

Protokoll der Sitzung des Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss Sulzbach-Rosenberg vom 6.12.2022

Dies ist kein offizielles Protokoll. Die aufgeführten Beschlussvorschläge sind teils gekürzt, sinngemäß in eigenen Worten dargestellt. Die aufgeführten Wortbeiträge sind nicht wortwörtlich, sondern sinnwährend gekürzt ohne Anspruch auf Vollständigkeit wiedergegeben. Die Sitzungsvorlagen mit Sachdarstellung und Beschlussvorschlag zu den jeweiligen TOP sind auf <https://buergerinfo.su-ro.info/info.php> abrufbar.

TOP Ö 1: Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Katzenberg Nord"; Vorstellung von Bebauungsvarianten für die Bauleitplanung; Vorberatung

Beschlussvorschlag: Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss nimmt die Sitzungsvorlage des Baureferates vom 25.11.2022, Az.: IV-6102/KK/st - BP Am Katzenberg Nord, sowie den Vortrag des Büros TOPOS team zur Kenntnis und beschließt, dass die Bauleitplanung mit der 1. Variante 1A; 2. Variante 2A; 3. Variante 3A weiter geplant werden soll

Vorstellung der Bebauungspläne durch Dipl.-Geogr. Thomas Rosemann, Büro TOPOS team

- Planungsvorgaben
 - Ca. 3,6 ha, ideale Lage (Schule und Kindergarten in Nähe), ca. 800 m nördlich des historischen Stadtzentrums
 - Ortsrandlage, angrenzend an kartiertes Biotop, vorhandene Streuobstwiese, saP (*spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*) beauftragt
 - Verkehrstechnisch gut erschließbar: i) Verlängerung Steigerstraße, ii) Verlängerung Schießstätte
 - Flächennutzungsplan: Bislang als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen, deshalb Änderung des Flächennutzungsplans beantragt
 - Benachbarte Deponie „Sauerzapfstraße“ und „Erzhülle“, Bergbaueinfluss im östlichen Teil, Verkehrsimmissionen von B14 empfiehlt Gutachten (bislang liegen keine bekannten Daten vor)
 - Ca. 20 m Höhenunterschied im Plangebiet, überwiegend Ackerflächen
 - Grundwassermessstellen, Baumfallgrenzen zu Waldflächen, Abwasserleitungen aus den beiden Deponien
 - Einhaltung der Baumfallgrenzen gesetzlich nicht vorgeschrieben, in Bebauungsvarianten nicht konsequent berücksichtigt um die bebaubaren Flächen nicht zu verringern, ggf. Durchforstung erforderlich
- Allgemeine Ziele
 - Verzicht auf Einfamilienhäuser sinnvoll, aber unrealistisch, diese seien nach wie vor stark angefragt. Dennoch ist das Ziel, dass die Wohnungsdichte über dem Durchschnitt liegt = flächensparende Bebauung
 - Zusätzlicher Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
 - Anbindung an bestehendes Verkehrsnetz; Ausbau Rad- und Fußwegenetz; Erhalt des bestehenden Wanderwegs Verlängerung „Schießstätte“

- Erhalt Obstbaumbestand; Erhalt bzw. Ersatz für Kleingärten
- Erhalt der Grundwassermessstellen und Abwasserkanäle
- Bereitstellung von Flächen zur Energieversorgung (dieses Thema soll separat behandelt werden) und für Sharing-Angebote
- **Bebauungsvariante 1A**
 - Stärken: „Etzmannhofer Weg“ bleibt erhalten; 22 öffentliche Stellplätze / Sharingangebote; Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäuser; flächensparende Wohnformen; Obstbestand und Kleingärten bleiben weitgehend unangetastet
 - Schwächen: Öffnung der Ortsstraße „Schießstätte“, wird dadurch mehr für den Kfz-Verkehr geöffnet; keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge am Ende von Wohnstraßen; höchste Zahl freistehender Einfamilienhäuser; acht Gebäude innerhalb Baumfallgrenze; Verlegung des Abwasserkanals der Deponie Sauerzapfstraße notwendig
- **Bebauungsvariante 2A**
 - Stärken: „Etzmannhofer Weg“ bleibt in Teilen erhalten; 21 öffentliche Stellplätze / Sharingangebote; Kfz-Nutzung bei Ortsstraße „Schießstätte“ bleibt beschränkt; geringste Anzahl freistehender Einfamilienhäuser; höchste Wohnungsdichte; Streuobstwiese und Kleingärten um 1.300 m² Kleingartenfläche ergänzt
 - Schwächen: Gebäude innerhalb Baumfallgrenze; geringer Anteil privater Wohnbauflächen; Haupteinfahrtsstraße durchtrennt geplante Grünfläche im Zentrum
- **Bebauungsvariante 3A**
 - Stärken: „Etzmannhofer Weg“ bleibt in Teilen erhalten; Kfz-Nutzung bei Ortsstraße „Schießstätte“ bleibt beschränkt; Quartiersflächen entlang Hauptverkehrsstraßen; große Teile von Streuobstwiese und Kleingärten bleiben erhalten
 - Schwächen: Geringste Anzahl öffentlicher Stellplätze; geringer Anteil privater Wohnbauflächen; keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge am Ende von Wohnstraße
- **Ausblick**
 - Entscheidungen zu Mehrgenerationen-Häusern und Quartiersgaragen
 - Entscheidung über eine Vorzugsvariante
 - Erstellung eines Vorentwurfs für einen Bebauungsplans
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TöB

Michael Göth: Vielen Dank für den Vortrag

Yvonne Rösel (Bündnis 90 / Die Grünen): Vielen Dank für die vielfältigen, auch neuen Anregungen; neues Zeitalter mit neuen Lebensmodellen sei angebrochen (Mehrgenerationen-Häuser und Car-Sharing). Variante 2A durchtrennt Grünbereich; könne 2A-Plan dahin gehend modifiziert werden dass der bestehende Grünbereich nicht durchschnitten wird?

Thomas Rosemann: Großteil der Obstwiese zu erhalten wäre machbar als Kombination aus Variante 1A und 2A, unter Berücksichtigung des geplanten Quartiershofs

Christian Steger (CSU): Vielen Dank für die Präsentation der drei Varianten, alle drei sehr ansprechend und den zukünftigen Anforderungen genügend, Mischung aus Variante 2A und 3A wäre gut vorstellbar; 1A sei belastender für Anwohner der Sauerzapfstraße; Winkelhäuser in 3A einarbeiten. Verkehrsführung in 3A so führen wie in 2A dargestellt. Mehr Wert auf Doppel- und Mehrfamilienhäuser legen, Einfamilienhäuser finanziell immer schwerer darstellbar.

Dr. Armin Rüger (SPD): Vielen Dank für die der gute Planung, alle 3 Varianten wären akzeptabel, Variante 1A und 2A bevorzugt; ggfalls. in 1A auf zwei frei stehende Gebäude im Norden zugunsten eines durchgehenden Grünstreifens verzichten

Christian Steger (CSU): Mischung aus 2A und 3A für Erhalt der Streuobstwiese und Wegnahme der Verkehrsbelastung der jetzigen Anwohner

Thomas Rosemann: Variante der Verkehrsführung würde Grünstreifen durchschneiden

Hans-Jürgen Reitzenstein (FDP/FWS): Vielen Dank für sehr gute Darstellung der Planungen; Grünstreifen soll erhalten bleiben, Winkelhäuser eine gute Idee. Frage zu Baumfallgrenze: Wie kann damit umgegangen werden?

Thomas Rosemann: Einhaltung der Baumfallgrenze keine gesetzliche Pflicht, Risiko eines umstürzenden Baums würde an Grundstückseigner weiter gegeben werden. Nach Möglichkeit Baumfallgrenze einhalten mit Durchforstungsmaßnahmen (Herausnahme von Bäumen). Genauere Analyse des Baumbestands (Sträucher?) notwendig.

Martin Kunert (SURO2030): SURO2030 spricht sich für Variante 3A aus, mit folgenden Änderungen: Streuobstwiese und Kleingärten sollen erhalten bleiben, dazu die Erschließungsstraße über die Sauerbachstraße um 10 m nach Westen verschieben; Kleinquartier östlich der Streuobstwiese: Mehrfamilienhäuser anstelle Reihenhäuser, Winkelhofhäuser anstatt Einfamilienhäuser. Vorteil der Variante 3A: Fünf Einzelquartiere, mehrere Grünzonen und wassersensible Grünflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser, größte Vielfalt von Gebäudetypen, solare Ausrichtung mit West- Ost- und Südausrichtung passt zu 100%, Mehrfamilienhäuser im Zentrum bilden Quartiersplatz als Gemeinschaftsraum.

Stefan Thar (FWU): Lob an die sehr gute Präsentation, alle Varianten gefällig, Aussagen von Kunert gefallen ihm gut. Eingriff zur Generation von Wohnraum minimieren, Abkehr von Einfamilienhäusern die künftig nur von wenigen bezahlbar sein werden. Schwerpunkt auf Mehrfamilienhäuser mit dem Ziel bezahlbaren Wohnraums.

Hans-Jürgen Strehl: Liegenschaftsverwaltung ist für Einkauf und Verkauf zuständig. Große Bewerberliste an Einfamilienhaus-Interessenten, ggfalls. auch für kleinere Parzellen. Entwurf 2A hat wenige Einfamilienhäuser, Doppelhäuser werden nur an Bauträger verkauft werden können. Zur Baumfallgrenze: Baumflächen mittlerweile im Eigentum der Stadt, daher Eingriffe in Baumbestand durch die Stadt als Eigentümer.

Christian Steger (CSU): Zur Baumfallgrenze: Im oberen Bereich viel Buschwerk, weniger Bäume. Inwieweit müsse man sich jetzt bereits auf Gebäudetypen / Gebäudeschnitte festlegen?

Michael Göth: Beschlussvorschlag lautet „zur weiteren Planung ...“. Können alle Vorschläge der Stadträte gemeinsam berücksichtigt werden? Ggfals. aus den Vorschlägen weitere Varianten erarbeiten und in einer späteren Sitzung behandeln. Erhalt der Streuobstwiese und Berücksichtigung von Mehrgenerationenhäusern sollte in weitere Varianten eingearbeitet werden.

Thomas Rosemann: Weiteres Vorgehen: Einigung auf Frage ob Grünfläche durchschnitten werden soll? Keine Festlegung auf Gebäudetyp (Ein- oder Mehrfamilienhaus) im Bebauungsplan, dort werden Baugrenzen festgelegt. Gestaltungsmöglichkeiten auch nach Feststellung des Bebauungsplans.

Empfehlung, sich mit verbindlichen Festlegungen ausreichend Freiraum zu lassen um bei Bauanträgen flexibel zu bleiben.

Hans-Jürgen Reitzenstein (FDP/FWS): Möchte Lanze für Einfamilienhäuser brechen, nach wie vor stark nachgefragt

Martin Kunert (SURO2030): Durch 3-Geschossigkeit bei Hanglage kann große Baumasse entstehen, daher Begrenzung auf 2-Geschossigkeit. Variante 3A habe größte Zahl an Einfamilienhäusern.

☞ Dem Vorschlag einer weiteren Ausarbeitung von Varianten und einem Beschluss in 2023 wurde einstimmig zugestimmt.

TOP Ö 2: Sanierung Waldbad; Vorstellung der weiteren Sanierungsabschnitte und Abwägung der Anregungen zu BA 1a

Beschlussvorschlag: Der Umwelt-, Bau und Planungsausschuss nimmt die Sitzungsvorlage des Baureferates vom 25.11.2022, Az.: IV-5220/Hof/pil - Sanierung Waldbad zur Kenntnis und beschließt bei der Baumaßnahme Sanierung Waldbad als weitere Vorgehensweise die geplanten Sanierungsabschnitte zur zeitlichen Durchführung festzulegen.

Vorstellung des Entwurfs des Bauabschnitts 1c durch Herrn Markus Pichler (Architekturbüro Pichler)

- Bauabschnitt 1c: Springerbecken, Bademeisterhaus, Außenanlagen, Gestaltung der Zufahrt zur Wärmehalle; Sanierung der Sportanlagen, Sitzmöglichkeiten
- Bademeisterhaus: Jetziges Gebäude entspricht nicht mehr dem Stand der Technik, neues Gebäude aus Stahlbeton, Büroraum und 1. Hilferaum, Teeküche, Umkleieräume, Garage. Untergeschoß: Aufenthalts- und Lagerräume, Werkstatt.
- Springerbecken: Neue Sprunganlage, Sonnenschutz für Bademeister, Fassadengestaltung mit Faserzementplatten wie bei der Wärmehalle
- Bauabschnitt 1c Kalkulation 2,915 Mio. Euro
- Zusätzliche Anregungen (6 Punkte aus Beschlussvorlage): In Summe Kalkulation netto 260 T€.

Michael Göth: Kostenübersicht Sprungbecken, bittet um detaillierte Darstellung der Kosten zu dazu gehörigen Außenanlagen

Florian Barth (CSU): Tatsächliche Kosten erst jetzt sichtbar, Nutzen und Finanzierbarkeit müsse diskutiert werden, in welchen Haushaltsjahren findet was statt, was kann die Stadt sich leisten. Aufstellung zu Sanierung der Sportflächen?

Markus Pichler: Kosten gelten nur wenn alle Maßnahmen in einem Bauabschnitt durchgeführt werden, weitere Stückelung würde alles teurer machen.

Stefan Thar (FWU): Wissen wir, was die Sanierung bislang gekostet hat, was war kalkuliert, welche Förderung?

Michael Göth: Bisherige Förderung 1,6 Mio. Euro, mehr werde es nicht geben.

Hans-Jürgen Reitzenstein (FDP/FWS): Wollen nicht mitten in Sanierung stehen bleiben, wichtig sei jetzt eine Kostenschätzung für die Haushaltsberatung. Wichtig zu überlegen was bei den 6 Punkten wichtig oder Wunschenken ist. Anwesenheit des Bademeisters wäre wichtig gewesen.

Michael Göth: Kann in der Januar-Sitzung beschlossen werden.

Dr. Armin Rüger (SPD): Fachleute die vor Ort arbeiten wissen besser, was wichtig ist.

Florian Barth (CSU): Genaue Kostenrechnung müsse kommen, um zu überlegen was wirklich notwendig ist.

Michael Göth: Steigen Kosten, wenn Punkte 1 - 3 nicht gemeinsam gemacht werden?

Markus Pichler: Ja, würde teurer werden

Christian Steger (CSU): Geplanter zeitlicher Ablauf der Maßnahmen sei Herbst 2023 / Anfang 2024? Ist Haushaltsberatung, Ausschreibung und Vergabe zeitlich mit diesem Ziel überhaupt machbar?

Markus Pichler: Nur machbar, wenn die Maßnahmen frühzeitig in 2023 beschlossen werden

Stefan Thar (FWU): Liegen die kalkulierten Kosten der bisherigen Sanierung im Einklang mit den realen Kosten?

Markus Pichler: Marginal (2 - 3 %) über Kalkulation. Schwer zu sagen, was die Zukunft bringt. Preissteigerungen werden da sein, aktuell 3 - 4 % pro Quartal, Reserven für künftige Maßnahmen müssen eingeplant werden.

Michael Göth: Heute sollen keine Beschlüsse gefasst, die (unten aufgeführten) Beschlussvorschläge nur zur Kenntnis genommen werden. Beschlüsse in Sitzung Januar / Februar.

☞ Dem Vorschlag, die im Folgenden aufgeführten Beschlussvorschläge in einer späteren Sitzung zu behandeln, wurde einstimmig zugestimmt:

1. *Einzelumkleiden im Freibereich/Rasen a) Zur Ausführung; b) Nicht zur Ausführung*
2. *Weitere Bänke und Sonnenschutz auf Holzterrassen a) Zur Ausführung; b) Nicht zur Ausführung*
3. *Höherlegen der Holzterrassen (Neukonstruktion) als Sitzplateau a) Zur Ausführung; b) Nicht zur Ausführung*
4. *Bademeisteraufsicht im Rutschenbereich als geschlossenes Gebäude oder überdachter Unterstand a) Zur Ausführung; b) Nicht zur Ausführung*
5. *Einhausung der Beckenabdeckungen a) Zur Ausführung; b) Nicht zur Ausführung*
6. *Außenbeleuchtung um die Becken bei verlängertem Badebetrieb a) Zur Ausführung; b) Nicht zur Ausführung*

TOP Ö 3: Versiegelung von Vorgärten; Antrag in der 21. Sitzung des Stadtrates am 22.02.2022, TOP 14.2; Vorberatung

Beschlussvorschlag: Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss nimmt die Sitzungsvorlage des Baureferates vom 24.11.2022, Az.: IV-6102/KK/pil-Versiegelung von Vorgärten, zur Kenntnis und beschließt, dass - zukünftig in den grünordnerischen Festsetzungen zu den neu aufzustellenden Bebauungsplänen zur Förderung der Artenvielfalt, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Aufnahme und Speicherung des anfallenden Regenwassers entsprechend naturnahe und versickerungsfähige Bepflanzungen festgesetzt werden sollen, auch mit der Kenntnis, dass Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften der Satzung auf Grund der personellen Unterbesetzung nicht geahndet werden können, - sowie bestehende Bebauungspläne unberührt bleiben. Auf den Erlass einer Gestaltungssatzung nach Art. 81 BayBO über die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke wird verzichtet..

Hans-Jürgen Reitzenstein (FDP/FWS): Hinweis auf nicht-Ahndung solle heraus genommen werden

è Dem Beschlussvorschlag (nach Herausnahme des Hinweises zur nicht-Ahndung) wurde einstimmig zugestimmt

TOP Ö 6: Anfragen

Hans-Jürgen Reitzenstein (FDP/FWS): Von Bürgern angesprochen zu Umgestaltung Waldfriedhof - Kolumbarium (Urnengräber)?

TOP Ö 8: Anträge gem. § 25 Abs. 2 ff. GeschO-Stadtrat

(keine)

Gez. Christian Koch, 6.12.2022