



**Stadt Oberasbach**

**Niederschrift über die  
öffentliche**

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

---

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| <b>Sitzungsnummer:</b> | <b>UBGA/030/2016</b>    |
| Sitzungsdatum:         | Montag, 21.11.2016      |
| Beginn                 | 19:00 Uhr               |
| öffentlicher Teil:     |                         |
| Ende                   | 21:04 Uhr               |
| öffentlicher Teil      |                         |
| Ort, Raum:             | Sitzungssaal im Rathaus |

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

| <b><u>Name:</u></b>                                                                                                                                                                        | <b><u>Bemerkungen:</u></b>                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>1. Bürgermeisterin</u><br>Huber, Birgit                                                                                                                                                 | entschuldigt                                                                                                           |
| <u>2. Bürgermeister</u><br>Schikora, Norbert M.A.                                                                                                                                          |                                                                                                                        |
| <u>3. Bürgermeister</u><br>Peter, Thomas                                                                                                                                                   |                                                                                                                        |
| <u>UBGA-Mitglieder</u><br>Forman, Franz Xaver<br>Heinl, Peter<br>Hetterich, Werner<br>Jäger, Christian<br>Maurer, Marco<br>Patzelt, Harald<br>Schmitt, Lothar<br>Schwarz-Boeck, Jürgen Dr. | entschuldigt<br><br><br><br><br><br>entschuldigt                                                                       |
| <u>Stellvertreter</u><br>Frank, Manfred<br>Hübner-Möbus, Sigrun<br>Riedl, Jochen                                                                                                           | Vertretung für Herrn Lothar Schmitt<br>Vertretung für Herrn Marco Maurer<br>Vertretung für Herrn M.A. Norbert Schikora |
| <u>Schriftführer/in</u><br>Gabriel, Bernd                                                                                                                                                  |                                                                                                                        |
| <u>von der Verwaltung</u><br>Betz, Jürgen<br>Morawietz, Daniel<br>Seubert, Klaus                                                                                                           |                                                                                                                        |

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

# **T A G E S O R D N U N G :**

## **I. Öffentlicher Teil**

- 1 . Genehmigung der Niederschrift der 29. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2016 (öffentlicher Teil)
- 2 . Kindertagesstätte Storchennest; hier: Entscheidung Neubau oder Sanierung
- 3 . Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 99/1;  
hier: Fußweg von der Merkurstraße zum Lidl-Markt
- 4 . Rathausumfeld - Platz für Alle; hier: Platzbeleuchtung
- 5 . Neubau Tiefgarage;  
hier: Auftragsvergaben Elektro, Lüftung, Sanitär
- 6 . Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 66/4, "Heckenweg"
- 7 . Umnutzung eines Pflegeheims auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 320/20 und 320/21, Gem. Oberasbach, Meißener Straße 49, in einen Beherbergungsbetrieb; hier: Stellplatzsituation
- 8 . Vorbescheid für die Errichtung von vier Doppelhaushälften in der Sonneberger Str. 32, Fl.Nr. 921/8, Gemarkung Oberasbach
- 9 . Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen und zwei Stellplätzen auf der Fl.Nr. 574/92, Gemarkung Oberasbach, Hauptstraße 8
- 10 . Mitteilungen
- 11 . Anfragen
  - 11.1 . Anfrage StR Forman
  - 11.2 . Anfrage StR Hetterich
  - 11.3 . Anfrage StR Riedl
- 12 . Bauanträge

## **I. Öffentlicher Teil**

Der Vorsitzende, Herr Zweiter Bürgermeister Schikora, eröffnet um 19.00 Uhr die 30. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses (UBGA). Er begrüßt die Ausschussmitglieder, die Zuhörerinnen und Zuhörer, Herrn Ehm von den Fürther Nachrichten sowie Herrn Gottal und die Mitarbeiter der Verwaltung.

Er stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß und termingerecht geladen wurde.

Für die Sitzung ist Frau Erste Bürgermeisterin Huber entschuldigt; sie wird durch ihn vertreten. Er wird wiederum von Stadtrat Riedl vertreten. Außerdem sind die Stadträte Maurer und Schmitt entschuldigt; sie werden durch die Stadträte Hübner-Möbus und Frank vertreten. Der Ausschuss ist damit beschlussfähig.

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

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

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

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

#### **Genehmigung der Niederschrift der 29. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2016 (öffentlicher Teil)**

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift über die 29. Sitzung vom 24.10.2016 zu.

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

**0350/1**

#### **Kindertagesstätte Storchennest; hier: Entscheidung Neubau oder Sanierung**

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Die Stadt Oberasbach beschließt den Teilneubau einschließlich Sanierung des alten Bestandsgebäudes der Kindertagesstätte „Storchennest“ anstelle einer energetischen Sanierung der Gesamtanlage. Dem Stadtrat wird empfohlen, die erforderlichen Mittel in Höhe von 1.040.000 € im Haushalt bereit zu stellen.

**Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 99/1;  
hier: Fußweg von der Merkurstraße zum Lidl-Markt**

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 7 dagegen: 4 anwesend: 11

Die Stadt Oberasbach lehnt die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 99/1 „Hainbergstraße/ Merkurstraße“ ab. Die Grundzüge der Planung werden zwar durch den Zugang an der Merkurstraße nicht berührt, die sonstigen Voraussetzungen nach § 31 Absatz 2 BauGB liegen nicht vor; zudem sind nachbarliche Interessen beeinträchtigt. Anlieger der Merkurstraße/ Neptunstraße stimmen diesem Bauvorhaben nicht zu.

Zusätzlich widerspricht der Zugang und die damit einhergehende Öffnung der Schallschutzwand den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

**Rathausumfeld - Platz für Alle; hier: Platzbeleuchtung**

I. Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Die Stadt Oberasbach stimmt dem vorgestellten Beleuchtungskonzept zu. Zum Einsatz kommt die Leuchte Shuffle der Firma Shréder mit einer Masthöhe von etwa acht Metern. Zur vollständigen Ausleuchtung des Platzes sind 15 Leuchten notwendig. Die Gesamtkosten für die Leuchten ohne Kabelarbeiten betragen brutto 34.946,70 €.

-. -

II. weiterer Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 10 dagegen: 1 anwesend: 11

Zusätzlich sollen zwei Leuchten mit einem WLAN-Modul ausgestattet werden die Kosten für diese Module betragen 10.333,96 € (brutto). Die Kosten für die Installationsarbeiten sind hier noch nicht mit eingerechnet.

-. -

III. weiterer Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 8 dagegen: 3 anwesend: 11

Zusätzlich sollen zwei Leuchten mit Ladestationen für E-Mobilität ausgestattet werden. Dies ist notwendig, da eine Nachrüstung nicht möglich ist. Die Kosten liegen hierfür bei insgesamt 5.943,58 € (brutto) ohne Installation.

-. -

IV.weiterer Beschluss: mehrheitlich beschlossen  
dafür: 8 dagegen: 3 anwesend: 11

Die zwei Leuchtmasten mit Ladestation können mit LED-Streifen versehen werden, um diese zu markieren. Hier werden 2.382,38 € (brutto) ohne Installation angesetzt.

**TO-Punkt 5:**

**0067/12**

**Neubau Tiefgarage;  
hier: Auftragsvergaben Elektro, Lüftung, Sanitär**

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

Der Umwelt- Bau- und Grundstücksausschuss beauftragt für den Neubau der Tiefgarage am Rathaus folgende Firmen:

**Elektro**

Elektro Hofecker GmbH & Co.KG  
Thannhäuser Str. 36  
73497 Tannhausen

Die Bruttoauftragssumme beträgt 176.929,26 €.

**Lüftung**

WSH Wurzinger Klimatechnik GmbH  
Nikolaus-Otto-Str. 5  
91625 Schnelldorf-Hilpertsweiler

Die Bruttoauftragssumme incl. Wartung beträgt 73.842,24 €.

**Sanitär**

Kurt Rösch GmbH & Co.KG  
Oberasbacher Str. 17  
90513 Zirndorf

Die Bruttoauftragssumme beträgt 14.744,97 €.

**TO-Punkt 6:**

**0492/2**

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 66/4, "Heckenweg"**

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Oberasbach empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Oberasbach die Änderung des Bebauungsplanes 66/4 „Heckenweg“.

Voraussetzung zur Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind die folgenden Bedingungen.

Die Durchführung des Verfahrens ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Kosten für die Zuarbeit durch ein qualifiziertes Planungsbüro und notwendige Gutachten werden von der Antragstellerin getragen.
- Durch die Erhöhung der überbauten Fläche wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dieser hat grundsätzlich auf dem Grundstück oder auf einer externen Ausgleichsfläche zu erfolgen. Die Berechnung dieser Fläche erfolgt durch ein Landschaftsplanungsbüro, welches ebenfalls durch die Antragstellerin beauftragt wird. Eine Abstimmung dieser Berechnung mit der Stadt Oberasbach hat zu erfolgen.
- Es ist eine ausreichende Wendemöglichkeit vorzusehen
- Die Wegebreite des Heckenweges wird auf 5,50 Meter festgesetzt.
- Das südliche Grundstück darf mit einem Mehrfamilienhaus für zwei Wohneinheiten mit zwei Vollgeschossen bebaut werden.
- Auf die Ringstraßenverbindung nach Westen mit einer Breite von 7,50 Meter wird verzichtet. Es soll stattdessen ein Fuß- und Radweg zu dem zukünftigen westlichen Wohngebiet mit 3,50 Meter Breite in den Plan aufgenommen werden.

#### **TO-Punkt 7:**

**0482/1**

**Umnutzung eines Pflegeheims auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 320/20 und 320/21, Gem. Oberasbach, Meißener Straße 49, in einen Beherbergungsbetrieb; hier: Stellplatzsituation**

#### I. Sachverhalt:

Stadtrat Dr. Schwarz-Boeck befürwortet die Umnutzung des Seniorenheims in ein Hotel. Ein Leerstand sollte vermieden werden. Er spricht sich gegen eine Auflassung der Bushaltestelle aus. Mit dem Beschlussentwurf A) könnte er sich anfreunden, sofern sich der Antragsteller an den Kosten beteiligt.

Stadtrat Heinl spricht sich ebenfalls gegen die Auflassung der Bushaltestelle aus. Nach seiner Ansicht sollten Schrägparkbuchten in der Hochstraße eingerichtet werden, weil der Platzbedarf in der Breite etwas geringer sein dürfte; ferner sollte auf das Wort „mindestens“ im Beschluss verzichtet werden.

Stadtrat Forman schlägt eine Prüfung vor, ob die Bushaltestelle von der Meißener Straße in die Hochstraße verlegt werden kann, so dass die beiden Haltestellen gegenüber liegen würden. Sofern die Haltestellenverlegung möglich ist, sollte der Antragsteller die Kosten dafür vollständig tragen. Ansonsten ist er mit der Parkplatzerrichtung in der Hochstraße auch einverstanden.

Herr Betz äußert Bedenken, ob der Antragsteller bei dem Beschlussentwurf A) mitmacht. Er hat aus seinem Gespräch mit dem Antragsteller bei Frau Erster Bürgermeisterin Huber den Eindruck gewonnen, dass ihm einige Parkplätze vor dem zukünftigen Hotel sehr wichtig sind.

Eine Verlagerung der Bushaltestelle in die Hochstraße ist aus seiner Sicht unproblematisch; die VAG befürwortet bei normalen Haltestellen sogar einen Halt auf der Fahrbahn.

Herr Gabriel weist darauf hin, dass man dabei auf die behindertengerechte Busparkbucht verzichten würde. Der Neubau einer behindertengerechten Busbucht an der Hochstraße würde sicher erhebliche Kosten verursachen.

Stadtrat Peter schlägt vor, hierüber mit dem Antragsteller nochmal zu sprechen.

Der Vorsitzende erkennt einen Konsens; die Verwaltung soll die Möglichkeiten der Haltestellenverlegung in die Hochstraße, einschließlich des Neubaus einer behindertengerechten Busbucht prüfen und mit dem Antragsteller auch wegen der Kostenübernahme besprechen. Mit der Schaffung zusätzlicher Parkplätze in der Hochstraße besteht grundsätzlich Einverständnis.

**TO-Punkt 8:**

**0527**

**Vorbescheid für die Errichtung von vier Doppelhaushälften in der Sonneberger Str. 32, Fl.Nr. 921/8, Gemarkung Oberasbach**

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

Die Stadt Oberasbach erteilt dem Antragsteller bezüglich des Antrags auf Vorbescheid zum Neubau von vier Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen in der Sonneberger Straße 32, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 921/8, Gemarkung Oberasbach, sein Einvernehmen.

Die vom Bauwerber gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Die in den Plänen dargestellten vier Doppelhaushälften auf dem Grundstück mit der Fl. Nr.: 921/8 ist grundsätzlich zulässig. Ein Einfügen des Baukörpers ist gemäß § 34 BauGB in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung gegeben. Das Grundstück ist leitungs- und verkehrstechnisch erschlossen. Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach geforderten Stellplätze können nachgewiesen werden. Möglicherweise gestaltet sich die Befahrbarkeit der Garage und des Stellplatzes der vierten Doppelhaushälfte als schwierig (Wendemöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden). Generell könnte auch der Bau von Doppelcarports als Alternative zu den ziemlich schmalen Garagen mit benachbarten Stellplätzen betrachtet werden.
2. Auch hinsichtlich der Erschließung ist das Bauvorhaben grundsätzlich zulässig.
3. Abstandflächen gem. Art. 6 BayBO sind nicht von der Gemeinde/ Stadt zu prüfen. Eine Aussage zu diesem Sachverhalt kann daher nicht gegeben werden.
4. Gemäß § 34 BauGB stellen weder die Dachform noch die Gestaltung der Fassade ein Kriterium für die Genehmigung bzw. Ablehnung eines Bauvorhabens dar. Die gewählte Dachform des Flachdaches fügt sich außerdem aufgrund der Heterogenität des Siedlungsgebietes bezüglich dieser Thematik nicht aus.

**TO-Punkt 9:**

**0509/1**

**Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen und zwei Stellplätzen auf der Fl.Nr. 574/92, Gemarkung Oberasbach, Hauptstraße 8**

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

Die Stadt Oberasbach erteilt für den Vorbescheid zum Bau eines Doppelhauses in der Hauptstraße 8, auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 574/92, Gemarkung Oberasbach, das Einvernehmen nicht.

Die Bebauung wird weiterhin als zu dicht angesehen, insbesondere hinsichtlich des grenzständigen Nachbarhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 574/93. Die Freiflächen auf den vorgesehenen Baugrundstücken sind im Vergleich zur Umgebung zu gering.

Bezüglich der Abstandsflächen wird keine Aussage von der Stadt Oberasbach getroffen, da diese von ihr nicht zu prüfen sind.

#### **TO-Punkt 10:**

##### **Mitteilungen**

Es lag nichts vor.

#### **TO-Punkt 11:**

##### **Anfragen**

#### **TO-Punkt 11.1:**

##### **Anfrage StR Forman**

Stadtrat Forman erkundigt sich, ob es beim Tiefgaragenabbruch wegen der Bau-schuttentsorgung Probleme gegeben hat.

Herr Morawietz schildert, dass es bei der Beprobung des Abbruchmaterials unterschiedliche Untersuchungsergebnisse gab. Inzwischen ist das Problem gelöst. Es ergeben sich jedoch Mehrkosten aufgrund der Entsorgung in der Deponieklasse 1 für das Abbruchmaterial in Höhe von etwa 30.000 € gegenüber der Deponieklasse 0.

Stadtrat Forman fragt nach, ob die Stadt für diese Baumaßnahme einen rechtlichen Beistand hat.

Herr Morawietz antwortet, dass dies nicht der Fall ist. Soweit es zu ernsteren Meinungsverschiedenheiten kommt, wird grundsätzlich die Rechtsanwaltskanzlei Negendanck und Eißfeld in Nürnberg eingeschaltet.

#### **TO-Punkt 11.2:**

##### **Anfrage StR Hetterich**

Stadtrat Hetterich will wissen, ob sich dadurch die Bauzeit für die Tiefgarage verändert.

Herr Morawietz legt dar, dass eine Verzögerung in der Bauzeit von bisher 2-3 Wochen eingetreten ist.

#### **TO-Punkt 11.3:**

##### **Anfrage StR Riedl**

Stadtrat Riedl will wissen, ob ein Planungs- oder Ausschreibungsfehler vorliegt.

Nach Einschätzung von Herrn Morawietz kann das bejaht werden.

Stadtrat Riedl ist der Ansicht, dass dann die Nachfrage von Stadtrat Forman schon verständlich ist.

Stadtrat Hetterich sieht keine großen Chancen auf Schadensersatz gegen das Planungsbüro, weil hierfür grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen werden müsste.

#### **TO-Punkt 12:**

##### **Bauanträge**

Es lag nichts vor.

Damit ist die Tagesordnung für den öffentlichen Sitzungsteil abgehandelt. Der Vorsitzende schließt die Sitzung und bedankt sich bei den Zuhörern sowie bei Herrn Ehm von der Presse.

Sitzungsende: 21:04 Uhr

Norbert Schikora  
Zweiter Bürgermeister

Bernd Gabriel  
Schriftführer