

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 07.07.2020 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  
Hans-Jürgen Leyh  
Dr. Marcus Schuck  
Jürgen Zeilmann  
Moritz Zelkowicz

#### **Sachverständige oder sachkundige Personen**

Thomas Strelow, Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Reimund Waadt, M.Eng.

#### **Schriftführer**

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

## **Tagesordnung:**

1. **Gemeindlicher Hochbau; Sanierung und Umbau der WC-Anlage in der Grundschule - Vorstellung verschiedener Varianten und Konzepte zur möglichen Schulgebäudeerweiterung**
2. **Gemeindestraßen - Sanierung Hans-Paulus-Straße/Teilstück Binsenstraße; Vorstellung verschiedener Varianten durch das Planungsbüro**
3. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines MFH mit 8 WE und TG auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/415, Waldstraße 35**
4. **Bebauungsvorschlag zur Errichtung eines EFH mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382/83, Ober'm Dorf 11**
5. **Bebauungsvorschlag zum Umbau des Dachgeschosses im Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/392, Am Sandberg 19**
6. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

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

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschriften der **öffentlichen Sitzungen** am **18.02.2020** und **02.06.2020** werden nicht erhoben.

Vor Eintritt in die Tagesordnung werden die Niederschriften der **nichtöffentlichen Sitzungen** vom **18.02.2020** und **02.06.2020** in Fotokopie in Umlauf gesetzt und am Ende der Sitzung dem Protokollführer übergeben. Einwendungen gegen diese Niederschriften werden nicht erhoben.

**Lfd. Nr. 1 - Gemeindlicher Hochbau; Sanierung und Umbau der WC-Anlage in der Grundschule - Vorstellung verschiedener Varianten und Konzepte zur möglichen Schulgebäudeerweiterung**

## **Wortprotokoll:**

Der zur Sitzung geladene Sachverständige, Herr Dipl.-Ing. (FH) Architekt Thomas Strelow vom Büro Architektur | Thomas Strelow aus Bubenreuth, erläutert sehr anschaulich und ausführlich seine Ideen zur Verwirklichung einer möglichen Erweiterung des bestehenden Schulgebäudes. Er zeigt, dass eine Entwicklung nicht unbedingt in die Fläche gehen müsste, sondern auch sehr gut durch Anbauten bzw. Aufstockungen der Bestandsgebäude den Erfordernissen eines zukünftigen Schulalltags (Ganztagsbetreuung, Mensa, Durchgängigkeit der verschiedenen Einrichtungen wie Schule, Hort, etc.) gerecht werden könnte. Besonders

wird die Tatsache herausgestellt, dass durch den momentan geplanten WC-Umbau Erweiterungsmöglichkeiten der Schule nicht eingeschränkt werden.

Auch bzgl. des Umbaus der vorhandenen Schüler\*innentoiletten werden mehrere Varianten vorgestellt. Bei der von allen anwesenden Bauausschussmitgliedern favorisierten Variante V4 wird besonderes Augenmerk auf den von allen Geschlechtern gemeinsam zu nutzenden Vorraum mit Waschgelegenheiten (soziale Überwachung) sowie eine freundliche, farbenfrohe und lichtdurchflutete Gestaltung gelegt. Dies soll zum einen die Akzeptanz durch die Schüler fördern, zum anderen die Hemmschwelle zu Vandalismus, Schmierereien etc. erhöhen. Die notwendige Anzahl an Toilettenkabinen, Pissoirs und Behinderten-WC bzw. Inklusions-WC ist noch mit den aktuellen Vorgaben und im Einvernehmen mit der Schulleitung abzustimmen. Es sollte versucht werden, Behinderten-WC und Inklusions-WC zu kombinieren und dafür ein oder zwei Urinale mehr unterzubringen (evtl. mit geänderter Zugangsmöglichkeit und Anordnung der Becken).

<b>Lfd. Nr. 2 - Gemeindestraßen - Sanierung Hans-Paulus-Straße/Teilstück Binsenstraße; Vorstellung verschiedener Varianten durch das Planungsbüro</b>
---

### Wortprotokoll:

Nach kurzer Einführung durch Herrn Dipl.-Ing. Werner Pongratz, Geschäftsführer der Pongratz Ingenieur-Gesellschaft für Tiefbau mbH aus Nürnberg, geben die beiden mit dem Projekt betrauten Mitarbeiter Reimund Waadt (M.Eng.) und Max Zindel, einen umfangreichen und detaillierten Überblick über die vielfältigen Möglichkeiten und Varianten zur Sanierung der Hans-Paulus-Straße/Teilstück Binsenstraße. Es wird vor allem auf die Einbindung bzw. die verkehrsmäßige Neuausrichtung dieser Straßen im Gesamtzusammenhang mit der straßenmäßigen Verbindung von Bubenreuth Süd (Geigenbauersiedlung) und Bubenreuth Nord (Alter Ort/Vogelsiedlung), die momentan nur über die beiden Magistralen Birkenallee und Binsenstraße verwirklicht werden kann, eingegangen. Die mögliche Verkehrsführung dazu wird durch die Bauausschussmitglieder genau so intensiv diskutiert wie die verkehrsmäßige Ausgestaltung. Vor allem was die Einbindung bzw. Bevorzugung des Radverkehrs betrifft, herrschen durchaus unterschiedliche Meinungen. Ein Konsens, die Gesamtmaßnahme betreffend, kann zwar nicht in allen Punkten gefunden werden, jedoch besteht einstimmig Einvernehmen mit folgenden Eckpunkten:

- Die Binsenstraße soll von der Gabelung bei der Kath. Kirche bis zur Einmündung in die Hans-Paulus-Straße, mindestens aber bis zur Einmündung der Jahnstraße, als Einbahnstraße (Einbahnrichtung Süd nach Nord) ausgestaltet werden.
- Die Birkenallee soll von der Gabelung bei der Kath. Kirche bis zur Kreuzung Binsenstraße/Bubenruthiastraße in beiden Richtungen befahrbar bleiben.
- An der Gabelung Birkenallee/Binsenstraße soll ein „Mini“-Kreisverkehr mit überfahrbarem Innenkreis eingeplant werden, um die wegen der Einbahnstraßenregelung erwartete häufigere Frequentierung dieser „Wendeschleife“ bequemer befahrbar zu machen und zu entschärfen.

- Die Birkenallee soll von der Kreuzung Binsenstraße/Bubenruthiastraße bis zur Einmündung in die Hauptstraße Einbahnstraße (Einbahnrichtung Nord nach Süd) werden.
- Die Hans-Paulus-Straße/Teilstück Binsenstraße soll von der Kreuzung Binsenstraße/Bubenruthiastraße bis zur Einmündung in die Frankenstraße in beide Richtungen befahrbar bleiben.
- Bzgl. des letzten Abschnitts der Hans-Paulus-Straße, von der Einmündung der Frankenstraße bis zur Einmündung in die Hauptstraße, herrscht noch Uneinigkeit. Hier sind mehrere Varianten denkbar, wobei ein Befahren in beide Richtungen favorisiert wird. Der Vorschlag, diesen relativ kurzen Abschnitt als sog. „Fahrradstraße“ auszugestalten, findet ein geteiltes Echo.

Die Planer sollen auf jeden Fall noch überlegen, ob die Bushaltestelle (Fahrtrichtung Bubenreuth Bruckwiesen) aus der Birkenallee in die Binsenstraße verlegt werden kann und ob die Bushaltestellen in der Hans-Paulus-Straße nicht in die Straße hinein verlegt werden sollten (ohne Busbucht). Ziel soll sein, den fließenden Verkehr in der Binsenstraße weiter zu entschleunigen und ein Überholen des stehenden ÖPNV zu verwehren, um so für mehr Sicherheit im Haltestellenbereich zu sorgen.

Nach erfolgter Präzisierung bzw. Überarbeitung der Entwürfe im oben genannten Sinn durch die Planer soll schließlich eine Variante zur weiteren Diskussion und Entscheidung vorgelegt werden.

<b>Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines MFH mit 8 WE und TG auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/415, Waldstraße 35</b>
--

### **Sachverhalt:**

Das vorgesehene Bauvorhaben soll in einem Gebiet errichtet werden, für das kein Bebauungsplan aufgestellt ist. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine mögliche Bebauung hat sich an den Vorgaben des § 34 BauGB zu orientieren (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Das 944 m<sup>2</sup> große Baugrundstück war mit einem Zweifamilienhaus, Baujahr Anfang der 60er Jahre, bebaut. Dieses alte Bestandsgebäude wurde bereits abgebrochen und stattdessen soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage errichtet werden.

Ein entsprechender Bebauungsvorschlag wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses vom 12.11.2020 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde damals zwar grundsätzlich in Aussicht gestellt, wegen des Wegfalls von öffentlichen KFZ-Stellplätzen entlang der Waldstraße aber die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen auf dem Baugrundstück als Voraussetzung für das gemeindliche Einvernehmen gefordert.

Nach eingehender Diskussion akzeptieren die Bauausschussmitglieder die Tatsache, dass die Forderung zur Errichtung öffentlicher Stellplätze auf Privatgrund im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens rechtlich nicht möglich ist. Mit dem anwesenden Bauantragstel-

ler wird aber mündlich vereinbart, dass trotzdem – wie in den Bauantragsunterlagen bereits dargestellt – solche Stellplätze errichtet werden. Die genaueren Modalitäten hierzu werden einvernehmlich zwischen dem Bauherrn und dem Ersten Bürgermeister außerhalb des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Der Bauherr zeigt sich mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE und TG auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/415, Waldstraße 35, wird erteilt. Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung müssen eingehalten werden.

**Anwesend: 6 / mit 5 gegen 1 Stimmen**

**Lfd. Nr. 4 - Bebauungsvorschlag zur Errichtung eines EFH mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382/83, Ober'm Dorf 11**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller möchte im Umgriff des Bebauungsplangebiets „Bräuningshofer Wegäcker“ ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage (Carport) errichten. Die Kniestockhöhe ist gem. Nr. 2.1.2 der textlichen Festsetzungen zu dem o.g. Bebauungsplan mit max. 40 cm angegeben. Bevor ein Planer mit der Umsetzung der Maßnahme beauftragt wird, möchte der Bauherr wissen, ob auch eine Kniestockhöhe von 75 cm die Zustimmung der Gemeinde finden würde.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Bebauungsvorschlag zur Errichtung eines EFH mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382/83, Ober'm Dorf 11, zur Kenntnis. Eine Befreiung von der Festsetzung der Kniestockhöhe von max. 40 cm auf 75 cm kann leider nicht in Aussicht gestellt werden. Aus architektonischen Gründen wird als Maximalwert der Kniestockhöhe in cm meist äquivalent die Dachneigung in Grad angesetzt. Bei einer max. erlaubten Dachneigung von 45 Grad wären das im vorliegenden Fall auch nur 45 cm. Im Bebauungsplan sind 40 cm festgesetzt – kein großer Unterschied. Bei einer Erhöhung auf 75 cm steht dagegen zu befürchten, dass ein nicht gewolltes und lt. Bebauungsplan auch nicht zulässiges zusätzliches Vollgeschoss im Dachgeschoss entsteht und die zulässige GFZ überschritten wird.

**Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 5 - Bebauungsvorschlag zum Umbau des Dachgeschosses im Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/392, Am Sandberg 19****Sachverhalt:**

Der Bauherr möchte im bestehenden Anwesen statt des flach geneigten Satteldaches ein zusätzliches Pultdach errichten. Es würde so eine Dachlandschaft mit verschiedenen Dachformen entstehen.

Gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Südhang“ sind bei der vorgeschriebenen Bauweise E+U lediglich Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-30° zulässig.

Abgesehen von der etwas unruhig wirkenden Dachlandschaft steht zu befürchten, dass durch die vorgesehene Bauweise sowohl die erlaubte Geschossanzahl und damit einhergehend auch die Bauweise, als auch die max. mögliche GFZ überschritten werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des Dachgeschosses im Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/392, Am Sandberg 19, kann momentan so noch nicht in Aussicht gestellt werden.

Gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Südhang“ sind bei der vorgeschriebenen Bauweise E+U lediglich Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-30° zulässig.

Abgesehen von der etwas unruhig wirkenden Dachlandschaft steht zu befürchten, dass durch die vorgesehene Bauweise sowohl die erlaubte Geschossanzahl und damit einhergehend auch die vorgesehene Bauweise, als auch die max. mögliche GFZ überschritten werden.

Um eine abschließende Aussage treffen zu können, sind dem Bauausschuss ggfs. weitere und umfangreichere Unterlagen vorzulegen, die die o.g. Bedenken ausräumen können.

**Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 6 - Kenntnisnahmen und Anfragen**

**Es liegen keine Kenntnisnahmen vor.**

**Von Seiten der Bauausschussmitglieder werden folgende Anfragen gestellt:**

1. **GRM Gabriele Dirsch** erkundigt sich auf Grund eines Zeitungsartikels über den Stand der Dinge bzgl. des Anwesens Hauptstraße 4. **Der Vorsitzende** erläutert, dass das vorhandene Wohngebäude tatsächlich abgebrochen und auf dem Areal ein Neubau errichtet werden soll. Allerdings ist nicht die Gemeinde Grundstückseigentümerin, sondern ein privates Unternehmen. Momentan gehen Überlegungen auch dahin, evtl. einen Bebauungsplan mit Veränderungssperre für dieses Grundstück aufzustellen, um gemeindliche Interessen (Kurvenradius, Gehweg) zu wahren.
2. **GRM Schuck** möchte wissen, wie weit die Tiefbauarbeiten am Waldweg Rathsberger Steige gediehen sind und wie lange sich diese noch hinziehen werden. **Der Vorsitzende** teilt mit, dass die Bauarbeiten eigentlich wie geplant durchgeführt werden – unterbrochen durch eine coronabedingte Zwangspause – momentan aber noch in einigen Punkten Uneinigkeit zwischen den Bauherren und der VG Uttenreuth wegen des Kanalbaus (Entwässerungskanal der Gemeinde Marloffstein für den Ortsteil Rathsberg) herrscht. Diese können aber mit Sicherheit zeitnah ausgeräumt werden und mit einem Abschluss der Maßnahmen kann noch in diesem Jahr gerechnet werden.
3. **GRM Gabriele Dirsch** fragt nach dem Stand der Dinge bzgl. der Umbaumaßnahmen am katholischen Kindergarten. **Der Vorsitzende** teilt mit, dass seiner Kenntnis nach die erforderlichen Abbruchmaßnahmen bereits erfolgt sind und die Arbeiten planmäßig vorangehen.

**Ende: 22:10 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer