Stadt Oberasbach

Niederschrift über die

öffentliche

Sitzung des Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschusses

Sitzungsnummer:	**UBGA/037/2011**
Sitzungsdatum:	Montag, 28.11.2011
Beginn öffentlicher Teil:	19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil	20:19 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	entschuldigt
Holzammer, Gerd	
Jäger, Christian	
Peter, Thomas	
Schmitt, Lothar	
Schwarz-Boeck, Jürgen Dr.	
Taschner, Anneliese	
Zwanziger-Bleifuß, Gudrun	
Stellvertreter	
Bauer, Heinz	Vertretung für Herrn Werner Hetterich
Schriftführer/in	
Gabriel, Bernd	
von der Verwaltung	
Atanassov, Alexander	
Kleinlein, Peter	
Kühnlein, Markus	
Müller, Kerstin	
Seubert, Klaus	
Wiegel, Karin	

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

TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

1 . Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung Nr. 35 des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses (öffentlicher Teil) vom 12.09.2011

2 . 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93/1 "Meißener Straße" im Bereich der "Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten" an der Oberasbacher Straße

3 . Neubau Kindertagesstätte Oberasbacher Straße - aktueller Planungsstand und Eckdaten

4 . Neubau Kindertagesstätte Oberasbacher Straße - Beauftragung der Fachplaner

5 . Neubau des Feuerwehrhauses Rehdorf;
hier: Würdigung der Einwendungen und Satzungsbeschluss

6 . Schacht- und Kanalsanierungskonzept

7 . Bauvoranfragen zur Errichtung von Einfriedungen mit Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 99/2 auf den Grundstücken Fl.Nrn. 68/78 und 68/35, Gemarkung Oberasbach, Auf der Höhe 19 und Amalienstraße 9

8 . Bauvoranfrage - Reihenhausbebauung auf Fl.Nr. 932/5, Gemarkung Oberasbach, an der Rothenburger Straße neben dem Aldi-Markt

9 . Bauvoranfrage - Abriss und Neubau auf Fl.Nr. 820, Brühlwiesenstraße 1, Gemarkung Oberasbach - Passivhaus mit flächiger Photovoltaikanlage auf der gesamten südlichen Dachfläche

10 . Bauvoranfrage - Errichtung einer Kirche und einer privaten Realschule auf dem Gelände der Adventistengemeinde in Unterasbach, Jahnstraße 55, Fl.Nr. 543, Gemarkung Oberasbach

11 . Mitteilungen

11.1 Mitteilung Frau Huber
.

12 . Anfragen

12.1 Anfrage StR Peter
.

12.2 Anfrage II StR Peter
.

12.3 Anfrage StR Holzammer
.

13 . Bauanträge

I. Öffentlicher Teil

Die Vorsitzende, Frau Erste Bürgermeisterin Huber, eröffnet um 19 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses die Sitzung Nr. 37 des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses (UBGA). Sie begrüßt die Ausschussmitglieder, die Mitarbeiter der Verwaltung, sowie die Zuhörer.

Sie stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde.
Für die heutige Sitzung ist Stadtrat Hetterich nur in seiner Eigenschaft als Architekt anwesend; er wird von Stadtrat Bauer vertreten. Stadtrat Peter ist zu Beginn der Sitzung noch nicht anwesend.

Sie stellt fest, dass der Ausschuss trotzdem beschlussfähig ist. Anschließend stellt sie die Tagesordnung für den öffentlichen Sitzungsteil 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 öffentlichen Sitzung Nr. 35 des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses (öffentlicher Teil) vom 12.09.2011

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift über die Sitzung Nr. 35 vom 12.09.2011 zu.

TO-Punkt 2: **S-0658/1**

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93/1 "Meißener Straße" im Bereich der "Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten" an der Oberasbacher Straße

Während der Diskussion kommt Stadtrat Peter und nimmt an den weiteren Beratungen teil. Die Iststärke des Ausschusses beträgt damit 11 Mitglieder.

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

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf der Planunterlagen (Stand: 17.11.2011) für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93/1 „Meißener Straße", mit dem Ziel der Schaffung der Genehmigungs-

grundlage für die Errichtung einer Kinderkrippe an der Oberasbacher Straße, wird hiermit gebilligt.
Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
Die Planunterlagen werden Anlage Nr. 1 zur Sitzungsniederschrift.

TO-Punkt 3: **S-0626/2**

Neubau Kindertagesstätte Oberasbacher Straße - aktueller Planungsstand und Eckdaten

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss beschließt, den heute vorgestellten Planungsstand samt Kostenschätzung als Ausgangspunkt weiterführender Planungsmaßnahmen zugrunde zu legen. Ebenso wird der neue Terminplan gebilligt.

Es wird beschlossen, den Personenaufzug vorzusehen.
Der Ausbau soll im mittleren Standard ausgeführt werden.
Die Flächen sollen in der heute vorgestellten Form verbleiben, um eine vernünftige Nutzung zu gewährleisten.
Es wird der Mindeststandard der ENEV festgelegt, zusätzlich soll eine Solaranlage zur Brauchwassererwärmung errichtet werden.

Die Verwaltung wird mit der Fortführung des Vorhabens auf der heute beschlossenen Grundlage beauftragt.

TO-Punkt 4: **S-0626/3**

Neubau Kindertagesstätte Oberasbacher Straße - Beauftragung der Fachplaner

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss beschließt im Zuge des Neubaus der Krippeneinrichtung an der Oberasbacher Straße die Beauftragung folgender Fachplaner zu folgenden Einzelleistungen:

Das Welker Ing-Büro f. Baustatik GmbH, Erlanger Straße 9, 91074 Herzogenaurach erhält den Auftrag für die Erstellung eines Brandschutzkonzepts. Die geprüfte Angebotssumme beträgt 2.737,-€.

Das Ingenieurbüro Ohr GmbH, Faber-Castell-Straße 14, 90522 Oberasbach erhält den Auftrag für die Erstellung eines Energiekonzepts. Die geprüfte Angebotssumme beträgt 2.249,10 €.

Das Welker Ing-Büro f. Baustatik GmbH, Erlanger Straße 9, 91074 Herzogenaurach erhält den Auftrag für die Berechnung der Statik. Die geprüfte Angebotssumme beträgt 35.700,- €.

Das Ingenieurbüro Claus Kalb GbR, Rosenstraße 30, 90762 Fürth erhält den Auftrag für die Haustechnikleistungen. Die geprüfte Angebotssumme beträgt 49.706,62 €. Ebenso wie bei den Architektenleistungen sollen vorerst nur die Leistungsphasen 1-4 beauftragt werden.

Das Büro Urban Führes Landschaftsarchitektur BDLA, Kirchenweg 3, 90513 Zirndorf erhält den Auftrag für die Gestaltung der Außenanlagen. Die geprüfte Angebotssumme beträgt 15.914,76 €. Ebenso wie bei den Architektenleistungen sollen vorerst nur die Leistungsphasen 1-4 beauftragt werden.

Die Verwaltung wird mit den weiteren Schritten beauftragt.

TO-Punkt 5: **S-0565/5**

Neubau des Feuerwehrhauses Rehdorf;
hier: Würdigung der Einwendungen und Satzungsbeschluss

siehe Unterbeschlüsse

A) Würdigung der Einwendung aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

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

Eine zusätzliche oder erneute Grundwasserabsenkung findet durch den Bau des Feuerwehrhauses nicht statt. Das Niveau des Hallenbodens liegt höher als das Gebäude des entlang der Straße vorhandenen Entwässerungsgrabens. Durch diesen werden seit Jahrzehnten das Oberflächenwasser und ein Teil des Schichtenwassers abgeführt.

Es ist vorgesehen, die Gebäudeteile unter Geländeniveau als wasserdichte Wanne auszubilden.

Die ordnungsgemäße Entwässerung, insbesondere die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers ist sichergestellt.

B) Satzungsbeschluss

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

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (*BGBl. I. S. 2414) z*uletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (*BGBl. I S. 1509*), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 *(GVBl. S. 588)* zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 *(GVBl. S. 796),* zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 *(GVBl. S. 400)* erlässt die Stadt Oberasbach den Bebauungsplan Nr. 11/1 mit der Bezeichnung „Feuerwehrhaus – Rehdorf" als Satzung.

Die Planungsunterlagen (Stand 02.05.2011) werden Anlage Nr. 2 zur Sitzungsniederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen.

TO-Punkt 6: **S-0675**

Schacht- und Kanalsanierungskonzept

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss beauftragt das Ingenieurbüro Siegle, Mühlhofer Hauptstraße 5, 90453 Nürnberg, mit der Erstellung, Fortschreibung und Umsetzung eines Schacht- und Kanalsanierungskonzeptes. Grundlage bildet die HOAI, wobei der jeweilige Mindestsatz in Honorarzone II und ein Zuschlag nach § 35 HOAI von 20 % für Leistungen im Bestand sowie die angebotenen Leistungen für die Zustandsklassifizierung und die Erstellung der Prioritätenliste vereinbart werden.

TO-Punkt 7: **S-0697**

Bauvoranfragen zur Errichtung von Einfriedungen mit Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 99/2 auf den Grundstücken Fl.Nrn. 68/78 und 68/35, Gemarkung Oberasbach, Auf der Höhe 19 und Amalienstraße 9

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stellt den Antragstellern der Fl.Nrn. 68/78 und 68/35 hinsichtlich der Materialwahl und der Ausgestaltung der Einfriedung die Befreiung vom § 4 des Bebauungsplans 99/2 „Amalienstraße" in Aussicht, sofern die restlichen Festsetzungen eingehalten werden. Ein formgerechter Antrag zur Erteilung einer isolierten Befreiung ist zu stellen.

TO-Punkt 8: **S-0699**

Bauvoranfrage - Reihenhausbebauung auf Fl.Nr. 932/5, Gemarkung Oberasbach, an der Rothenburger Straße neben dem Aldi-Markt

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stellt für das Vorhaben „Errichtung einer Reihenhausanlage mit integrierten Stellplätzen auf der Fl.Nr. 932/5, Gemarkung Oberasbach" das Einvernehmen in einem späteren Genehmigungsverfahren in Aussicht, unter der Bedingung, dass statt der geplanten 6 Wohneinheiten nur 5 Einheiten weiter geplant und ausgeführt werden. Durch die Reduzierung um eine Wohneinheit soll ein städtebaulich gefälligerer Abstand zur Straße erreicht werden.

Weiterhin sind Pultdächer vorzusehen. Die Stadt Oberasbach weist zudem auf den Verkehrslärm durch die stark befahrene Staatsstraße 2245 hin.

TO-Punkt 9: **S-0700**

Bauvoranfrage - Abriss und Neubau auf Fl.Nr. 820, Brühlwiesenstraße 1, Gemarkung Oberasbach - Passivhaus mit flächiger Photovoltaikanlage auf der gesamten südlichen Dachfläche

Nach Aufruf dieses Tagesordnungspunktes verlässt Stadtrat Holzammer den Sitzungssaal. Die Iststärke des Ausschusses beträgt damit 10 Mitglieder.

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stellt dem Vorhaben „Errichtung eines Ersatzbaus, hier eines Passivhausgebäudes mit zwei Wohneinheiten, auf der Fl.Nr. 820, Gemarkung Oberasbach" das Einvernehmen im Zuge eines späteren Genehmigungsverfahrens in Aussicht.

TO-Punkt 10: **S-0702**

Bauvoranfrage - Errichtung einer Kirche und einer privaten Realschule auf dem Gelände der Adventistengemeinde in Unterasbach, Jahnstraße 55, Fl.Nr. 543, Gemarkung Oberasbach

Während der Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt kommt Stadtrat Holzammer in den Sitzungssaal zurück. Die Iststärke des Ausschusses beträgt damit wieder 11 Mitglieder.

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss beschließt, die in der Bauvoranfrage der Adventistengemeinde gestellten Fragen vom 11.11.2011 folgendermaßen über die Verwaltung beantworten zu lassen:

1. Das Gesamtvorhaben ist nicht durchführbar. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind derzeit nicht vorhanden und können vermutlich auch nicht abwägungsmängelfrei hergestellt werden. Zudem ist eine gesicherte Erschließung nicht vorhanden.
2. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen herzustellen, müsste der Flächennutzungsplan geändert werden und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hier muss ein entsprechender Antrag gestellt werden. Zusätzlich muss eine Erschließung in ausreichender Dimensionierung hergestellt sein. Die Planungs- und Ausführungsleistungen obliegen hier in erster Linie dem Antragsteller, der für sein Grundstück eine ausreichende Erschließung nachweisen muss.
3. Auch der Ersatzbau der Kirche kann ohne vorhandene Erschließung nicht genehmigt werden.
4. Das Flurstück 543 bedarf dringend einer ausreichenden Erschließungsstraße und ggf. weiteren Erschließungsanlagen. Diese herzustellen, ist die Grundvoraussetzung für jede Bautätigkeit auf der Fl.Nr. 543.

Bei schulrechtlichen Fragen wenden Sie sich bitte an das bayerische Kultusministerium als zuständige Behörde.

TO-Punkt 11:

Mitteilungen

TO-Punkt 11.1:

Mitteilung Frau Huber

Die Vorsitzende hat in München eine Ehrung für die Stadt Oberasbach in Empfang genommen. Es handelt sich um die Bayerische Staatsmedaille für Verdienste um die Umwelt. Die Ehrung wurde der Kommunalen Allianz wegen des Klimaschutzkonzeptes verliehen.

Ferner berichtet sie, dass ein Schreiben des Innenministeriums zu Drehleiterproblematik eingegangen ist, das dem Stadtrat in der nächsten Sitzung zur Verfügung gestellt wird. Es soll mit der Stadt Zirndorf über die Möglichkeit einer Zweckvereinbarung gesprochen werden.

TO-Punkt 12:

Anfragen

TO-Punkt 12.1:

Anfrage StR Peter

Stadtrat Peter hat gelesen, dass ein Forum über die Gestaltungssatzung für den Altort Oberasbach neu aufgelegt wird. Er wirft die Frage auf, ob die Stadträte dazu auch eine Information bekommen haben.

Die Vorsitzende weist auf die für den 30. Januar 2012 vorgesehene Bürgerversammlung hin. Zu dem Forum wurden Bürger eingeladen, die sich bei der Ausstellung im Heimatverein vor etwa 3 Jahren zu einer Mitwirkung bereit erklärt haben.

Stadtrat Peter bemängelt, dass die betroffenen Grundstückseigentümer nicht eingeladen wurden.

Die Vorsitzende ist der Ansicht, dass die Bürgerversammlung als Diskussionsebene für einen größeren Personenkreis gedacht ist.

Herr Gabriel weist darauf hin, dass man sich auch noch zu einer Teilnahme für den 9. Dezember 2011 bei der Stadtverwaltung anmelden kann.

TO-Punkt 12.2:

Anfrage II StR Peter

Stadtrat Peter stellt fest, dass beim Bauvorhaben Rohr, am Glockenweg, eine moderne „Mauer" errichtet wurde. Wenn das zulässig ist, braucht man über eine Gestaltungssatzung nicht mehr zu diskutieren. Er will wissen, ob das mit Frau Sesselmann abgesprochen oder baurechtlich genehmigt ist.

Die Vorsitzende sagt eine schriftliche Antwort zu.

TO-Punkt 12.3:

Anfrage StR Holzammer

Stadtrat Holzammer macht darauf aufmerksam, dass das Hinweisschild zu den nach Oberasbach umgemeindeten Gewerbebetrieben an der Rothenburger Straße falsch ist; das könnte wegen der unzutreffenden Hausnummern irreführend sein.

Herr Kleinlein gibt bekannt, dass das Schild bereits im September bestellt wurde und auch inzwischen eingetroffen ist. Es wird in Kürze montiert; die alten Schilder bleiben zur besseren Orientierung noch einige Monate stehen.

TO-Punkt 13:

Bauanträge

Bauanträge liegen nicht vor.

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

Sitzungsende: 20:19 Uhr

Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

Bernd Gabriel
Schriftführer/in