

Stadt Kronach

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 8. SITZUNG DES BAU-, STADTENTWICKLUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 25.02.2021
Beginn:	16:30 Uhr
Ende	17:35 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

Weitere Anwesende:

Presse: Karl-Heinz Hofmann

Gäste:

SR Dr. Elisabeth Hofmann
SR Harald Meußgeier
SR Heinz Hausmann

anwesend ab 17:10 Uhr

Horst Hanna (BauConcept Hanna) (TOP 4+5)

Andreas Damson (TOP 1)

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

3. Nutzungsänderung Erdgeschoss: Büro zu Wohnung
Kuhbergstr. 23, 96317 Kronach
Fl.Nr. 112/2, Gemarkung Ziegelerden
Vorlage: SG410/026/2021
8. Neubau eines Carports
Geiersgraben 5, 5a, 96317 Kronach
Fl.Nr. 249/15, 249/35, Gemarkung Gehülz
Vorlage: SG410/033/2021
1. Nutzungsänderung: Ehemalige Gaststätte zu Wohnraum mit diversen An- und Umbauten
Wüstbuch 3, 96317 Kronach
Fl.Nr. 908, Gemarkung Fischbach
Vorlage: SG410/021/2021
5. Umbau des ehemaligen Lucas-Cranach-Hauses zu 45 Wohnungen
Maximilian-von-Welsch-Straße 2, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1711/2, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/029/2021
4. Errichtung eines Parkdecks für die Nutzungsänderung des ehemaligen
Lucas-Cranach-Hauses
Maximilian-von-Welsch-Straße 2, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1711/2, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/027/2021
2. Anbau eines Altenteils an das Wohnhaus
Vorderstöcken 1, 96317 Kronach
Fl.Nr. 729, Gemarkung Wötzelsdorf
Vorlage: SG410/022/2021
6. Umbau und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes
(Tektur zum Bauantrag SO 2018-23)
Kulmbacher Str. 37, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1889, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/031/2021
7. Errichtung von Werbeanlagen eines Lebensmittelmarktes
(Tektur zum Bauantrag SO 2018-23)
Kulmbacher Str. 37, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1889, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/032/2021
9. Errichtung eines Carports
Bamberger Straße 31, 96317 Kronach
Fl.Nr. 697/3, Gemarkung Neuses
Vorlage: SG410/034/2021
10. Errichtung eines Wohnhauses
Rodacher Str. 27, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1712/5, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/035/2021
11. Neubau einer Garage mit erweiterter Überdachung
Parkstraße 27, 96317 Kronach
Fl.Nr. 84/13, Gemarkung Gundelsdorf
Vorlage: SG410/036/2021
12. Kenntnisaufnahmen von Bauangelegenheiten, die als Geschäft der laufenden Verwaltung oder
im Genehmigungsverfahren behandelt wurden
Vorlage: SG410/030/2021

13. Unvorhergesehenes

14. Sonstiges

Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann eröffnet um 16:30 Uhr die öffentliche 8. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

**3 Nutzungsänderung Erdgeschoss: Büro zu Wohnung
Kuhbergstr. 23, 96317 Kronach
Fl.Nr. 112/2, Gemarkung Ziegelerden**

--

Zur Kenntnis genommen

**8 Neubau eines Carports
Geiersgraben 5, 5a, 96317 Kronach
Fl.Nr. 249/15, 249/35, Gemarkung Gehülz**

--

Zur Kenntnis genommen

**1 Nutzungsänderung: Ehemalige Gaststätte zu Wohnraum mit diversen
An- und Umbauten
Wüstbuch 3, 96317 Kronach
Fl.Nr. 908, Gemarkung Fischbach**

Beschluss:

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

Gegen die Nutzungsänderung sowie die diversen An- und Umbauten bestehen keine Einwände.

Wasserversorgung: Der Zweckverband Rodacher Gruppe ist zu beteiligen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinsichtlich der Nachbarunterschriften wird auf das Begleitschreiben vom 21.01.2021 hingewiesen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**5 Umbau des ehemaligen Lucas-Cranach-Hauses zu 45 Wohnungen
Maximilian-von-Welsch-Straße 2, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1711/2, Gemarkung Kronach**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegen den Umbau bestehen keine Einwände.

Für das Fertigteil-Gebäude „Müll“ wird eine Fassadengliederung oder -begrünung dringend empfohlen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Bezüglich der Nachbarunterschriften wird auf das Schreiben der ev.-luth. Pfründestiftung in Bayern vom 10.02.2021 hingewiesen.

Der Brandschutz wurde von der Stadt Kronach nicht geprüft.

Anmerkung zur Baugenehmigung für SO-2020-28/Bescheid vom 15.09.2020:

Die für die Nutzungsänderung des Diakonischen Werkes auf den Grundstücken Flur-Nr. 1711/6 und 1710/3 der Gemarkung Kronach im Jahr 2020 nachgewiesenen Stellplätze auf dem Baugrundstück Flur-Nr. 1711/2 entfallen durch die oben genannte Planung.

Damit ist für diese Genehmigung eine Tektur notwendig.

Der Nachweis der Stellplätze wird derzeit durch die Planfertiger des Diakonischen Werkes überprüft und muss dann neu nachgewiesen werden.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**4 Errichtung eines Parkdecks für die Nutzungsänderung des ehemaligen
Lucas-Cranach-Hauses
Maximilian-von-Welsch-Straße 2, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1711/2, Gemarkung Kronach**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Realisierung des Parkdecks an diesem exponierten Standort bedeutet einen starken Eingriff in das Stadtbild.

Gegen die dekonstruktivistische Anmutung der Fassadengestaltung, die zur eigenständigen Wirkung eines raumgreifenden Solitärbaus führen dürfte, bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Allerdings wird zur Auflage gemacht, dass als Ersatz für den, zugunsten der Baumaßnahme zu beseitigenden stadtbildprägenden umfangreichen Baumbestand, eine flächendeckende Fassadenbegrünung vorzunehmen ist. Hierzu sind die in losen Abständen geplanten Gliederungselemente (lt. Baubeschreibung „Holzapplikation“) dichter zu planen (kleinere Abstände) und mit einer flächendeckenden Rankhilfe für die Fassadenbegrünung zu versehen. Hierzu ist eine entsprechende Planüberarbeitung und Detaildarstellung nachzureichen.

Die Ein- und Ausfahrten im Nahbereich der Straßeneinmündung müssen so gestaltet werden,

dass der Fußgänger- und Fahrverkehr nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit oben genannter Auflage erteilt.

Die Nachbarbeteiligung ist unvollständig.

Auf das Schreiben der ev.-luth. Pfründestiftung vom 10.02.2021 wird hingewiesen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**2 Anbau eines Altenteils an das Wohnhaus
Vorderstöcken 1, 96317 Kronach
Fl.Nr. 729, Gemarkung Wötzelsdorf**

Beschluss:

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

Gegen den Anbau des Altenteils bestehen keine Einwände.

Die Stadt Kronach geht davon aus, dass die in den Planzeichnungen dargestellte - allerdings in der Baubeschreibung nicht aufgeführte - Holz-Fassadenverkleidung auch sicher realisiert wird.

Der Zweckverband Rodacher Gruppe ist zu beteiligen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**6 Umbau und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes
(Tektur zum Bauantrag SO 2018-23)
Kulmbacher Str. 37, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1889, Gemarkung Kronach**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Aus der konstruktiv zu verändernden Fassade und der Verschiebung der Wand im Leergutlager resultiert eine Zunahme der Verkaufsfläche von 3,28 m².

Dies stellt keine gravierende planungsrechtliche Veränderung dar, die -gegenüber der aktuell gegebenen Situation- eine Gefährdung des Innenstadt-Einzelhandels befürchten ließe.

Es wird angeregt, die durch die Zumauerung der Fenster entstehende ungegliederte Nord-West-Fassade durch geeignete Gliederungsmaßnahmen (Fassadenbegrünung) zu gliedern.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht ersichtlich.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**7 Errichtung von Werbeanlagen eines Lebensmittelmarktes
(Tektur zum Bauantrag SO 2018-23)
Kulmbacher Str. 37, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1889, Gemarkung Kronach**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegen die „Tektur“ hinsichtlich der Werbeanlagen bestehen keine Einwände.

Die Stadt Kronach/die Stadtwerke Kronach gehen davon aus, dass der Standort des bestehenden Pylons nicht verändert wird. Sollte dies dennoch der Fall sein, wäre ein neuer Standort auf die Lage des Kanals abzustimmen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht ersichtlich.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**9 Errichtung eines Carports
Bamberger Straße 31, 96317 Kronach
Fl.Nr. 697/3, Gemarkung Neuses**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegen die Baumaßnahme bestehen keine Einwände.

Die Ausfahrt aus dem Grundstück auf die B85 ist übersichtlich zu gestalten.

Auf das in diesem Bereich auftretende Hangwasser wird hingewiesen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Nachbarunterschriften sind nur auf dem Lageplan vorhanden.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Frau Stadträtin Claudia Wellach verlässt wegen persönlicher Beteiligung beim nächsten Tagesordnungspunkt das Gremium und begibt sich in den Zuschauerbereich. Sie nimmt an der nächstfolgenden Abstimmung nicht teil.

**10 Errichtung eines Wohnhauses
Rodacher Str. 27, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1712/5, Gemarkung Kronach**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Es sind Sondervereinbarungen zur Wasserversorgung und zum Kanal erforderlich.

Sollte das Grundstück geteilt werden, sind grundbuchamtliche Sicherungen für die Erschließung des beantragten Hinterliegergebäudes notwendig.

Für den Stellplatz-Nachweis wären lediglich vier Stellplätze erforderlich.

Daher wird von der Situierung des fünften Stellplatzes abgeraten, da die Beeinträchtigung des Fußgängerverkehrs auf dem Gehweg durch dessen Überfahung ohnehin bereits problematisch ist.

Die Ein- und Ausfahrt ist übersichtlich zu gestalten.

Wegen etwaiger Fällungen von durch die Baumschutzverordnung geschützten Bäumen ist die Stadtverwaltung Abt. 2/Forst zu kontaktieren.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

Stadträtin Claudia Wellach kehrt zur Sitzung zurück.

11	Neubau einer Garage mit erweiterter Überdachung Parkstraße 27, 96317 Kronach Fl.Nr. 84/13, Gemarkung Gundelsdorf
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes „Melm“ in Gundelsdorf.

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

- Überschreitung der südöstlichen Baugrenze um 7 m
- die mittlere Gebäudehöhe der Grenz-Garage beträgt 3,28 m statt 2,75 m
- geplant: 2 Garagen / 1 Carport
zulässig: max. 2 Garagen oder 2 Carports
- Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 10,5 m statt max. 5,50 m
- Grundflächenzahl 0,32 statt max. 0,25

Für die Abweichungen werden Befreiungen erteilt, da sie städtebaulich vertretbar sind.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Eine Nachbarteilnahme ist auf dem Plan nicht ersichtliche.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

12 Kenntnisnahmen von Bauangelegenheiten, die als Geschäft der laufenden Verwaltung oder im Genehmigungsverfahren behandelt wurden

13 Unvorhergesehenes

14 Sonstiges

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann um 17:35 Uhr die öffentliche 8. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses.

Angela Hofmann
Erste Bürgermeisterin

Stefanie Schmidt
Schriftführung