

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.10.2012 im Sitzungssaal des Rathauses

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Greif, Rudolf

Ausschussmitglied

Johrendt, Hildegard
Paulus, Annemarie
Seuberth, Wolfgang
Sprogar, Christian
Winkelmann, Manfred

Vertreter

Hauke, Maria Vertretung für Herrn Johannes Veith

Schriftführer

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Ausschussmitglied

Veith, Johannes berufliche Gründe

Tagesordnung:

1. **Antrag von N.N. auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 486/6, Damaschkestraße 59**
2. **Antrag von N.N. auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 133, Birkenallee 80**
3. **Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **19:00 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 18.09.2012 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Antrag von N.N. auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 486/6, Damaschkestraße 59**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“. Mit Datum vom 28.08.2008, verlängert am 29.08.2011, wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern durch das Landratsamt Erlangen-Höchstadt bereits genehmigt. Der vorliegende Antrag auf Baugenehmigung umfasst nur ein Gebäude (straßenseitig).

Das geplante Wohngebäude weicht nicht wesentlich von dem im o.g. Vorbescheid dargestellten ab (Situierung des Hauptgebäudes und der Stellplätze). Generell wurde durch die Gemeinde einer Überschreitung der Baugrenzen bereits zugestimmt; die weiteren Vorgaben des Bebauungsplanes sollten jedoch eingehalten werden. Nach Prüfung durch die Verwaltung werden alle Vorgaben des aktuellen Bebauungsplanes Südhang eingehalten, lediglich die erlaubte Geschossflächenzahl von 0,3 wird geringfügig um 0,02 überschritten und beträgt somit 0,32. Das gemeindliche Einvernehmen sollte erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 486/6, Damaschkestraße 59, wird erteilt. Es werden Befreiungen erteilt im Hinblick auf die Überschreitung der Baugrenzen und die geringfügige Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,32. Für das Bauvorhaben sind, abweichend vom Bebauungsplan, 2 Stellplätze für KFZ zu errichten.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Antrag von N.N. auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 133, Birkenallee 80**Sachverhalt:**

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist lt. rechtskräftigem Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Grundsätzlich sind in Mischgebieten Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.

Die Vorgaben des § 34 BauGB werden eingehalten. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 in Mischgebieten wird um 0,1 überschritten (GRZ lt. Antragstellerin 0,7); die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird eingehalten (GFZ lt. Antragstellerin 0,68). Die Abstandsflächen können im Süden nicht auf dem eigenen Baugrundstück nachgewiesen werden, eine entsprechende Abstandsflächenübernahmeerklärung des Eigentümers des angrenzenden Nachbargrundstücks Fl.-Nr. 133/6 liegt aber vor.

Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach der Anlage zu § 3 (Stellplatzbedarf) der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung. Nach Nr. 5.2 dieser Anlage ist wahlweise je 1,5 Beschäftigte 1 Stellplatz nachzuweisen. Nach den Angaben der Antragstellerin sind 2 Personen im Betrieb beschäftigt, die erforderliche Zahl der Stellplätze beträgt daher 2. Auf Grund des Zuschnitts, der Anordnung und der Größe der Wohnung hält es die Verwaltung für geboten, hier nicht – wie von der Antragstellerin angegeben – 1 Wohneinheit, sondern 2 Wohneinheiten anzusetzen. Nach Nr. 1.3 der Anlage wären dann insgesamt 4 Stellplätze für die Wohnbebauung nachzuweisen. Die tatsächliche Zufahrt zum Gewerbeobjekt/zu den Stellplätzen führt über die Fl.-Nr. 133/6, die nicht im Eigentum der Antragstellerin steht. Es ist nicht nachgewiesen, dass ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht existiert, es kann aber nötigenfalls die bestehende Zufahrt auf der Nordseite des Grundstücks benutzt werden um die Stellplätze zu erreichen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 133, Birkenallee 80, wird unter folgender Voraussetzung erteilt:

- Insgesamt sind auf dem Baugrundstück 6 Stellplätze (2 für den gewerblich genutzten Gebäudeteil, 4 für den Wohnzwecken dienenden Gebäudeteil) nach Maßgabe der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung zu errichten.

Der geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,7 wird ebenfalls zugestimmt.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**Der Vorsitzende gibt folgendes zur Kenntnis:**

1. Hinweis auf die Absperrbügel am südlichen Zugang zum Eichenplatz. Diese sehen zwar nicht besonders gut aus, sind aber wegen der ständig durchrasenden Radfahrer aus Sicherheitsgründen notwendig geworden.
2. Aus datenschutzrechtlichen Gründen könnten Name und Anschrift von Antragstellern in baurechtlichen Verfahren auch in der Sitzungsladung etc. genannt werden. Mehrheitlich ist der Bau- und Umweltausschuss aber der Meinung, dass es beim anonymisierten „N.N.“ bleiben soll; die Aufgaben des Ausschusses können deswegen trotzdem erfüllt werden.

Aus den Reihen der anwesenden Ausschussmitglieder werden folgende Anfragen gestellt:

1. **GRM Winkelmann** spricht wiederholt die defekten Absperrbügel vom Geh- und Radweg zum Haltepunkt der DB an. Seiner Meinung nach können Radfahrer ungebremst über die Serpentinauf den Radweg rasen und stellen so eine erhebliche Gefahr für andere Verkehrsteilnehmer dar. **Der Vorsitzende** will sich der Sache annehmen und evtl. den Bauhof um Abhilfe bitten, obwohl die Absperrbügel Bahneigentum sind und auch auf Bahngrund liegen.
2. **GRM Sprogar** fragt an, ob der Vollzug der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung durch die Verwaltung in angemessener Weise überprüft wird. **Der Leiter des Bauamts** teilt mit, dass eine Überprüfung bisher nicht im Aufgabenkatalog des Bauamts enthalten war, seitens der Verwaltung aber auch schon erörtert wurde. Die rechtlichen Möglichkeiten zur Durchsetzung sind allerdings sehr beschränkt und müssten dem Bauamt in Erlangen überlassen werden; die Rolle der Gemeinde würde sich auf eine reine Überwachungs- und Meldfunktion beschränken. In der Diskussion drängt **GRM Winkelmann** aber nachdrücklich auf die Durchführung entsprechender Kontrollmechanismen während **GRM Seuberth** auch Schwierigkeiten beim rechtlichen Vollzug erkennt. **Der Vorsitzende** sagt zu, sich für eine Lösung des Problems einzusetzen.
3. **GRM Paulus** fragt an, ob auch das Dach der Aufbereitungsanlage erneuert wird; hierzu wäre Ihrer Meinung nach ein Mandat des Gemeinderates notwendig. **Der Vorsitzende** teilt mit, dass nicht das komplette Dach erneuert wird, sondern nur Arbeiten in Zusammenhang mit der Installation der Photovoltaikanlage durchgeführt werden.
4. **GRM Hauke** möchte wissen, ob es möglich sei, die Eigentümer von Grundstücken, die ihrer Verkehrssicherungspflicht nicht nachkommen (in den Gehsteig wachsende Bäume und Sträucher, nicht gereinigte Entwässerungsrinnen etc.), schriftlich auf die

Einhaltung der einschlägigen Vorschriften hinzuweisen. **Der Leiter des Bauamts** erklärte, dass dies in einem zweistufigen Verfahren fallweise bereits praktiziert wird, eine systematische Kontrolle aber aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen kann.

Ende: 19:30 Uhr

Rudolf Greif
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer