



Stadt Oberasbach

**Niederschrift über die
öffentliche**

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

Sitzungsnummer:	UBGA/019/2022
Sitzungsdatum:	Montag, 17.01.2022
Beginn öffentlicher Teil:	19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil	20:41 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

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

Name:

Bemerkungen:

Erste Bürgermeisterin

Huber, Birgit

UBGA-Mitglieder

Forman, Franz Xaver

Haas, Marco

Heinl, Peter

Höflinger, Gernot

Peter, Thomas

Schikora, Norbert, M.A.

Schwarz-Boeck, Jürgen, Dr.

Zeilinger, Stephan

Stellvertreter

Fleischmann, Andreas

Vertretung für StR Rötsch

Schmitt, Lothar

Vertretung von StR Wiegandt

Schriftführer/in

Kohl, Sara

von der Verwaltung

Adam, Heiko

Joffroy, Stefan

Legler, Sigrid

abwesend sind:

UBGA-Mitglieder

Rötsch, Simon

entschuldigt

Wiegandt, Bodo

entschuldigt

Die Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO ist gegeben.

TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift der 18. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 13. Dezember 2021 (öffentlicher Teil)
- 2 . Vorstellung Neuplanung Lidl Markt Hainbergstraße
- 3 . Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 813/4, Gemarkung Oberasbach, Biberttalstraße 24
- 4 . Wandrisse Mittagsbetreuung Schule Altenberg
- 5 . Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen, Flurstück 298/4, Gemarkung Oberasbach, Schillerstr. 2 1/2
- 6 . Gemeindenachbarliche Stellungnahme - Stadt Zirndorf - Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Parkhotel" mit integriertem Grünordnungsplan
- 7 . Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 66/4 „Heckenweg“ - Errichtung einer Dachgaube im Zusammenhang mit dem Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses - Grundstück mit der Fl.Nr. 756/4, Gemarkung Oberasbach, St.-Lorenz-Straße 43
- 8 . Mitteilungen
 - 8.1 . Haltverbot in der St.-Lorenz-Str.
 - 8.2 . Beantwortung der Anfrage aus der UBGA-Sitzung vom 13.12.2021 (öffentlicher Teil)
- 9 . Anfragen
 - 9.1 . Anfrage StR Peter
 - 9.2 . Anfrage StR Fleischmann
 - 9.3 . Anfrage 1 StR Zeilinger
 - 9.4 . Anfrage 2 StR Zeilinger
 - 9.5 . Anfrage 3 StR Zeilinger
 - 9.6 . Anfrage StR Heintl
- 10 . Bauanträge

I. Öffentlicher Teil

Die Vorsitzende, Frau Erste Bürgermeisterin Huber, eröffnet um 19:00 Uhr die 19. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses im Sitzungssaal des Rathauses. Sie begrüßt die Stadträte, alle Gäste, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Herrn Ehm von der Presse ganz herzlich.

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

Für Stadtrat Wiegandt ist stellvertretend Stadtrat Schmitt anwesend. Zudem fehlt Stadtrat Rötsch entschuldigt. Er wird von Stadtrat Fleischmann vertreten.

Der Ausschuss ist beschlussfähig.

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

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

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

TO-Punkt 1:

Genehmigung der Niederschrift der 18. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 13. Dezember 2021 (öffentlicher Teil)

Die Genehmigung der Niederschrift der 18. Sitzung vom 13.12.2021 (öffentlicher Teil) wird zurückgestellt, da Stadtrat Zeilinger im Tagesordnungspunkt 11 um Ergänzung bittet.

Er meint sich zu erinnern, dass sich die Stadtverwaltung zu dieser Anfrage in der letzten Sitzung bereits geäußert haben soll, dass kein Bauantrag vorliegt und bittet darum diese Aussage in der Niederschrift ergänzend zu vermerken.

Darauf entgegnet die Vorsitzende, dass eine Prüfung durch die zuständige Sachbearbeiterin zugesagt wurde. Im letzten UBGA handelte es sich lediglich um eine Einschätzung, dass bisher kein Bauantrag vorliegt. Daher wurde ihnen eine schriftliche Beantwortung zugesagt, welche sie erhalten haben.

Um jedoch alle Zweifel aus dem Weg zu räumen, schlägt Stadtrat Schikora vor die Aufnahme zu kontrollieren und zu verifizieren.

Bis dahin wird die Genehmigung der Niederschrift entsprechend zurückgestellt.

TO-Punkt 2:

IV/0277/2021

Vorstellung Neuplanung Lidl Markt Hainbergstraße

Die Vorsitzende erläutert zunächst den aktuellen Sachstand, bevor die Neuplanung des LIDL-Marktes in der Hainbergstraße durch Herrn Grasser und Herrn Voigt, der Immobilienleiter, vorgestellt wird.

Die Firma LIDL kam bereits vor einigen Jahren auf die Stadt Oberasbach zu, da am Markt bauliche Änderungen durchgeführt werden sollten. Für diese Umbaumaßnahmen waren Änderungen im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan erforderlich, sodass vor einigen Jahren ein Aufstellungsbeschluss darüber in diesem Gremium gefasst wurde. Die Bestrebung wurde nach dem Aufstellungsbeschluss durch LIDL jedoch nicht weiterverfolgt und so ruhte dieses Verfahren nun einige Jahre.

Nun kam Herr Grasser vor ca. einem halben Jahr erneut auf die Stadt Oberasbach zu und hat von erneuten baulichen Änderungen und neuen Plänen berichtet, welche heute dem Gremium vorgestellt werden.

Ziel ist es sich heute über das geplante Projekt zu informieren. In einer späteren Sitzung soll dann das weitere Vorgehen behandelt und beschlossen werden.

Der Portfoliomanager, Tobias Grasser, stellt dem Gremium den geplanten Neubau vor (geplanter Neubau siehe Anlage 1).

Anschließend bringt Stadtrat Zeilinger den Wunsch zum Thema eMobility vor, auch an die Fahrradfahrer*innen in Richtung fahrradfreundliche Kommune zu denken.

Bei der geplanten Drehung des Baukörpers um 90 Grad empfiehlt Stadtrat Zeilinger unbedingt die Nachbarn einzubinden, um die Akzeptanz des LIDL-Marktes hier zu erhalten und zu stabilisieren.

Weiterhin merkt er zur geplanten Lage des Bäckers an, dass dieser eine andere Frequenz als der LIDL hat. Aus diesem Grund sollte das Konzept dahingehend nochmal überprüft werden, dass sich keine Blockade aufbaut, da eine Warteschlange über den ganzen Parkplatz keine Seltenheit ist und dadurch den Einkauf behindert. Ansonsten stimmt er den Planungen voll zu, wenn die angesprochenen Punkte berücksichtigt werden.

Stadtrat Schwarz-Boeck spricht aus seiner Erfahrung beim Bau anderer Lebensmitteldiscounter in Oberasbach den Lärmschutz für die Anlieferung an und empfiehlt daher ebenfalls eindringlich die Anwohner einzubinden und sich mit ihnen vorher abzustimmen.

Stadtrat Schikora bekräftigt die Aussage von Herrn Schwarz-Boeck. Als Problem werden auch Geräusche von Klimaanlage auf dem Dach gesehen. Positiv wird von Stadtrat Schikora die CO₂ neutrale Aufstellung beurteilt.

Stadtrat Heinl erkundigt sich wie es möglich ist, dass die Verkaufsfläche von 800 qm auf 1200 qm vergrößert wird, im Gegenzug jedoch „nur“ fünf Stellplätze entfallen sollen, wenn auch noch der Bäcker aus der bisherigen Verkaufsfläche ausgegliedert wird.

Herr Grasser erklärt, dass durch die Drehung das Gebäude optimaler auf dem Grundstück positioniert ist und eine bessere Ausnutzung der Fläche möglich ist. Jedoch versichert er, dass es sich hier um eine erste Skizze handelt und alle weiteren Themen rund um Lärmschutz etc. sich dann im Bebauungsplanverfahren zeigen werden.

Stadtrat Peter spricht den zukünftig fehlenden Zugang zur Merkurstraße an. Da es sich zumeist um ältere Leute handelt, äußert er die Bitte zu prüfen, ob wieder ein Zugang zur Merkurstraße geschaffen werden könnte. Des Weiteren weist er darauf hin, dass für die Schaffung des Zugangs damals zwei Stellplätze „geopfert“ wurden, diese müssten demnach zukünftig wieder geschaffen werden.

Weiterhin hält Stadtrat Peter dieses Gebäude aufgrund seiner Höhe für einen sehr massiv geplanten Bau, welcher sich seiner Meinung nach an dieser Stelle nicht einfügt.

Bezüglich des Zugangs der Merkurstraße regt Stadtrat Zeilinger an einen zweiten Eingang im hinteren Bereich, in Richtung Merkurstraße, zu schaffen.

Stadtrat Schwarz-Boeck erkundigt sich noch, ob die Parkplätze auch weiterhin am Wochenende, beispielsweise für Besucher des Hainbergs, zur Verfügung stehen werden. Dies wird von Herrn Grasser bejaht.

Auch Stadtrat Fleischmann spricht sich für wohnortnahen Einzelhandel aus. Er erkundigt sich, ob der Grünbestand erhalten werden kann.

Dies verneint Herr Grasser, sagt jedoch angemessene Ersatzpflanzungen zu.

Zuletzt erkundigt er sich noch, ob es denn keine Konzeption mit Wohnbebauung, z. B. Wohnraum für Mitarbeiter*innen, auf dem Dach des Marktes gibt.

Dies muss Herr Grasser ebenfalls verneinen, da auf das Dach die Photovoltaikanlagen gebracht werden sollen.

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 813/4, Gemarkung Oberasbach, Biberttalstraße 24

Es wird nach einer Beratung im Gremium zur Erteilung des Einvernehmens von Stadtrat Schmitt beantragt über diesen Tagesordnungspunkt heute keinen Beschluss zu fassen. Stattdessen soll der Heimatverein Oberasbach zu diesem Thema um Stellungnahme gebeten werden.

Des Weiteren soll in einem Ortstermin mit dem UBGA die genaue Problematik zum Bodendenkmal eruiert werden. Dazu sollte kurzfristig auch jemand von der Unteren Denkmalschutzbehörde vom Landratsamt Fürth eingeladen werden, um Auskunft zu geben.

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

Der Bauantrag wird zurückgestellt. Der Heimatverein Oberasbach soll um Stellungnahme gebeten werden. Des Weiteren soll ein Ortstermin mit dem UBGA stattfinden, bei dem auch die Untere Denkmalschutzbehörde vom Landratsamt Fürth eingeladen werden soll, um das Gremium über Bodendenkmäler zu informieren.

Wandrisse Mittagsbetreuung Schule Altenberg

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

Es werden Maßnahmen zur Verbesserung des Baugrunds an der Mittagsbetreuung der Grundschule Altenberg durchgeführt. Auch der Baum- und Buschbestand ist bei Bedarf zu entfernen. Die dafür notwendigen Mittel in Höhe von 150.000,00 € werden in den Haushalt eingestellt.

Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen, Flurstück 298/4, Gemarkung Oberasbach, Schillerstr. 2 1/2

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

Die Stadt Oberasbach erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich der Neubebauung des Grundstücks Fl.Nr. 298/4, Gemarkung Oberasbach, Schillerstraße 2 1/2, mit zwei Einfamilienhäusern und Garagen.

Gemeindenachbarliche Stellungnahme - Stadt Zirndorf - Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Parkhotel" mit integriertem Grünordnungsplan

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

Die Stadt Oberasbach erhebt keine Einwendungen gegen die Inhalte der Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Parkhotel“ mit integriertem Grünordnungsplan und paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zirndorf (Planungsstand Vorentwurf 06.09.2021).

Die Belange der Stadt Oberasbach werden nicht berührt.

Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 66/4 „Heckenweg“ - Errichtung einer Dachgaube im Zusammenhang mit dem Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses - Grundstück mit der Fl.Nr. 756/4, Gemarkung Oberasbach, St.-Lorenz-Straße 43

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

Die Stadt Oberasbach stimmt der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 66/4 für die Errichtung einer Dachgaube im Zusammenhang mit dem Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 756/4, Gemarkung Oberasbach, St.-Lorenz-Straße 43, zu.
Empfohlen wird eine flachere Ausbildung des Gaubendaches (Neigung ca. 5 °).

TO-Punkt 8:**Mitteilungen**

TO-Punkt 8.1:

IV/0287/2022

Haltverbot in der St.-Lorenz-Str.

Die Vorsitzende verweist auf die Mitteilungsvorlage Nr. IV/0287/2022 und informiert das Gremium darüber, dass nun mit der Umsetzung der Ergebnisse aus der Verkehrsschau im Oktober 2021 begonnen wurde.

TO-Punkt 8.2:

IV/0285/2022

Beantwortung der Anfrage aus der UBGA-Sitzung vom 13.12.2021 (öffentlicher Teil)

Die Vorsitzende verweist auf die Mitteilungsvorlage Nr. IV/0285/2022.

TO-Punkt 9:**Anfragen**

TO-Punkt 9.1:

Anfrage StR Peter

Stadtrat Peter stellt fest, dass die neuen LED Lampen in der St.-Lorenz-Straße wahnsinnig hell sind und berichtet, dass ihn die Anwohner auch bereits darauf angesprochen haben.

Daher möchte er wissen, ob man die Helligkeit der Lampen reduzieren könnte.

TO-Punkt 9.2:

Anfrage StR Fleischmann

Stadtrat Fleischmann erkundigt sich bezüglich der Beschilderung FREIWILLIG 30 in der Oberweihersbacher Straße, ob eine weitere Beschilderung in der Bahnhofstraße, auf Höhe Lilienplatz, möglich wäre.

In diesem Zusammenhang haben sich bereits Bürger an ihn gewandt und gefragt, wie weit die Schilder gelten. Daher gibt er die Anregung am Ende ein weiteres Schild mit „DANKE FREIWILLIG 30“ anzubringen.

TO-Punkt 9.3:

Anfrage 1 StR Zeilinger

Stadtrat Zeilinger bittet um Auskunft wie weit in der Rudolfstraße die Tempo 30 an der Fahrbahnerhöhung gelten, da Tempo 30 nach der Erhöhung nicht mehr aufgehoben wird.

TO-Punkt 9.4:

Anfrage 2 StR Zeilinger

Stadtrat Zeilinger nimmt noch einmal Bezug auf die Anfrage für die Wilhelmstraße 11. Er bittet um Stellungnahme, weshalb dieser Bauantrag, obwohl nach § 34 BauGB zu beurteilen, nicht dem Gremium vorgelegt wurde, sondern an allen Gremien vorbeigelotst wurde.

Die gleiche Anfrage bezieht er auf die Rudolfstraße 13 - ebenfalls hinten rum an allen Gremien vorbei. Dies macht ihn unglücklich und er möchte wissen, wie dies überhaupt passieren kann. Das findet er etwas suspekt.

Stadtrat Schikora ergänzt diese Anfrage dahingehend, dass er um Prüfung bittet, ob Abstandsflächen dieses Grundstücks zu Lasten des eigenen Wegegrundstücks der Stadt Oberasbach im westlichen Bereich übernommen wurden. In diesem Bereich gibt es noch städtischen Grund und Boden, welcher eigentlich ein Weg zum S-Bahn Halt sein sollte, dieser ist jedoch zugewachsen.

Zudem gibt Stadtrat Schikora einen weiteren Hinweis in Bezug auf die Wilhelmstraße 11. Im Zuge der Baggerarbeiten auf diesem Grundstück ist eine Buchenhecke entfernt worden, welche auf städtischem Grundstück liegt. Dies bittet er ebenfalls zu überprüfen.

Zur Wilhelmstraße 11 fügt Stadtrat Höflinger noch hinzu, dass beobachtet wurde, dass vom nicht-bebaubaren Waldgrundstück Bäume gefällt wurden. Daraus resultiert seine Anfrage, ob exakt die Grenze zum Waldgrundstück eingehalten wurde.

Die Vorsitzende sagt eine schriftliche Beantwortung dieser Anfrage zu.

TO-Punkt 9.5:

Anfrage 3 StR Zeilinger

Stadtrat Zeilinger weist erneut auf seine Bitte aus den letzten UBGA-Sitzungen hin, dass er den Maßnahmenkatalog von Herrn Schikora erhält.

TO-Punkt 9.6:

Anfrage StR Heini

Aufmerksame Bürger haben Stadtrat Heini darauf aufmerksam gemacht, dass der Zaun am Neusiedlerweg, Ecke Sudetenstraße entfernt wurde. In Anbetracht der Tatsache, dass das Gremium das Einvernehmen für ein zweites Haus nicht erteilt hat, bittet Stadtrat Heini das Bauamt darauf zu schauen, dass dort nichts passiert.

TO-Punkt 10:

Bauanträge

Bauanträge liegen keine vor.

Damit ist die Sitzung für den öffentlichen Teil abgehandelt. Die Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung, bedankt sich bei allen Gästen und wünscht einen guten Heimweg.

Sitzungsende: 20:41 Uhr

Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

Sara Kohl
Schriftführer/in