

Zusammenstellung der Beschlüsse

aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

vom 07.05.2015

TOP 1	Bauanträge und -voranfragen
--------------	------------------------------------

TOP 1.1	Umbau und Nutzungsänderung Geschäftshaus mit Wohnungen zu "Ambulant Betreuter Intensivpflege" und Wohnungen; Fl.Nr. 821/1, Otto-Hahn-Straße 54, Gemarkung Bad Neustadt; BV-Nr. 32/2015
----------------	---

Beschluss:

Das betreffende Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes „Altstadt und Nähebereich“ in einem MI-Gebiet.

Gegenstand des Bauantrages ist der Umbau und die Nutzungsänderung des Geschäftshauses mit Wohnungen zu „Ambulant Betreuter Wohngemeinschaft für Außer-klinische Intensivpflege“ im Erdgeschoss sowie 9 weiteren Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss.

Seitens der Stadt Bad Neustadt bestehen gegenüber dieser geplanten Nutzungsänderung keine grundsätzlichen Bedenken. Von daher kann dem Bauantrag zugestimmt werden.

Für das Vorhaben sind insgesamt 17 Stellplätze nachzuweisen. Davon sollen neun Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 817 sowie teilweise auf dem Grundstück Fl.Nr. 818 mit Zufahrt über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 415/1 hergestellt werden. Die Zufahrt sowie die Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 818 wären durch die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit rechtlich zu sichern. Die übrigen acht Stellplätze sollen durch einen Ablösevertrag mit der Stadt abgelöst werden.

Nachbar-, brandschutz- und abstandsrechtliche Belange werden, soweit erforderlich, vom Landratsamt geprüft.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

Allerdings fehlt in den eingereichten Planunterlagen noch die erforderliche Entwässerungsplanung. Diese wird nach Aussage des Planers zeitnah nachgereicht.

Nach Vorlage des Entwässerungsplans wird dieser dem Abwasserverband Saale-Lauer zur Prüfung vorgelegt.

Weitere Erinnerungen bestehen nicht.

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt.

Der Bauantrag wird erst dann an das Landratsamt Rhön-Grabfeld weitergeleitet, wenn der Entwässerungsplan vom Abwasserverband Saale-Lauer geprüft und für in Ordnung befunden wurde.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss:

Das betreffende Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Altstadt und Nähebereich" sowie im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet und der städtischen Gestaltungssatzung.

Gegenstand des Bauantrages ist die Erweiterung des Landratsamtes.

Dem Bauantrag ging ein denkmalschutzrechtlicher Erlaubnisantrag für den Abbruch bestehender Gebäude mit Kellergewölbe, Abgrabung für Unterkellerung des Erweiterungsbaus voraus, der mit Bescheid vom Landratsamt Rhön-Grabfeld vom 11.02.2015 (Az. 3241-20150073) genehmigt wurde.

Der vorliegende Bauantrag wurde im Vorfeld mit dem Stadtbauamt vorbesprochen. Die eingereichten Planunterlagen entsprechen im Wesentlichen dem Ergebnis dieser Vorbesprechungen. Allerdings weicht das Vorhaben in folgenden Punkten von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung ab:

1. Die Fenster im Dachgeschoss des Vordergebäudes sind mit der gleichen Größe, wie in den darunterliegenden Geschossen, geplant. Laut Gestaltungssatzung sind die Fenster im Dachgeschoss kleiner zu gestalten.
2. Der Gebäudekomplex in der Weingasse ist mit Fensterreihen geplant. Laut Gestaltungssatzung sind Fensterbänder unzulässig.
3. In der Weingasse sind Fensterreihen vorgesehen. Laut Gestaltungssatzung sind großflächige Fenster über 1,5 m² ohne Teilung oder einflügelig nicht zulässig.
4. Die Dächer des Zwischenbaus (Treppenhaus) und der Anbau zwischen dem Bestand und dem Erweiterungsbau sind mit einem Flachdach vorgesehen. Laut Gestaltungssatzung sind Flachdächer nur in Blockinnenbereichen zulässig.
5. Die Dächer des Zwischenbaus (Treppenhaus, Dachfläche ca. 75m²) und der Anbau (Dachfläche ca. 33 m²) zwischen dem Bestand und dem Erweiterungsbau sind mit einem Flachdach vorgesehen. Als Dacheindeckung sind Bitumen geplant. Laut Gestaltungssatzung sind Flachdächer ab einer Fläche von 30 m² zu begrünen.

Gegenüber den unter Nr. 1. - 4. genannten Abweichungen bestehen seitens der Stadt Bad Neustadt in städtebaulich-gestalterischer Hinsicht keine Bedenken. Von daher stimmt die Stadt der Erteilung einer Abweichung von den genannten Vorschriften zu.

Dem unter Nr. 5 geplanten Flachdach mit einem Bitumendach kann allerdings nicht zugestimmt werden. Das Flachdach ist, wie in der Gestaltungssatzung vorgesehen, zu begrünen.

Durch den Erweiterungsbau sind 16 neue Stellplätze erforderlich. Nachdem die erforderlichen Stellplätze nicht an anderer Stelle auf dem Baugrundstück errichtet werden können, erklärt sich die Stadt Bad Neustadt bereit, diese mit dem Bauherrn über einen entsprechenden Vertrag gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO abzulösen.

Die abwassertechnische Erschließung des Grundstücks ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem. Vor Abbruch sind die vorhandenen Anschlüsse grundsätzlich zu sichern. Nicht weiterhin genutzte Anschlusspunkte sind fachgerecht am Hauptkanal zu verschließen. Gem. der Stellungnahme des Abwasserverbandes Saale-Lauer vom 22.04.2015 sind laut Planunterlagen in der Weingasse acht Anschlusspunkte für die beiden Grundstücke vorhanden. Lediglich der Anschlusspunkt 310844NN16 wird laut Planung des Landratsamtes als Anschluss weiterhin genutzt. Der Anschlusspunkt 310844NN01, Schacht 310844, ist für den Regenwasserabfluss zu nutzen, um künftige Geruchsprobleme zu vermeiden (Spüleffekt). Gegen Rückstau hat sich der Anschlussnehmer selbst zu sichern.

Laut Planung des Landratsamtes soll der abwassertechnische Anschluss in der Spörleinstraße – 3102242NN09 – erfolgen. Da die abwassertechnische Erschließung des Grundstückes über die Weingasse gesichert ist, obliegen die Ausführung und die Kosten am Anschlusspunkt Spörleinstraße dem Bauherrn.

Die statisch benötigten Verankerungen in der Weingasse sind mit Abstand nach den einschlägigen DIN-Vorschriften zum öffentlichen Kanal einzubauen. Vor und nach Beendigung der Baumaßnahme ist eine TV-Befahrung (einschließlich Reinigung) der Weingasse durchzuführen. Die hierfür anfallenden Kosten trägt der Bauherr.

Die Stellungnahme des Abwasserverbandes Saale-Lauer vom 22.04.2015 wird zum Bestandteil des Beschlusses erklärt. Im Weiteren sind die vom Abwasserverband Saale-Lauer in den Planunterlagen gemachten Eintragungen bei der Bauausführung zu beachten.

Brandschutz- und abstandsrechtliche Belange werden, soweit erforderlich, vom Landratsamt geprüft.

Weitere Erinnerungen bestehen nicht.

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird mit den o.g. Maßgaben erteilt. Die erforderliche Genehmigung nach den §§ 144, 145 BauGB wird ebenfalls erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 1.3 Neurologische Klinik Erweiterung IMC 21+1 Betten;
Fl.Nr. 705, Von-Guttenberg-Straße 10, Gemarkung Herschfeld;
BV-Nr. 42/2015**

Beschluss:

Das betreffende Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Herschfeld-Süd.

Gegenstand des Bauantrages ist die Erweiterung der Neurologischen Klinik mit einem Anbau in Flachdachbauweise in nordöstlicher Richtung. Auf diese Weise soll eine neue Bettenstation mit insgesamt 22 Betten (8 Einzelbett- und 7 Doppelbettzimmer) entstehen. Die neue Bettenstation soll über dem bestehenden Parkplatz errichtet werden.

Aufgrund der erforderlichen Stützen reduziert sich die Anzahl der Parkplätze von derzeit 73 Stellplätzen auf künftig 46 Stellplätze.

Weiterhin ist zwischen dem West- und dem Nordflügel ein Anbau zur Erweiterung des Bettenstauraumes für max. 20 Betten geplant.

Der vorliegende Bauantrag wurde im Vorfeld mit dem Stadtbauamt vorbesprochen. Die eingereichten Planunterlagen entsprechen dem Ergebnis dieser Vorbesprechungen.

Allerdings weicht das Vorhaben in einem Punkt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Durch den Anbau wird die im Bebauungsplan vorgegebene östliche Baugrenze in einem Teilbereich überschritten. Nachdem diese teilweise Überschreitung der Baugrenze in städtebaulicher Hinsicht durchaus vertretbar ist, stimmt die Stadt der Erteilung einer Befreiung von der diesbezüglichen Festsetzung des Bebauungsplanes zu.

Brandschutz- und bauordnungsrechtliche Belange werden, soweit erforderlich, vom Landratsamt geprüft.

Der rechnerische Stellplatznachweis liegt den Unterlagen bei. Für das Vorhaben sind insgesamt 6 zusätzliche Stellplätze erforderlich. Diese können ohne weiteres auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, da auf dem Grundstück weitaus mehr Stellplätze

zur Verfügung stehen, als rechnerisch notwendig sind. Der Stellplatznachweis ist damit erbracht.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Trennsystem. Allerdings ist der vorgelegte Entwässerungsplan in abwassertechnischer Hinsicht noch zu prüfen. Weitere Erinnerungen bestehen nicht.

Dem Bauantrag wird somit insgesamt zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 36 BauGB erteilt.

Der Bauantrag wird erst dann an das Landratsamt Rhön-Grabfeld weitergeleitet, wenn der Entwässerungsplan vom Abwasserverband Saale-Lauer geprüft und für in Ordnung befunden wurde.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 1.4 Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung mit Anbau eines Elektrofachmarktes ;
Fl.Nr. 9904, Industriestraße 18, Gemarkung Brendlorenzen;
BV-Nr. 44/2015**

Beschluss:

Das betreffende Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Dolzbach in einem GI-Gebiet.

Gegenstand des Antrags auf Vorbescheid ist die Nutzungsänderung einer ehemaligen Diskothek in einen Elektrofachmarkt mit einem Anbau in westlicher und nördlicher Richtung. Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktes liegt bei 800 qm, die Geschossfläche bei rund 1.200 qm.

Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid wurde im Vorfeld mit dem Stadtbauamt vorbesprochen. Die eingereichten Unterlagen entsprechen im Wesentlichen dem Ergebnis dieser Vorbesprechung. Von daher wird dem Antrag auf Vorbescheid seitens der Stadt grundsätzlich zugestimmt.

Allerdings weicht das Vorhaben in einem Punkt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Gemäß Punkt 11 der weiteren Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 qm Geschossfläche ausgeschlossen, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und um eine verbrauchernahe Grundversorgung im Nahbereich der Stadt sicherzustellen. Nachdem sich in unmittelbarer Nähe bereits Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 qm Geschossfläche befinden und das Sortiment eines Elektrofachmarktes nicht nahversorgungsrelevant ist, ist die beantragte Nutzung am dortigen Standort städtebaulich durchaus vertretbar. Insoweit stimmt die Stadt der Erteilung einer Befreiung von der diesbezüglichen Festsetzung des Bebauungsplanes zu.

Folgende Punkte sind bei der Baueingabeplanung zu berücksichtigen:

- Es ist eine mit der Regierung von Unterfranken abgestimmte Sortimentsliste mit Angabe der jeweiligen Verkaufsfläche pro Sortiment vorzulegen. Die Gesamtverkaufsfläche darf dabei 800 qm **nicht** überschreiten.
- Die Geschossfläche des Gebäudes darf insgesamt 1.200 qm **nicht** überschreiten.
- Der rechnerische und der zeichnerische Nachweis der Stellplätze sind zu führen. Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

- Ein mit dem Abwasserverband Saale-Lauer abgestimmter Entwässerungsplan ist vorzulegen.
- Ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage des Grünordnungsplanes ist ebenfalls mit einzureichen.

Die weiteren Fachbehörden (Immissionsschutzbehörde, Staatliches Bauamt, Regierung von Unterfranken usw.) werden vom Landratsamt Rhön-Grabfeld im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens gehört.

Weitere Erinnerungen bestehen nicht.

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt.

Der Antrag auf Vorbescheid wird an das Landratsamt Rhön-Grabfeld weiter geleitet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 2	Errichtung eines Basketballplatzes am Skaterpark: Vorstellung der Planungen
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Bau eines Basketballplatzes auf der Fläche nördlich des vorhandenen Skaterparks an der Meininger Straße. Der Basketballplatz wird auf Grund der möglichen Überflutung durch die ausufernde Saale in Asphaltbauweise erstellt. Der Platz wird mit 2 Basketballkörben sowie mit 2 Fußball- bzw. Handballtoren ausgestattet. Die Gesamtkosten belaufen sich gemäß der Kostenberechnung des städt. Tiefbauamtes auf ca. 35.000,00 € brutto. Die notwendigen HH-Mittel stehen auf der HH-Stelle 5900.9550 zur Verfügung.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 3	Errichtung einer Wegeverbindung zwischen Wiesenweg und Bahnhof: Vorstellung der Planungen
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Bau des Verbindungsweges zwischen dem bestehenden Wiesenweg zwischen Herschfeld und Bad Neustadt und dem neuen Außenbahnsteig 4 am Bahnhof Bad Neustadt. Der Weg wird zur Nutzung als Geh- und Radweg in Asphaltbauweise mit Beleuchtungsanlage errichtet. Die geschätzten Baukosten belaufen sich auf 55.000,00 € brutto. Die notwendigen HH-Mittel stehen auf der HH-Stelle 6325.9510 zur Verfügung.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

TOP 4 Errichtung einer Transformatorenstation auf dem Festplatz: Beschlussfassung über die Vereinbarung mit den Stadtwerken Bad Neustadt a. d. Saale**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Vereinbarung über die Errichtung und den Betrieb der Transformatorenstation zwischen den Stadtwerken Bad Neustadt und der Stadt Bad Neustadt zu. Die notwendigen HH-Mittel in Höhe von 80.000,00 € netto (95.200,00 € brutto) stehen auf der HH-Stelle 3402.9533 zur Verfügung. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0