

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 08.05.2018
Beginn:	14:30 Uhr
Ende:	16:33 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 10 anwesend, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Baupläne
 - 1.1. Bauantrag auf Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen Pferdsfelder Weg 26 (Fl.Nr. 1596/7, Gemarkung Bad Staffelstein)
 - 1.2. Bauantrag über Umbau des Dach- und Erdgeschosses mit Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft auf Fl.Nr. 1803, Gemarkung Bad Staffelstein (St.-Veit-Str. 29)
 - 1.3. Bauantrag auf Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen Angerstr. 30 (Fl.Nr. 1830/7, Gemarkung Bad Staffelstein)
 - 1.4. Bauantrag über Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft auf Fl.Nr. 1785/13, Gemarkung Bad Staffelstein (Kaiser-Lothar-Str. 3)
 - 1.5. Bauantrag über Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Hotels auf Fl.Nr. 593/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 7)
 - 1.6. Bauantrag auf Anbau an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 458/9, Gemarkung Bad Staffelstein (Heiterstr. 9)
 - 1.7. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 284/12, Gemarkung Frauendorf (St.-Aegidius-Straße 3)
 - 1.8. Bauantrag über Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 1825/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 17)
 - 1.9. Bauantrag auf Errichtung einer Freischankfläche auf Fl.Nr. 531/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Oberauer Str.6)
 - 1.10. TEKUR zum Bauantrag über Wohnhausneubau und Neubau einer Doppelgarage mit Geräteraum auf Fl.Nr. 1780, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstr. 25)
 - 1.11. Bauantrag über Errichtung einer Stützmauer mit Gartenlaube und Teilüberdachung der Terrasse Auf Fl.Nr. 853/3, Gemarkung Horsdorf (Am Brunnsteig 13)

2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Umbau am bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 1930/39, Gemarkung Bad Staffelstein (Alex.-von-Rothenhan-Str. 2)
 - 2.2. Bauvoranfrage über die künftige Bebauung der Grundstücke Fl.Nrn. 521, 522, 476 und 456/7, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 74 und 76)
 - 2.3. Bauvoranfrage über Abbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage an gleicher Stelle auf Fl.Nr. 55, Gemarkung Stublang (An der Döriz 26)
 - 2.4. Sonstiges öffentlich

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	Baupläne
--------------	-----------------

TOP 1.1	Bauantrag auf Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen Pferdsfelder Weg 26 (Fl.Nr. 1596/7, Gemarkung Bad Staffelstein)
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen Pferdsfelder Weg 26 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0
Nein-Stimmen: 10

TOP 1.2	Bauantrag über Umbau des Dach- und Erdgeschosses mit Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft auf Fl.Nr. 1803, Gemarkung Bad Staffelstein (St.-Veit-Str. 29)
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umbau des Dach- und Erdgeschosses mit Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft auf Fl.Nr. 1803 St.-Veit-Straße 29 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0
Nein-Stimmen: 10

TOP 1.3	Bauantrag auf Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen Angerstr. 30 (Fl.Nr. 1830/7, Gemarkung Bad Staffelstein)
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft im Anwesen Angerstraße 30, Fl.Nr. 1830/7, Gemarkung Bad Staffelstein wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0
Nein-Stimmen: 10

Ein Stadtrat erschien um 15.00 Uhr.

TOP 1.4	Bauantrag über Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft auf Fl.Nr. 1785/13, Gemarkung Bad Staffelstein (Kaiser-Lothar-Str. 3)
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung zur Arbeitnehmerunterkunft auf Fl.Nr. 1785/13, Gemarkung Bad Staffelstein, Kaiser-Lothar-Straße 3 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0
Nein-Stimmen: 11

TOP 1.5	Bauantrag über Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Hotels auf Fl.Nr. 593/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 7)
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Hotels auf Fl.Nr. 593/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 7), wird erteilt. Ebenso die nachstehenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurbereich“, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt, hinsichtlich:

- Zweites Obergeschoss im Seitentrakt, statt wie festgesetzt zwei Vollgeschosse
- Satteldach mit DN 19° statt wie festgesetzt Pultdach

Die beantragten Befreiungen städtebaulich vertretbar, in der Umgebungsbebauung sind bereits ähnlich gelagerte Bezugsfälle vorhanden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.6	Bauantrag auf Anbau an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 458/9, Gemarkung Bad Staffelstein (Heiterstr. 9)
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Anbau an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 458/9, Gemarkung Bad Staffelstein (Heiterstr. 9), wird erteilt.

Gemäß der Empfehlung des Architekturbüros Plan&Werk ist der Kubus jedoch mindestens eine Sparrenbreite (ca. 70 cm) vom Ortgang einzurücken, um diesen optimaler in die Dachfläche zu integrieren.

Die Einfriedung im Erdgeschoss soll zudem nicht so massiv gestaltet werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.7	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 284/12, Gemarkung Frauendorf (St.-Aegidius-Straße 3)
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 284/12, Gemarkung Frauendorf (St.-Aegidius-Straße 3), wird erteilt. Ebenso die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Abweichungen/Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frauendorf Süd“, in dessen Geltungsbereich dieses liegt, hinsichtlich:

- Zwei Vollgeschosse statt wie festgesetzt zwei Vollgeschosse I+D mit 75 cm Kniestock
- Dachneigung 22° statt wie festgesetzt 42°-55°
- Fensteröffnungen teilweise in liegender Form, statt wie festgesetzt in stehender Form
- Flachdach über Garagen- und Eingangsbereich
- Dacheindeckung in Anthrazit, statt wie festgesetzt in ziegelrot
- Horizontale Holzverkleidung der Fassade, statt wie festgesetzt in senkrechter Form

In dem Baugebiet wurden bereits viele ähnlich gelagerte Befreiungen erteilt, die Bezugsfallwirkung entfalten. Die im Bebauungsplan festgesetzte Sichtachse zwischen Feldkapelle und Dorfkirche wird nicht berührt. In direkter Nachbarschaft wurde für die eine Dachhälfte bereits ein zweites Vollgeschoss zur Außenseite des Baugebietes hin zugelassen. In Anbetracht der vielen Bezugsfälle und der Tatsache, dass es sich bei dem Bauvorhaben um das im Plangebiet vorletztmögliche handelt, können die beantragten Abweichungen/Befreiungen zugelassen werden.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.8	Bauantrag über Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 1825/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 17)
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 1825/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 17), wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass seitens des Landratsamtes eine Regelung bezüglich der Abstandsflächen verfügt wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.9	Bauantrag auf Errichtung einer Freischankfläche auf Fl.Nr. 531/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Oberauer Str.6)
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Der Bauantrag auf Errichtung einer Freischankfläche auf Fl.Nr. 531/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Oberauer Str.6), wird zurückgestellt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, über eine Ausweitung des Grundsatzbeschlusses vom 25.08.1998, der eine Regelung hinsichtlich der Stellplatzfragen von Gastronomiebetrieben im Altstadtbereich beinhaltete, auf das gesamte Stadtgebiet zu entscheiden. Nach der Beschlussfassung, die sich gegebenenfalls nicht unerheblich auf den Bauantrag auswirken würde, wird über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens entschieden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.10	TEKTUR zum Bauantrag über Wohnhausneubau und Neubau einer Doppelgarage mit Geräteraum auf Fl.Nr. 1780, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstr. 25)
-----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur TEKTUR zum bereits genehmigten Bauantrag über Wohnhausneubau und Neubau einer Doppelgarage mit Geräteraum auf Fl.Nr. 1780, Gemarkung

kung Bad Staffelstein (Bayernstr. 25), wird erteilt. Ebenso die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil II“ in folgendem Umfang:

- Überschreitung des Baufensters für das Wohnhaus in südöstliche und nordöstliche Richtung
- Kniestockhöhe 87,5 cm statt wie festgesetzt max. 50 cm
- Dachüberstände an der Traufe 90 cm und am Ortgang 50 cm, statt wie festgesetzt max. 50 cm bzw. 40 cm
- Gaubenbreite 2,115 m statt wie festgesetzt max. 1,5m
- Dacheindeckung in Anthrazit oder Schwarz statt wie festgesetzt in rotem Farbton
- Fassadenfarbe Reinweiß statt wie festgesetzt in abgetönten Farbtönen
- Garage mit Satteldach, statt wie festgesetzt mit Flachdach
- Errichtung der Garage außerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen
- Traufhöhe der Garage 2,934 m statt wie festgesetzt max. 2,75 m
- Seitliche Grenzlänge der Garage 9 m statt wie festgesetzt max. 8 m

Die beantragten Befreiungen wurden im ursprünglichen Eingabeplan bereits erteilt. Entsprechende Bezugsfälle sind im Plangebiet bereits vorhanden. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.11	Bauantrag über Errichtung einer Stützmauer mit Gartenlaube und Teilüberdachung der Terrasse Auf Fl.Nr. 853/3, Gemarkung Horsdorf (Am Brunnsteig 13)
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Stützmauer mit Gartenlaube und Teilüberdachung der Terrasse Auf Fl.Nr. 853/3, Gemarkung Horsdorf (Am Brunnsteig 13), wird erteilt.

Dem Vorhaben wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Loffeld – Brunnsteig“, in dessen Geltungsbereich dieses liegt, hinsichtlich der geringfügigen Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Errichtung des Nebengebäudes, erteilt. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, ähnlich gelagerte Bezugsfälle sind im Straßenzug bereits vorhanden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2	Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
--------------	-------------------------------------------------

TOP 2.1	Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Umbau am bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 1930/39, Gemarkung Bad Staffelstein (Alex.-von-Rothenhan-Str. 2)
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Umbau am bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 1930/39, Gemarkung Bad Staffelstein (Alex.-von-Rothenhan-Str. 2), um zwei weitere Jahre wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauvoranfrage über die künftige Bebauung der Grundstücke Fl.Nrn. 521, 522, 476 und 456/7, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 74 und 76)
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über die künftige Bebauung der Grundstücke Fl.Nrn. 521, 522, 476 und 456/7, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 74 und 76), wird bei Vorlage entsprechender Bauanträge grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Bei den weiterführenden Planungen zur Errichtung je eines Wohnhauses mit bis zu drei Vollgeschossen auf den Grundstücken Fl.Nr. 522, Gemarkung Bad Staffelstein sowie auf der Osthälfte des noch unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 476 mit Fl.Nr. 476/7, Gemarkung Bad Staffelstein und die Errichtung eines gewerblich genutzten Gebäudes mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss entlang der Bahnhofstraße auf der Westhälfte des Grundstücks Fl.Nr. 476, Gemarkung Bad Staffelstein, sind folgende Maßgaben zu beachten:

- die für den vorhandenen Gebietstyp (Mischgebiet - § 6 BauNVO) maßgeblichen Grund- und Geschossflächenzahlen sind einzuhalten
- die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten
- die ausreichende Zahl von Stellplätzen nach Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung ist zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 476, Gemarkung Bad Staffelstein, 15 Stellplätze zugunsten des auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 521, Gemarkung Bad Staffelstein, ansässigen Gastronomiebetriebes grundbuchamtlich gesichert sind. Diese müssen zusätzlich in die Planungen mit aufgenommen werden.

Die Überlegungen, nach Möglichkeit eine fußläufige Verbindung über die Grundstücke Fl.Nrn. 476/7 und 476/6, Gemarkung Bad Staffelstein, zur Unteren Gartenstraße hin zu schaffen, werden grundsätzlich begrüßt. Da sich beide Grundstücke in Privathand befinden, sind vor einer eventuellen öffentlichen Widmung noch die Eigentumsverhältnisse zu klären.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauvoranfrage über Abbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage an gleicher Stelle auf Fl.Nr. 55, Gemarkung Stublang (An der Döriz 26)
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Abbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage an gleicher Stelle auf Fl.Nr. 55, Gemarkung Stublang (An der Döriz 26), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Im Umfeld liegt überwiegend eine halboffene Bauweise vor, sodass grundsätzlich eine grenzständige Wohnbebauung zugelassen werden kann. Da sich die Traufhöhe durch den geplanten Kniestock erhöhen wird, ist das Vorhaben aus bauordnungsrechtlicher Sicht (Abstandsflächen, Brandschutz) neu zu beurteilen. Dies obliegt jedoch im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes. Von dort getroffene Maßgaben sind bei der Erstellung eines Bauantrages zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.4	Sonstiges öffentlich
----------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Stadtrat Konietzko möchte die Meinung der Gremiumsmitglieder zum Thema Ampelabschaltung an der Kreuzung am Marktplatz wissen. Im Sommer fahren hier sehr viele Motorräder und bei einer längeren Standzeit an der Ampel ist die Lautstärke für die Anwohner sehr hoch. Er wäre der Meinung, dass bei einer rechts vor links Regelung eine zügigere Durchfahrt von Lichtenfelder Straße und Bamberger Straße gewährleistet sei und die Lärmbelästigung dadurch geringer werde.

Stadtrat Mackert erklärte hierzu, dass bei so einer Regelung aus der Horsdorfer Straße keiner mehr ausfahren würde. Auch für Stadtrat Pfarrdrescher wäre dies viel zu gefährlich, da der Fahrzeugführer eine Sichtbeziehung in die Staatsstraße nicht herstellen kann.

Der Vorschlag von Stadtrat Konietzko fand im Gremium keinen Zuspruch.