

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 22.10.2019 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**

Andreas Horner  
Christian Sprogar

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

#### **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 Baugenehmigung zur Errichtung von 6 Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 497, 485/677 und 485/678, Nähe Rudelsweiherstraße 12a**
2. **Tiefbaumaßnahmen - Straßenunterhalt; Lokale Kleinmaßnahmen im Gemeindegebiet**
3. **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 17.09.2019 werden nicht erhoben.

**Lfd. Nr. 1 - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 6 Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 497, 485/677 und 485/678, Nähe Rudelsweiherstraße 12a**

**Sachverhalt:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt an der Rudelsweiherstraße. Der Bebauungsplan hierzu ist gemäß Urteil vom 26.04.2018 unwirksam. In diesem Urteil wurden zwar einige Grundstücke explizit als Außenbereich bezeichnet, das vorliegende Baugrundstück zählt allerdings nicht dazu. Ob im Umkehrschluss dann alle nicht vom Gericht ausdrücklich aufgeführten Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen sind, ist offen. Der ausführlichen Urteilsbegründung kann man aber entnehmen, dass auch das vorliegende Baugrundstück wohl am ehesten dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zurechenbar ist. Die bauplanungsrechtliche Einordnung durch die Gemeinde hätte sich dann an den Vorgaben des § 34 BauGB zu orientieren.

So weit erkenntlich, werden die meisten Vorgaben des unwirksamen Bebauungsplans „Rudelsweiherstraße“ eingehalten. Die Bauweise, Kubatur und Situierung der Doppelhäuser orientiert sich im Großen und Ganzen an den sich weiter westlich anschließenden Bestandsgebäuden. Allerdings liegt die pro Gebäude verbleibende Grundstücksgröße deutlich unter den damaligen Vorgaben des Bebauungsplans. Gerade aber die Grundstücksgröße in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden war eines der Hauptanliegen bei dessen Aufstellung. So sollte der großzügige, villenartige Charakter des Quartiers mit der üppigen Durchgrünung der Flächen möglichst erhalten bleiben und gleichzeitig die zeitgemäße, behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden. Dies wurde und wird auch bei den bisherigen Anfragen zur Bebauung von Grundstücken gefordert.

Nach Meinung der Verwaltung fügt sich die geplante Bebauung zwar nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein, allerdings ist dies bei der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht der Fall. Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden, da das Grundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Erschließungsstraße anliegt und über die Stadt Erlangen an deren Entwässerungsanlage angeschlossen werden bzw. über die Stadtwerke Erlangen AG mit Wasser versorgt werden kann; die Löschwassergrundversorgung ist ebenfalls über die Stadtwerke Erlangen AG gesichert. Auch die Versorgung mit Strom, Gas, Telefon etc. ist möglich. Auf Bitten der Stadt Erlangen hin, wird diese aber bzgl. der Erschließungsvoraussetzungen am Verfahren beteiligt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse scheinen gewahrt und das Ortsbild wird nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Die in der Sitzung anwesenden Planer erhalten die Möglichkeit, das geplante Bauvorhaben ausführlich vorzustellen. Nach der anschließenden, eingehenden Diskussion fällt der Bauausschuss folgenden Beschluss:

### **Beschluss:**

Der Antrag auf Errichtung von 6 Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 497, 485/677 und 485/678, Nähe Rudelsweiherstraße, wird zur Kenntnis genommen und wegen der zu erwartenden, ortsbildverändernden Auswirkungen, dem Gemeinderat zur weiteren Beratung und Beschlussfassung übergeben; ein positives Votum wird empfohlen. Hierbei sollen der Einbau von Zisternen, die Nutzung des Rudelsweihergrabens zur Ableitung des Regenwassers und der Erhalt des Baumbestandes – insbesondere die im Lageplan dargestellte Eiche am Beginn der Zufahrt – besondere Berücksichtigung finden.

**Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen**

### **Lfd. Nr. 2 - Tiefbaumaßnahmen - Straßenunterhalt; Lokale Kleinmaßnahmen im Gemeindegebiet**

#### **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.

An verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet sind dringend notwendige Straßenunterhaltmaßnahmen durchzuführen. Diese insgesamt 13 Einzelmaßnahmen sollen noch in 2019 in einem Auftrag an eine geeignete Tiefbaufirma vergeben werden.

Hierzu wurden 9 fachlich kompetente Firmen angeschrieben und um die Abgabe eines Angebotes gebeten. Lediglich 3 Firmen haben die entsprechenden Unterlagen bei der Gemeinde eingereicht. Nach der Sichtung und Prüfung der Angebote musste 1 Firma aus-

geschlossen werden, da nicht alle Leistungspositionen bepreist waren. Die beiden verbliebenen Anbieter konnten alle gewertet werden. Die Verwaltung empfiehlt, dem mindestnehmenden Anbieter den Auftrag zu erteilen.

Bieterliste		
Lfd. Nr. 1	Hack Dienstleistungen GmbH, Pinzberg	27.944,56 EUR
Lfd. Nr. 2	<i>Kostenschätzung, hausintern</i>	<i>35.000,00 EUR</i>
Lfd. Nr. 3	(XXX, Erlangen, nicht wertbar)	(51.202,88 EUR)
Lfd. Nr. 4	XXX, Hausen	51.623,96 EUR

### **Beschluss:**

Dem mindestnehmenden Anbieter, der Firma Hack Dienstleistungen GmbH, Elsenberg 8 in 91361 Pinzberg, wird auf Grund Ihres von der Gemeinde geprüften und ausgewerteten Angebots vom 01.10.2019 der Zuschlag zur Durchführung von Straßenunterhaltsmaßnahmen, insgesamt 13 lokale Einzelmaßnahmen im ganzen Gemeindegebiet, zum Angebotspreis von 27.944,56 EUR brutto erteilt.

**Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen**

### **Lfd. Nr. 3 - Kenntnisnahmen und Anfragen**

**Es liegen keine Kenntnisnahmen vor; Anfragen werden nicht gestellt.**

**Ende: 19:25 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer