

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 17.09.2019 im Sitzungssaal des Rathauses

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

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Ausschussmitglieder

Gabriele Dirsch
Doris Michaelis

Vertreter

Johannes Eger
Johannes Karl

Vertretung für Herrn Hans-Jürgen Leyh
Vertretung für Herrn Dr. Christian Pfeiffer

Schriftführer

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Ausschussmitglieder

Hans-Jürgen Leyh
Dr. Christian Pfeiffer

Familiäre Gründe
Berufliche Gründe

Tagesordnung:

1. **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung Errichtung eines Geschosswohnungsbaus mit 36 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 54 und 56/13, Am Bauhof 1a (Tennisplätze)**
2. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/440, Rosenhügel 10a; Information zur Baugenehmigung**
3. **Tiefbaumaßnahmen - Straßenentwässerung; Änderung der öffentlichen Oberflächenentwässerung im Bereich Sudentenstraße/Rosenhügel/Waldweg Rosenhügel**
4. **Tiefbaumaßnahmen - Wasserversorgungsanlage; Erneuerung von 2 Schieberkreuzen für einen Teilbereich der Bussardstraße**
5. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **18:30 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 16.07.2019 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung Errichtung eines Geschosswohnungsbaus mit 36 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 54 und 56/13, Am Bauhof 1a (Tennisplätze)

Sachverhalt:

Das Gelände der Tennisplätze an der Straße Am Bauhof (nicht Frankenstraße, wie vom Antragsteller irrtümlich genannt) soll einer Nutzung mit Wohnbebauung zugeführt werden. Im Vorfeld wurden hierzu durch den Antragsteller bereits intensive Verhandlungen sowohl mit der Gemeinde als auch mit der Baugenehmigungsbehörde und weiteren Beteiligten geführt. Umfangreiche Gutachten und Stellungnahmen wurden eingeholt (wg. Erschütterung, Lärm etc.) und liegen nun vor. Im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid soll abschließend baurechtlich abgeklärt und entschieden werden, ob das Bauvorhaben so genehmigungsfähig ist.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und sind im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubenreuth als Grünfläche bzw. Fläche für Sportanlagen dargestellt. An das vorgesehene Baufeld grenzen ein Gewerbegebiet, ein Allgemeines Wohnbaugebiet, Flächen für den Gemeinbedarf und eine Fläche für Bahnanlagen an. Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob das o.g. Baufeld noch dem Innenbereich nach § 34 BauGB oder schon dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen ist.

Sollten die Baugrundstücke dem § 35 BauGB zugeordnet werden müssen, dann käme eine Bebauung so wie geplant überhaupt nicht in Frage, da keinerlei Privilegierungstatbestände – die als unabdingbare Voraussetzung des § 35 BauGB vorliegen müssen – erkennbar sind. Kommt man hingegen zu der Auffassung, dass hier ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB verwirklicht werden soll, dann wären allein die dort genannten Vorgaben ausschlaggebend, ohne Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan dargestellten Vorstellungen der Gemeinde.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich

1. nach der Art der baulichen Nutzung,
2. nach dem Maß der baulichen Nutzung,
3. nach der Bauweise und
4. nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

5. Zudem muss die Erschließung gesichert sein.
6. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.
7. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Zu 1.

Da bereits westlich des Baufeldes sich ein Allgemeines Wohngebiet von nicht unerheblichem Ausmaß anschließt und im Norden die Straße Am Bauhof das Areal zum anschließenden Gewerbegebiet auch optisch abgrenzt, kann davon ausgegangen werden, dass sich das geplante Bauvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Zu 2.

Nach dem Maß der baulichen Nutzung kann allerdings ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nicht so ohne weiteres angenommen werden. Allein von den räumlichen Ausdehnungen des Baukörpers von rund 65 m x 16 m würde das Gebäude als Wohngebäude ziemlich isoliert dastehen. Lediglich Nichtwohngebäude wie etwa die Tennishalle mit rund 65 m x 40 m oder das Fitnesscenter mit ca. 40 m x 20 m sind in der näheren Umgebung ähnlich groß gebaut.

Zu 3.

Da es sich lediglich um ein Gebäude handelt, welches die erforderlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einhält, würde sich das Bauvorhaben auch nach der Bauweise im Rahmen der offenen Bauweise einfügen.

Zu 4.

Auch die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, zumindest, wenn man die nördlich und südlich anschließende Bebauung be-

trachtet. Hinsichtlich der westlich sich anschließenden Wohnbebauung fehlt es an einer wirklichen Vergleichbarkeit, da beim vorliegenden Baugrundstück die Erschließungsstraße nicht in Längsrichtung vor dem Baukörper verläuft, sondern sich giebelseitig anschließt.

Zu 5.

Die Frage des Erschlossenseins des Baugrundstücks wurde mit der Antragstellerin zusammen mit der Verwaltung bereits eingehend erörtert. So liegt das Grundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Erschließungsstraße und die Versorgung mit Wasser sowie die Entwässerung ist zufriedenstellend zu ermöglichen. Da die notwendigen Stellplätze durch lediglich zwei Ein-/Ausfahrten (Tiefgaragenzufahrt und Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen) an die öffentliche Erschließungsstraße angebunden werden, sind keine besonderen verkehrsrechtlichen Probleme zu erwarten.

Zu 6.

Vom Gesamtkonzept der Anlage her sind keine besonders kritischen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Das Gebäude ist mit ausreichend Grünfläche umgeben und die Bauweise lässt auch erwarten, dass Belange des Lärm- und Erschütterungsschutzes nicht übermäßig tangiert werden bzw. dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten sind. Hier muss aber selbstverständlich die Baugenehmigungsbehörde die notwendige Prüfung vornehmen.

Zu 7.

Das Bauvorhaben mit seiner schon rein äußerlich erkennbaren Massivität stellt sicher eine Besonderheit im Geschosswohnungsbau in Bubenreuth dar. Aber auch schon die Wohnblocks in der Geigerstraße oder die hohen Häuser in der Walter-Flex-Straße/Bergstraße oder in der Damaschkestraße sind eine bereits bestehende Besonderheit. Das hier vorliegende Bauvorhaben fügt sich zudem aber entlang des äußersten westlichen Ortsrandes direkt in einer Linie mit der Eisenbahnstrecke und der dort von der Deutschen Bahn errichteten Lärmschutzwand gut in die vorhandene Bebauung bzw. in das Ortsbild ein, prägt dieses sicher bis zu einem gewissen Grad, ohne es jedoch erkennbar nachteilig zu beeinflussen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Geschosswohnungsbaus mit 36 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 54 und 56/13, Am Bauhof 1a (Tennisplätze) wird erteilt.

Bereits westlich des Baufeldes schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet von nicht unerheblichem Ausmaß an und im Norden begrenzt die Straße Am Bauhof das Areal zum anschließenden Gewerbegebiet auch optisch. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich das geplante Bauvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Nach dem Maß der baulichen Nutzung kann ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gerade noch angenommen werden, wenn auch allein von den räumlichen Ausdehnungen des Baukörpers von rund 65 m x 16 m das Gebäude als Wohngebäude isoliert dasteht. Allerdings sind Nichtwohngebäude wie etwa die Tennishalle mit rund 65 m x 40 m oder das Fitnesscenter mit ca. 40 m x 20 m in der näheren Umgebung ähnlich groß gebaut.

Da es sich um ein Gebäude handelt, welches die erforderlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einhält, fügt sich das Bauvorhaben auch nach der Bauweise im Rahmen der offenen Bauweise ein.

Auch die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn man die nördlich und südlich anschließende Bebauung betrachtet. Hinsichtlich der westlich sich anschließenden Wohnbebauung fehlt es an einer wirklichen Vergleichbarkeit, da beim vorliegenden Baugrundstück die Erschließungsstraße nicht in Längsrichtung vor dem Baukörper verläuft, sondern sich giebelseitig anschließt.

Das Baugrundstück kann als erschlossen betrachtet werden, da es in angemessener Breite an einer öffentlichen Erschließungsstraße anliegt und die Versorgung mit Wasser sowie die Entwässerung sichergestellt sind. Da die notwendigen Stellplätze durch lediglich zwei Ein-/Ausfahrten (Tiefgaragenzufahrt und Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen) an die öffentliche Erschließungsstraße angebunden werden, sind keine besonderen verkehrsrechtlichen Probleme zu erwarten. Die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung ist anzuwenden. Es ist für wertige Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl gem. § 3 Abs. 5 der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung zu sorgen. Auch sollte an E-Ladestationen für PKW und Zweiräder gedacht werden. Die Versiegelung der oberirdischen Stellplätze und Zuwegungen etc. ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und sollte in möglichst ökologischer Bauweise ausgeführt werden.

Vom Gesamtkonzept der Anlage her sind keine besonders kritischen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Das Gebäude ist mit ausreichend Grünfläche umgeben und die Bauweise lässt auch erwarten, dass Belange des Lärm- und Erschütterungsschutzes nicht übermäßig tangiert werden bzw. dass die gesetzlichen Grenzwerte – nötigenfalls durch bauliche Maßnahmen – eingehalten werden können.

Das Bauvorhaben mit seiner schon rein äußerlich erkennbaren Massivität stellt sicher eine Besonderheit im Geschosswohnungsbau in Bubenreuth dar. Aber auch schon die Wohnblocks in der Geigerstraße oder die hohen Häuser in der Walter-Flex-Straße/Bergstraße oder in der Damaschkestraße sind eine bereits bestehende Besonderheit. Das hier vorliegende Bauvorhaben fügt sich zudem aber entlang des äußersten westlichen Ortsrandes direkt in einer Linie mit der Eisenbahnstrecke und der dort von der Deutschen Bahn errichteten Lärmschutzwand gut in die vorhandene Bebauung bzw. in das Ortsbild ein, prägt dieses sicher bis zu einem gewissen Grad, ohne es jedoch erkennbar nachteilig zu beeinflussen.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/440, Rosenhügel 10a; Information zur Baugenehmigung

Sachverhalt:

Das vorgenannte Bauvorhaben wurde erstmals in der Bauausschusssitzung am 15.05.2018

behandelt, wobei das gemeindliche Einvernehmen damals nicht erteilt wurde. Es folgte eine Reihe weiterer Behandlungen in gemeindlichen Gremien, der Verwaltung und den Fraktionspitzen mit dem abschließenden Ergebnis, dass das Landratsamt einen auf ein Jahr befristeten Zurückstellungsbescheid wegen einer Sanierungsabsicht der Gemeinde erlassen hat. Auf die Klage des Bauherren vor dem Verwaltungsgericht erging dann schließlich am 16.09.2019 der Beschluss, dass das Verfahren eingestellt wird, da das Landratsamt letztendlich den erteilten Zurückstellungsbescheid wieder zurücknehmen wird. In der Sitzung des Bauausschusses vom 16.07.2019 wurde das gemeindliche Einvernehmen erneut nicht erteilt. Mit Bescheid vom 19.08.2019 hat das Landratsamt Erlangen-Höchstadt daraufhin das gemeindliche Einvernehmen ersetzt und die Baugenehmigung erteilt (siehe Anlage).

Lfd. Nr. 3 - Tiefbaumaßnahmen - Straßenentwässerung; Änderung der öffentlichen Oberflächenentwässerung im Bereich Sudetenstraße/Rosenhügel/Waldweg Rosenhügel

Sachverhalt:

Im Rahmen des laufenden Straßenunterhalts sind im Haushaltsjahr 2019 umfangreiche Mittel zur Verfügung gestellt worden. Mit diesen Geldern sollen solche Maßnahmen durchgeführt werden, die zwar nicht in der Prioritätenliste aufgeführt sind, im Rahmen der Unfallverhütung und Verkehrssicherung aber dringend erforderlich erscheinen.

Die Situation der Oberflächenentwässerung im Bereich Sudetenstraße/Rosenhügel/Waldweg Rosenhügel stellt so eine dringend sanierungsbedürftige Maßnahme dar. Die vorhandenen Straßenabläufe langen bei weitem nicht mehr aus, die anfallenden Regenwassermengen aufzunehmen. Die Einmündung von der Sudetenstraße in die Straße Rosenhügel wird oft überschwemmt und das anstehende Wasser droht in die anliegenden Grundstücke und Gebäude zu laufen. Auch wird durch den ständigen Schotteraustrag aus dem Waldweg Rosenhügel bei Regenfällen die Situation z.B. für Radfahrer verschlimmert. Eine Sanierung ist daher dringend angeraten. Im Rahmen einer Verhandlungsvergabe wurden von 8 Firmen entsprechende Preise eingeholt. Lediglich 2 Firmen haben ein wertbares Angebot abgegeben. Nach Auswertung der beiden Angebote empfiehlt die Verwaltung, dem mindestnehmenden Anbieter den Auftrag zu erteilen.

Bieterliste		
Lfd. Nr. 1	Hack GmbH, Pinzberg	34.222,02 EUR
Lfd. Nr. 2	XXX, Hausen	58.562,28 EUR

Beschluss:

Die Firma Hack GmbH, Elsenberg 8 in 91361 Pinzberg, erhält Zuschlag auf ihr Angebot vom 9.8.2019 zur Änderung der öffentlichen Oberflächenentwässerung im Bereich Sudetenstraße/Rosenhügel/Waldweg Rosenhügel zum Angebotspreis von 34.222,02 EUR brutto.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Tiefbaumaßnahmen - Wasserversorgungsanlage; Erneuerung von 2 Schieberkreuzen für einen Teilbereich der Bussardstraße

Sachverhalt:

Im Rahmen des Unterhalts der Wasserversorgungsanlage sind einige Maßnahmen erforderlich, die zwar zum laufenden Unterhalt gehören, von den zu erwartenden Kosten her aber eine Vergabe durch den Bauausschuss erfordern.

Im Bereich der Bussardstraße sind zwei Schieberkreuze, einmal in der Kreuzung Bussardstraße/Scherleshoferstraße und einmal im Kreuzungsbereich Bussardstraße/Dompfaffstraße dringend sanierungsbedürftig. Diese beiden Maßnahmen wurden wegen ihrer Dringlichkeit, aber auch im Hinblick auf die zu erwartenden Kosten und die noch vorhandenen Haushaltsmittel ausgewählt.

Im Rahmen einer Verhandlungsvergabe wurden von 8 Firmen entsprechende Preise eingeholt. Drei Firmen haben ein wertbares Angebot abgegeben. Nach Auswertung der vorliegenden Angebote empfiehlt die Verwaltung, dem mindestnehmenden Anbieter den Auftrag zu erteilen.

Bieterliste		
Lfd. Nr. 1	WF Tief- u. Rohrbau GmbH & Co. KG, Ebermannstadt	28.103,10 EUR
Lfd. Nr. 2	XXX, Pinzberg	28.646,59 EUR
Lfd. Nr. 3	XXX, Hausen	44.351,90 EUR

Beschluss:

Die Firma WF Tief- und Rohrbau GmbH & Co. KG, Breitenbacher Straße 35 in 91320 Ebermannstadt, erhält Zuschlag auf ihr Angebot Nr. 219033 vom 21.8.2019 zur Erneuerung von zwei Schieberkreuzen für einen Teilbereich der Bussardstraße zum Angebotspreis von 28.103,10 EUR brutto.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 5 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Es liegen keine Kenntnisnahmen vor.

Aus den Reihen der anwesenden Bauausschussmitglieder werden folgende Anfragen gestellt:

GRM Michaelis erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand in Bezug auf die Verwertung des Grundstücks Fl.-Nr. 223 im geplanten Baugebiet „Bruckwiesen II“. **Der Vorsitzende** er-

klärt, dass die Planungen hierzu auf vollen Touren laufen und bereits Lärmschutzgutachten etc. in Auftrag gegeben worden sind. Auch verschiedene Finanzierungsmodelle werden gerade geprüft bzw. mit potentiellen zukünftigen Nutzern abgesprochen.

Ende: 20:05 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer