



**Stadt Oberasbach**

**Niederschrift über die  
öffentliche**

**Sitzung des Umwelt-, Bau- u.  
Grundstücksausschusses**

---

<b>Sitzungsnummer:</b>	<b>UBGA/060/2014</b>
Sitzungsdatum:	Montag, 20.01.2014
Beginn öffentlicher Teil:	19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil	19:56 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

**Zur Sitzung des Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschusses waren anwesend:**

**Name:**

**Bemerkungen:**

1. Bürgermeisterin

Huber, Birgit

UBGA-Mitglieder

Chille, Heidi

Heinl, Peter

Hetterich, Werner

Holzammer, Gerd

Jäger, Christian

entschuldigt

Peter, Thomas

entschuldigt

Schmitt, Lothar

Schwarz-Boeck, Jürgen Dr.

Taschner, Anneliese

Zwanziger-Bleifuß, Gudrun

Stellvertreter

Patzelt, Harald

Vertretung für Herrn Christian Jäger

Schikora, Norbert M.A.

Vertretung für Herrn Thomas Peter

Schriftführer/in

Gabriel, Bernd

von der Verwaltung

Kleinlein, Peter

Morawietz, Daniel

Stünzendörfer, Wilfried

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) – 47 (3) GO ist gegeben.

# **TAGESORDNUNG:**

## **I. Öffentlicher Teil**

- 1 . Genehmigung der Niederschrift der 59. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses am 2. Dezember 2013 (öffentlicher Teil)
- 2 . Energetische Sanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte - Programmteil A für das Quartier Hölzleshoffeld;  
hier: Beauftragung des integrierten Quartierskonzepts
- 3 . Neubau eines Kinderhortes an der Pestalozzischule;  
hier: Auftragsvergabe Aufzug
- 4 . Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Beherbergungsbetriebes mit 50 Zimmern und Tiefgarage in der Stollberger Straße auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 302, Gemarkung Oberasbach
- 5 . Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Betriebsgebäudes in der Rothenburger Straße 10 auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 856/98, Gemarkung Oberasbach
- 6 . Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses in der St.-Lorenz-Straße 23 auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 754/2 und zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 754/13
- 7 . Straßenbeleuchtung Oberasbach;  
hier: Auftragsvergabe für den Umbau von Langfeldleuchten zu LED-Leuchten
- 8 . Mitteilungen
- 9 . Anfragen
- 9.1 . Anfrage StR Heintl
- 10 . Bauanträge

## I. Öffentlicher Teil

Frau Erste Bürgermeisterin Huber eröffnet um 19.00 Uhr die 60. Sitzung des Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschusses. Sie begrüßt die Ausschussmitglieder, die Mitarbeiter der Verwaltung sowie die Zuhörerinnen.

Sie stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde. Die Stadträte Peter und Jäger sind entschuldigt. Für sie sind die Stadträte Schikora und Patzelt als Vertreter anwesend. Die Ausschuss ist damit beschlussfähig.

Anschließend stellt die Vorsitzende die Tagesordnung für den öffentlichen Sitzungsteil zur Abstimmung.

Beschluss: einstimmig beschlossen  
dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau-, Grundstücksausschuss stimmt der Tagesordnung für den öffentlichen Teil zu.

### **TO-Punkt 1:**

#### **Genehmigung der Niederschrift der 59. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses am 2. Dezember 2013 (öffentlicher Teil)**

Beschluss: einstimmig beschlossen  
dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift über die 59. Sitzung vom 2. Dezember 2013 zu.

### **TO-Punkt 2:**

**S-1182/1**

#### **Energetische Sanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte - Programmteil A für das Quartier Hölzleshoffeld; hier: Beauftragung des integrierten Quartierskonzepts**

Beschluss: einstimmig beschlossen  
dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschuss beauftragt das Büro

*Brigitte Sesselmann und Kristina Vogelsang mit Christoph Gräble*  
auf der Basis des Angebots vom 29.10.2013 für das Gebiet „Hölzleshoffeld“ im Ortsteil Unterasbach.

mit der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Konzepts (Baustein 1)  
mit **65.480,00 € brutto einschließlich Nebenkosten**

sowie

mit der Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes einschließlich der Umweltprüfung (Bausteine 2, 3, 4)  
mit **31.676,78 € brutto einschließlich Nebenkosten.**

**TO-Punkt 3:**

**S-0845/15**

**Neubau eines Kinderhortes an der Pestalozzischule;  
hier: Auftragsvergabe Aufzug**

*Beschluss: einstimmig beschlossen*  
*dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11*

Der Umwelt- Bau- und Grundstücksausschuss beauftragt für den Neubau des Kinderhortes an der Pestalozzischule in der Schulstraße folgende Firma für die Aufzugsanlage:

Schmitt + Sohn Aufzüge GmbH & Co. KG, Hadermühle 9-15, 90402 Nürnberg, gemäß dem Vergabevorschlag des Architekturbüros Hauck Architektur vom 28.11.2013.  
Die Bruttoauftragssumme beträgt 32.600,05 €

**TO-Punkt 4:**

**S-1270**

**Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Beherbergungsbetriebes mit 50 Zimmern und Tiefgarage in der Stollberger Straße auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 302, Gemarkung Oberasbach**

*Beschluss: mehrheitlich beschlossen*  
*dafür: 9 dagegen: 2 anwesend: 11*

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Beherbergungsbetriebes mit 50 Zimmern und Tiefgarage in der Stollberger Straße auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 302, Gemarkung Oberasbach, unter den folgenden Maßgaben zu.

Für folgende Befreiungen wird das Einvernehmen erteilt:

1. Befreiung von der Festsetzung der Dachform
2. Befreiung von der Höchstgrenze der Zahl an zulässigen Vollgeschossen von drei Geschossen
3. Befreiung von den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten.
4. Abweichung vom Gebot der Unterbringung aller Stellplätze in einer Tiefgarage
5. Antrag auf Abweichen von den Abstandsflächen zur Stollberger Straße hin.

Der Anlage des öffentlichen Stellplatzes am zukünftigen Eigentümerweg wird nicht zugestimmt, weil er für die Verkehrsteilnehmer nicht als solcher erkennbar ist.

Die Befreiung für die vorgesehene Tiefgaragenzufahrt und die Anlage / Zufahrt zu den Stellplätzen 1-10 erfolgt unter der Bedingung, dass ein städtebaulicher Vertrag für den Umbau der Stollberger Straße mit der Stadt Oberasbach abgeschlossen wird.

Darin sind insbesondere die Absenkung des Gehweges und die Verstärkung des Unterbaus bei der geplanten Tiefgaragenzufahrt sowie der Zufahrt zu den Stellplätzen 1 – 3 zu regeln, weil im geplanten Bereich keine Zufahrten vorgesehen waren.

Die bebauungsplanabweichende Zufahrt zu den Stellplätzen 4–10 erfordert die Errichtung eines Eigentümerweges. Hierdurch entfallen zwei öffentliche Stellplätze an der Stollberger Straße. Ein öffentlicher Stellplatz ist als Ersatz vom Bauwerber an der Stollberger Straße entsprechend dem Vorschlag des Bauamtes in dem Lageplan auszuführen. Dazu sind der Gehweg, die Pflanzfläche und die Straßenbeleuchtung vom Bauwerber zu verlegen; diese Verpflichtungen sind ebenfalls in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird Anlage Nr. 1 zur Sitzungsniederschrift.

#### **TO-Punkt 5:**

**S-1265**

#### **Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Betriebsgebäudes in der Rothenburger Straße 10 auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 856/98, Gemarkung Oberasbach**

##### I. Sachverhalt:

Stadtrat Schikora erinnert sich an ein anderes Problem in Zusammenhang mit der früheren Schreinerei an der Lauschaer Straße. Er wirft die Frage auf, inwieweit es ausgeschlossen werden kann, dass Holzreste, Sägemehl und dergleichen zu Heizzwecken verwendet werden, um Geruchsbelastungen in der Umgebung zu vermeiden.

Herr Morawietz legt dar, dass entsprechende Auflagen vom Landratsamt festgesetzt werden müssten.

Stadtrat Schikora bittet darum, das Landratsamt auch auf dieses Problem hinzuweisen.

Die Vorsitzende sagt dies zu.

##### II. Beschluss: einstimmig beschlossen

*dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11*

Der Umwelt-, Bau, und Grundstücksausschuss der Stadt Oberasbach stellt dem Antragsteller sein Einvernehmen für die Nutzungsänderung einer Teilfläche des Gewerbeobjekts von einer Motorradwerkstatt mit Vertrieb zu einer kleinen Schreinerwerkstatt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 856/98, Gemarkung Oberasbach, in Aussicht.

#### **TO-Punkt 6:**

**S-1271**

#### **Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses in der St.-Lorenz-Straße 23 auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 754/2 und zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 754/13**

##### I. Sachverhalt:

Nach dem Sachvortrag von Herrn Morawietz wird die Frage der Erschließung des dortigen Gebietes diskutiert.

Herr Kleinlein legt dar, dass seit mehr als 20 Jahren versucht wird, die dortige Situation zu verbessern. Dies ist schwierig; es wurde bereits in der Amtszeit von Bürgermeister Güllering versucht, eine Straßen- oder Kanalverbindung zwischen St. Lorenz-Straße und

Langenackerstraße herzustellen, was wegen des Widerstandes einzelner Grundstückseigentümer nicht gelang. Eine Erschließung dürfte auch jetzt auf Widerstand stoßen, weil einige Grundstückseigentümer eine neue Dreikammerkleinkläranlage errichtet haben; wenn hier nach kurzer Zeit ein öffentlicher Erschließungskanal verlegt wird, ist eine Verärgerung dieser Grundstückseigentümer zu erwarten. Eine Bebauungsplanaufstellung ist auch schwierig, weil dies vor Jahrzehnten schon versucht wurde, einzelne Grundstückseigentümer haben sich dagegen mit anwaltlicher Unterstützung ausgesprochen. Eine Bebauungsplanaufstellung dürfte dort viel Zeit in Anspruch nehmen. Er macht ferner darauf aufmerksam, dass die frühere Gemeinde Oberasbach bei Planung und Bau der Martin-Behaim-Straße und Peter-Henlein-Straße sicher davon ausgegangen ist, dass diese Straßen in das westlich anschließende Gebiet fortgesetzt werden. Falls man dieses Konzept umsetzen würde, hätte dies auch Widerstand der Bewohner im Bebauungsplangebiet 77/1 zur Folge. Es ist zu erwarten, dass jede Maßnahme in dem Gebiet bei einer Gruppe Verärgerung hervorrufen wird.

Stadtrat Dr. Schwarz-Boeck regt eine Ortsteilbürgerversammlung an um ähnlich wie im Ortsteil Kreutles abzufragen, was die Leute wollen. Man kann dort nicht ein Haus nach dem anderen genehmigen.

Stadtrat Schmitt ist der Auffassung, dass durch die Stadt eine Planung aufgestellt werden sollte; notfalls sollte auch eine Veränderungssperre erlassen werden.

II. Beschluss: mehrheitlich beschlossen  
dafür: 10 dagegen: 1 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau-, und Grundstücksausschuss stimmt dem im Antrag auf Vorbescheid beantragten Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 754/2, Gemarkung Oberasbach, und dem Bau eines Doppelhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 754/13, Gemarkung Oberasbach, nicht zu.

Das Vorhaben würde zu einer Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung führen und ist daher nach § 35 Abs. 2 in Verbindung mit § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB unzulässig.

## **TO-Punkt 7:**

**S-1217**

**Straßenbeleuchtung Oberasbach;  
hier: Auftragsvergabe für den Umbau von Langfeldleuchten zu LED-Leuchten**

### I. Sachverhalt:

Stadtrat Schmitt bemängelt im Zuge der Diskussion, dass auch hier wie bei anderen Tagesordnungspunkten defekte PDF-Dateien im Ratsinformationssystem dabei sind.

Herr Kleinlein antwortet, dass die Dateien vermutlich zu stark verkleinert wurden, weil dies hausintern so vorgegeben wird; dadurch könnten sie nicht mehr lesbar sein.

Die Vorsitzende sichert eine Überprüfung zu.

II. Beschluss: einstimmig beschlossen  
dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschuss beauftragt die Firma N-ERGIE Netz GmbH mit der Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Rudolfstraße (Auftragssumme 65.197,72 €), in der Frühlingsstraße (Auftragssumme 32.727,38 €) und in der Birkenstraße (Auftragssumme 49.744,38 €).

**TO-Punkt 8:**

**Mitteilungen**

Es lag nichts vor

**TO-Punkt 9:**

**Anfragen**

TO-Punkt 9.1:

Anfrage StR Heintl

Stadtrat Heintl macht darauf aufmerksam, dass die Lampe Nr. 34 in der Rudolfstraße manchmal brennt und manchmal nicht. Er bittet um Prüfung.

**TO-Punkt 10:**

**Bauanträge**

Es lag nichts vor

Damit ist die Tagesordnung für den öffentlichen Teil abgehandelt. Die Vorsitzende schließt die Sitzung.

Sitzungsende: 19:56 Uhr

Birgit Huber  
Erste Bürgermeisterin

Bernd Gabriel  
Schriftführer