

SITZUNG

Gremium: Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss

Sitzungstag: Dienstag, den 10.10.2017

Beginn: 14:00 Uhr

Ende: 16:50 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 10 anwesend, 2 entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen
 - 1.1. Skateranlage am Pferdsfelder Weg
 - 1.2. Dorferneuerungsmaßnahme Stublang; Sanierung der Bachmauer
 - 1.3. Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus "Blumenschänke" im Stadtteil Stadel
2. Baupläne
 - 2.1. Bauantrag über Ausbau Dachgeschoss zur einer 6-ten Wohneinheit mit 2 zusätzlichen Stellplätzen auf Fl.Nr. 1796/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Kilianstr. 2)
 - 2.2. Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport auf Fl.Nr. 12, Gemarkung Altenbanz (In der Au 9, Nähe Hirtenstraße)
 - 2.3. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 864, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 35)
 - 2.4. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage im Nebengebäude auf Fl.Nr. 698, Gemarkung Uetzing, (Oberlangheimer Str. 29)
 - 2.5. Tektur zum Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr.1490/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Lessingstraße 5)
 - 2.6. Neubau einer Fußballgolfanlage mit Spielbahnen, Wirtschaftsgebäude und Stellplätzen auf Fl.Nrn. 55 und 93, Gemarkung Grundfeld (Nähe Vierzehnhelligener Straße)
 - 2.7. Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladeneinheit auf Fl.Nr. 339/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 37 a)
3. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 3.1. Bauvoranfrage über Errichtung einer Mehrzweckhalle auf Fl.Nrn. 292, 292/1 und 293, Gemarkung Horsdorf

- 3.2. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Nebengebäude auf Fl.Nr. 869, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 39)
- 3.3. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Residenz am Hirtenberg - Nedensdorf"; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentl. Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- 3.4. Aufstellung des Bebauungsplanes "Uetzing - Theisenort"; Billigung des Vorentwurfes und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- 3.5. 5. Änderung des Bebauungsplanes "Südwestlich der Angerstraße"; Billigung des Vorentwurfes und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB
- 3.6. Bauvoranfrage über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen auf Fl.Nr. 865, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 33)

Begrüßung

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

Der Gremiumsvorsitzende bat um Behandlung der Tagesordnungspunkte 3.5 und 3.6, das Gremium stimmte dem einstimmig zu.

Öffentlicher Teil

TOP 1	Ortsbesichtigungen
--------------	---------------------------

TOP 1.1	Skateranlage am Pferdsfelder Weg
----------------	---

Die Skateranlage am Pferdsfelder Weg wurde neu gestaltet und mit neuen Rampen ausgestattet. Stadtbaumeister Ender erläuterte vor Ort die bereits durch den Bauhof mit einigen Jugendlichen durchgeführte Maßnahme.

TOP 1.2	Dorferneuerungsmaßnahme Stublang; Sanierung der Bachmauer
----------------	--

Im Zuge der Dorferneuerungsmaßnahme wird im Stadtteil Stublang derzeit die Bachmauer saniert. Stadtbaumeister Ender erläuterte vor Ort die Maßnahme.

TOP 1.3	Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus "Blumenschänke" im Stadtteil Stadel
----------------	---

Unter Beteiligung der Ortsgemeinschaft und des Stadtbauhofes wird derzeit das Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus "Blumenschänke" im Stadtteil Stadel saniert bzw. ertüchtigt. Stadtbaumeister Ender erläuterte vor Ort den aktuellen Sachstand.

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

TOP 2.1	Bauantrag über Ausbau Dachgeschoss zur einer 6-ten Wohneinheit mit 2 zusätzlichen Stellplätzen auf Fl.Nr. 1796/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Kilianstr. 2)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Ausbau Dachgeschoss zur einer 6-ten Wohneinheit mit 2 zusätzlichen Stellplätzen auf Fl.Nr. 1796/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Kilianstr. 2), wird erteilt.

Die beiden zusätzlichen Stellplätze sind so anzuordnen, dass der erforderliche Mindestabstand zum Zebrastreifen mindestens 5 m beträgt. Die Anordnung ist mit der Bauverwaltung abzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport auf Fl.Nr. 12, Gemarkung Altenbanz (In der Au 9, Nähe Hirtenstraße)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport auf Fl.Nr. 12, Gemarkung Altenbanz (In der Au 9, Nähe Hirtenstraße), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 864, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 35)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 864, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 35), wird erteilt. Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des

Bebauungsplanes „Obere Gartenstraße“ werden wie folgt erteilt:

- (geringfügige) Überschreitung des Baufensters in nördliche Richtung
- Dachneigung 10° statt wie festgesetzt mind. 15°
- Dacheindeckung in Stehfalzblech statt wie festgesetzt Ziegeldach
- Traufhöhe des Pultdaches höher als 5,20 m

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, ähnlich gelagerte Fälle liegen im Plangebiet bereits vor. Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.4	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage im Nebengebäude auf Fl.Nr. 698, Gemarkung Uetzing, (Oberlangheimer Str. 29)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage im Nebengebäude auf Fl.Nr. 698, Gemarkung Uetzing, (Oberlangheimer Str. 29), wird erteilt.

Dem Bauantrag ging bereits eine Bauvoranfrage voraus, der das Gremium zuletzt mit Beschluss vom 01.03.2016 die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt hat. Dem sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) stehen öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgegen. Die Darstellung des Baugrundstücks im Flächennutzungsplan wird im Zuge dessen Gesamtfortschreibung in Wohnbaufläche geändert. Seitens des Landratsamtes Lichtenfels wurde im Vorfeld die Erteilung einer Befreiung vom Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ (Schreiben vom 26.03.2015, Az.: SG 31 – Bv.Nr.-2015-0267) in Aussicht gestellt. Die seitens der Stadt im Rahmen der damaligen Bauvoranfrage gestellten gestalterischen Anforderungen wurden ausnahmslos eingehalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.5	Tektur zum Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr.1490/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Lessingstraße 5)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag von Herrn und Frau Kasper zum Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr.1490/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Lessingstraße 5), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 3
Nein-Stimmen: 7

TOP 2.6	Neubau einer Fußballgolfanlage mit Spielbahnen, Wirtschaftsgebäude und Stellplätzen auf Fl.Nrn. 55 und 93, Gemarkung Grundfeld (Nähe Vierzehnheiligener Straße)
----------------	--

Erster Bürgermeister Kohmann erläuterte, dass die Eingabeplanung genau den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht und somit das Freistellungsverfahren angewandt wird. Aus dem Gremium kamen keine Einwendungen.

TOP 2.7	Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladeneinheit auf Fl.Nr. 339/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 37 a)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladeneinheit auf Fl.Nr. 339/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Bamberger Str. 37 a), wird erteilt.

Ebenso die dazu erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Bamberger Straße“ hinsichtlich Einzelhandelsnutzung statt wie festgesetzt als Discount-Lebensmittelmarkt.

Die angebotenen Sortimente entsprechen im Verhältnis auf die jeweiligen Verkaufsflächen den im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Staffelstein festgestellten Bedarfen, sodass die Befreiung aus städtebaulicher Sicht erteilt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

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

TOP 3.1	Bauvoranfrage über Errichtung einer Mehrzweckhalle auf Fl.Nrn. 292, 292/1 und 293, Gemarkung Horsdorf
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung einer Mehrzweckhalle auf Fl.Nrn. 292, 292/1 und 293, Gemarkung Horsdorf, wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages vorbehaltlich des Vorliegens einer landwirtschaftlichen Privilegierung in Aussicht gestellt.

Seitens der Stadt Bad Staffelstein wird zusätzlich die Verschiebung des Baukörpers in südliche Richtung empfohlen. Die Hangböschung zur nördlich angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße Horsdorf – Eichelsee ist steil und zeitweise instabil. In der Vergangenheit gab es in diesem Bereich einige Erdabrutsche. Zudem würde dadurch die Fernwirkung des Vorhabens gemindert und die Anlegung eines dichten Pflanzgürtels ermöglicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

TOP 3.2	Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Nebengebäude auf Fl.Nr. 869, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 39)
----------------	---

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Nebengebäude auf Fl.Nr. 869, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 39), das gemeindliche Einvernehmen für zwei weitere Jahre gem. Art. 69 Abs. 2 BayBO.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.3	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Residenz am Hirtenberg - Nedensdorf"; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentl. Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
----------------	---

Da das Planungsbüro keine vollständigen Unterlagen zur Erstellung des Abwägungsprotokolls vorgelegt hat, konnte der Tagesordnungspunkt nicht behandelt werden.

TOP 3.4	Aufstellung des Bebauungsplanes "Uetzing - Theisenort"; Billigung des Vorentwurfes und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
----------------	--

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den mit Stand 10.10.2017 vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes „Uetzing – Am Theisenort“ und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.5	5. Änderung des Bebauungsplanes "Südwestlich der Angerstraße"; Billigung des Vorentwurfes und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB
----------------	--

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den vom Architekturbüro Müller erarbeiteten Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Südwestlich der Angerstraße" und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.6	Bauvoranfrage über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen auf Fl.Nr. 865, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 33)
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen auf Fl.Nr. 865, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 33), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt. Ebenso wird die Erteilung folgender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Gartenstraße“ in Aussicht gestellt:

- Überschreitung des Dachfensters in südliche Richtung
- ggf. Überschreitung des Baufensters in östliche Richtung
- Dacheindeckung in Trapezblech statt mit Ziegeln

Die nördliche Grenze des Baufensters sollte in Anbetracht der Straßenflucht sowie der erforderlichen Stellplatz- und Fahrgassentiefen eingehalten werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0