N i e d e r s c h r i f t

über die

41. Sitzung des Stadtplanungsausschusses

21.02.2013

- öffentlich -

Vorsitzender:	Oberbürgermeister Dr. Maly (15.02 - 16.40 Uhr) (TOP 1) i.V. Stadtrat Raschke (TOP 2 – TOP 10)
Referenten:	berufsm. Stadtrat Dipl.-Ing. Baumann berufsm. Stadtrat Dr. Fraas

Sitzungsteilnehmer:

StR	Raschke	
StR	Schönfelder	
StRin	Kayser	
StRin	Heinrich	(bis 17.43 Uhr)
StR	Gradl	
StRin	Dr. Prölß-Kammerer	
StR	Vogel	(bis 17.43 Uhr)
StR	Brehm, T.	
StRin	Soldner	
StR	Brehm, S.	
StR	Brückner	
StR	Krieglstein	
StR	Thiel	
StRin	Dr. Niedermeyer	
StR	Schuh	
StRin	Krannich-Pöhler	
StR	Prof. Dr. Beck	
StR	Ulrich	(bis 16.44 Uhr)

Sonstige Sitzungsteilnehmer:

Sachverständige:

Frau Gröschner, Vorsitzende BV Jobst-Erlenstegen e. V. (zu TOP 9b)

Verwaltung

Herr Dengler, Stpl
Frau Dr. Kuttruff, WiF
Herr Schlick, Stpl
Herr Schlößl, WS
Herr Ulrich, BoB
Herr StR Patzelt

Beginn:	16.20 Uhr
Ende:	18.42 Uhr
Schriftführerin:	Frau Reuter

Tagesordnung
öffentlich

Referent: berufsm. Stadtrat Dr. Fraas

1. Stadterneuerungsmaßnahme Kraftshof — Gutachten
Vorbereitende Untersuchungen (VU)

2. Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) — Beschluss
"Innovation für Innenstädte"
Ein neues Herz für den Nürnberger Süden [ehem. Kaufhof Filiale am Aufseßplatz]
Auftragsvergabe an ein Moderationsbüro
hier: Antrag der Bündnis 90/Die Grünen-Stadtratsfraktion vom 14.01.2013

Referent: berufsm. Stadtrat Dipl.-Ing. Baumann

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4551 "Großreuth h.d.V. West" — Beschluss
für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße
Einleitung des Verfahrens und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

4. Bebauungsplan Nr. 4562 "Bahnhofstraße" — Beschluss
für ein Gebiet entlang der Bahnhofstraße, zwischen Marientunnel, der Dürrenhofstraße und den Bahnlinien Hbf-Irrenlohe, Schirnding, Regensburg
Billigung und öffentliche Auslegung

5. Bebauungsplan Nr. 4577 "Wilhelmshavener Straße" — Beschluss
für ein Gebiet zwischen Wilhelmshavener Straße, Emdener Straße, Baltrumer Straße und Erlanger Straße
Ergebnis des informellen städtebaulichen Gutachterverfahrens
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB

6. Bebauungsplan Nr. 4620 — Beschluss
für ein Gebiet südwestlich der Fischbacher Hauptstraße und südlich der Kinderschulgasse in Nbg. - Fischbach
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Anfrage der CSU-Stadtratsfraktion vom 17.01.2013

7.	**Bebauungsplan Nr. 4318 "Nordostbahnhof"** **für ein Gebiet nördlich der Kieslingstraße, östlich der Äußeren Bayreuther Straße und südlich der Bessemerstraße** Erlass der Satzung	Beschluss
8.	**Stellplätze für den geförderten Wohnungsbau** Antrag der Stadtratsfraktion der SPD vom 02.10.2012	Beschluss
9.	**Energetische Sanierung von Gebäuden mit historisch wertvollen und somit erhaltenswerten Fassaden, die nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz stehen** Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.11.2012	Beschluss
9a.	**Tafelfeldstraße** **Neubau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen**	Bericht
9b.	**Neubau einer Eigentumswohnanlage in Erlenstegen- Händelstraße** Antrag der CSU- Stadtratsfraktion vom 14.01.2013	Bericht
9c.	**Äußere Cramer-Klett-Straße / Ecke Gießereistraße in Wöhrd** Dringliche Anfrage der CSU-Stadtratsfraktion vom 14.02.2013	Bericht
10.	**Auflage der Niederschrift über die 40. Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 17.01.2013 (öffentlicher Teil)**	Auflage

OBM Dr. Maly eröffnet den öffentlichen Teil der AfS-Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Punkt 1: **00:02**
Stadterneuerungsmaßnahme Kraftshof
Vorbereitende Untersuchungen (VU)

StR Dr. Fraas:
Berichtet, dass die Finanzierung der städtebaulichen Maßnahme im Zuge der Haushaltsberatungen in den letzten Jahren geklärt wurde. Es wurden 600.000 Euro bis 2016 eingeplant. Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat bereits am 22.01.2013 in Kraftshof stattgefunden. Zur Begleitung der Stadterneuerungsmaßnahme wird ein Meinungsträgerkreis gebildet, die erste Sitzung findet am 26.02.2013 statt. Für die Platzgestaltung ist ein moderierter Workshop geplant, der voraussichtlich am 22. und 23.03.2013 stattfinden wird.

StR Schuh: 03:33
Glaubt, dass die Erwartungen der Bürgerinnen und Bürger sowie des Kraftshofer Bunds durch die Informationsveranstaltung erfüllt werden konnten. Betont, dass besonders die Gestaltung des Kirchenvorplatzes, der bis zum Jubiläumsjahr fertig werden soll, ein wichtiges Anliegen ist.

StR Brehm, T.: 06:06
Ist zuversichtlich, mit Hilfe der Bürgerinnen und Bürger vor Ort noch viele Ansatzpunkte zu finden, die man noch verbessern kann. Bedankt sich beim Kraftshofer Bund, der das Projekt mit vorangetrieben hat und bei der Verwaltung.

OBM Dr. Maly: 07:24
Abstimmung über Gutachtenvorschlag 1.3.

Gutachten: **(Beilage 1.3)** **einstimmig**

Punkt 2: **07:37**
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) "Innovation für Innenstädte"
Ein neues Herz für den Nürnberger Süden [ehem. Kaufhof Filiale am Aufseßplatz]
Auftragsvergabe an ein Moderationsbüro
hier: Antrag der Bündnis 90/Die Grünen-Stadtratsfraktion vom 14.01.2013

OBM Dr. Maly:
Zu diesem TOP wird auch der Antrag der Linken Liste vom 19.02.2013 behandelt, der inzwischen verteilt wurde.

StR Dr. Fraas: 07:57
Eine Berichterstattung erfolgte bereits am 13.12.2012. Erklärt, dass das Projekt „Ein neues Herz für den Nürnberger Süden“ aus zwei Komponenten besteht. Zum Einen sind eine Bürgerinformation und die Kommunikation zwischen Bürgerschaft und Investor geplant. Zum Anderen ist eine Zwischennutzung kultureller und kommerzieller Art des leer stehenden Gebäudes angedacht. Es wird vorgeschlagen, den Auftrag an das Moderationsbüro Bayerngrund GmbH zu vergeben. Die zuständige Moderatorin wird Frau von Frantzky sein. Zu Frage 1 der Dringlichkeitsanfrage der Linken Liste: Die Fragen werden von Stpl und BoB mit dem Investor geklärt. Herr Ref. VI wird das noch ausführen. Sagt zu, dass die Ideen der Akteure vor Ort von Frau von Frantzky aufgenommen werden und dass dann die Workshops und Veranstaltungen stattfinden werden. Die Frage 2 wird von Herrn Ref. VI zusammen mit Stpl beantwortet. Zu Frage 3: Hat vollstes Vertrauen, dass die Bayerngrund GmbH ihre Moderationsaufgabe neutral wahrnimmt. Zu Frage 4: Frau von Frantzky ist mit dem Projektmanagement der Zwischennutzungen beauftragt. Kann noch nicht sagen, wie Untermietverträge aussehen, weil sich die Verwaltung noch in Verhandlungen mit METRO PROPERTIES befindet. Zu Frage 5: Zu den bau- und planungsrechtlichen Fragen wird sich Stpl noch äußern. Erklärt zu Frage 6, wie bereits ausgeführt, dass die Verhandlungen laufen.

Ab 16.40 Uhr übernimmt Herr StR Raschke den Vorsitz.

StR Dipl.-Ing. Baumann: 20:47
Erklärt zu Frage 2 des Antrags der Linken Liste, dass noch keine Abrissanzeige für das ehemalige Kaufhaus vorliegt. Nach Gesprächen mit dem Baukunstbeirat hat METRO PROPERTIES bekräftigt, einen Wettbewerb durchführen zu wollen.

StRin Soldner: 22:31
Freut sich, dass das Moderationsbüro ausgewählt ist und beauftragt werden kann. Möchte wissen, ob der Nutzungsvertrag mit METRO PROPERTIES oder Multi Development schon unterschrieben wurde und wann es losgehen soll. Regt an, für die Zwischennutzung die Bürgerinnen und Bürger vor Ort mit einzubeziehen.

StR Dipl.-Ing. Baumann: 25:37
Erklärt zur Frage nach dem Parkhaus, dass es nicht abgerissen werden soll. Nach dem derzeitigen Stand der Gespräche soll die äußere Gestaltung in den Wettbewerb mit einbezogen werden, die Substanz bleibt erhalten.

StR Dr. Fraas: 26:05
Erklärt, dass das Moderationsbüro alle Ideen sammeln und dann ein Konzept erarbeiten wird. Berichtet, dass der Rahmenvertrag über die Zwischennutzung noch nicht abgeschlossen wurde. Sagt zu, wieder zu berichten, sobald sich etwas tut.

StR Raschke: 27:09
Abstimmung über Beschlussvorschlag 2.3.

Beschluss: (Beilage 2.3) einstimmig

Punkt 3: **27:19**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4551 "Großreuth h.d.V. West"
für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße
Einleitung des Verfahrens und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

StR Dipl.-Ing. Baumann:
Erklärt, dass auf Grundlage der beiden dargestellten Varianten die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden soll. Verweist im Übrigen auf die Vorlage.

StR Schönfelder: 28:43
Grundsätzlich besteht Einverständnis mit dem Verfahren. Bevorzugt aus heutiger Sicht die Variante 2. Möchte wissen, ob es einen Zusammenhang zwischen der Wohnbebauung und den 3- und 4-stöckigen Gebäuden an der Kilianstraße gibt. Fragt nach, ob bei der Wohnbebauung normaler Standard, d. h. Gehsteige etc. vorgesehen sind. Möchte wissen, ob es eine vernünftige Planungsvorstellung für die Kilianstraße insgesamt gibt.

Herr Dengler, Stpl: 32:30
Erklärt, dass bis vor kurzem noch nicht klar war, wie der Lärmschutz gegenüber der Kilianstraße hergestellt werden kann, deshalb wurden die beiden Varianten in das Verfahren gebracht. Fügt hinzu, dass auch der Verwaltung Variante 2 besser gefällt und weist darauf hin, dass noch kein abschließendes Lärmschutzgutachten vorliegt, deshalb kann die Frage erst im Verfahren beantwortet werden. Es ist geplant, den Verkehrsraum möglichst attraktiv zu gestalten, damit er entsprechende Freiraum- und Aufenthaltsqualität erhält. Teilt zur Frage nach der Gesamtplanung mit, dass sich die Verwaltung am Flächennutzungsplan orientiert. Derzeit gibt es keine Notwendigkeit, über weitere Planungskonzepte nachzudenken. Nimmt den Hinweis aber gerne auf.

StR Raschke: 34:27
Abstimmung über Beschlussvorschlag 3.8.

Beschluss: **(Beilage 3.8)** **einstimmig**

Punkt 4: **34:35**

Bebauungsplan Nr. 4562 "Bahnhofstraße"
für ein Gebiet entlang der Bahnhofstraße, zwischen Marientunnel, der Dürrenhofstraße und den Bahnlinien Hbf-Irrenlohe, Schirnding, Regensburg
Billigung und öffentliche Auslegung

StR Dipl.-Ing. Baumann:
Hofft, dass in einem der nächsten Verkehrsausschüsse die Erschließungsplanung für die Bahnhofstraße vorgelegt werden kann. Berichtet, dass dem Baukunstbeirat die Anordnung zur Bahnhofstraße mit der Unterbringung der zweigeschossigen Tiefgaragenanlage in der Böschung, die zur Bahn anschließt, gut gefallen hat.

Herr Dengler, Stpl: 37:00
Weist darauf hin, dass Gegenstand der heutigen Beratung der Bebauungsplan ist.

StR Thiel: 37:53
Möchte wissen, wieso man davon abgesehen hat, an dieser städtebaulich sehr markanten Stelle einen vertikalen Akzent zu setzen.

StR Dipl.-Ing. Baumann: 38:43
Erklärt, dass Aurelis momentan nicht daran festhält, dort noch weitere dominante Akzente zu setzen.

StR Raschke: 39:33
Abstimmung über Beschlussvorschlag 4.4.

Beschluss: (Beilage 4.4) einstimmig

Punkt 5: 39:45
Bebauungsplan Nr. 4577 "Wilhelmshavener Straße" für ein Gebiet zwischen Wilhelmshavener Straße, Emdener Straße, Baltrumer Straße und Erlanger Straße
Ergebnis des informellen städtebaulichen Gutachterverfahrens
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB

Herr Dengler, Stpl:
Dieses Projekt wurde bereits im Baukunstbeirat beraten. Dem Antragsteller wurde empfohlen, ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Erklärt, dass am 06.03. die Bürgerversammlung stattfindet, dort wird das Konzept vor Ort vorgestellt. In 3 Wochen soll eine intensive, mehrtägige Öffentlichkeitsbeteiligung vor Ort durchgeführt werden. Angedacht sind 130 Wohneinheiten, mit dem Investor soll noch einmal über die Höhenentwicklung gesprochen werden.

StR Schönfelder: 43:48
Stellt fest, dass die Lage sehr kompliziert ist und die Einflüsse des Verkehrs auf dieses Gebiet sehr deutlich sind. Sieht momentan kein Problem mit 8-geschossiger Bebauung. Bittet darum, falls es wesentliche Veränderungen geben sollte, diese nochmals im Stadtplanungsausschuss vorzulegen. Hat nicht verstanden, wieso die Blockrandbebauung kategorisch ausgeschlossen wurde.

StR Brückner: 47:39
Stellt fest, dass es insgesamt eine sehr gefällige Planung ist. Glaubt, dass es schwierig werden wird, den Anwohnern beizubringen, dass die beiden Tiefgarageneinfahrten über die Emdener Straße erschlossen werden sollen. Ist jedoch beruhigt, dass die Bürgerinnen und Bürgern durch die breite Öffentlichkeitsbeteiligung die Chance haben, eventuelle Einwände selbst vorzutragen und ihre Ideen noch einfließen zu lassen. Begrüßt ansonsten die Planung.

StR Thiel: 49:00
Hält die Dichte für angemessen und findet es positiv, dass durch den höheren Baukörper ein Akzent gesetzt wird. Ist der Meinung, dass die Anzahl der Geschosse noch nicht optimal verteilt wurde. Es wäre sinnvoller, den gesamten Bauabschnitt 1 von Norden her über die Wilhelmshavener Straße zu erschließen. Ansonsten wird die Planung begrüßt.

StRin Krannich-Pöhler: 51:22
Begrüßt das Vorhaben. Glaubt, dass man bei der Öffentlichkeitsbeteiligung auf die Problematik der Verkehrserschließung eingehen wird und die Möglichkeiten aufgezeigt werden. Bittet darum, bezüglich geförderten Wohnungsbaus mit dem Investor zu sprechen.

Herr Dengler, Stpl: 52:39
Freut sich über den Zuspruch zur Planung. Sagt zu, sich über die Öffentlichkeitsbeteiligung insbesondere dem Thema Verkehrserschließung anzunehmen. Erklärt zur Frage nach der Blockrandbebauung, dass dies aufgrund des Lärmschutzwalls und der geplanten Straßenbahnlinie schwierig geworden wäre und daher nicht vorgeschlagen wurde. Wird das Thema Sozialer Wohnungsbau beim Investor ansprechen, allerdings kann eine Umsetzung nur auf freiwilliger Basis erfolgen. Sollte bei der Gestaltung von der Planung abgewichen werden, würde nicht nur der Stadtplanungsausschuss, sondern auch der Baukunstbeirat informiert werden.

StR Raschke: 55:40
Abstimmung über Beschlussvorschlag 5.8.

Beschluss: (Beilage 5.8) einstimmig

Punkt 6: **56:09**
Bebauungsplan Nr. 4620
für ein Gebiet südwestlich der Fischbacher Hauptstraße und südlich der Kinderschulgasse in Nbg. - Fischbach
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Anfrage der CSU-Stadtratsfraktion vom 17.01.2013

StR Dipl.-Ing. Baumann:
Berichtet, dass heute die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Beschluss vorgeschlagen werden kann. Erklärt zu Anfrage 2 des Ergänzungsantrags der CSU-Stadtratsfraktion, dass ein Vollsortimenter und ein Discounter vorstellbar wären. Betont, dass das Gerichtsverfahren bezüglich des Einkaufsmarkts aber noch anhängig ist. Fügt zu Anfrage 3 und 4 hinzu, dass das Kaiser-Areal grundsätzlich geeignet sein könnte, aber keine Zusagen der Verwaltung gemacht wurden.

StR Raschke: 1:01:27
Freut sich, dass es nach langer Diskussion endlich konkret wird. Ist überrascht von der Aussage der Verwaltung, dass sowohl ein Vollsortimenter als auch ein Discounter an dieser Stelle vorstellbar sind.

StR Brehm, S.: 1:01:50
Findet es positiv, dass Fischbach endlich einen Vollsortimenter bekommt. Weist darauf hin, dass am 05.03.2013 eine Informationsveranstaltung des Projektentwicklers und der Verwaltung geplant ist.

StR Schönfelder: 1:02:55
Erklärt, dass zwischen Wohnbebauung und der Stärkung der Nahversorgung abzuwägen war. Fügt hinzu, dass man klug beraten ist, den Nahversorger zu präferieren. Bittet die Verwaltung um Nachverhandlung, was die Dachbegrünung angeht und bei der Ansiedlung des Discounters die problematische Verkehrssituation in der Fischbacher Hauptstraße zu beachten. Bittet außerdem um eine vernünftige Gestaltung der Eingangspforte auf dem Parkplatz mit dem dahinter liegenden Vollsortimenter.

StR Dipl.-Ing. Baumann: 1:05:49
Sagt eine Behandlung im Baukunstbeirat zu und fügt hinzu, dass die Anregungen im weiteren Verfahren aufgegriffen werden.

StR Raschke: 1:06:46
Abstimmung über Beschlussvorschlag 6.7.

Beschluss: (Beilage 6.7) einstimmig

Punkt 7: 1:06:52
Bebauungsplan Nr. 4318 "Nordostbahnhof"
für ein Gebiet nördlich der Kieslingstraße, östlich der Äußeren Bayreuther Straße und südlich der Bessemerstraße
Erlass der Satzung

StR Dipl.-Ing. Baumann:
Erklärt aus aktuellem Anlass zum Thema Sozialer Wohnungsbau, dass im städtebaulichen Vertrag von insgesamt 140 Wohneinheiten ausgegangen wird. Von den Familieneigenheimen plant die St.-Joseph-Stiftung 28 WE und die wbg 26 WE geförderten Wohnungsbau durchzuführen. Im Geschosswohnungsbau übernimmt die wbg freiwillig 30 % geförderten Wohnungsbau.

Herr Dengler, Stpl: 1:08:35
Vermutlich werden es etwas mehr Wohneinheiten, als bislang gedacht. Berichtet, dass letzte Woche eine Preisgerichtssitzung stattfand und dass die wbg bereits einen Realisierungswettbewerb ausgelobt hat, es wurden 2 Preisträger gekürt. Es wird vermutlich zu einer etwas höheren Dichte kommen.

StR Raschke: 1:09:06
Abstimmung über Beschlussvorschlag 7.3.

Beschluss: (Beilage 7.3) einstimmig

Punkt 8: **1:09:37**
Stellplätze für den geförderten Wohnungsbau
Antrag der Stadtratsfraktion der SPD vom 02.10.2012

StR Dr. Fraas:
Die Vorlage wurde gemeinsam von BoB und WS erarbeitet. Berichtet, dass es aufgrund einer Ausnutzung von Ermessenspielräumen gelungen ist, einen anderen Stellplatzschlüssel bei gefördertem Wohnungsbau für Studentenwohnheime anzuwenden, was zu einer Ermäßigung geführt hat.

StR Dipl.-Ing. Baumann: 1:10:50
Erklärt, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt in München wesentlich angespannter ist als in Nürnberg. Betont, dass der Bauherr ein Wahlrecht hat, also nicht dazu verpflichtet werden kann, Tiefgaragenparkplätze einzurichten. Berichtet, dass die Vorlage von Stk im Hinblick auf die zu erwartenden Ausfälle in der Größenordnung von 50.000 bis 150.000 Euro mitgetragen wurde, bei einer Satzungsänderung ist erneute Abstimmung mit Stk erforderlich.

StR Raschke: 1:15:19
Bedankt sich für die konstruktive Beantwortung seines Antrags.

StRin Krannich-Pöhler: 1:15:52
Schließt sich dem Dank an. Findet es positiv, dass die Stadt Nürnberg ihren Beitrag dazu leisten kann, Investoren zu animieren, bei einem Teil der zukünftig entstehenden Wohnungen geförderten Wohnungsbau anzuwenden.

StR Thiel: 1:16:47
Bedankt sich für den Bericht. Glaubt aber nicht, dass nur die hier angesprochenen Sonderformen betroffen sind und regt an, bei Kleinwohnungen auch im frei finanzierten Bereich mit der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze herunter zu gehen.

Herr Ulrich, BoB: 1:18:43
Erklärt, dass der Schwellenwert bei 50 m² Wohnfläche bereits existiert und bisher nur auf Fahrradabstellplätze bezogen ist. Fügt hinzu, dass die Verwaltung zunächst erste Erfahrungen aus dem Umgang mit dem heutigen Beschluss benötigt und über die Thematik nachdenken muss. Betont, dass die Stellplatzablöse eine wesentliche Einnahmequelle der Stadt Nürnberg ist und erklärt, dass es in vielen Gebieten das Problem gibt, dass neu hinzu gekommene Nutzungen zu wenige Stellplätze haben und sich die Anwohner dadurch verdrängt fühlen. Desweiteren gibt es viele Bauherren, die mehr Stellplätze haben möchten, als es die Satzung vorschreibt.

StR Raschke: 1:20:30
Abstimmung über Beschlussvorschlag 8.3.

Beschluss: **(Beilage 8.3)** **einstimmig**

Punkt 9: **1:20:42**

Energetische Sanierung von Gebäuden mit historisch wertvollen und somit erhaltenswerten Fassaden, die nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz stehen

Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.11.2012

Herr Ulrich, BoB:
Berichtet, dass es außer dem Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.11.2012 noch zwei weitere Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.02.2013 und der Bunten vom 02.02.2013 gibt. Erklärt, dass es 34 denkmalgeschützte Ensembles gibt, in diesen ist es nicht ohne weiteres möglich, nachträgliche Wärmedämmung an relevanten Fassaden anzubringen. Es gibt 3.000 Einzeldenkmale, für diese auch Regelungen gelten. Da es aber Stadtgebiete gibt, die noch nicht oder gar nicht unter Denkmalschutz stehen, wird um Erlaubnis gebeten, die betroffenen Gebiete zusammenzustellen. Als zweiten Schritt wird nach Behandlung im Stadtplanungsausschuss und im Stadtrat für bestimmte Gebiete, z. B. die Adamstraße, eine Gestaltungssatzung vorgeschlagen.

StRin Krannich-Pöhler: 1:23:51
Bedankt sich für den Vorschlag. Hält die Aufklärung der Bevölkerung für wichtig und schlägt vor, anhand von Beispielen aufzuzeigen, welche Möglichkeiten es neben der sogenannten Außendämmung noch gibt.

StRin Kayser: 1:25:54
Begrüßt die Prüfung einer Gestaltungssatzung für die Sandsteinfassaden der einzelnen Häuser wie im Beschluss vorgeschlagen. Bittet darum, parallel zum Beschluss noch eine Beratung anzubieten, was eine vielschichtigere energetische Sanierung sein könnte.

StR Prof. Dr. Beck: 1:26:50
Vielen Dank für die Ausführungen. Bittet darum, die 3 Fragen aus seinem Antrag noch schriftlich zu beantworten, da dazu nichts gesagt wurde.

StR Dipl.-Ing. Baumann: 1:27:29
Sagt zu, dass dieser Antrag sorgfältig abgearbeitet und behandelt wird. Berichtet, dass der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion erst nach der Abgabefrist am 01.02.2013 bei Herrn OBM eingegangen ist und fügt hinzu, dass natürlich auch dieser noch behandelt wird.

StR Thiel: 1:27:57
Bedankt sich bei der Verwaltung für ihre Bereitschaft, möglichst schnell diese Untersuchung vorzunehmen. Hält es für wichtig, einen umfassenden Überblick zu bekommen. Gibt zu bedenken, dass es nicht sein kann, dass die Qualität des Stadtbilds durch unförmige Dämmungen Stück für Stück absinkt. Befürchtet, dass es allein mit einem Appell an Einsicht nicht klappen wird.

Herr Ulrich, BoB: 1:30:59
Über die Öffentlichkeitswirkung der Satzung kann die Verwaltung zwar einiges erreichen, bei der Beratung stößt sie allerdings an ihre Grenzen. Im Einzelfall ist das über den Denkmalschutz möglich oder wenn ein Bürger selbst Beratungsbedarf äußert. Schwierig wird es bei denen, die das Bewusstsein nicht haben. Hofft, dass die Debatte ein klein wenig daran ändern kann.

StR Brückner: 1:32:19
Bittet um eine Diskussion im Umweltausschuss. Hält den Weg der Verwaltung für richtig, die Einsicht muss aber in aller Breite vorhanden sein.

StR Raschke: 1:32:52
Abstimmung über Beschlussvorschlag 9.3.

Beschluss: (Beilage 9.3) einstimmig

Punkt 9a: 1:33:04
Tafelfeldstraße
Neubau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen

StR Dipl.-Ing. Baumann:
Auf Wunsch des Investors fand die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung des Baukunstbeirats statt. Erklärt, dass nun eine Behandlung im öffentlichen Teil gewählt wurde, da sich die Entwurfsplanung als problematisch dargestellt hat. Vom Baukunstbeirat wurde empfohlen, einen kleinen Wettbewerb mit 4 bis 6 Architekten durchzuführen. Inzwischen wurde nachverhandelt und es entwickelt sich gut.

StR Raschke: 1:36:37
Erklärt, dass der Bauherr bereit ist, die Planung nochmals qualifiziert und unter besonderer Berücksichtigung der Anmerkungen des Baukunstbeirats überarbeiten zu lassen und in Abstimmung mit Stpl im Baukunstbeirat zu präsentieren.
Der Bericht hat zur Kenntnis gedient.

Punkt 9b: 1:36:12
Neubau einer Eigentumswohnanlage in Erlenstegen-Händelstraße
Antrag der CSU- Stadtratsfraktion vom 14.01.2013

StR Dipl.-Ing. Baumann:
Sachverständiger ist Herrn Dengler, der die Darstellung übernehmen wird. Erklärt, dass an dieser Stelle Baurecht nach § 34 besteht und dass dieses Gebiet 1996 aus dem Umgriff des Bebauungsplans herausgenommen wurde. Berichtet, dass die Verwaltung das früher so gemacht hat, um mehr Handlungsspielraum für Wohnungsbau zu haben. 1998 sind dann die Bebauungspläne in Mögeldorf, Laufamholz und Erlenstegen entstanden. Betont, dass nach § 34 die Anzahl der Wohneinheiten nicht begrenzt werden kann.

Herr Dengler, Stpl: 1:38:22
Erklärt, dass die Verwaltung als Entscheidungsgrundlage nur § 34 BauGB hat, das heißt, eine Baumaßnahme muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Auch die Lage auf dem Grundstück ist ein Beurteilungskriterium. Weist darauf hin, dass die Anzahl der Wohneinheiten jedoch kein Beurteilungskriterium nach § 34 ist, ebenso wenig wie die Dachform. Berichtet, dass es bereits nach Einreichung des Bauantrags erste Gespräche mit dem Bürgerverein und Nachbarn gegeben hat, die sich sehr kritisch über die Baumaßnahme geäußert haben. Der Antragsteller ist inzwischen auch bereit, zum Schutz der Bäume 2,50 m hinter die ursprüngliche Baukante zu gehen. Im westlichen Bereich war ein Baukörper vorgesehen, der nun ent-

fällt. Betont, dass die Verwaltung das Bauvorhaben intensiv geprüft hat und weist darauf hin, dass es genehmigungsfähig ist.

StR Raschke: 1:44:49
Stellt klar, dass heute keine Entscheidung für oder gegen dieses Bauvorhaben getroffen wird. Berichtet, dass sich der Bauträger nach einem gestern geführten Gespräch dazu bereit erklärt hat, noch an der einen oder anderen Stelle Modifizierungen vorzunehmen. Glaubt nicht, dass mit dem Bauvorhaben der Gebietscharakter von Erlenstegen zerstört wird.

StR Thiel: 1:48:25
Gibt zu bedenken, dass eine Verdichtung auch immer Schwierigkeiten mit sich bringt und dass auch der gewachsene Quartierscharakter Berücksichtigung finden muss. Findet, dass niemandem damit gedient ist, wenn das Bauvorhaben vor dem Verwaltungsgericht in Ansbach landet. Schlägt wegen der Gestaltungsfragen eine Behandlung im Baukunstbeirat vor und appelliert an die Beteiligten, aufeinander zuzugehen.

Frau Gröschner, Vorsitzende
BV Jobst-Erlenstegen e. V.: 1:52:00
Betont, dass der Erhalt der Bäume wichtig ist, damit Erlenstegen grün bleibt. Berichtet, dass die Bürgerinnen und Bürger befürchten, dass hier ein sehr großer Baukörper entsteht und fügt hinzu, dass Eigentumswohnanlagen dieser Größenordnung an dieser Stelle abgelehnt werden. Da das Bauvorhaben das Orts- und Straßenbild bestimmen wird, wäre eine Vorstellung im Baukunstbeirat nötig. Die Bürgerinnen und Bürger könnten sich eine kleine Wohnanlage mit maximal 5 Wohneinheiten oder mit 3 Einfamilienhäusern durchaus vorstellen.

StR Dipl.-Ing. Baumann: 1:58:13
Weist darauf hin, dass im Grunde nur das Nachbarrecht, das bedeutet Besonnung, Belichtung, Belüftung und Brandschutz, eingeklagt werden kann. Fügt hinzu, dass mit den angebotenen Verbesserungen des Bauherrn aus Sicht der Verwaltung kein Klagerisiko besteht. Kann sich nicht vorstellen, dass in Erlenstegen tatsächlich die Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich gewünscht wird. Versteht die Vorbehalte des Bürgervereins, kann aber an der Rechtslage auch nichts ändern.

Frau Gröschner, Vorsitzende
BV Jobst-Erlenstegen e. V.: 2:02:34
Betont, dass es nicht um die Höhe geht, sondern um die Grundfläche des Baukörpers. Ist der Ansicht, dass die Kritik schon rechtlich begründet ist, denn es geht um das Maß der baulichen Nutzung. Dies entspricht nicht dem Gebietscharakter von Erlenstegen.

StR Dipl.-Ing. Baumann: 2:03:10
Erklärt, dass man 0,41 GRZ in einem Innenbereich nicht zur Grundlage der Ablehnung machen kann.

StR Raschke: 2:03:40
Stellt klar, dass nach der Geschäftsordnung kein Rederecht für einen betroffenen Nachbarn erteilt werden kann, auch wenn sich dieser gern äußern würde.

StR Thiel: 2:04:11
Weist darauf hin, dass der Tagesordnungspunkt nicht nur das dicht bebaute Grundstück an der Händelstraße betrifft, sondern dass es auch um einen Prüfauftrag für den benachbarten Bebauungsplan geht. Wünscht sich für Erlenstegen innerhalb dieses Bebauungsplangebiets eine geordnete Entwicklung. Bittet die Verwaltung in Abstimmung mit dem Bürgerverein um Betrachtung und Überprüfung des bestehenden Bebauungsplans.

StR Raschke: 2:05:56
Fragt nach, in welche Richtung der bestehende Bebauungsplan überprüft werden soll.

StR Brehm, S.: 2:06:22
Versteht die Sichtweise beider Seiten gut. Bittet um Überprüfung, ob man nicht zukünftig die Grundsätze des benachbarten Bebauungsplans auf die Grundstücke in der Händel- und Gervinusstraße anwenden könnte. Regt an, dass sich die beiden Stadtratsfraktionen nochmals verständigen.

StR Schönfelder: 2:09:58
Kann keine große Veränderung des Ortsbilds erkennen. Betont, dass die Bauformen und Größen der Häuser in dieser Gegend sowieso unterschiedlich sind. Findet, dass die Verwaltung den Fall gerichtlich klären lassen sollte und glaubt, dass die Verwaltung mit ihrer Beurteilung richtig liegt. Bezweifelt, ob es besser ist, die Interpretation des Bebauungsplans auf die anderen Grundstücke zu übertragen. Denn das würde für die Grundstückseigentümer mehr Zwang bedeuten.

StR Thiel: 2:14:22
Stellt fest, dass niemand einen neuen Bebauungsplan beschließen möchte. Erklärt, dass nur nicht gewünscht wird, dass sich so eine Art von Bebauung schrittweise nach vorne in das Bebauungsplangebiet „hineinfrisst“. Deshalb geht der Antrag der CSU-Stadtratsfraktion dahin, den bestehenden Bebauungsplan zu überprüfen, ob er gegen solche zukünftigen Bauwünsche „wasserdicht“ ist oder ob Nacharbeiten an den Festsetzungen nötig sind.

StR Dipl.-Ing. Baumann: 2:15:41
Gibt zu bedenken, dass dies zu einer Vielzahl von Regelungen wegen der unterschiedlichen Dachformen in diesem Gebiet führen würde. Möglich wäre eine Art Frühwarnsystem des Bürgervereins, der die Verwaltung verständigt, sobald sich ein ähnlicher Fall ereignen würde. Betont, dass eine Bebauungsplanänderung mit detaillierten Festsetzungen nicht empfehlenswert ist.

StR Raschke: 2:17:43
Glaubt, dass dem Bürgerverein mehr damit gedient ist, die Entwicklung in diesem Gebiet besonders sensibel zu verfolgen. Falls konkrete Bauvorhaben vorliegen, kann die Verwaltung in Abstimmung mit dem Bürgerverein oder durch Behandlung im Stadtplanungsausschuss bereits vor der Einreichung eines Bauantrags diskutieren.
Der Bericht hat zur Kenntnis gedient.

Punkt 9c: **2:18:44**
Äußere Cramer-Klett-Straße / Ecke Gießereistraße in Wöhrd
Dringliche Anfrage der CSU-Stadtratsfraktion vom 14.02.2013

StR Raschke:
Verweist auf die Vorlage. Der Bericht hat zur Kenntnis gedient.

A u f l a g e

Punkt 10: Auflage der Niederschrift über die 40. Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 17.01.2013 (öffentlicher Teil)

StR Raschke:
Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.
Damit ist der öffentliche Teil der heutigen Sitzung geschlossen.

Der Vorsitzende:
(TOP 1)
gez. Dr. Maly

Der Vorsitzende:
(TOP 2 – TOP 10)
gez. i. V. Raschke

Der Referent VI:
gez. Baumann

Die Schriftführerin:
gez. Reuter

Der Referent VII:
gez. Dr. Fraas