



**Stadt Oberasbach**

**Niederschrift über die  
öffentliche**

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

---

<b>Sitzungsnummer:</b>	<b>UBGA/038/2017</b>
Sitzungsdatum:	Montag, 21.08.2017
Beginn öffentlicher Teil:	19:05 Uhr
Ende öffentlicher Teil	20:48 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

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

**Name:**

**Bemerkungen:**

1. Bürgermeisterin

Huber, Birgit

2. Bürgermeister

Schikora, Norbert M.A.

3. Bürgermeister

Peter, Thomas

UBGA-Mitglieder

Heinl, Peter

Jäger, Christian

Patzelt, Harald

Schmitt, Lothar

Stellvertreter

Hübner-Möbus, Sigrun

Vertretung für Herrn Marco Maurer

Taschner, Anneliese

Vertretung für Herrn Werner Hetterich

Wiegandt, Bodo

Vertretung für Herrn Dr. Jürgen Schwarz-Boeck

Schriftführer/in

Wiegel, Karin

von der Verwaltung

Brand, Anja

Kuhl, Christin

Morawietz, Daniel

Seubert, Klaus

Träger, Markus

**abwesend waren:**

UBGA-Mitglieder

Forman, Franz Xaver

entschuldigt

Hetterich, Werner

entschuldigt

Maurer, Marco

entschuldigt

Schwarz-Boeck, Jürgen Dr.

entschuldigt

Stellvertreter

Kißlinger, Felix

entschuldigt - Vertretung für Herrn Franz Xaver Forman

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

# TAGESORDNUNG:

## I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift der 37. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 3. Juli 2017 (öffentlicher Teil)
- 2 . Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 15/1 "Werner-Gelände";  
hier: städtebaulicher Entwurf für die Mehrfamilienhäuser an der Albrecht-Dürer-Straße
- 3 . Bau einer Dreifachsporthalle am Hans-Reif-Sportzentrum;  
hier: Rahmensetzung für die Gebäudeplanung
- 4 . Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 770/23, Gemarkung Oberasbach, Theodor-Heuss-Str. 20  
hier: geänderte Planunterlagen
- 5 . Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Fl.Nrn. 166/14 und 166/12, Gemarkung Oberasbach, an der Rudolfstraße
- 6 . Stadt Zirndorf - Aufstellung des Bebauungsplanes "Altstadt - östlich des Marktplatzes" im beschleunigten Verfahren;  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 7 . Mitteilungen
- 8 . Anfragen
- 9 . Bauanträge

## **I. Öffentlicher Teil**

Die Vorsitzende, Frau erste Bürgermeisterin Huber, eröffnet um 19:05 Uhr die 38. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses (UBGA). Sie begrüßt die Ausschussmitglieder, die Gäste, Frau Vogelsang und Frau Sesselmann, sowie Herrn Ehm von den Fürther Nachrichten und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von der Verwaltung.

Für die Sitzung sind Stadtrat Forman und sein Vertreter StR Kißlinger entschuldigt. Weiterhin entschuldigt sind StR Hetterich, StR Maurer und StR Schwarz-Boeck, für die ihre Vertreterinnen und Vertreter StRin Taschner, StRin Hübner-Möbus und StR Wiegand anwesend sind.

Der Ausschuss ist damit beschlussfähig.

Anschließend stellt die Vorsitzende die Tagesordnung zur Abstimmung.

**Beschluss: einstimmig beschlossen**  
**dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10**

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

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

**Genehmigung der Niederschrift der 37. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 3. Juli 2017 (öffentlicher Teil)**

**Beschluss: einstimmig beschlossen**  
**dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10**

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift über die 37. Sitzung vom 3. Juli 2017 zu.

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

**0047/8**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 15/1 "Werner-Gelände";  
hier: städtebaulicher Entwurf für die Mehrfamilienhäuser an der Albrecht-Dürer-Straße**

#### **I. Sachverhalt:**

Die Stadtplanerin und Architektin BDA Brigitte Sesselmann aus Nürnberg stellt für den Bereich der Mehrfamilienhausplanung im Bebauungsplan Nr. 15/1 „Werner-Gelände“ zwei Varianten vor. Frau Vogelsang vom mit der Bauleitplanung beauftragten Planungsbüro Vogelsang, erläutert die notwendigen Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Nach anschließender konstruktiver Diskussion stellt die Vorsitzende den geänderten Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

**II. Beschluss: einstimmig beschlossen**  
**dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10**

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Oberasbach dem städtebaulichen Konzept des Planungsbüros Sesselmann zuzustimmen. Die

Festsetzungen des Bebauungsplanes 15/1 „Werner-Gelände“ sollen wie folgt geändert werden:

- GRZ 0,4
- GFZ 1,0
- Wandhöhe 9,00 Meter
- Firsthöhe 13,00 Meter
- Dachneigung 34° bis 36°
- Anpassung der Baugrenze
- 3 Vollgeschosse zwingend
- Tiefgaragenzufahrt im Süden des Grundstückes
- Tiefgarage muss innerhalb des Baufensters für Tiefgaragen (gelbe Linie) liegen
- Max. 5 Besucherstellplätze im Norden des Grundstückes
- Ruhige Dachgestaltung nach Norden und Westen
- Dachaufbauten, Balkone etc. in den Innenhof
- Westlich gelegene Balkone müssen sich dem Gebäude unterordnen
- Verbindungsbau muss sich unterordnen (z.B. als Treppenhaus, Balkone, Wintergärten etc.)

Die Beschlussempfehlung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 03.07.2017 Tagesordnungspunkt 2 wird dementsprechend geändert.

### **TO-Punkt 3:**

**0685**

### **Bau einer Dreifachsporthalle am Hans-Reif-Sportzentrum; hier: Rahmensetzung für die Gebäudeplanung**

#### I. Sachverhalt:

Herr Morawietz erläutert die Grundlagen für das gegenständliche Vergabeverfahren und bittet, die Rahmenbedingungen dafür zu beschließen. Die eingehende Debatte führt im Ergebnis zu zwei Änderungen am Beschlussentwurf, den die Vorsitzende dementsprechend zur Abstimmung stellt.

#### **II. Beschluss: einstimmig beschlossen** **dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10**

Die Stadt Oberasbach beschließt folgende Rahmenbedingungen (Raumbuch) als Grundlage zur Findung eines geeigneten Planers für eine neue Dreifachturnhalle auf dem Hans-Reif-Sportgelände in der Jahnstraße.

Die Rahmenbedingungen lauten wie folgt:

- Dreifachsporthalle mit einer Spielfeldgröße und Hallenhöhe, geeignet zur Durchführung von Sportwettkämpfen für alle Ballsportarten im Breitensport, mit Nebenräumen
- Zuschauertribüne für ca. 300 Zuschauer
- Von außen zugängliche, zusätzliche Umkleide- und Sanitärräume
- Gegebenenfalls, neue, größere Räumlichkeiten für den Fitness- und Kraftsport (da die Räumlichkeiten in der Jahn-Turnhalle nicht den Anforderungen entsprechen), einschl. Nebenräume
- Anbaubarkeit eines vierten Hallensegmentes (z.B. Veranstaltungshalle als langfristiger Ersatz für die Jahn-Turnhalle)
- Versorgungseinrichtung mit Theke im Bereich der Tribüne (keine vollwertige Küche).
- Gegebenenfalls Integration von Klettersport
- Außenanlagen, Zugänge, Wege, Parkmöglichkeiten

**Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 770/23, Gemarkung Oberasbach, Theodor-Heuss-Str. 20  
hier: geänderte Planunterlagen**

I. Sachverhalt:

Aus der Mitte des UBGA wird Ablehnung gegen die automatischen Garagen (Duplexpark) deutlich, weil diese erfahrungsgemäß nur widerwillig benutzt werden. Außerdem bestehen Bedenken gegen die dauerhafte Anmietung eines Stellplatzes, der mindestens durch die Eintragung einer Dienstbarkeit gesichert werden sollte. Weiterhin werden Besucherstellplätze gefordert, weil die Besucher sonst ebenfalls auf der öffentlichen Straße parken und diese zusätzlich belasten. Die Verwaltung macht darauf aufmerksam, dass die automatischen Garagen zulässig sind und Besucherstellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach nicht gefordert werden können. Lediglich die unkündbare Anmietung eines Stellplatzes erscheint überprüfungswürdig, wobei dieser voraussichtlich für den Stellplatznachweis nicht benötigt wird. Außerdem erfolgt die Prüfung des Stellplatznachweises auch durch das Landratsamt. Im Ergebnis gibt es keinen Grund, den Befreiungen nicht zuzustimmen und es ist abzusehen, dass das Landratsamt Fürth das fehlende Einvernehmen der Stadt voraussichtlich ersetzen wird. Dem Parken auf der öffentlichen Straße könnte mit einem Parkverbot im Wendehammer entgegengewirkt werden.

**II. Beschluss: mehrheitlich abgelehnt**  
**dafür: 1 dagegen: 9 anwesend: 10**

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Oberasbach erteilt sein Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 770/23, Gemarkung Oberasbach, Theodor-Heuss-Straße 20. Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77/1 6. Änderung „Ortszentrum“ werden ebenfalls erteilt.

**Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Fl.Nrn. 166/14 und 166/12, Gemarkung Oberasbach, an der Rudolfstraße**

I. Sachverhalt:

Die kontroverse Diskussion ergibt, dass die Aufteilung des beantragten Mehrfamilienhauses mit vielen Einzimmer- und nur wenigen größeren Wohnungen für Familien am Bedarf vorbei zu gehen scheint. In der Nachbarbebauung bestehen fast nur 1- und 2-Familienhäuser, so dass ein Einfügen angezweifelt wird. Andere Meinungen sehen in der näheren Umgebung sehr wohl Mehrfamilienhäuser. Die Nähe zum Bahnhofpunkt Oberasbach und der erhöhte Bedarf rechtfertigen eine Zustimmung zu dem Bauantrag. Die Verwaltung erläutert, dass die rechtsgültige Einbeziehungssatzung dieses Vorhaben grundsätzlich zulässt und die Art der Wohnungen nicht festgesetzt ist.

Die Vorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

**II. Beschluss: mehrheitlich beschlossen**  
**dafür: 6 dagegen: 4 anwesend: 10**

Die Stadt Oberasbach erteilt für den Bau des Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 166/12 und 166/14 in der Rudolfstraße ihr Einvernehmen.

Der Antragsteller sollte jedoch noch einmal über die geplante Dachform nachdenken und ggf. eine gefälligere Lösung finden.

**TO-Punkt 6:**

**0680**

**Stadt Zirndorf - Aufstellung des Bebauungsplanes "Altstadt - östlich des Marktplatzes" im beschleunigten Verfahren;  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Beschluss: einstimmig beschlossen  
dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10**

Die Stadt Oberasbach erhebt keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Altstadt – östlich des Marktplatzes“ der Stadt Zirndorf, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.

**TO-Punkt 7:**

**Mitteilungen**

***Es liegt nichts vor***

**TO-Punkt 8:**

**Anfragen**

***Es liegt nichts vor***

**TO-Punkt 9:**

**Bauanträge**

***Es liegt nichts vor***

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

Sitzungsende: 20:48 Uhr

Birgit Huber  
Erste Bürgermeisterin

Karin Wiegel  
Schriftführer/in