

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Stadtrat
<b>Sitzungstag:</b>	Montag, den 24.07.2017
<b>Sitzungsort:</b>	Mehrzweckraum, Adam – Riese - Halle
<b>Beginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Ende:</b>	21:05 Uhr

Von den 25 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Stadtrates waren 21 anwesend, 4 entschuldigt, 0 nicht entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

1. Projekt Zangentor am Staffelberg; Vorstellung des Projektes und Information zum derzeitigen Sachstand
2. "Dorferneuerung/Lokale Basisdienstleistungen" nach der Richtlinie für die Dorferneuerungs- und Infrastrukturprojekte zur Umsetzung des ELER-Programms 2014 bis 2020 in Bayern; Dorferneuerung Romansthal; Durchführungsbeschluss
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Labor- und Sozialgebäudes auf Fl.Nrn. 1906/1, 1906/46, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 85)
4. Bauantrag über Ausbau des Dachgeschosses auf Fl.Nr. 818, Gemarkung Horsdorf (Unterer Brunensteig 2, Loffeld)
5. Bauantrag über Dachstuhlerneuerung, Neubau einer Garage und Anbringung eines Wärmeschutzverbundsystems auf Fl.Nr. 471/6, Gemarkung Bad Staffelstein (Gartenstraße 11)
6. Bauantrag über Errichtung von Werbeanlagen am Betriebsgebäude Goethestr. 12 ( Fl.Nr. 1841, Gemarkung Bad Staffelstein)
7. 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**

<b>TOP 1</b>	<b>Projekt Zangentor am Staffelberg; Vorstellung des Projektes und Information zum derzeitigen Sachstand</b>
--------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Erster Bürgermeister Kohmann hob hervor, dass es sich um ein besonderes Projekt handle und ein Alleinstellungsmerkmal entstehen würde. Das Zangentor könnte an seinem Originalstandort und möglichst originalgetreu und wissenschaftlich fundiert nachgebaut werden.

Frau Andrea Musiol, die Projektkoordinatorin am Landratsamt in Lichtenfels, hat dem Stadtrat das Projekt vorgestellt und über den derzeitigen Sachstand informiert. Insbesondere zeigte sie auf Luftbildern den genauen Lageort und erläuterte die geschichtlichen Hintergründe des Zangentors. Außerdem erklärte Sie die weitere Vorgehensweise und welche Möglichkeiten der Vermarktung bestehen.

StR Freitag gab zu Bedenken, dass durch den Bau eines solchen Zangentors massive Veränderungen im Gelände stattfinden. Der Staffelberg ist bereit ein Tourismusmagnet und benötigt in dieser Hinsicht keine Verbesserung, stellte er fest.

Auch StR Mackert stimmte dem zu, betonte jedoch, dass etwas Einmaliges entstehen würde und die Grabungen wissenschaftlich untermauert werden. Es handelt sich seiner Meinung nach um ein zukunftsorientiertes Projekt.

Die Chance sollte ergriffen und die Möglichkeiten der Förderung ausgenutzt werden, denkt StR W. Ernst. Warum der Wanderweg verlegt werden muss, wollte er wissen. Die Verlegung ist nur während der Bauzeit aus Sicherheitsgründen nötig, erklärte Fr. Musiol.

Der Stadtrat nahm Kenntnis.

<b>TOP 2</b>	<b>"Dorferneuerung/Lokale Basisdienstleistungen" nach der Richtlinie für die Dorferneuerungs- und Infrastrukturprojekte zur Umsetzung des ELER-Programms 2014 bis 2020 in Bayern; Dorferneuerung Romanthal; Durchführungsbeschluss</b>
--------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Die Stadt Bad Staffelstein beabsichtigt aus dem o.g. Förderprogramm weitere Mittel für eine Dorferneuerungsmaßnahme im Stadtteil Romanthal zu beantragen. In Romanthal sollen die Alte Schule und die Kapelle saniert, umgebaut und gesichert, sowie Platzgestaltungen durchgeführt werden.

Erster Bürgermeister Kohmann lobte die gute Zusammenarbeit der Projektgruppe der Dorfgemeinschaft Romanthal mit dem Bauamt in Abstimmung mit dem Amt für Ländliche Entwicklung.

Die Planung und die damit verbundenen Kosten wurden anschließend in der Sitzung von Stadtbaumeister Ender ausführlich erläutert. Insbesondere zeigte er anhand der Lagepläne die angedachten Veränderungen und stellte die möglichen Nutzungsmöglichkeiten vor. Er hob hervor, dass zumindest das Erdgeschoss des alten Schulhauses barrierefrei erreichbar sein werde. In diesem soll ein kleiner Seminarraum und ein Präsentations- und Verkaufsraum für Selbstvermarkter entstehen sowie die Obstpresse untergebracht werden. Im Obergeschoss bleibt der große Saal, der für Versammlungen oder Veranstaltungen genutzt werden kann. Neben dem Betsaal soll ein Wassertretbecken gebaut werden. Die Straßen und Wege sind nicht mit eingepflanzt, erklärte Stadtbaumeister Ender, da über das ELER-Programm keine Förderung möglich ist. Anschließend stellte er ausführlich die Kostenermittlung vor. Die Gesamtkosten liegen bei 798.283,58 € netto und 949.957,46 € brutto. Die Förderung beträgt 60 %, jedoch sind Eigenleistungen und die Steuer nicht förderfähig.

StR W. Ernst wollte wissen, warum man nach Bauwerken unterscheidet. Erster Bürgermeister Kohmann erklärte, dass nur Plätze, die direkt zu den förderfähigen Objekten gehören mitgefördert werden können. Die Einteilung erfolgte daher in zwei Bauwerken: Alte Schule und Kapelle/Betsaal. Die Kosten sind sehr hoch, teilte StR W. Ernst mit. Es sollte bedacht werden, dass die Stadt viele Ortsteile hat. Wenn es mit der Förderung klappt, sei es dennoch eine gute Möglichkeit die Maßnahmen zu realisieren.

StR Freitag fragte, wie das Kneippbecken gespeist wird und ob es einen Unterschied zwischen dem Begriff Kapelle und Betsaal gibt. Eine Kapelle ist eigentlich ein geweihtes Gebäude, erklärte Bürgermeister Kohmann. In diesem Fall handelt es sich eher um einen Raum für religiöse Zusammenkünfte oder Meditationen. Es ist eine Bezeichnung für das Gebäude ohne spezielle Auswirkungen. Das Tretbecken könnte über den Brunnen durch Quellwasser gespeist werden, erläuterte Stadtbaumeister Ender. Sollte das Wasser nicht ausreichen, wäre auch eine Entnahme aus dem Löschwasserbehälter, der durch Leitungswasser gefüllt wird, denkbar. Ein Überlauf des Brunnens füllt, wenn möglich, auch den Löschwasserbehälter mit Quellwasser.

Auch StR Hagel verwies auf die enormen Kosten. Bei den Haushaltsberatungen war die Kostenschätzung nicht so hoch. Er erhob Bedenken gegenüber der in der Kalkulation angesetzten Eigenleistung und lobte die Dorfgemeinschaft für die bereits durchgeführten Arbeiten. Es sollten jedoch Ortsteile, die keine Möglichkeit einer Förderung haben, nicht vergessen werden. Für die CSU-Fraktion signalisierte er die Zustimmung.

Für die SPD-Fraktion erklärte StR Leicht die Zustimmung.

Dass die Straßen und Plätze nicht mit gefördert werden, fand StRin Köcheler sehr schade. Erster Bürgermeister Kohmann erklärte, dass dies mit der Dorfgemeinschaft abgestimmt wurde. Die Straße soll nicht mit erneuert werden. Die genannten Plätze, die zu den förderfähigen Objekten gehören, werden jedoch gefördert, wiederholte er.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt die Maßnahme Dorferneuerung Romansthal wie vorgestellt durchzuführen. Voraussetzung für die Durchführung im gesamten Umfang ist die Gewährung von Fördermitteln aus dem Programm "Dorferneuerung/Lokale Basisdienstleistungen" nach der Richtlinie für die Dorferneuerungs- und Infrastrukturprojekte zur Umsetzung des ELER Programms 2014 bis 2020 in Bayern.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 21  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 3</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Labor- und Sozialgebäudes auf Fl.Nrn. 1906/1, 1906/46, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 85)</b>
--------------	---

### Sachverhalt / Rechtslage:

Die Firma Moll Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH hat einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Labor- und Sozialgebäudes auf Fl.Nrn. 1906/1, 1906/46, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 85), eingereicht. Das Gebäude (Gesamthöhe 14,5 m) soll viergeschossig mit einem flach geneigten Pultdach errichtet werden. Das dritte Obergeschoss soll dabei eingerückt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße“, für den als Gebietstyp ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt ist. Die Darstellung in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes (Stand 20.06.2006) erfolgt jedoch als Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO), sodass die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum vorliegenden Vorbescheidsantrag vorerst nicht erfolgen kann. Für die Zulässigkeit des Vorhabens ist vorab die Änderung des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße“ im betreffenden Areal erforderlich.

Seitens der Bauverwaltung wird empfohlen, den gesamten Bereich der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellten Fläche (Fl.Nrn. 1906/8, 1906/9, 1906/10, 1906/11, 1906/46, 1910/1, Gemarkung Bad Staffelstein) in den Änderungsbereich mit aufzunehmen. Im Zuge des Änderungsverfahrens sollten die neu abzubildenden Festsetzungen mit den Anforderungen des Bauwerbers abgestimmt und festgelegt werden. Hier wird seitens der Bauverwaltung die Abstimmung mit dem Planungsbüro des Bauwerbers empfohlen.

StR Schnapp meinte, dass eine Änderung zum Mischgebiet die Anwohner benachteiligen würde, da diese sich bewusst für ein reines Wohngebiet entschieden haben. Erster Bürgermeister Kohmann erwiderte, dass im Flächennutzungsplan ohnehin ein Mischgebiet vorgesehen ist. Außerdem sollte zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und einem Gewerbegebiet ein Mischgebiet ausgewiesen werden. StR Mackert fügte hinzu, dass aufgrund der geplanten Nutzung des Gebäudes von einer geringen Immission auszugehen ist. Bedenken äußerte StR W. Ernst bezüglich der Höhe des Gebäudes und der benötigten Abstandsflächen.

### Beschluss:

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Labor- und Sozialgebäudes auf Fl.Nrn. 1906/1, 1906/46, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 85), wird vorerst zurückgestellt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße“, für den als Gebietstyp ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt ist. Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO). Für die Zulässigkeit des Vorhabens ist vorab die Änderung des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße“ im betreffenden Areal erforderlich. Die Darstellung in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes (Stand 20.06.2006) erfolgt schon als Mischgebiet (§ 6 BauNVO), sodass die Änderung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

Der Stadtrat beschließt daher die Änderung des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße“ im Bereich der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellten Fläche (Fl.Nrn. 1906/8, 1906/9, 1906/10, 1906/11, 1906/46, 1910/1, Gemarkung Bad Staffelstein). Die Bauverwaltung wird beauftragt, das Änderungsverfahren einzuleiten und in Abstimmung mit dem Planungsbüro des Bauwerbers die neu abzubildenden Festsetzungen mit den Anforderungen des Bauwerbers abzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 21  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 4</b>	<b>Bauantrag über Ausbau des Dachgeschosses auf Fl.Nr. 818, Gemarkung Horsdorf</b>
--------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Reus hat einen Bauantrag über Ausbau des Dachgeschosses auf Fl.Nr. 818, Gemarkung Horsdorf eingereicht. Der Dachgeschossausbau findet nur innerhalb der bestehenden Gebäudehülle statt. Die künftige Wohnnutzung erfüllt den Tatbestand der Änderung einer baulichen Anlage, sodass hierfür eine Baugenehmigung erforderlich ist (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Nach Maßgabe der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Bad Staffelstein sind auf dem Grundstück zwei weitere Stellplätze nachzuweisen, da die neu entstehende Wohnung > 50 m<sup>2</sup> ist. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Ausbau des Dachgeschosses auf Fl.Nr. 818, Gemarkung Horsdorf, wird erteilt. Nach Maßgabe der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Bad Staffelstein sind auf dem Grundstück zwei weitere Stellplätze nachzuweisen, da die neu entstehende Wohnung > 50 m<sup>2</sup> ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 21  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 5</b>	<b>Bauantrag über Dachstuhlerneuerung, Neubau einer Garage und Anbringung eines Wärmeschutzverbundsystems auf Fl.Nr. 471/6, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
--------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Jakob hat einen Bauantrag über Dachstuhlerneuerung, Neubau einer Garage und Anbringung eines Wärmeschutzverbundsystems auf Fl.Nr. 471/6, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Dabei soll der bestehende Dachstuhl mit einer Dachneigung von 50° abgetragen und durch einen neuen mit einer DN 42° ersetzt werden. In diesem Zuge soll auch ein Kniestock mit einer Höhe von 75 cm aufgebaut werden. Die Gauben erhalten ihre ursprünglich Breite, werden jedoch statt des bisherigen Schleppdaches mit einem Flachdach versehen. Die Garage soll entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

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. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes können die erforderlichen Abstandsflächen in östliche und südliche Richtung nicht vollständig eingehalten werden. Hierfür liegt den Bauantragsunterlagen ein Antrag auf isolierte Abweichung bei, über den jedoch zuständigkeitshalber das Landratsamt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entscheiden muss. Die dafür erforderlichen

derlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da sich die Änderungen am Bestandsgebäude nicht nachteilig auf die Nachbargrundstücke auswirken.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Dachstuhlerneuerung, Neubau einer Garage und Anbringung eines Wärmeschutzverbundsystems auf Fl.Nr. 471/6, Gemarkung Bad Staffelstein wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 21  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 6</b>	<b>Bauantrag über Errichtung von Werbeanlagen am Betriebsgebäude Goethestr. 12 ( Fl.Nr. 1841, Gemarkung Bad Staffelstein)</b>
--------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Die Firma BFM-Services hat einen Bauantrag über Errichtung von Werbeanlagen am Betriebsgebäude Goethestr. 12 (Fl.Nr. 1841, Gemarkung Bad Staffelstein), eingereicht.

Dabei soll an der Nordwestfassade des Bestandsgebäudes eine 1,9 m x 1,1 m große Werbetafel sowie zwei 8 m hohe Fahnenmasten mit jeweils 1,2m x 3m großen Fahnen, auf denen das Firmenlogo abgebildet ist, errichtet werden. Da die verfahrensfreien Ansichtsflächen für Werbeanlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO überschritten werden, besteht Genehmigungspflicht.

Das Vorhaben liegt innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich in die vorhandene Umgebungsbebauung (Mischgebiet) ein.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung von Werbeanlagen am Betriebsgebäude Goethestr. 12 (Fl.Nr. 1841, Gemarkung Bad Staffelstein), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 21  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 7</b>	<b>Sonstiges öffentlich</b>
--------------	-----------------------------

Erster Bürgermeister Kohmann teilte mit, dass die Stadt einen weiteren Zuwendungsbescheid zum Breitbandausbau in Höhe von 174.497,00 € erhalten hat. Damit ist die Grundversorgung in allen Ortsteilen mit mindestens 30 Mbit/s gesichert.