

Stadt Kronach

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 12. SITZUNG DES BAU-, STADTENTWICKLUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Donnerstag, 24.06.2021
Beginn: 16:30 Uhr
Ende: 19:03 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses Kronach

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hofmann, Angela bis 18:00 Uhr

Ausschussmitglieder

Götz, Daniel
Lebok, Winfried
Liebhardt, Bernd Vorsitz ab 18:08 Uhr ab TOP 4
Simon, Hans
Simon, Klaus
Vetter, Tino
Wellach, Claudia
Zwosta, Martina

Schriftführerin

Schmidt, Stefanie

Verwaltung

Gerber, Daniel
Schnappauf, Jörg 16:45 Uhr - 17:15 Uhr zu TOP 14 und TOP 15

Weitere Anwesende:

Presse: Karl-Heinz Hofmann

Gäste:

Stadtrat Harald Meußgeier
Stadtrat Markus Oesterlein
Stadtrat Matthias Simon

Frau Corinna Rosenbauer TOP 6
Frau Maria Rosenbauer TOP 9
Herr Müller und Frau Beitzinger TOP 12
Herr Bauer (Motor Bauer) zu Top 14
Herr André Emmert (1. Vors. Jugendparlament Kronach) zu Top 14
Herr Bergmann zu Top 16
Frau Nora Waglau (Jugendparlament Kronach)

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

14. Neubau eines Burger King Restaurants mit Drive-in
Industriestraße 5, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1881, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/121/2021
15. Werbeanlagen für ein Burger King Restaurant mit Drive-in
Industriestraße 5, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1881, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/122/2021
6. -Antrag auf Vorbescheid-
Errichtung eines Ferienhauses
Nähe Röhrenweg, 96317 Kronach
Fl.Nr. 941, 942, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/104/2021
9. -Antrag auf Vorbescheid-
Wohnhausneubau mit Doppelgarage
Brand, 96317 Kronach
Fl.Nr. 286, Gemarkung Gehülz
Vorlage: SG410/115/2021
12. Wohnhausneubau mit Garage und Carport
Kestel, 96317 Kronach
Fl.Nr. 501/1, Gemarkung Gehülz
Vorlage: SG410/119/2021
16. -Antrag auf Denkmalpflegerischer Erlaubnis-
Abbruch diverser Gebäude für die Neuerrichtung des LCC im Bereich des
Kühnlentzhofs/Hussitengasse
Altstadt Ensemblebereich, 96317 Kronach
Fl.Nr. 477/1, 478, 479, 479/2, 497, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/123/2021
1. Scheunenteilausbau zu Wohnraum
Zum Vogelherd 2, 96317 Kronach
Fl.Nr. 177, Gemarkung Dörfles
Vorlage: SG410/095/2021
2. Neubau einer Doppelgarage
Im Ziegelwinkel 66, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1445/10, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/097/2021
3. Neubau eines Wintergartens und Neubau eines Carports
Zum Vogelherd 1, 96317 Kronach
Fl.Nr. 25/2, Gemarkung Dörfles
Vorlage: SG410/098/2021
4. Neubau einer Garage mit 2 Stellplätzen
Sepp-Herberger-Weg 7, 96317 Kronach
Fl.Nr. 634, Gemarkung Friesen
Vorlage: SG410/102/2021
5. Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit Doppelgarage
Glosberg 38, 96317 Kronach
Fl.Nr. 50/1 + 50/2, Gemarkung Glosberg
Vorlage: SG410/103/2021
7. Hangsicherung mittels Stahlbetonfertigteiltwinkeln und Natursteinquadern
Friesen 40, 96317 Kronach

Fl.Nr. 72, 73/3, Gemarkung Friesen
Vorlage: SG410/111/2021

- 8.** Erweiterungsanbau im 1. OG eines Einfamilienwohnhauses
Erschließung Terrasse vom Esszimmer im EG
Seelach 59, 96317 Kronach
Fl.Nr. 227, Gemarkung Seelach
Vorlage: SG410/114/2021
- 10.** Wohnhausabbruch- und wiederaufbau, Nutzungsänderung - Näherei zu Abstell- und Technikraum
Bergstraße 8, 96317 Kronach
Fl.Nr. 13, Gemarkung Ziegelerden
Vorlage: SG410/116/2021
- 11.** Nutzungsänderung - Zahnarztpraxis wird Wohnung
Querstraße 1, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1899/5, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/118/2021
- 13.** Neubau eines Veranstaltungsgebäudes mit Küchentrakt im Kettelerhaus
Schwedenstraße 37, 96317 Kronach
Fl.Nr. 675, 673, 673/3, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/120/2021
- 17.** Kenntnismnahmen von Bauangelegenheiten, die als Geschäft der laufenden Verwaltung oder im Genehmigungsverfahren behandelt wurden
Vorlage: SG410/096/2021
- 18.** Unvorhergesehenes
- 19.** Sonstiges

Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann eröffnet um 16:30 Uhr die öffentliche 12. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

14 Neubau eines Burger King Restaurants mit Drive-in Industriestraße 5, 96317 Kronach Fl.Nr. 1881, Gemarkung Kronach

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Industriestraße /Teil 1".

Für den betreffenden Bereich besteht eine Veränderungssperre.

Für die etwaige Erteilung einer Ausnahme von dieser Veränderungssperre liegt die Zuständigkeit beim Stadtrat.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die notwendige Ausnahme zu billigen.

Bauplanungsrechtlich (Nutzung, GRZ, GFZ) ist das Vorhaben am betreffenden Standort grundsätzlich zulässig.

Die Stellplätze sind in versickerungsfähigem Material auszuführen. Ein Grünordnungsplan mit Darstellung einer Bepflanzung der Grünbereiche ist nachzureichen.

Das Bauvorhaben liegt im HQ 100-Bereich der Rodach.

Zur Weiterbehandlung wird der Vorgang wegen fehlender Zuständigkeit (s.o.) an den Stadtrat verwiesen.

Der Bauausschuss ermächtigt die 1. Bürgermeisterin, im Falle der oben genannten Billigung in der Stadtratssitzung am 02.08.2021 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 3 Anwesend 9

15 Werbeanlagen für ein Burger King Restaurant mit Drive-in Industriestraße 5, 96317 Kronach Fl.Nr. 1881, Gemarkung Kronach

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Industriestraße /Teil 1".

Für den betreffenden Bereich besteht eine Veränderungssperre.

Für die etwaige Erteilung einer Ausnahme von dieser Veränderungssperre liegt die Zuständigkeit beim Stadtrat.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die notwendige Ausnahme zu billigen.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben am betreffenden Standort grundsätzlich zulässig.

Für die Überschreitung der südlichen Baugrenze zum Zweck der Errichtung der Werbeanlage 2 wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt.
Die Pylonhöhe (Werbeanlage 1) von 12,50 m ist auf 12,00 m zu reduzieren.

Das Landratsamt wird gebeten, eine immissionsschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen.

Das Bauvorhaben liegt im HQ 100-Bereich der Rodach.

Zur Weiterbehandlung wird der Vorgang wegen fehlender Zuständigkeit (s.o.) an den Stadtrat verwiesen.

Der Bauausschuss ermächtigt die 1. Bürgermeisterin, im Falle der oben genannten Billigung in der Stadtratssitzung am 02.08.2021 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 3 Anwesend 9

Jörg Schnappauf verlässt um 17:15 Uhr die Sitzung.

**6 -Antrag auf Vorbescheid-
Errichtung eines Ferienhauses
Nähe Röhrenweg, 96317 Kronach
Fl.Nr. 941, 942, Gemarkung Kronach**

Beschluss:

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

Nach Kenntnis der Stadt Kronach liegt keine Privilegierung vor.

Die Erschließung ist nicht gesichert.

Bei der Flur Nr. 945 Gem. Kronach handelt es sich um einen beschränkt öffentlichen Weg (Widmungsumfang: Fußweg).

Es sind weder eine Wasserver- noch eine Abwasserentsorgung vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist nicht gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**9 -Antrag auf Vorbescheid-
Wohnhausneubau mit Doppelgarage
Brand, 96317 Kronach
Fl.Nr. 286, Gemarkung Gehülz**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen (Außenbereich / landwirtschaftliche Nutzfläche).

Nach Kenntnis der Stadt Kronach liegt keine Privilegierung vor.

Die Erschließung (Kanal) ist nicht gesichert.

Eine Bebauung des exponierten Hügelvorsprungs würde eine städtebauliche Fehlentwicklung bedeuten.

Eine Anfahrbarkeit des Hochbehälters Gehülz von allen Seiten (für Wartungs-/Sanierungsarbeiten) wäre nicht mehr möglich.

Die Zufahrt für Feuerwehr oder Rettungsdienst ist ungenügend.

Baugesuche für diesen Bereich wurden in der Vergangenheit bereits mehrfach abgelehnt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht ersichtlich.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

**12 Wohnhausneubau mit Garage und Carport
Kestel, 96317 Kronach
Fl.Nr. 501/1, Gemarkung Gehülz**

Beschluss:

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

Das Bauvorhaben wurde bereits zweimal im Rahmen von Anträgen auf Vorbescheid im Bauausschuss behandelt.

Trotz des vorgelagerten -die Zersiedelung begünstigenden- Standortes liegt ein positiver Vorbescheid vor.

Als Dachfarbe wird statt „anthrazit“ ein Rot- oder Branton empfohlen, was den vorherrschenden Dachfarben des Weilers entspräche.

Entgegen der Darstellung im Antrag auf Vorbescheid 38/2020 bzw. V-2020-14 ist die Stellung der Baukörper nun anders geplant, was zu einer städtebaulichen Verschlechterung führen würde.

Das gemeindliche Einvernehmen wird trotz Bedenken gegen die Vorgehensweise erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 3 Anwesend 9

**16 -Antrag auf Denkmalpflegerischer Erlaubnis-
Abbruch diverser Gebäude für die Neuerrichtung des LCC im Bereich
des Kühnlentzhoofs/Hussitengasse**

Beschluss:

Die Stadt Kronach hat keine Bedenken gegen den Abbruch bauhistorisch oder stadtgeschichtlich unrelevanter Gebäude im betreffenden Bereich.

Auf die Stellungnahmen von Kreisheimatpfleger Dr. Wachter (16.12.2020) und stellvertretendem BLfD-Referatsleiter A4, Herrn Dr. Pick (10.06.2021) wird hingewiesen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**1 Scheunenteilausbau zu Wohnraum
Zum Vogelherd 2, 96317 Kronach
Fl.Nr. 177, Gemarkung Dörfles**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine planungsrechtlichen Einwände.

Es wird angeregt, die Holzverschalung des Obergeschosses der Scheune auch über das Obergeschoss des neu geschaffenen Wohnbereiches weiterzuführen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**2 Neubau einer Doppelgarage
Im Ziegelwinkel 66, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1445/10, Gemarkung Kronach**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Die Zu- und Ausfahrt im Einmündungsbereich ist übersichtlich zu gestalten.

Der Vorplatz vor dem nördlichen Teil der Doppelgarage eignet sich nicht zum Abstellen eines KFZ.

Daher ist die bestehende Einfriedung im Einmündungsbereich – wie im Plan dargestellt – dauerhaft zu erhalten.

Für das Flachdach wird eine Dachbegrünung angeregt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

**3 Neubau eines Wintergartens und Neubau eines Carports
Zum Vogelherd 1, 96317 Kronach
Fl.Nr. 25/2, Gemarkung Dörfles**

Zur Kenntnis genommen

Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann verlässt die Sitzung um 18:00 Uhr und Dritter Bürgermeister Bernd Liebhardt übernimmt den Vorsitz ab 18:08 Uhr.

Pause 18:00 Uhr bis 18:08 Uhr

**4 Neubau einer Garage mit 2 Stellplätzen
Sepp-Herberger-Weg 7, 96317 Kronach
Fl.Nr. 634, Gemarkung Friesen**

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Friesen-Dennig".

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

- Überschreitung der westlichen Baugrenze um ca. 4,00 m

Für die Abweichung wird eine Befreiung erteilt, da sie städtebaulich vertretbar erscheint.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

**5 Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit
Doppelgarage
Glosberg 38, 96317 Kronach
Fl.Nr. 50/1 + 50/2, Gemarkung Glosberg**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Allerdings wird die entstehende 3-Geschossigkeit (Westansicht) kritisch gesehen. Eine Einfügung in das ländlich-dörfliche Ortsbild wird kaum erreicht.

Die Baumfallgrenze ist zu beachten.

Das gemeindliche Einvernehmen wird trotz Bedenken erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**7 Hangsicherung mittels Stahlbetonfertigteilwinkeln und
Natursteinquadern
Friesen 40, 96317 Kronach
Fl.Nr. 72, 73/3, Gemarkung Friesen**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Ortsteil Friesen, in dem derzeit ein Dorferneuerungsverfahren läuft, sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung einer Terrassierung (28 x 8 m) und Hangsicherung dieser Größenordnung zu stellen.

Die gepflasterten Terrassen- und Wegebereiche sind versickerungsfähig auszuführen.

Die bis 2,35 m hohen Stahl-Beton-Winkelsteine (Länge gesamt: ca. 150 m) sind mit einer geeigneten Eingrünung zu versehen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit oben genannten Auflagen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**8 Erweiterungsanbau im 1. OG eines Einfamilienwohnhauses
Erschließung Terrasse vom Esszimmer im EG
Seelach 59, 96317 Kronach
Fl.Nr. 227, Gemarkung Seelach**

Beschluss:

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

Der geplante 2-geschossige Flachdach-Anbau nimmt keinen Bezug zum bestehenden Gebäude auf und fügt sich vor Ort kaum in das ländlich geprägte Ortsbild.

Es wird dringend empfohlen, dass in der Farbgebung und Materialwahl der Fassadenflächen Bezug zum Altbestand aufgenommen wird.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**10 Wohnhausabbruch- und wiederaufbau, Nutzungsänderung - Näherei zu
Abstell- und Technikraum
Bergstraße 8, 96317 Kronach
Fl.Nr. 13, Gemarkung Ziegelerden**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken.

Zur besseren Einfügung in das Dorfbild wird angeregt, das Obergeschoss mit einer (Holz-) Verkleidung zu versehen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**11 Nutzungsänderung - Zahnarztpraxis wird Wohnung
Querstraße 1, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1899/5, Gemarkung Kronach**

Zur Kenntnis genommen

**13 Neubau eines Veranstaltungsgebäudes mit Küchentrakt im
Kettelerhaus
Schwedenstraße 37, 96317 Kronach
Fl.Nr. 675, 673, 673/3, Gemarkung Kronach**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und liegt im Ensemblebereich der Stadt Kronach.

Beim vorliegenden Antrag handelt es sich um den Tekturplan zum Antrag 105/2018 bzw. SO-2018-42.

Ergebnis der Planüberarbeitung ist unter anderem eine Zunahme der Kubatur durch eine höhere Ausnutzung des OG-Bereiches (um ca. 30 %).

Bei einer Firsterhöhung von bisher 7,50 m auf nun 8,13 m und gleichzeitiger Abflachung des Satteldaches von bisher 15° Dachneigung auf ca. 5° entstehen deutlich höhere Traufhöhen (bisher: 5,50 m neu: 7,20 m). Dadurch ergibt sich eine größere Massivität vor allem der Längsfassaden, die auf der Ostseite durch den vollständig zu erhaltenden, ortsbildprägenden, von der Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand gelindert wird.

Aufgrund der großen Höhenentwicklung der Fassaden ist eine horizontale Gliederung zu erreichen z. B. ein unterer Fassadenteil (Putz) und ein oberer Teil (Holzverkleidung).

Hinsichtlich der Fassadenbekleidungen ist die Baubeschreibung unbestimmt (Holzverkleidung, Trapezblechverkleidung). Es wird ausdrücklich mitgeteilt, dass großflächigen Trapezverkleidungen nicht zugestimmt wird. Die Ost-West- und Nordansicht sind mit Holzverkleidungen auszuführen.

Die Westfassade (Fluss) sollte begrünt werden.

Das neue entstehende flache Pultdach im Bereich „Cafe“, wie auch das Flachdach im Bereich „Küche“, sollten als Gründächer ausgeführt werden.

Auf die Verschärfung der Stellplatzsituation wird -wie bereits bei der Ersteinreichung- hingewiesen.

Das Bauvorhaben liegt im HQ100-Bereich der Haßlach.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht ersichtlich.

Der ortsbildprägende Baumbestand ist zu erhalten.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

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

Zur Kenntnis genommen

18 Unvorhergesehenes

19 Sonstiges

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann um 19:03 Uhr die öffentliche 12. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Angela Hofmann
Erste Bürgermeisterin

Stefanie Schmidt
Schriftführung