

Stadt Kronach

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 17. SITZUNG DES BAU-, STADTENTWICKLUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 09.12.2021
Beginn:	16:35 Uhr
Ende	18:15 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses Kronach

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hofmann, Angela

Ausschussmitglieder

Götz, Daniel
Lebok, Winfried
Liebhardt, Bernd
Simon, Hans
Simon, Klaus
Vetter, Tino
Wellach, Claudia
Zwosta, Martina

Schriftführerin

Schmidt, Stefanie

Verwaltung

Gerber, Daniel
Köstner, Georg

Weitere Anwesende:

Presse:

Herr Karl-Heinz Hofmann

Gäste:

Stadtrat Martin Panzer

Herr Uwira (Crana-Living)	TOP 1
Herr Dietz (Dietz Baugesellschaft)	TOP 1
Herr Dauer (Architekt)	TOP 1
Herr Kuhnlein (Architekt)	TOP 1
Ehepaar Joanni (Anwohner)	TOP 1
Ehepaar Woll (Anwohner)	TOP 1
Ehepaar Buckreus (Anwohner)	TOP 1
Frau Kremer (Anwohnerin)	TOP 1

Ehepaar Löffler

TOP 2

Ehepaar Stengel

TOP 5

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. -Veränderte Planung-
Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern
Lorenz-Kaim-Straße, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1701/3; 1701/9, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/151/2021/1
2. -Antrag auf isolierte Befreiung-
Realisierung eines Schwimmbeckens 9 m x 4 m x 1,65 m im Bereich der nicht überbaubaren Fläche
Dobersgrund 58, 96317 Kronach
Fl.Nr. 21/24, Gemarkung Dobersgrund
Vorlage: SG410/211/2021
3. -Veränderte Planung-
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport
Am Rennesbach 1, 96317 Kronach
Fl.Nr. 672/6, Gemarkung Friesen
Vorlage: SG410/212/2021
4. Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Entmannsdorf, 96317 Kronach
Fl.Nr. 81/2, Gemarkung Gehülz
Vorlage: SG410/216/2021
5. Errichtung einer verkehrssicheren Einfahrt mit Grundstückseinzäunung
Dobersgrund 6, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1095, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/217/2021
6. -Antrag auf Vorbescheid-
Neubau einer Lagerhalle
Fischbach 37, 96317 Kronach
Fl.Nr. 171/2, Gemarkung Fischbach
Vorlage: SG410/218/2021
7. Errichtung einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Zwecke
Winterleite 2, 96317 Kronach
Fl.Nr. 429/32, Gemarkung Friesen
Vorlage: SG410/219/2021
8. Neubau einer Sprinklerzentrale
Lindenstraße 10 - 12, 96317 Kronach
Fl.Nr. 358, 344/1, 353, Gemarkung Neuses
Vorlage: SG410/223/2021
9. -Änderungsantrag zum 1. OG-
Gewerberäume in Wohnungen
Bahnhofstraße 13, 96317 Kronach
Fl.Nr. 522, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/224/2021
10. Unvorhergesehenes
11. Sonstiges

Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann eröffnet um 16:35 Uhr die öffentliche 17. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 -Veränderte Planung- Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern Lorenz-Kaim-Straße, 96317 Kronach Fl.Nr. 1701/3; 1701/9, Gemarkung Kronach

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Es wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 29.07.2021 behandelt.

Damals wurden starke Bedenken aus städtebaulicher Sicht gegen die der baulichen Umgebung unangepasste und überzogene Kubatur der Gesamtanlage, gegen die teilweise 5-Geschossigkeit, gegen die wegen der engen Baukörperstellung verminderte Wohnqualität und gegen die offene, lärmintensive und -aufgrund der kaum einsehbaren Ein- und Ausfahrt auf die ansteigende Kaulangerstraße (Hauptsammelstraße)- die Verkehrssicherheit beeinträchtigende Tiefgarage geäußert.

Trotz dieser Bedenken wurde ein mehrheitlich zustimmender, mit Auflagen bzw. Empfehlungen versehener Beschluss gefasst (keine 2. Ausfahrt der Tiefgarage, keine Beton-Bodenplatte, geänderte Entwässerung, Begrünung des Aufzugsanbaus, Prüfung von PV-Anlagen und alternative Platzierung der Pergola).

Im Nachgang zur Bauausschusssitzung gingen mehrere Anwohner-Schreiben aus der nächsten Nachbarschaft bei der Stadt Kronach ein, in denen Einspruch gegen den Beschluss bzw. gegen die Realisierung der Wohnanlage erhoben wurde (24 Unterschriften).

Die nun vorliegende, überarbeitete Planung lässt keine grundlegende Verbesserung hinsichtlich der oben genannten Bedenken erwarten. Es konnten zwar durch den Wegfall von Balkonen in Richtung Westen und den in den Plänen dargestellten -im Begleitschreiben vom 14.09.2021 allerdings revidierten- Wegfall dreier Austritte auf der Penthouse-Ebene wohl die laut BayBO notwendigen Abstandsflächen nachgewiesen werden. Dennoch würde sich vor allem zur westlichen, hangabwärts gelegenen Nachbarschaft eine städtebaulich ungünstig verdichtete Situation ergeben.

Weiter ist nun die Tiefgarage -wie im Beschluss des Bauausschusses vom 29.07.2021 gefordert- nur noch mit einer Zu- und Ausfahrt sowie mit einem versickerungsfähigen Dränpflaster geplant. Allerdings soll sie im Bereich zwischen den geplanten Gebäuden keine -vom Landratsamt zwischenzeitlich in die Diskussion gebrachte- Decke erhalten, sondern wie auch auf der Nordseite (Kaulanger Str.) offen bleiben. Dies dürfte sowohl intern als auch nach außen bei jeder einzelnen Fahrbewegung aufgrund der trichterartigen Situation zu deutlichen Schallemissionen führen.

Bedenken bestehen nach wie vor gegen die unübersichtliche Ausfahrtssituation auf die Kaulangerstraße. Jegliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs ist zu vermeiden. Dies wäre entweder durch ausreichende Sichtdreiecke oder die Einrichtung von verkehrssichernden Maßnahmen, z. B. Spiegel auf der nördlichen Straßenseite (Privatgrund!) herbeizuführen. Die Maßnahmen wären mit dem Ordnungsamt der Stadt Kronach abzustimmen.

Aussagen zu einer Installation von PV-Anlagen sind der geänderten Planung nicht zu entnehmen. Dem entsprechend ist auch keine geänderte Platzierung der Pergola festzustellen.

Die Begrünung des Aufzugsaufbaus war in den ursprünglichen Plänen bereits dargestellt.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht ersichtlich.

Die von der Stadt Kronach im Beschluss vom 29.07.2021 geforderten Änderungen wurden teilweise berücksichtigt.

Trotz der bestehenden oben genannten Bedenken ist eine erneute städtebauliche Bewertung nicht erforderlich.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde im oben genannten Beschluss bereits erteilt.

Dies gilt weiterhin.

Die Empfehlung zur Installation einer PV-Anlage gilt weiterhin.

Bäume sollten gemäß FLL-Empfehlungen für Baumbepflanzungen Teil 1 ausgeschrieben werden, mit standortgerechter Baumartenauswahl.

Mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 4 Anwesend 9

Namentliche Abstimmung:

Dafür stimmen: Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann, Dritter Bürgermeister Bernd Liebhardt, Winfried Lebok, Claudia Wellach, Hans Simon

Dagegen stimmen: Klaus Simon, Tino Vetter, Martina Zwosta, Daniel Götz

**2 -Antrag auf isolierte Befreiung-
Realisierung eines Schwimmbeckens 9 m x 4 m x 1,65 m im Bereich der
nicht überbaubaren Fläche
Dobersgrund 58, 96317 Kronach
Fl.Nr. 21/24, Gemarkung Dobersgrund**

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Schwimmbeckens auf dem Grundstück Flur-Nr. 21/24 der Gemarkung Dobersgrund wird in Bezug auf die Überschreitung der südöstlichen Baugrenze um 8 Meter eine Befreiung erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 1 Anwesend 8

**3 -Veränderte Planung-
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport
Am Rennesbach 1, 96317 Kronach
Fl.Nr. 672/6, Gemarkung Friesen**

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "3. Änderung Dennig".

Das Bauvorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

- 1.) Pultdach 5° statt 36° / ohne Dachbegrünung

- 2.) Dacheindeckung Stahltrapezblech statt Titanzinkblech-Stehfalzdeckung
- 3.) Dachneigungen Carport und Wohngebäude stimmen nicht überein
- 4.) Geschosshöhe Obergeschoss (= EG) bis 3,60 m statt 3,00 m
- 5.) Stauraum vor Carport 3,00 m statt 5,00 m.

Für die Abweichungen werden Befreiungen mit folgenden Auflagen erteilt:

- OG-Fassade mit Materialwechsel (z. B. Holzverschalung) oder zumindest mit Farbwechsel
- begrüntes Flachdach Carport

Gemäß Bebauungsplan ist mindestens eine Fassade mit einer Begrünung zu versehen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit oben genannten Auflagen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4	Neubau eines Einfamilienwohnhauses Entmannsdorf, 96317 Kronach Fl.Nr. 81/2, Gemarkung Gehülz
----------	---

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Es wird dringend empfohlen, die ungegliederte EG-Fassade Südost (Straßenansicht) mit einer Fassadenbegrünung oder anderweitig geeigneten Gliederung optisch aufzuwerten.

Die Aufstellung eines quaderförmig eingehausten Gasbehälters im Gartenbereich vor der Westfassade dürfte sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Hierzu wird die Eingrünung der Fassaden zur Auflage gemacht.

Auf die im Bescheid vom 24.11.2021 festgelegten Ersatzbepflanzungen für die Fällung eines auf dem Grundstück befindlichen ortsbildprägenden Großbaumes wird hingewiesen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Es wird angeregt, den Gasbehälter nicht einzuhausen, sondern lediglich einzugrünen.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht ersichtlich.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5	Errichtung einer verkehrssicheren Einfahrt mit Grundstückseinzäunung Dobersgrund 6, 96317 Kronach Fl.Nr. 1095, Gemarkung Kronach
----------	---

Beschluss 1:

Das bereits begonnene Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Gegen die Errichtung der Grundstückseinfriedung bestehen erhebliche Bedenken.

Eine 27 m lange Stützmauer aus Stahlbetonstützwinkeln (h 1,80 m) würde zu einer starken Beeinträchtigung des an dieser Stelle naturnah geprägten Landschaftsraumes führen. Gleiches gilt für die zu Straße hin ca. 53 m lange Stahlgitter-Zaunkonstruktion mit 2-flügeligem Schiebetor, die im weiteren Verlauf offensichtlich das ganze Grundstück umfassen soll (ca. 200 m).

Die Notwendigkeit dieser dem Landschaftsbild unangepassten Einfriedung ergibt sich unter anderem aus einer großflächigen Geländeauffüllung (bis 1,80 m / ca. 262 m²).

Mit den genannten Maßnahmen besteht kein Einverständnis, da sie -in ihrer Gestaltung, die den Eindruck eines gewerblich geprägten Gebietes vermitteln würde- im Sinne § 35 (3) 1. und 5. BauGB das Orts- und Landschaftsbild zu stark beeinträchtigen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird dazu nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss 2:

Die im Rohbau bereits realisierte Einfahrt liegt im Bereich einer engen und unübersichtlichen Kurve.

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Auflage erteilt, dass die Zufahrt an das westliche Grundstücksende verlegt wird.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**6 -Antrag auf Vorbescheid-
Neubau einer Lagerhalle
Fischbach 37, 96317 Kronach
Fl.Nr. 171/2, Gemarkung Fischbach**

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Leite".

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt:

- Lage größtenteils außerhalb des für Bebauung vorgesehenen Bereiches
- Baustil Gewerbe-Zweckbau statt traditionell fränkisch-mitteldeutsche Bauform
- flaches Satteldach (10°) statt Satteldach 45° bis 51°
- fensterlose Nordfassade (Straßenansicht)

Das Bauvorhaben befindet sich im unmittelbaren Bereich einer über das Grundstück führenden Stromleitung.

Die Zufahrt würde über die als „Ortsstraße“ gewidmete städtische Flur-Nr. 171/0 führen. Sie ist vom Antragssteller auf eigene Kosten herzurichten und verkehrssicher auszuführen. Von der Baumaßnahme wäre Baumbestand betroffen, der der Baumschutzverordnung unterliegt.

Jegliche Fällungen sind mit der Stadtverwaltung Abt. 2, Herrn Burger abzustimmen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird dem Antrag auf Vorbescheid unter der Voraussetzung erteilt, dass sich die weitere Planung näher an den Festsetzungen des Bebauungsplanes orientiert und eine äußere Gestaltung gewählt wird, die besser das bauliche Umfeld des allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt (z. B. Fassadenmaterial, Fassadenbegrünung).

Der Zweckverband Rodacher Gruppe ist zu beteiligen.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht ersichtlich.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**7 Errichtung einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Zwecke
Winterleite 2, 96317 Kronach
Fl.Nr. 429/32, Gemarkung Friesen**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Einwände.

Die Stadt Kronach geht davon aus, dass das im Plan nicht näher beschriebene 2-flügelige Zufahrtstor -so wie in der Baubeschreibung formuliert- als Holzkonstruktion ausgeführt wird.

Die ebenfalls nicht beschriebene Dacheindeckung hat in Blech zu erfolgen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit vorgenannter Auflage erteilt.

Das Bauvorhaben liegt im HQ 100-Bereich der Remschlitz.

Es ist eine Ausnahmegenehmigung im Wasserrecht erforderlich.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

**8 Neubau einer Sprinklerzentrale
Lindenstraße 10 - 12, 96317 Kronach
Fl.Nr. 358, 344/1, 353, Gemarkung Neuses**

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Neuses".

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt:

- Überschreitung der westlichen Baugrenze um ca. 7,00 m

Für die Abweichung wird eine Befreiung erteilt.

Die Überschreitung der westlichen Baugrenze betrifft das städtische Grundstück Flur-Nr. 353. Hierzu laufen bereits entsprechende Grunderwerbsverhandlungen mit der Stadt Kronach.

Für das Bauvorhaben ist eine aus mindestens 17 meist mehrstämmigen Bäumen bestehende Baumgruppe -überwiegend Erlen- zu beseitigen, die der Baumschutzverordnung unterliegt. Für die notwendig werdende Fällung ist mit der Stadtverwaltung Abt. 2, Herrn Burger hinsichtlich Ersatzpflanzungen eine entsprechende Regelung zu treffen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**9 -Änderungsantrag zum 1. OG-
Gewerberäume in Wohnungen
Bahnhofstraße 13, 96317 Kronach
Fl.Nr. 522, Gemarkung Kronach**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Altstadtensembles der Stadt Kronach.

Gegen die Nutzungsänderung bestehen keine Einwände.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

10 Unvorhergesehenes

11 Sonstiges

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann um 18:15 Uhr die öffentliche 17. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Angela Hofmann
Erste Bürgermeisterin

Stefanie Schmidt
Schriftführung