

NIEDERSCHRIFT

über die 27. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am Dienstag, 20. September 2022

BEGINN: 16:00 Uhr

ENDE: 18:00 Uhr

Sitzungsort: Ratssaal des Stadtschlosses, Vogteiplatz 8-10, 91567 Herrieden

ANWESEND

Mitglieder

Name	Funktion	Bemerkung zur Anwesenheit
Dorina Jechnerer	Erste Bürgermeisterin	
Andreas Baumgärtner	Zweiter Bürgermeister	anwesend ab TOP 7
Stefan Beckenbauer	Stadtrat	anwesend bis n.ö. TOP 3.2
Jürgen Leis	Stadtrat	
Fritz Oberfichtner	Stadtrat	
Matthias Rank	Stadtrat	
Gaby Rauch	Stadträtin	anwesend ab TOP 8
Wolfgang Strauß	Stadtrat	
Franziska Wurzinger	Stadträtin	

Entschuldigt sind

Robert Goth	Stadtrat
Armin Jechnerer	Stadtrat
Johann Heller	Dritter Bürgermeister

Schriftführer

Georg Schimmel

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung
2. Genehmigung der Sitzungsniederschriften vom 21.06.2022 und 12.07.2022
3. Außenbesichtigung
4. Bekanntgaben
 - 4.1 Sachstandsbericht der Baumaßnahmen
 - 4.2 Sachstandsbericht zum Verkehrskonzept
 - 4.3 Vergabe Regulierung Schachtabdeckung, Wasserschiebern und Hydrantenkappen
 - 4.4 Vergabe Teilstück Kanal Am Martinsberg

- 4.5 Vergabe Starkregenmaßnahmen Heuberger Bach
- 4.6 Vergabe Einzäunung Wasserwerk u. Quellen in Rauenzell
- 5. Bauanträge
- 5.1 Bauantrag - Änderung im vorhandenen ARAL Tankstellenshop in REWE ToGo
- 5.2 Bauantrag - Änderung der Werbeanlage ARAL Tankstellenshop in REWE ToGo
- 5.3 Bauantrag - Abbruch und Wiederaufbau eines Dachgeschosses
- 5.4 Bauvoranfrage - Neubau eines Gewerbebaus
- 6. Antrag vom 10.09.2022 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Herrieden:
Innenentwicklungsbudget
- 7. Mögliche Ergänzung zu den Kriterien für die Vergabe von Bauplätzen
- 8. Umsetzung der Maßnahmen aus dem Radverkehrskonzept
- 9. Anfragen
- 9.1 Gaby Rauch: Vogteiplatz/Marktplatz
- 9.2 Fritz Oberfichtner: Geschwindigkeitsmessgerät in der Ansbacher Straße
- 9.3 Franziska Wurzing: Beschattung für Kleinkinderspielbereich im Freibad
- 9.4 Jürgen Leis: Zuständigkeit für Antrag "Bündnis 90 / Die Grünen" zur Errichtung eines Spielplatzes
- 10. Antworten zu den eingereichten Bürgeranfragen

Öffentliche Sitzung vom 20.09.2022

1. Begrüßung

Sachverhalt:

Erste Bürgermeisterin Dorina Jechnerer begrüßt die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses sowie 4 Zuhörer. Sie stellt fest, dass zur Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde und der Ausschuss beschlussfähig ist.

2. Genehmigung der Sitzungsniederschriften vom 21.06.2022 und 12.07.2022

Sachverhalt:

Die Protokolle der öffentlichen Sitzung vom 21.06.2022 und 12.07.2022 wurden ordnungsgemäß zugesandt. Nachdem bis zum Ende der Sitzung keine Einwendungen erhoben wurden, sind die Protokolle genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3. Außenbesichtigung

4. Bekanntgaben

4.1 Sachstandsbericht der Baumaßnahmen

4.2 Sachstandsbericht zum Verkehrskonzept

4.3 Vergabe Regulierung Schachtabdeckung, Wasserschiebern und Hydrantenkappen

Sachverhalt:

In der nichtöffentlichen BV-Sitzung am 21.06.2022 hat der BV-Ausschuss für die Instandhaltungsmaßnahmen von Schachtabdeckungen und Wasserschiebern der Vergabe an die Firma SUT aus Arnschwang zugestimmt.

4.4 Vergabe Teilstück Kanal Am Martinsberg

Sachverhalt:

In der nichtöffentlichen BV-Sitzung am 21.06.2022 hat der BV-Ausschuss einen Auftrag für die Neuverlegung des Kanals zwischen der Straße „Am Martinsberg und der Ansbacher Straße“ an die Firma Gessler Bau vergeben.

4.5 Vergabe Starkregenmaßnahmen Heuberger Bach

Sachverhalt:

In der nichtöffentlichen BV-Sitzung am 12.07.2022 hat der BV-Ausschuss für die Starkregenschutzmaßnahme (Kanal- und Erdbauarbeiten) am Heuberger Bach einen Auftrag an die Fa. Ulsenheimer Bau GmbH aus Lichtenau vergeben.

4.6 Vergabe Einzäunung Wasserwerk u. Quellen in Rauenzell

Sachverhalt:

In der nichtöffentlichen BV-Sitzung am 12.07.2022 hat der BV-Ausschuss für die Einzäunung des Wasserwerks sowie der Quellen 1-4 (Zone1) einen Auftrag an die Firma Eckenweber aus Hohenberg vergeben.

5. Bauanträge

5.1 Bauantrag - Änderung im vorhandenen ARAL Tankstellenshop in REWE ToGo

Sachverhalt:

Bauantrag - Änderung im vorhandenen ARAL Tankstellenshop, Shopumbau, Änderung der Inneneinrichtung und Sortimentsanpassung in REWE ToGo am vorhandenen Gebäude von BP Europa SE auf Flst. 843, Gemarkung Neunstetten im Bebauungsplan Nr. 14 „Regmannsdorf II“, Am Eichelberg 2.



Rechtliche Würdigung:

Das Bauvorhaben liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Regmannsdorf II“ und ist nach § 30 BauGB genehmigungsfähig.

Beschluss

Der BV-Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die gemeindliche Einvernahme zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

7 : 0

5.2 Bauantrag - Änderung der Werbeanlage ARAL Tankstellenshop in REWE ToGo

Sachverhalt:

Bauantrag - Änderung der Werbeanlage am vorhandenen ARAL Tankstellenshop in die Werbelogos REWE ToGo am vorhandenen Gebäude von BP Europa SE auf Flst. 843, Gemarkung Neunstetten im Bebauungsplan Nr. 14 „Regmannsdorf II“, Am Eichelberg 2.



Rechtliche Würdigung:

Das Bauvorhaben liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Regmannsdorf II“ und ist nach § 30 BauGB genehmigungsfähig.

Beschluss

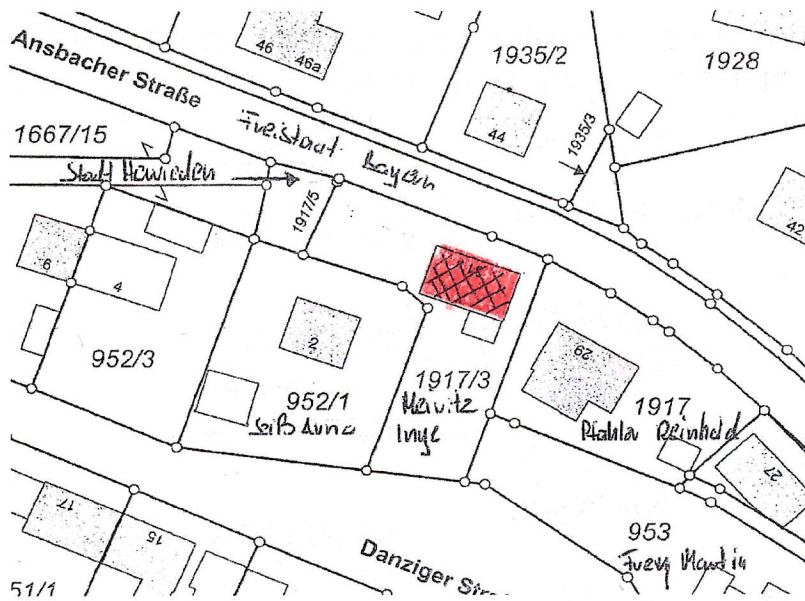
Der BV-Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die gemeindliche Einvernahme zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

5.3 Bauantrag - Abbruch und Wiederaufbau eines Dachgeschosses

Sachverhalt:

Bauantrag für den Abbruch und Wiederaufbau eines Dachgeschosses als Vollgeschoss von Matthias Worner, auf Flst. 1917/3, Gemarkung Herrieden, Ansbacher Str. 31.



Der Bauherr beabsichtigt, das derzeitige Satteldach mit einer Dachneigung von 35° abzubauen und ein zusätzliches 2. Obergeschoss mit einem nach Süden ausgerichteten flachgeneigten Pultdach zu errichten. Dadurch wird das Pultdach ca. 1,80 m höher als die bestehende Firsthöhe am vorhandenen Satteldach. Durch das zusätzliche 2. Obergeschoss wird das südliche Erscheinungsbild aufgrund des freiliegenden Untergeschosses 4-geschossig. In der umgebenden Bebauung sind keine 4-geschossigen Gebäude vorhanden. Die erforderliche Abstandsfläche ist zum rechten Nachbarn, Flst. 1917 nicht eingehalten. Eine Abweichung von den Abstandsflächen ist beantragt.

Rechtliche Würdigung:

Das Bauvorhaben liegt im unüberplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Aufgrund des 4 geschossigen Erscheinungsbild und den nicht vorhandenen Bezugsfällen kann man nicht von einer Einfügung sprechen. Nach § 34 BauGB muss sich das Vorhaben nach Art, Maß und Kubatur in die nähere Umgebung einfügen.

Vertretbar wäre die Errichtung eines neuen Satteldaches mit ca. 45° Dachneigung, Kniestock ca. 50 cm und ggf. Dachgauben.

Diskussionsverlauf:

Vorstellbar wäre die Errichtung eines Satteldaches mit ca. 45° DN und einem Kniestock mit ca. 50 cm und ggf. Dachgauben oder ein flachgeneigtes Satteldach mit 1 m Kniestock.

Beschluss

Der BV-Ausschuss beschließt, dass die gemeindliche Einvernahme nicht erteilt wird. Die Verwaltung, wird beauftragt, dem Bauherrn alternative Dachformen bzw. Bauweisen vorzuschlagen.

Abstimmungsergebnis:

7 : 0

5.4 Bauvoranfrage - Neubau eines Gewerbebaus

Sachverhalt:

Bauvoranfrage für den Neubau eines Gewerbebaus von Diana Pickelmann-Heller und Marco Heller auf Flst. 1219/4, Gemarkung Herrieden, Industriestraße Str. 16.

Der vorgesehene Gewerbebau der Bauherren sieht im Erdgeschoss einen Frisörsalon und zwei Büroeinheiten vor. Im 1. Obergeschoss ist eine Arztpraxis vorgesehen. In Vorgesprächen wurde dem Bauherrn eine Baugrenzenüberschreitung im Bereich von ca. 3,50 m zugestanden.

Bei den weiteren Planungen hat man festgestellt, dass es für das erforderliche Raumprogramm der Arztpraxis und einer sinnvollen wirtschaftlichen Anordnung der Räume erforderlich sein wird, dass es in Teilbereichen zu einer Baugrenzenüberschreitung von bis zu 6,25 m kommen wird. Die gegenüberliegende Kombihalle des Bauhofes mit dem Gewächshaus liegt auf einer Länge von ca. 52 m ca. 7,00 - 7,50 m außerhalb den Baugrenzen.

Rechtliche Würdigung:

Das vorgesehene Bauvorhaben liegt im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Herrieden“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Für die Baugrenzenüberschreitung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Bezugsfälle im direkten Umfeld sind vorhanden.

Beschluss

Der BV-Ausschuss stellt die gemeindliche Einvernahme und die erforderlichen Befreiungen zum Bauvorhaben in Aussicht.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

6. Antrag vom 10.09.2022 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Herrieden: Innenentwicklungsbudget

Sachverhalt:

Folgender Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Herrieden ist bei der Bürgermeisterin eingegangen:

„Antrag vom 10.09.2022 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Herrieden

Beschleunigte Bebauung von Innenentwicklungspotentialen in Herrieden und den Altgemeinden

Beschlussvorschlag:

Dem Finanz- und Personalausschuss wird empfohlen, im jährlichen Haushalt Planungs- und Erschließungskosten von 100.000 € für kurzfristig zur Verfügung stehende Innenentwicklungsflächen für Wohnbebauung, die die Voraussetzungen zur

Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB erfüllen, bereitzustellen.

Begründung:

Der Stadtrat hat am 28.10.2020 einen Grundsatzbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung verabschiedet. Demnach sollen grundsätzlich Flächen im Innenbereich vor Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Hierdurch sollen die Ortskerne aller Ortsteile der Stadt Herrieden gestärkt, Erschließungs- und Folgekosten eingespart und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie naturbelassene Freiflächen geschützt werden.

Das größte Hemmnis in der Praxis für die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen ist die fehlende Verkaufsbereitschaft privater Grundstückseigentümer/-innen. Sind Grundstückseigentümer/-innen bereit ihre Flächen zu verkaufen und stellen diese für eine Wohnbebauung zur Verfügung, folgt darauf erfahrungsgemäß eine lange Vorlaufzeit bis zur Bebaubarkeit u.a. aufgrund fehlender eingestellter Mittel für die Planung und Erschließung im Haushalt. Mit dem vorliegenden Antrag soll ein jährliches Budget für die Planung und Erschließung von Innenentwicklungspotentialen in der Stadt Herrieden sowie den Altgemeinden bereitgestellt werden, welches eine flexiblere und schnellere Wohnbebauung im Innenbereich gegenüber der Bebauung im Außenbereich ermöglicht. Mit den eingestellten Haushaltsmitteln können unmittelbar mit dem Erwerb der Flächen durch die Stadt Herrieden Aufträge für die Planung und Erschließung vergeben werden. Damit wird nicht nur ein aktiver Beitrag zu einer städtebaulich wünschenswerten Entwicklung geleistet, sondern auch ein Anreiz für Grundstückseigentümer/-innen geschaffen, Flächen wie z.B. bislang unbebaute Flächen im Innenbereich oder ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen zur Schaffung von Wohnraum für Bauwillige vor Ort zur Verfügung zu stellen.

Das Budget kann für die Schaffung von Baurecht und Erschließung von Innenentwicklungspotentialen eingesetzt werden, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

- es handelt sich um Flächen, für die gemäß §13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann (u.a. Begrenzung der zulässigen Grundfläche/ Größe des Plangebietes, Definition der Lage im Innenbereich, keine erheblichen Umweltauswirkungen, Anwendung des beschleunigten Beteiligungsverfahrens, Gestaltungsmöglichkeiten der Kommune).
- die Stadt Herrieden erwirbt die Flächen von dem/der Grundstückseigentümer/-in im Sinne des Zwischenerwerbs
- auf der Fläche soll eine Wohnbebauung geschaffen werden

Finanzielle Auswirkungen:

Max. 100.000 Euro jährliche Planungs- und Erschließungskosten, die beim Verkauf von neu geschaffenen Bauplätzen wieder umgelegt werden können (durchschnittliche Planungskosten für Bebauungsplan der Innenentwicklung 5.000-10.000 Euro und Erschließungskosten pro m² 10-50 Euro gegenüber mehr als 70 Euro pro m² im

Außenbereich). Grundsätzlich sind die Planungskosten im Zuge des vereinfachten Verfahrens sowie die Erschließungskosten im Innenbereich deutlich geringer als bei der Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich.

Auswirkungen auf Umwelt und Nachhaltigkeitsziele:

Die vorrangige Innenentwicklung schont die Umwelt und erhält die natürlichen Lebensgrundlagen im Außenbereich wie z.B. der Erhalt von Natur und Landschaft sowie Naherholungsräumen, der Erhalt von Böden als endliche Ressource, als Anbaufläche für Nahrungsmittel und als Filter und Puffer für gesundes Trinkwasser. Darüber hinaus wird ein Beitrag zum Klimaschutz durch kurze Wege und dem Freihalten klimasensibler Flächen wie Überschwemmungsgebieten und Kaltluftschneisen geleistet.“

Der Antrag ist im RIS hinterlegt. In der heutigen Sitzung soll über den Antrag abgestimmt werden.

Diskussionsverlauf:

Über den Antrag wird beraten. Dabei stimmt der Antragsteller einer Modifizierung des Beschlussvorschlages zu. Der Beschlussvorschlag lautet neu:

Dem FPA wird empfohlen, ein Budget im jährlichen Haushalt für Planungs- und Erschließungskosten für kurzfristig zur Verfügung stehende Entwicklungsflächen einzustellen.

Beschluss

Der BV-Ausschuss stimmt dem geänderten Beschlussvorschlag zu.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

7. Mögliche Ergänzung zu den Kriterien für die Vergabe von Bauplätzen

Sachverhalt:

Die Verwaltung erreichten Anfragen zu den Kriterien für die Vergabe von Bauplätzen. Zwei Aspekte sollten im Bau- und Verkehrsausschuss noch einmal näher beleuchtet werden:

1. Mehr als ein Wohneigentum, Umgang mit Immobilien, die im Zuge einer vorgezogenen Erbschaft / Schenkung von den Eltern auf die Kinder übertragen werden.
2. Rückkehrer nach Ausbildung / Studium.

Beschluss

Der BV-Ausschuss beschließt folgende Änderung des Punktekataloges:
bisher:

Ehemaliger Hauptwohnsitz in Herrieden	
Wie viele Jahre bis zum Stichtag hatten Sie oder Ihr Mitbewerber Ihren ehemaligen Hauptwohnsitz in Herrieden? Gewertet werden volle, ununterbrochene Jahre innerhalb der letzten fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist. Bei Bewerbern, die einen gemeinsamen Antrag stellen, wird die Antwort desjenigen Antragstellers gewertet, die in der Antwortauswahl die höhere Ausprägung erzielt.	
Nicht in Herrieden	0
Seit 1 Jahr	30
Seit 2 Jahren	60
Seit 3 Jahren	90
Seit 4 Jahren	120
Seit 5 oder mehr Jahren	150

neu:

Ehemaliger Hauptwohnsitz in Herrieden	
Wie viele Jahre bis zum Stichtag hatten Sie oder Ihr Mitbewerber Ihren ehemaligen Hauptwohnsitz in Herrieden? Bei Bewerbern, die einen gemeinsamen Antrag stellen, wird die Antwort desjenigen Antragstellers gewertet, die in der Antwortauswahl die höhere Ausprägung erzielt.	
Nicht in Herrieden	0
1 Jahr	30
2 Jahren	60
3 Jahren	90
4 Jahren	120
5 oder mehr Jahre	150

Die Beratung zum Thema „Wohneigentum“ wird in der nächsten Sitzung fortgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Abstimmungsbemerkung: Stadtratsmitglied Stefan Beckenbauer war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Raum.

8. Umsetzung der Maßnahmen aus dem Radverkehrskonzept

Sachverhalt:

Im BV-Ausschuss am 12.07.2022 wurde dieser TOP vertagt. Mittlerweile hat die Verwaltung eine Priorisierung der Maßnahmen vorgenommen. Die Liste ist im RIS hinterlegt.

Diskussionsverlauf:

Vor dem Anbringen von Schildern bei Fuß- und Radwegen soll geprüft werden, ob die Belange der Fußgänger besonders berücksichtigt werden.

Es wird angeregt, die Notwendigkeit der Schilder auch in Hinblick auf zukünftige Maßnahmen noch einmal explizit zu prüfen.

Das Vorgehen für die Außenorte muss noch einmal gesondert betrachtet werden.

Radweg von der Neunstetterstraße zum Altmühlhaag soll im Asphaltierungsprogramm 2024 aufgenommen werden.

Altgemeinde Elbersroth über Birkach/Feuchtwangen oder Niederdombach, die Reihenfolge ergibt sich in Abhängigkeit der Grundstücksverfügbarkeit.

Beschluss

Der BV-Ausschuss stimmt der von der Verwaltung vorgeschlagenen Priorisierung zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die Haushaltsmittel in den Haushaltsberatungen entsprechend einzubringen und Honorarangebote einzuholen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

9. Anfragen

9.1 Gaby Rauch: Vogteiplatz/Marktplatz

Sachverhalt:

Stadtratsmitglied Gaby Rauch fragt an, ob der Vogteiplatz/Marktplatz in das Asphaltprogramm aufgenommen werden kann. Antwort: Die Verwaltung setzt es mit auf die Liste.

9.2 Fritz Oberfichtner: Geschwindigkeitsmessgerät in der Ansbacher Straße

Sachverhalt:

Stadtratsmitglied Fritz Oberfichtner fragt an: Ob das Geschwindigkeitsmessgerät bereits ab Tempo 30 km/h blinkt, obwohl 50 km/h erlaubt sind. Dies hat keinen Warneffekt mehr, weil man weiß, das 50 km/h erlaubt sind.

Antwort: Tempo 30 km/h ist gewünscht, wegen der Sicherheit der Schulkinder. Die Anzeige wird nach einer gewissen Zeit der Eingewöhnung der Erstklässler wieder auf 50 km/h gesetzt.

9.3 Franziska Wurzinger: Beschattung für Kleinkinderspielbereich im Freibad

Sachverhalt:

Stadtratsmitglied Franziska Wurzinger fragt an, ob der Kleinkinderspielbereich im Freibad beschattet werden. Antwort: Die Verwaltung wird eine Prüfung vornehmen.

9.4 Jürgen Leis: Zuständigkeit für Antrag "Bündnis 90 / Die Grünen" zur Errichtung eines Spielplatzes

Sachverhalt:

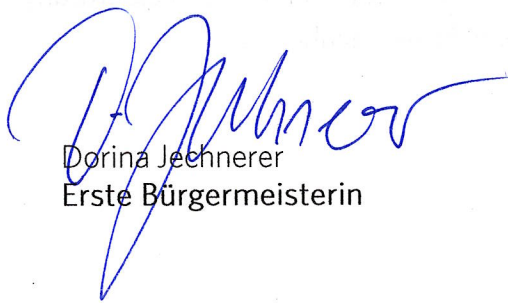
Jürgen Leis fragt an, warum der Antrag der Fraktion „Bündnis 90 / Die Grünen“ zur Errichtung eines Spielplatzes im Sanierungsgebiet im Stadtrat zur Beratung vorgesehen ist. Wäre nicht der BV-Ausschuss zuständig?

Antwort: Bei dem besagten Antrag handelt es sich um eine städtebauliche Grundsatzfrage für das Sanierungsgebiet, die die Planungshoheit betrifft und hierfür ist der Stadtrat zuständig.


10. Antworten zu den eingereichten Bürgeranfragen

Sachverhalt:

Es liegen keine Bürgeranfragen vor.



Dorina Jechnerer
Erste Bürgermeisterin



Georg Schimmel
Schriftführer