

Niederschrift

über die 9. Bauausschuss-Sitzung am Dienstag, den 18.09.2012, um 15:00 Uhr,
im Sitzungssaal des Rathauses (1. Stock, Zi.Nr. 100), Urasstr. 22.

Anwesend:

Vorsitzende/r

Bisping, Benedikt

Ausschussmitglieder

Deuerlein, Rainer

ab 15.06 Uhr, TOP Ö3

Felßner, Günther

ab 15.35 Uhr, während TOP Ö8

Maschler, Norbert

Mayer, Christian

Ittner, Frank

Zeltner, Günther

Kern, Hans

bis 15.55 Uhr, TOP Ö12

Grand, Martin

Stellvertreter

Pohl, Adolf

Vertreter für Herrn Stadtrat Offenhammer

Schweikert, Georg

Vertreter für Frau Stadträtin Höpfel

von der Verwaltung

Hammerlindl, Bernhard

Kurzendörfer, Rainer

Nürnbergger, Annette

Zenger, Gerhard

Schriftführer/in

Pezic, Kerstin

Seitz, Monika

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Hoyer-Neuß, Verena

berufliche Verhinderung

Breuer, Björn

berufliche Verhinderung

Höpfel, Ruth

berufliche Verhinderung

Offenhammer, Claus

berufliche Verhinderung

Ortssprecher

Hofmann, Dieter

berufliche Verhinderung

Vorsitzender eröffnet die Sitzung und begrüßt die Damen und Herren des Bauausschusses, die Zuhörer, den Vertreter der Presse und die Mitglieder der Verwaltung zur 9. Bauausschuss-Sitzung in diesem Jahr. Weiterhin stellt Vorsitzender die neue Mitarbeiterin im Fachbereich 5, Frau Kerstin Pezic, vor. Die Einladung ist fristgerecht ergangen. Mit dem Inhalt der Tagesordnung und der Ergänzung um einen Punkt im nichtöffentlichen Teil besteht Einverständnis. Das Gremium ist beschlussfähig.

ÖFFENTLICH

1 Genehmigung der Niederschrift über die 8. Bauausschuss-Sitzung am 24.07.2012

Beschluss:

Die Niederschrift über die 8. Bauausschuss-Sitzung vom 24.07.2012 wird genehmigt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0

2 Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) Anhörungsverfahren zum Entwurf vom 22. Mai 2012

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Der Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Bayern vom 22.Mai 2012 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Stadt Lauf a.d.Pegnitz zu einzelnen Punkten des Entwurfs:

5.2 Einzelhandelsgroßprojekte

Die Zulässigkeit von Nahversorgungsbetrieben bis 1200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden wird kritisch betrachtet. Es muss gewährleistet werden, dass Flächenausweisungen in integrierter Lage erfolgen und Abweichungen zur Ausweisung in städtebaulichen Randlagen restriktiv behandelt werden.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Sortimenten in allen Zentralen Orten wird abgelehnt. Dies kann bayernweit zu einer Zunahme der Verkaufsflächen in diesem Sortimentsbereich führen und sich negativ auf die Vitalität der Stadtkerne auswirken. Die Zulässigkeit derartiger Einzelhandelsgroßprojekte sollte sich an den Regelungen für Einzelhandelsgroßprojekten, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, orientieren.

6.2 Windkraft und Photovoltaik

Die Übertragung der Verpflichtung zur Erstellung von Steuerungskonzepten zur Ausweisung von Vorranggebieten von Windkraftanlagen an die Regionalen Planungsverbände wird begrüßt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0

3 Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes Erstellung von Lärmaktionsplänen Einvernehmen der betroffenen Gemeinde (BAS vom 03.05.2011)

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt:

1. Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz erteilt nach Art. 8a Abs. Satz 4 Bayerisches Immissionschutzgesetz das Einvernehmen zum Lärmaktionsplan nach § 47 d des Bundesimmissionsschutzgesetzes für das Gebiet der Stadt Lauf a.d.Pegnitz bezüglich der von den Eisenbahnstrecken

5903 Nürnberg – Pegnitz,
5904 Nürnberg – Schwandorf und
5925 Nürnberg – Simmelsdorf

ausgehenden Lärmimmissionen

2. Die Verwaltung wird beauftragt, Verhandlungen mit der DB AG dahingehend aufzunehmen, dass in Lauf a.d.Pegnitz zeitnah Lärmschutzmaßnahmen durch die DB AG durchgeführt werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Herr Stadtrat Deuerlein hat um 15.06 Uhr den Sitzungssaal betreten.

4 Neubau des städtischen Bauhofs Einleitung eines VOF-Verfahrens für Planungsleistungen

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, für die Planungsarbeiten zum Neubau des städtischen Bauhofs ein VOF-Verfahren durchzuführen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

5 Bertleinschule; Dachsanierung Turnhalle und Aula (Südseite)

Herr Zenger informiert über die geplante Maßnahme, für die laut Submissionsergebnis Mittel in Höhe von ca. 248.000 € benötigt werden. Diese stehen in ausreichender Höhe im Haushalt 2012 zur Verfügung. Mit den Arbeiten soll im Oktober d.J. begonnen werden.

6 Abwasseranlage Beerbach-Tauchersreuth Abwasserdruckleitung zur Kläranlage Neunhof und provisorisches Pumpwerk Beerbach

Herr Hammerlindl erläutert die geplante Maßnahme, für die laut Submissionsergebnis Mittel in Höhe von ca. 247.000 € benötigt werden. Diese stehen im Haushalt in ausreichender Höhe zur Verfügung.

7 Zentralkläranlage Lauf Austausch Drehkolbengebläse

Herr Hammerlindl erläutert den Sachstand. Laut Submissionsergebnis werden Mittel in Höhe von ca. 74.000 € benötigt, die in ausreichender Höhe im Haushalt zur Verfügung stehen.

8 BgA Parkhäuser Sanierungsmaßnahme Parkhaus Simonshofer Straße Sachstandsbericht

Herr Zenger führt aus, dass sich die Sanierung derzeit sowohl zeitlich als auch kostenmäßig im Rahmen bewegt. Die Betonsanierungsarbeiten sind bereits abgeschlossen. Derzeit werden die haustechnischen Anlagen installiert. Die Bodenbeschichtungsarbeiten sowie die Malerarbeiten sind von Ebene E7 bis Ebene E1 bereits abgeschlossen. Der derzeitige Kostenstand der Maßnahme machte es möglich, die beiden Treppenhäuser und teilweise die Außenfassade zu sanieren.

Das Parkhaus kann, wie geplant, zur Eröffnung des Laufer Weihnachtsmarktes 2012 wieder genutzt werden.

Herr Stadtrat Felßner hat um 15.35 Uhr den Sitzungssaal betreten.

9 Neubau einer Halle zur Restaurierung und Aufbewahrung von Oldtimern mit Betriebsinhaberwohnhaus und -garagen auf dem Grundstück FINr. 1000/41 der Gemarkung Lauf, Oskar-Sembach-Ring 28

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Kfz-Werkstatthalle mit Betriebsinhaberwohnhaus und -garagen auf dem Grundstück FINr. 1000/41 der Gemarkung Lauf, Oskar-Sembach-Ring.

Den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Haltepunkt West“ bezüglich der

- Überschreitung der Baugrenze an der Nordwestecke zum Oskar-Sembach-Ring um ca. 1,20 m

sowie den Abweichungen von den Vorgaben der BayBO bezüglich

- der Überschreitung der zulässigen Grenze von 10 m statt max. 9 m sowie
- der Überschreitung der zulässigen Höhe von 4 m statt max. 3 m

wird ebenfalls zugestimmt unter den Maßgaben, dass

- der Schallschutznachweis für die Betriebsleiterwohnung vorgelegt,
- die Fassadenbegrünung in den Plänen ergänzt und
- eine Bankbürgschaft für die Begrünung vorgelegt wird.

Abstimmung: einstimmig beschlossen

Ja: 12 Nein: 0

10 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf den Grundstücken FINr. 955 Tfl. und 956 Tfl. der Gemarkung Lauf, Dr.-Völker-Str. 12

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf den Grundstücken FINr. 955 Tfl. und 956 Tfl. der Gemarkung Lauf, Dr.-Völker-Straße.

Den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „An der Waldluststraße“

- Dachneigung 25 statt 35°-40°,
- Schlafräume an der der Altdorfer Straße zugewandte Gebäudeseite

wird zugestimmt, wenn nachgewiesen wird, dass der Lärmschutz für die Schlafräume sichergestellt ist.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0

11 Wohnhausneubau und Anbau an ein bestehendes Gebäude auf dem Grundstück FINr. 453/21 der Gemarkung Heuchling, Geuderstr. 25

Herr Zenger führt aus, dass eine Genehmigung im Freistellungsverfahren erteilt und anlässlich einer Ortsbesichtigung durch die Bauaufsichtsbehörde festgestellt wurde, dass das Gebäude planabweichend errichtet wurde. Da die nördliche Baugrenze überschritten wird, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 „Tucherweg/Siedlerstraße“ nicht mehr eingehalten, so dass das Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu einem Wohnhausneubau und einen Anbau an ein bestehendes Gebäude in der vorgelegten Form auf dem Grundstück FINr. 453/21 der Gemarkung Heuchling, Geuderstr. 25, in der vorgelegten Form.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 „Tucherweg/Siedlerstraße“

- Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 2 m

wird zugestimmt, da dies städtebaulich vertretbar ist und das Sichtdreieck freigehalten wird.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0

12 Nutzungsänderung eines Laden in ein Café auf dem Grundstück FINr. 213 der Gemarkung Lauf, Hersbrucker Str. 2

Herr Zenger führt aus, dass der Betrieb eines Cafés in einem Mischgebiet zulässig ist. Allerdings sollte durch das Landratsamt geprüft werden, ob sich durch die Häufung von Gaststätten/Cafés in diesem Bereich eine Beeinträchtigung für die umliegende Wohnnutzung ergibt. Nach dem Planungsrecht kann das gemeindliche Einvernehmen jedoch nicht versagt werden. Möglicherweise steht jedoch das Gewerberecht oder die Bauordnung entgegen. Herr Zenger ergänzt, dass Nachbarn bereits Einwendungen vorgebracht haben. Deshalb sollten

die Betriebszeiten Bestandteil der Baugenehmigung sein. Bei einem eventuellen Stellplatzbedarf kann einer Ablöse zugestimmt werden.

Herr 3. Bürgermeister Schweikert bittet darauf zu achten, dass keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden und dadurch eine Verschmelzung mit der angrenzenden Gaststätte erfolgt.

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Ladens in ein Café auf dem Grundstück FINr. 213 der Gemarkung Lauf, Hersbrucker Str. 2, weil sich die Nutzung nocheinfügt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Nachbarschaft müssen gewährleistet sein.

Es darf keine Verschmelzung mit der unmittelbar angrenzenden bestehenden Gaststätte erfolgen.

Die beantragten Betriebszeiten von 8.00 Uhr bis 1.00 Uhr sollen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Einer Ablösung zusätzlich notwendiger Stellplätze wird zugestimmt.

Auf die Nachbareinwendungen wird hingewiesen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0

Herr Stadtrat Kern hat den Sitzungssaal um 15.55 Uhr verlassen.

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

13 Nutzungsänderung eines Mehrzweckraums in einen Behandlungsraum für Physiotherapie und Osteopathie auf dem Grundstück FINr. 398/3 der Gemarkung Heuchling, Löffelholzstr. 5

Herr Zenger führt aus, dass in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ die Nutzung einzelner Räume für freiberufliche Tätigkeiten grundsätzlich zulässig sind. Obwohl einzelne Nachbarn und die Hausverwaltung bereits Einwendungen vorgebracht haben, kann das gemeindliche Einvernehmen aus baurechtlicher Sicht nicht versagt werden. Ein eventueller Stellplatzmehrbedarf ist durch das Landratsamt Nürnberger Land zu ermitteln.

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Mehrzweckraums in einen Behandlungsraum für Physiotherapie und Osteopathie auf dem Grundstück FINr. 398/3 der Gemarkung Heuchling, Löffelholzstr. 5.

Das Landratsamt Nürnberger Land wird gebeten, den eventuellen Stellplatzmehrbedarf zu ermitteln.

Auf die Nachbareinwendungen wird hingewiesen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

**14 Nachträgliche Genehmigung für die Errichtung eines Carports mit Abstellraum auf dem Grundstück FINr. 59/2 der Gemarkung Veldershof, Kornblumenweg 5
Beschluss:**

Der Bauausschuss versagt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports mit Abstellraum auf dem Grundstück FINr. 59/2 der Gemarkung Veldershof, Kornblumenweg 5, da durch das bestehende Wohnhaus gemäß Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 5 „Wochenendhausgebiet Veldershof“ die maximal überbaubare Fläche von 40 m² ausgeschöpft ist und weitere bauliche Anlagen nicht mehr zulässig sind bzw. Nebenanlagen generell unzulässig sind.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Wochenendhausgebiet Veldershof“ kann aus Konsequenzgründen nicht erteilt werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

15 Anfrage zur Errichtung eines Platzes zur Grüngutannahme und Rückführung für den Stoffkreislauf auf dem Grundstück FINr. 136/10 Gemarkung Heuchling, Nähe Hersbrucker Straße

Herr Zenger erläutert das Bauvorhaben, das planungsrechtlich nur bedingt möglich und städtebaulich wegen der Lage direkt am Ortseingang bedenklich ist. Das Hauptproblem ist jedoch die Erschließung über den öffentlichen Feld- und Waldweg, auf dem ein Begegnungsverkehr aufgrund der vorhandenen Ausbaubreite nicht möglich ist. Der Antragsteller hat zwar angekündigt, den Weg auf seine Kosten ausbauen zu wollen, Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dieser Weg auch durch andere Anlieger genutzt werden kann und dadurch Begehrlichkeiten entstehen könnten.

Die Verwaltung steht diesen Einrichtungen grundsätzlich positiv gegenüber, hat jedoch aufgrund der vorgenannten Gründe große Bedenken zur Errichtung der Anlage an dieser Stelle. Es sollte daher nach einem Alternativgrundstück gesucht werden, das besser dafür geeignet ist.

Herr Stadtrat Mayer denkt, dass es schwierig ist, andere geeignete Flächen für das Vorhaben zu finden. Er befürwortet das Vorhaben auch wegen des Synergieeffektes mit dem Reit- und Fahrverein Heuchling-Lauf e.V. und denkt, dass das Problem aus städtebaulicher Sicht lösbar ist.

Herr Stadtrat Ittner spricht sich aus Gleichbehandlungsgründen mit früheren Antragsstellern gegen eine Zustimmung aus. Die Änderung des FNP wäre sehr aufwändig und es gibt sicherlich Alternativen. Außerdem befindet sich das Grundstück in der Nähe zur Pegnitz.

Herr Hammerlindl ergänzt, dass hier kein Kanalanschluss vorhanden ist.

Herr Pohl schlägt als Alternative den Bauhoflageplatz neben der Kläranlage vor.

Vorsitzender erwidert, dass die eigenen Flächen für eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden sollten.

Herr 3. Vorsitzender Schweikert ist der Meinung, dass durch die Errichtung eines solchen Platzes gleichzeitig die Grüngutannahme „Im Reis“ dorthin verlagert werden könnte.

Vorsitzender antwortet, dass es sich hier um eine Annahmestelle für Gartenabfälle aus der Bevölkerung im Rahmen der Abfallwirtschaft des Landkreises handelt, während der Antrag-

steller einen gewerblichen Betrieb betreibt. Allerdings sei eine Zusammenarbeit durchaus denkbar.

Vorsitzender schlägt abschließend vor, die Verwaltung zu beauftragen, mit den Antragstellern zielführende Gespräche zu führen.

Damit besteht Einverständnis.

Beschluss:

Der Bauausschuss befürwortet grundsätzlich die Einrichtung eines „Platzes zur Grüngutannahme und Rückführung für den Stoffkreislauf“.

Allerdings ist die Errichtung auf dem Grundstück FINr. 136/10 der Gemarkung Heuchling, Nähe Hersbrucker Straße, planungsrechtlich nur bedingt möglich (Darstellung im FNP als „Grünfläche/Sport“) und städtebaulich direkt am Ortseingang bedenklich. Außerdem ist die Erschließung über den öffentlichen Feld- und Waldweg von 3 m Breite für das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit Begegnungsverkehr nicht gesichert.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

16 Anfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 161 der Gemarkung Schönberg, Alter Weg

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 161 der Gemarkung Schönberg, Alter Weg, in der vorgelegten Form.

Die notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 „Tergarten“

- Dachneigung 20° statt 28°-38°

wird in Aussicht gestellt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

17 Anfrage zum Anbau an ein Reihenmittelhaus auf dem Grundstück FINr. 1459/28 der Gemarkung Lauf, Birkenstr. 7

Beschluss:

Der Bauausschuss versagt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus an ein Reihenmittelhaus auf dem Grundstück FINr. 1459/28 der Gemarkung Lauf, Birkenstr. 7, da durch die notwendige Befreiung nachbarliche Belange wesentlich betroffen werden.

Das gemeindliche Einvernehmen kann in Aussicht gestellt werden, wenn die betroffenen Nachbarn ihre Zustimmung erteilen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

18 Antrag auf Stellplatzablöse auf dem Grundstück FINr. 783/7 der Gemarkung Lauf, Weigmannstr. 20 (BAS vom 16.12.2012)

Herr Zenger führt aus, das sich für o.g. Bauvorhaben gemäß Schreiben vom Landratsamt Nürnberger Land vom 15.08.2012 ein Mehrbedarf von drei Stellplätzen ergibt, wovon nur einer auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen kann. Aus Sicht der Verwaltung kann einer Ablösung von zwei Stellplätzen zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt die Zustimmung zur Ablösung von zwei Stellplätzen, da sie auf dem eigenen Grundstück nicht nachgewiesen werden können.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

19 Antrag auf Stellplatzablöse auf dem Grundstück FINr. 30 der Gemarkung Heuchling, Holzstr. 6a

Das Landratsamt Nürnberger Land hat mit Schreiben vom 20.06.2012 festgestellt, dass für das im Jahr 1999/2000 errichtete Anwesen mit sechs Wohneinheiten anstatt der geforderten zwölf notwendigen Stellplätze tatsächlich nur acht nachgewiesen sind und daher vier weitere entweder nachzuweisen oder abzulösen sind. Der Bauträger als Antragsteller als Rechtsnachfolger existiert mittlerweile nicht mehr, so dass die Wohnungseigentümer zum Nachweis verpflichtet sind.

Mit Schreiben vom 27.08.2012 beantragen die betroffenen Eigentümer jetzt die kostenfreie Ablösung dieser Stellplätze.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Ablösung von vier Stellplätzen zu, da sie nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

Der Bauausschuss lehnt den Verzicht auf eine kostenfreie Ablösung aus Konsequenzgründen ab.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

20 Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) an der Simonshofer Straße im Bereich der FINr. 397 der Gemarkung Heuchling

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Der Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) an der Simonshofer Straße (Kreisstraße LAU 8) an das Ende der bestehenden Bebauung wird zugestimmt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0

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

21 Anfrage außerhalb der Tagesordnung

Herr Stadtrat Zeltner möchte wissen, ob die Baumaßnahmen an der Kuhnhofer Hauptstraße genehmigt sind.

Herr Zenger antwortet, das die Bautätigkeiten dem Landratsamt Nürnberger Land als Bauaufsichtsbehörde gemeldet wurden.

Ende der Sitzung im öffentlichen Teil: 16:49 Uhr

Stadt Lauf a.d. Pegnitz, den 22.10.2012

Stadtverwaltung

Der Vorsitzende

Schriftführerin

Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister

Monika Seitz
Verw.Ange.