STADT BAD KISSINGEN

BERICHT

über die

37. Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 08.11.2017

1. Stadt- und Verkehrsplanung

1.1. Sanierungsgebiet "Altstadt"
1. Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
3. Beteiligung der Betroffenen
- Beschlussfassung

Es wird wie nachfolgend in den Sachverhalt eingeführt:
Im Rahmen der Erweiterung des Sanierungsgebiets I "Am Mühlbach" hat der Stadtrat am 22.03.2017 die Erstellung von vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets beschlossen. Damit wurde das Büro Holl Wieden Partnerschaft beauftragt. Der Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde erstellt und wird in dieser Sitzung durch den Planer vorgestellt. Im Anschluss an die Billigung der vorbereitenden Untersuchungen ist gemäß § 139 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Anschließend werden die vorbereitenden Untersuchungen erläutert.

Beschluss:
Der Bauausschuss der Stadt Bad Kissingen nahm den Entwurf der vorbereitenden Untersuchungen für die Altstadt Bad Kissingen in der Fassung vom 25.10.2017 zur Kenntnis und billigte diesen Entwurf.
Das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft, Büro für Städtebau und Architektur, aus Würzburg, wird beauftragt, auf der Grundlage des gebilligten Entwurfs die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und eine Erörterung gemäß § 137 BauGB in Form einer Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat durchzuführen. Den von der Sanierung Betroffenen gemäß

§ 137 BauGB wird im Rahmen der Auslegung die Möglichkeit gegeben, sich im Stadtplanungsamt über die Folgen der Sanierung beraten zu lassen und selbst Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2. Baugesuche

2.1. Neubau von fünf Reihenhäusern Fl. Nr. 1442/6, Sudetenlandstraße, Gemarkung Bad Kissingen (B-2017-74) - Beschlussfassung

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1442/6, Gemarkung Bad Kissingen, sollen fünf Reihenhäuser errichtet werden.
Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Bebauungsplan existiert nicht.
Als für die Beurteilung nach § 34 BauGB maßgeblich nähere Umgebung ist der Bereich definiert, welcher durch die Sudetenlandstraße, Vernonstraße, Erhardstraße, Albrecht-Dürer-Straße, Veit-Stoß-Straße und Sinnbergpromenade eingegrenzt wird.

Art der Nutzung:
Die nähere Umgebung ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Die beantragte Nutzung Wohnen ist in einem als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO einzustufenden Gebiet zulässig.

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

Maß der Nutzung:
Die vorhandene Bebauung in der Umgebung ist durch zwei- und dreigeschossige Gebäude geprägt. Das geplante Bauvorhaben weist zwei Geschosse mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf. Damit fügt sich das Bauvorhaben bezüglich der Höheneinstellung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
Die überbaute Fläche bezüglich der geplanten Bebauung beträgt 382 m². In der Umgebung sind sehr verschiedene Grundflächen vorhanden (von 140 m² bis 500 m²), sodass sich das Bauvorhaben in Bezug auf die überbaute Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Überbaute Grundstücksfläche:
Bezüglich der überbauten Grundstücksfläche wird bei dem Bauvorhaben eine Grundflächenzahl von 0,51 einschließlich Außenanlagen erreicht. Gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen wie Garagen und Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden. Somit ist die geplante Grundfläche zulässig.
In der zu betrachtenden näheren Umgebung sind ähnliche Grundflächenzahlen vorzufinden. Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Verkehrliche Erschließung:
Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das Grundstück Fl. Nr. 1442/5. Die Erschließung ist über ein eingetragenes Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht gesichert.
Die 5 erforderlichen Stellplätze können nachgewiesen werden.

Grünplanung:
Durch die Baumaßnahme, konkret die geplanten Stellplätze mit Zufahrt, können zwei bestehende Großbäume (Linde, Birke) nicht erhalten bleiben. Für den Wegfall der Bäume sind zwei Neupflanzungen vorgesehen. Die als Hochstamm geplanten Eschen sind als Baum I. Ordnung, 3 x verpflanzt, STU 18-20 (Stammumfang) zu pflanzen.

Es bestehen keine Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Die Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 1423/3 haben mit Schreiben vom 19.09.2017 einen schriftlichen Einwand vorgelegt. Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Reihenhausanlage auf dem unbebauten Grundstück. Der Einwand richtet sich gegen den Standort der Reihenhäuser auf dem Grundstück. Durch die Lage der Reihenhäuser und die Dimension des Objektes befürchten die Eigentümer Beeinträchtigungen bezüglich Belichtung und Besonnung, Einsicht in ihre Schlafzimmer- und Badezimmerbereiche sowie eine Lärmentwicklung durch die geplanten Terrassen und Balkone. Die Herstellung von fünf Stellplätzen wird als zu gering angesehen, da erfahrungsgemäß pro Familie mit zwei PKW zu rechnen wäre. Es wird befürchtet, dass an den Grundstücksgrenzen geparkt wird. Durch den Wegfall der Grünfläche würde ein Wertverlust des eigenen Gebäudes eintreten. Ergänzend werden noch Aussagen zur Einfriedung und Vorschläge für einen neuen Standort der Reihenhausanlage gemacht.
Das Bauvorhaben hält die Abstandsflächen ein. Der minimale Abstand zwischen dem Gebäude des Einwenders und des Neubaus beträgt ca. 11 m. Somit sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Die zu erwartende Lärmentwicklung durch die geplanten Balkone und Terrassen wird sich auf Grund der Nutzung in einem für ein Wohngebiet zulässigen Ausmaß bewegen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze entspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kissingen.
Die Einwände bezogen auf die Sichtbeziehungen, den Wertverlust und die Gestaltung der Einfriedung mit Eingrünung sind baurechtlich nicht relevant.
Die dem Einwand beigelegten Standortvorschläge für die Reihenhausanlage auf dem zu bebauenden Grundstück sind nach dem Bauordnungsrecht bezogen auf die Einhaltung der Abstands-

flächen nicht zulässig. Aus städtebaulicher Sicht ist der geplante Standort der Reihenhausanlage bezogen auf die städtebauliche Struktur des Baugebietes eine passende Lösung.

Das Bauvorhaben kann nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.2. Umnutzung eines Lesesaals zu einer Tourist Information, Fl. Nr. 414, Am Kurgarten 1, Gemarkung Bad Kissingen (B-2017-71) - Beschlussfassung

Der Vorsitzende führt in die Thematik ein und erläutert hierzu die Historie, konkret die Beschlusslage. Anschließend erfolgt der Vortrag des Sachverhalts wie nachfolgend:
Bereits im Wirtschaftsausschuss wurde das Thema der Nutzungsänderung des Lesesaals zu einer Tourist-Information vorgestellt. Nunmehr liegt dem Bauamt der Bauantrag vor.
Das Anwesen liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“. Die vorgesehene Nutzungsänderung ist mit dem Bebauungsplan konform.
Die auf Grund der Nutzungsänderung erforderlichen baulichen Veränderungen erfolgen zum großen Teil innerhalb des Gebäudes. Darüber hinaus sind ein Windfang am Gebäude (zur Saale hin) und eine Rampe am Haupteingang vorgesehen. Die Anbauten haben städtebaulich nur eine untergeordnete Auswirkung, sodass dem Bauvorhaben aus städtebaulicher Sicht zugestimmt wird.
Das Bauvorhaben ist ein bedeutendes Einzeldenkmal. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt und hat den Änderungen im Inneren bis auf die im Wirtschaftsausschuss vorgestellte innenliegende behindertengerechte Rampe zugestimmt. Diese Rampe sollte den Eingangsbereich mit der Tourist-Information barrierefrei verbinden und wurde in Erwartung des aufkommenden Verkehrs vorgesehen. Da die Rampe fast die Hälfte des Foyers des Rossinisaals in Anspruch nehmen sollte, hat das Landesamt für Denkmalpflege Bedenken geäußert. Nach Verhandlungen mit dem Landesamt wurde durch den Bauwerber am Standort des vorhandenen kleinen Liftes ein Personenaufzug vorgesehen. Dieser Aufzug soll in Glasbauweise errichtet werden und ist Bestandteil des Bauantrages.

Das Architekturbüro stellt das Vorhaben detailliert vor.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmte der Umnutzung des Lesesaals im Arkadenbau zu einer Tourist-Information mit Einbau eines Aufzugs, einem Windfang zur Saaleseite und einer Rampe am Haupteingang zu.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0