

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 02.05.2017
Sitzungsort:	Sitzungssaal Rathaus
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	16:08 Uhr

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen
 - 1.1. Bauantrag über Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern und Abbruch des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr. 1633, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 50)
 - 1.2. Bauvoranfrage über Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Nebengebäude auf Fl.Nr. 120, Gemarkung Horsdorf (Nähe Peuntweg)
 - 1.3. Aufstellung des Bebauungsplanes "Breites Los"; Billigungsbeschluss sowie Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB
2. Baupläne
 - 2.1. Bauantrag über Errichtung eines unbeheizten Wintergartens auf Fl.Nr. 1774/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstr. 43)
 - 2.2. Bauantrag über Errichtung einer Gaube auf dem Anwesen Altmainstr. 14, Fl.Nr. 76, Gemarkung Wiesen
 - 2.3. Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage mit Futterkammer auf Fl.Nr. 1459, Gemarkung Unnersdorf (Weinbergstr. 4)
 - 2.4. Bauantrag über Umbau einer (landwirtschaftlichen) Halle zu Ferienhaus auf Fl.Nr. 60, Gemarkung Schönbrunn (Hauptstr.2)
 - 2.5. Bauantrag über Vergrößerung der Verkaufsfläche im Firmengebäude Bischof-von-Dinkel-Str. 12 (Fl.Nrn. 912 und 914, Gemarkung Bad Staffelstein)
 - 2.6. Bauantrag über Nutzungsänderung zum Umbau einer Wohnung in Büroflächen für den Kreisbauhof Landkreis Lichtenfels auf Fl.Nrn. 811, 811/2, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 2.7. Tektur zum Bauantrag über Umbau eines Verbrauchermarktes zum Bürogebäude, Goethestr. 12 (Fl.Nr. 1841, Gemarkung Bad Staffelstein)

3. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte

- 3.1. Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Errichtung eines Carport auf Fl.Nr. 2007/12, Gemarkung Bad Staffelstein (Kiefernweg 4)
- 3.2. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südwestlich der Angerstraße - Teil II" zur Errichtung eines Nebengebäudes und eines Anhängerstellplatzes auf Fl.Nr. 1930/151, Gemarkung Bad Staffelstein (Herzog-Max-Straße)
- 3.3. Bauvoranfrage über Nutzungsänderung von Schreinerei zu Polsterei im Bestandsgebäude Goethestraße 32 (Fl.Nr. 1823/21, Gemarkung Bad Staffelstein)

Begrüßung

Erster Bürgermeister Kohmann eröffnete die Sitzung und stellte nach Begrüßung der Anwesenden die frist- und formgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Öffentlicher Teil

TOP 1	Ortsbesichtigungen
TOP 1.1	Bauantrag über Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern und Abbruch des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr. 1633, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 50)

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern und auf dem Grundstück Fl.Nr. 1633, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 50) und gleichzeitig zum Abbruch des Bestandsgebäudes, wird erteilt.

Durch das Grundstück verläuft derzeit noch ein öffentlicher Kanal, der im Rahmen der Baumaßnahme entweder verlegt oder in die Grundstückentwässerungsanlage integriert werden muss. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Bauherrn ist noch abzuschließen.

Weiterhin ist das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauvoranfrage über Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Nebengebäude auf Fl.Nr. 120, Gemarkung Horsdorf (Nähe Peuntweg)
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Nebengebäude auf Fl.Nr. 120, Gemarkung Horsdorf (Nähe Peuntweg), kann nach derzeitigem Sachstand nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Baugrundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Dem sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) stehen die Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 und 5 BauGB (Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, kartiertes Bodendenkmal D-4-5932-0182, vorgeschichtliche Siedlung) entgegen. Vor Verwirklichung des Vorhabens sind daher der Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung und parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens obliegt im Zuständigkeitsbereich des Stadtrates (Art. 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 GO). Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3	Aufstellung des Bebauungsplanes "Breites Los"; Billigungsbeschluss sowie Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB
----------------	--

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss billigt den vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grundfeld – Breites Los“ in der Fassung vom 20.04.2017 und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2	Baupläne
--------------	-----------------

TOP 2.1	Bauantrag über Errichtung eines unbeheizten Wintergartens auf Fl.Nr. 1774/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstr. 43)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines unbeheizten Wintergartens auf Fl.Nr. 1774/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstr. 43), wird erteilt. Ebenso die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil II“ hinsichtlich Überschreitung des Baufensters in südöstliche Richtung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauantrag über Errichtung einer Gaube auf dem Anwesen Altmainstr. 14, Fl.Nr. 76, Gemarkung Wiesen
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Gaube auf dem Anwesen Altmainstr. 14, Fl.Nr. 76, Gemarkung Wiesen, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage mit Futterkammer auf Fl.Nr. 1459, Gemarkung Unnersdorf (Weinbergstr. 4)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage mit Futterkammer auf Fl.Nr. 1459, Gemarkung Unnersdorf (Weinbergstr. 4), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.4	Bauantrag über Umbau einer (landwirtschaftlichen) Halle zu Ferienhaus auf Fl.Nr. 60, Gemarkung Schönbrunn (Hauptstr.2)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umbau einer (landwirtschaftlichen) Halle zu Ferienhaus auf Fl.Nr. 60, Gemarkung Schönbrunn (Hauptstr.2), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.5	Bauantrag über Vergrößerung der Verkaufsfläche im Firmengebäude Bischof-von-Dinkel-Str. 12 (Fl.Nrn. 912 und 914, Gemarkung Bad Staffelstein)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Vergrößerung der Verkaufsfläche im Firmengebäude Bischof-von-Dinkel-Straße 12 (Fl.Nrn. 912, 914, Gemarkung Bad Staffelstein), auf 797,60 m² wird erteilt, ebenso die dafür erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Ost“ hinsichtlich der beabsichtigten Handelsnutzung. Die Erweiterungsflächen liegen noch über den im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Staffelstein ermittelten Bedarf an Bekleidungs- und Lederwarensortimenten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.6	Bauantrag über Nutzungsänderung zum Umbau einer Wohnung in Büroflächen für den Kreisbauhof Landkreis Lichtenfels auf Fl.Nrn. 811, 811/2, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung zum Umbau einer Wohnung in Büroflächen für den Kreisbauhof auf Fl.Nrn. 811, 811/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Bauersgasse 21), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.7	Tektur zum Bauantrag über Umbau eines Verbrauchermarktes zum Bürogebäude, Goethestr. 12 (Fl.Nr. 1841, Gemarkung Bad Staffelstein)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum Bauantrag über Umbau eines Verbrauchermarktes zum Bürogebäude, Goethestr. 12 (Fl.Nr. 1841, Gemarkung Bad Staffelstein), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 3	Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
--------------	---

TOP 3.1	Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Errichtung eines Carport auf Fl.Nr. 2007/12, Gemarkung Bad Staffelstein (Kiefernweg 4)
----------------	---

Beschluss:

Die beantragte isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carport auf Fl.Nr. 2007/12, Gemarkung Bad Staffelstein (Kiefernweg 4), außerhalb der im Bebauungsplan „Angersiedlung – Teil 3“ dafür vorgesehenen Flächen wird erteilt.
wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.2	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südwestlich der Angerstraße - Teil II" zur Errichtung eines Nebengebäudes und eines Anhängerstellplatzes auf Fl.Nr. 1930/151, Gemarkung Bad Staffelstein (Herzog-Max-Straße)
----------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil II“ zur Errichtung eines Nebengebäudes sowie einer Grundstückseinfriedung auf Fl.Nr. 1930/151, Gemarkung Bad Staffelstein (Herzog-Max-Straße), wird wie folgt abgeholfen:

- Die Befreiung hinsichtlich Errichtung eines ca. 2,5 m x 3 m großen Nebengebäudes außerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen wird erteilt
- Für die beantragte Einzäunung des Anhängerstellplatzes wird eine Befreiung bis zu einer Maximalzaunhöhe von 1,25 m erteilt.

Da die Türen direkt zu dem öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, sollen diese aus Sicherheitsgründen innen aufschlagend gestaltet werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.3	Bauvoranfrage über Nutzungsänderung von Schreinerei zu Polsterei im Bestandsgebäude Goethestraße 32 (Fl.Nr. 1823/21, Gemarkung Bad Staffelstein)
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Nutzungsänderung von Schreinerei zu Polsterei im Bestandsgebäude Goethestraße 32 (Fl.Nr. 1823/21, Gemarkung Bad Staffelstein), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB) zuzuordnen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) auszugehen. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in diesem Gebietstyp nichtstörende Handwerksbetriebe, zu denen nach Rechtsprechung des VG München vom 22.09.2009 auch Polstereien gehören, allgemein zulässig. Jedoch kann durch das Einschließen der Polsternägel mittels Druckluft von einer nicht unerheblichen Lärmbelästigung auf die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung ausgegangen werden. Entsprechende Bedenken werden auch von der

Fachstelle für Immissionsschutz am Landratsamt Lichtenfels geäußert, die auch seitens des Stadtbauamtes geteilt werden.

In jedem Fall müsse der Immissionsrichtwert von tagsüber max. 55 dB(A) zwingend eingehalten werden. Die erforderlichen Stellplätze sind bei Vorlage eines Bauantrages nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0