10,20 m (vorher 11 m). Bei der Grundfläche ergeben sich dadurch keine Änderungen.

Aufgrund der vom Landratsamt Nürnberger Land angestellten Betrachtungsweise schlägt die Verwaltung vor, zu der am 06.06.2012 vorgelegten Planung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1519/18 der Gemarkung Lauf, Nelkenstr. 9, in der geänderten Form mit einer überbauten Fläche von 466 m², weil sich das Gebäude nach Art und Maß der Nutzung gem. § 34 BauGB einfügt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

9 Anfrage zum Anbau an eine bestehende Garage und zur Errichtung eines Satteldaches auf dem Grundstück FINr. 2347 de Gemarkung Lauf, Lisztstr. 15

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus an eine Garage auf dem Grundstück FINr. 2347 der Gemarkung Lauf, Lisztstraße 15, mit der Maßgabe, dass die Dachform als Flachdach ausgeführt wird.

Einer Ausführung mit Satteldach wird nur zugestimmt, wenn der betroffene Nachbar dem Vorhaben zustimmt.

Der eingezeichnete Mülltonnenstandort ist von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 „Am Steinbruch“ ist dies nicht zulässig. Es ist daher eine Einhausung vorzusehen oder der Standort zu verlegen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

10 Errichtung eines Nebengebäudes und Anbau einer Garage auf dem Grundstück FINr.778 der Gemarkung Veldershof, Marienbader Str. 12

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Nebengebäudes und zum Anbau eines Carports auf dem Grundstück FINr. 778 der Gemarkung Veldershof, Marienbader Str. 12.

Den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 „Baugebiet Rudolfshof“

- Carport außerhalb der dafür festgesetzten Fläche,
- Errichtung einer Nebenanlage (Werkstatt),
- Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen,
- Nebengebäude innerhalb der anbaufreien Zone und
- Zufahrt über Fußweg mit verkehrsrechtlicher Regelung.

wird zugestimmt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

11 Isolierte Befreiung zum Bau einer Zufahrt zur Kreisstraße LAU 14 auf dem Grundstück FINr. 75/2 der Gemarkung Günthersbühl, An der Steinmauer 10

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bau einer Zufahrt auf dem Grundstück FINr. 75/2 der Gemarkung Günthersbühl, An der Steinmauer 10, in der vorgelegten Form.

Der notwendigen Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans, dass die Zufahrten zu den Anwesen und Garagen ausschließlich über die rückwärtig erstellte Erschließungsstraße herzustellen sind, wird zugestimmt, nachdem auch vom Straßenbaulastträger der Kreisstraße die Zustimmung vorliegt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

12 Nutzungsänderung eines Konditoreiladens in einen Imbissraum auf dem Grundstück FINr. 784/7 der Gemarkung Lauf, Weigmannstr. 20

Beschluss:

- a) Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Konditoreiladens in einen Imbissraum auf dem Grundstück FINr. 783/7 der Gemarkung Lauf, Weigmannstr. 20.

Das Landratsamt Nürnberger Land wird gebeten, den Stellplatzbedarf für das Gesamtobjekt zu überprüfen.

- b) Weiterhin wird das Landratsamt Nürnberger Land gebeten, die Nutzung des ursprünglich als Fitnesscenter genehmigten Bereiches zu überprüfen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

13 Anfrage zur Errichtung eines Doppelhauses auf den Grundstücken FINr. 955 Tfl. und 956 Tfl. der Gemarkung Lauf, Dr.-Völker-Straße

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das grundsätzliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelcarports auf den Grundstücken FINr. 955 Tfl. und 956 Tfl. der Gemarkung Lauf, Dr.-Völker-Straße.

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Baugebiet an der Waldluststraße“

- Überschreitung der Baugrenze (max. 1,20 m),
- Carport außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und
- Carport außerhalb der Baugrenze

werden in Aussicht gestellt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Ende der Sitzung im öffentlichen Teil: 16:20 Uhr

Stadt Lauf a.d. Pegnitz, den 23.07.2012

Stadtverwaltung

Der Vorsitzende

Schriftführer/in

Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister

Monika Seitz
Verw.Ange.