STADT BAD KISSINGEN

BERICHT

über die

46. Sitzung des Stadtrates am 16. Mai 2018

1. Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Nachtrag des Anwesens In der Au 61, Fl.Nr. 389, Gem. Hausen (Altenburger Haus) in die Denkmalliste
- Beschlussfassung

Mit Schreiben vom 15.02.2018 hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf mitgeteilt, dass das Anwesen In der Au 61, Fl.Nr. 389, Gem. Hausen, das sog. Altenburger Haus gem. Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in die Denkmalliste nachzutragen ist.
Folgende Eintragung ist vorgesehen:

In der Au 61 (Fl.Nr. 389, Gemarkung Hausen)
Ehem. Restaurationslokal, sog. Altenburger Haus, eingeschossiger neuklassizistischer Mansardenwalmdachbau über hohem Sockelgeschoss, mit Altane, Zwerchgiebel und westlichem Anbau, im Kern um 1840, von dem Architekten Probst 1925 zum Wohnhaus umgestaltet; Fragment einer Neptunfigur, Sandstein einstiger Bestandteil der Figurenausstattung des Kaskadentals, um 1760.

Die Stadt Bad Kissingen ist gebeten, das Benehmen nach Art. 2 BayDSchG herzustellen.
Der Bauausschuss der Stadt Bad Kissingen hat in seiner Sitzung am 18.04.2018 dem Stadtrat empfohlen, dem Nachtrag in die Denkmalliste in der o.g. Fassung zuzustimmen und somit das Benehmen nach Art. 2 BayDSchG herzustellen.

<u>Beschluss:</u>
Der Stadtrat stimmte dem Nachtrag in die Denkmalliste des Anwesens In der Au 61, Fl.Nr. 389, Gemarkung Hausen, zu und stellte somit das Benehmen nach Art. 2 BayDSchG her.

Abstimmungsergebnis: 26 : 0

2. Stadtrecht

2.1. Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kissingen - Beschlussfassung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kissingen mit Stand vom 12. Dezember 2007 bezieht sich in § 2 Abs. 1 auf § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 29.11.2007. Danach ist für die Berechnung des Stellplatzbedarfes für Kraftfahrzeuge bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen der dort festgelegte Stellplatzschlüssel zu verwenden. Die Garagen- und Stellplatzverordnung wurde zuletzt durch die Verordnung vom 25.04.2015 geändert.
Die Garagen- und Stellplatzverordnung sieht als Bezugsgröße für die Berechnung der Stellplatzzahl für Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume sowie Verkaufsstätten, Vergnügungsstätten, Ambulanzen und teilweise für gewerbliche Anlagen die Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2 vor. Demgegenüber wird in der Anlage 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kissingen als Bezugsgröße für die Berechnung der Stellplatzzahl die Hauptnutzfläche nach DIN 277 Teil 2 herangezogen. In der neusten DIN 277 Teil 2 wird nicht mehr zwischen Hauptnutzfläche und Nebennutzfläche bei der Gliederung der Nutzflächen unterschieden. Die Nutzflächen werden nach unterschiedlichen Nutzungsgruppen untergliedert. Der ehemaligen Hauptnutzfläche entsprechen die Nutzungsgruppen Nr. 1 bis 6, die ehemaligen Nebennutzflächen entsprechen der Nutzungsgruppe Nr. 7. Unter die Nutzungsgruppe 7 fallen zum Beispiel Sanitärräume, Garderoben, Technik- und Abstellräume. Diese wurden, anders als in der Garagen- und Stellplatzverordnung, bei der Berechnung der Stellplätze für Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume sowie Verkaufsstätten, Vergnügungsstätten, Ambulanzen und teilweise für gewerbliche Anlagen laut Stellplatzschlüssel der Stadt Bad Kissingen nicht berücksichtigt. Schwierigkeiten auf Grund mangelnder Stellplätze im Bereich der oben genannten gewerblichen Nutzungen sind nicht bekannt. Deshalb sollte die Bezugsgröße in der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kissingen „Hauptnutzfläche nach DIN 277 Teil 2“ in „Nutzflächen der Nutzungsgruppen Nr. 1 bis 6 nach DIN 277 Teil 2“ geändert werden.
Des Weiteren ist mit der letzten Änderung der Garagen- und Stellplatzverordnung für Vergnügungsstätten ein Stellplatz je 20 m² Nutzfläche anstatt wie bisher ein Stellplatz je 5 - 20 m² Nutzfläche vorgesehen. Diese Anpassung der Fläche sollte in die Anlage 2 zur Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kissingen aufgenommen werden.
Die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kissingen sollte demzufolge in § 2 Abs. 1 folgendermaßen korrigiert werden:
„Für die Berechnung des Stellplatzbedarfes für Kraftfahrzeuge bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen wird der gemäß Anlage 2 zur Stellplatzsatzung festgelegte Stellplatzschlüssel angewandt.“

<u>Beschluss:</u>
Der Stadtrat beschloss die Änderung der Satzung der Stadt Bad Kissingen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sowie für die Erhebung von Ablösungsbeträgen bei nicht vorhandenen Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung).
Der Stadtrat beschloss weiterhin die Änderung der Anlage 2 der Stellplatzsatzung.

Abstimmungsergebnis: 26 : 0

3. Stadt- und Verkehrsplanung

3.1. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Fl. Nrn. 254, 255, 256, 258, 258/2, 258/3, Weidgasse 5-9, Gemarkung Bad Kissingen (V-2018-4) - Beschlussfassung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Abbruch mehrerer Gebäude in der Weidgasse und Bräugasse sowie des Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses.
Die Gebäude befinden sich innerhalb des Ensembles "Altstadt Bad Kissingen mit Kurviertel".
Gemeinsam mit dem Landesamt für Denkmalpflege fand bezüglich des Bauvorhabens eine Begehung statt, die zu dem Ergebnis kam, dass die Bauten auf Grund eines über einen längeren Zeitraum reduzierten, teilweise fehlenden Bauunterhalts in einem schlechten Zustand sind. Starke Schäden sind insbesondere beim Gebäude in der Weidgasse 8 festzustellen. Teilweise sind die Räume in den Gebäuden sehr klein bemessen und haben eine niedrige Deckenhöhe.
Die zum Abbruch beantragten Gebäude werden von Seiten des Landesamtes für Denkmalschutz als stadtbildprägender und charakteristischer Bestand des geschützten Ensembles betrachtet. Mit Schreiben vom 14.02.2018 wird folgender Umgang mit dem Bestand gefordert:

- Erfassen des Bestands anhand verwahrter Pläne und Bauakten
- Punktuelle Bauforschung bei mindestens der ältesten Bauten Weidgasse 7 und 8
- Professionelle Fotodokumentation des Bestands
- Prüfung des Erhalts der stadtbildprägenden Substanz
- Für die nicht stadtbildprägenden Bauteile und die Bauteile, deren Erhalt unzumutbar ist: Entwicklung einer dem Ensemble und dem Bestand gerechten Baustruktur, Geschossigkeit, Maßstäblichkeit, Kubatur, Dachform, Dachneigung, Deckungsmaterialien und Fassadengestaltung aufnehmenden und ggf. modern interpretierenden Planung von ensemblegerechten Ersatzbauten.

Die punktuelle Bauforschung der Bauten Weidgasse 7 und 8 ist inzwischen erfolgt. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor. Die Gebäude Weidgasse 7 und 8 wurden im Rahmen einer gemeinsamen Begehung durch das Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt Bad Kissingen, Sachgebiet Stadtplanung, im Zusammenhang mit der Ausweisung des Sanierungsgebiets in der Altstadt als stadtbildprägende Bausubstanz definiert, die Gebäude Weidgasse 5, 6 und 9 als stadtstrukturprägend. Die stadtbildprägenden Gebäude, vor allem das Gebäude Weidgasse 7, haben allerdings im Inneren so niedrige Raumhöhen, dass eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit nicht gegeben ist. Gemeinsam mit dem Bauherren wurde insbesondere für das Gebäude in der Weidgasse 7, welches bei einem Blick vom Klieglplatz aus die Weidgasse ganz maßgeblich prägt, ein Ersatzbau entwickelt, der die alten historischen Strukturen aufnimmt und in einer neuen Sprache wieder abbildet. Die abschließende Prüfung des Erhalts der stadtbildprägenden Bausubstanz in der Weidgasse 7 und 8 steht noch aus. Eine abschließende Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege liegt noch nicht vor. Gemeinsam mit dem Bauherren und dem Landesamt für Denkmalpflege wurde die Gestaltung der Gebäude in mehreren Sitzungen besprochen. Mit dem vorliegenden Entwurf besteht grundsätzlich Einverständnis.
Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Als für die Beurteilung maßgebliche nähere Umgebung sind die Grundstücke definiert, welche in dem Bereich zwischen Weidgasse, Bachstraße und Bräugasse liegen sowie die gegenüberliegende Bebauung entlang der Weidgasse.

Art der Nutzung:
Die nähere Umgebung ist von gemischten Nutzungen geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich zu Wohn- und Gewerbezwecken genutzte Gebäude. Das Gebiet ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO einzustufen. Die beantragte Nutzung Wohnen, Apotheke und Bäckerei mit Café sind in einem als Mischgebiet einzustufenden Gebiet zulässig.

Bauweise:
In der maßgeblich näheren Umgebung ist die geschlossene Bauweise vorhanden. Das Bauvorhaben ist ebenfalls in geschlossener Bauweise geplant. Es fügt sich somit in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Maß der Nutzung:
Die vorhandene Bebauung in der Umgebung ist überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach geprägt. Die Dachgeschosse weisen teilweise Zwerggiebel auf oder sind durch große Gauben überformt. Ebenso sind zweigeschossig ausgebaute Dachgeschosse in der zu betrachtenden Umgebung vorhanden.
Das geplante Bauvorhaben weist zur Straße hin zwei Geschosse auf. Die Dächer sind als Walm- oder Satteldach ausgebildet. Im Bereich der Weidgasse 7 und in Richtung Judenhof (Bachstraße 5c und 5d) sind die Gebäude mit einem Satteldach gestaltet, um ein Einfügen in die umgebende Bebauung in Hinblick auf die Proportionen und eine Anlehnung an den ursprünglichen Bestand zu gewährleisten. Die weiteren Gebäude sind mit Walmdächern geplant, die jeweils zweigeschossig ausgebaut werden. Zur Straße hin werden Zwerggiebel ausgebildet, die die vorhandenen Zwerggiebel der Umgebung aufnehmen. Das zweite ausgebaute Dachgeschoss erhält zur Straße ausschließlich Dachflächenfenster.

Die Gebäude in der Umgebung weisen sehr unterschiedliche Gebäudehöhen auf. Diese variieren zwischen ca. 9 und 13,50 m Firsthöhe. Die Neuplanung weist eine Firsthöhe von maximal 13,35 m auf und bewegt sich damit innerhalb des durch die Umgebung vorgegebenen Rahmens. Die Traufhöhen der Umgebung werden aufgenommen.
Damit fügt sich das Bauvorhaben bezüglich der Höheneinstellung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
Das neue Gebäude hat eine zum Bestand vergleichbar überbaute Fläche. Auf den benachbarten Grundstücken sind die Grundstücke in großen Teilen zu nahezu 100 % überbaut, sodass sich das geplante Bauvorhaben diesbezüglich in die Umgebung einfügt.
Die erforderlichen Stellplätze können nicht nachgewiesen werden. Nach § 3 Abs. 1 der Stellplatzverordnung der Stadt Bad Kissingen können notwendige Stellplätze abgelöst werden, wenn sie nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden können. Nach § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung wird innerhalb des Altstadtcarrés kein Ablösebetrag erhoben.
Das Gebäude hält die Abstandsflächen nicht ein. Diese Nichteinhaltung der Abstandsflächen betrifft nicht nur das Bauvorhaben selbst. Auch die umgebende Bebauung hält die Abstandsflä-

chen infolge der in der Innenstadt vorherrschenden, historisch dichten und geschlossenen Bauweise nicht ein.
Die Unterschriften der Nachbarn liegen bis auf den Eigentümern des Gebäudes in der Weidgasse 10 vor. Das Gebäude in der Weidgasse 10 hat eine Traufhöhe von ca. 6,80 m und eine Firsthöhe von ca. 12,60 m. Das Dach ist als Walmdach ausgebildet. Die Traufhöhe des gegenübergestehenden Teil des Neubaus hat eine Traufhöhe von ca. 6 m und eine Firsthöhe von ca. 10,40 m, wobei diese zum Hof hin auf 13,26 m ansteigt. Das Gebäude in der Weidgasse 10 hält die Abstandsflächen selbst nicht ein. Der gegenüberliegende Neubau ist in großen Teilen niedriger. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind trotz der Nichteinhaltung der Abstandsflächen gegeben. Aus städtebaulicher Sicht kann eine Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen erteilt werden.
Das Bauvorhaben kann aus städtebaulicher Sicht nach § 34 BauGB genehmigt werden. Die oben dargelegte Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege hat zu erfolgen.
Zusätzlich werden im Rahmen der Bauvoranfrage weitere Fragen durch den Bauwerber gestellt.
Es wird ein Grundstückstausch zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 254 und dem Grundstück, das im Südostbereich an die Grundstücke Fl. Nrn. 254, 258 und 258/3 angrenzt angefragt. Auf dem Grundstück zum Wahlerbräuparkplatz soll eine Terrasse für die Wohnung im Erdgeschoss und für die Bäckerei mit Café errichtet werden.
Aus städtebaulicher Sicht könnte dadurch ein zusätzlicher Zugang zwischen Bräugasse und Weidgasse geöffnet werden, der eine weitere Wegeverbindung für die Fußgänger schaffen könnte. Gleichzeitig könnte eine Bewirtungsfläche in Richtung Bräugasse zu einer Belebung des dortigen öffentlichen Raums führen. Eine private Terrasse in der dargestellten Größe ist aus stadtplanerischer Sicht direkt angrenzend an den öffentlichen Parkplatz nicht darstellbar. Diese Fläche ist zu reduzieren. Die bestehenden Großbäume sind zu erhalten.
Weiterhin wird angefragt inwieweit die in der städtebaulichen Entwicklungsstudie zum Wahlerbräuparkplatz aus 2011 in einigen Konzepten vorgestellte städtebauliche Entwicklung im südöstlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 258/3 in Richtung Judenhof weiterverfolgt werden kann. Hier wird angefragt, ob eine Fläche von ca. 85 m² erworben werden kann, um diese ab dem 1. Obergeschoss zu überbauen. Die dort vorhandenen sieben öffentlichen Parkplätze würden dann in private Parkplätze umgewandelt werden, bzw. entfallen.

<u>Beschluss:</u>
Der Stadtrat stimmte dem Bauvorhaben unter der Voraussetzung der abschließenden Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dessen Zustimmung zu.
Die Verwaltung wurde beauftragt, Verhandlungen zum Grundstückstausch bzw. Grundstücksverkauf von Teilflächen aus den Grundstücken Fl. Nrn. 254 und 274 mit dem Bauwerber zu führen, um eine Öffnung des Durchgangs zwischen Weidgasse und Wahlerbräuparkplatz zu ermöglichen.
Die Öffnung des Gebäudes in Richtung des Grundstücks Fl. Nr. 274 Wahlerbräuparkplatz und der Gestaltung von Terrassen wurde unter der Voraussetzung des Erhalts der vorhandenen Bäume und bei Verkleinerung der Fläche der privaten Terrasse zugestimmt.
Einer Überbauung von Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 274 in Richtung Judenhof wurde zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 18 : 8