STADT BAD KISSINGEN

BERICHT

über die

44. Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 12.09.2018

1. Baugesuche

1.1. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage Fl. Nr. 3476, Weinbergweg 7, Gemarkung Bad Kissingen - Umplanung bzw. neue Tektur - Baugenehmigungsbescheid vom 23. März 2015 (T-2017-18 zu B-2015-5) - Beschlussfassung

Mit Baugenehmigungsbescheid vom 23. März 2015 wurde das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage“ auf dem Grundstück Weinbergweg 7, als Gebäude der Gebäudeklasse 1 durch das Bauamt genehmigt. Mit dem Bau wurde im Oktober 2015 begonnen. Nach einer Baukontrolle im November 2016, die auf Grund eines Hinweises der Nachbarn durchgeführt wurde, wurde festgestellt, dass die Bauausführung teilweise erheblich von den Darstellungen in den genehmigten Planunterlagen abwich. Entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbaranwesen Fl.Nr. 3477 (Kantstraße 8) wurden Stützmauern errichtet mit Höhen von bis zu 3 m über dem natürlichen Geländeverlauf. Weiterhin wurde ein Schwimmbadanbau mit einer zusätzlichen Unterkellerung errichtet. Dieser Pool hing aufgrund der Topografie mit 5,30 m über dem natürlichen Gelände und war damit genehmigungspflichtig und abstandsflächenrelevant. Die Bauarbeiten wurden eingestellt. Der Bauherr wurde aufgefordert, neue Pläne zur Genehmigung vorzulegen.

Bei der Stadt eingegangen am 12.Oktober 2017, wurden Tekturpläne eingereicht. Gleichzeitig wurde eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt. Aus den Schnittzeichnungen ging hervor, dass das im ursprünglichen Bauantrag dargestellte Gelände gravierend von dem tatsächlichen Gelände abwich und das Gebäude aufgrund des tatsächlich wesentlich niedrigeren Geländeverlaufs ein Geschoss mehr aufwies. Die durch das Gebäude hervorgerufenen Abstandsflächen überlappten sich mit den Abstandsflächen des bestehenden Wohnhauses auf dem östlichen Nachbargrundstück Fl.Nr. 3474 (Weinbergweg 5).
Mit Schreiben vom 12. Januar 2018 wurde der Bauherr aufgefordert, das Vorhaben derart umzuplanen, dass sich die Abstandsflächen des Bauvorhabens nicht mehr mit den Abstandsflächen des bestehenden Wohnhauses Weinbergweg 5 überschneiden. Daraufhin wurde mit Plä-

nen vom 24.Januar 2018, eingegangen bei der Stadt am 29. Januar 2018, erneut ein Tekturantrag gestellt. Allein dieser ist nunmehr Gegenstand des Antrags des Bauherrn.

In Bezug auf die Abstandsflächen stellt sich die neue Planung wie folgt dar:

Die Abstandsflächen sind entsprechend dem geschossweise gestaffelten Gebäude und dem hängigen Gelände gestuft.
Gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO kann die Abstandsfläche auf zwei Seiten des Gebäudes auf eine Länge von 16 m halbiert werden, wenn das Gebäude nicht an der Grenze errichtet wird. Hiervon wurde an den zwei Längsseiten des Gebäudes, die den Grundstücken Fl.Nrn. 3474 (Weinbergweg 5) und 3477 (Kantstraße 8) zugewandt sind, Gebrauch gemacht. Damit ergeben sich nach Osten und Westen im nördlichen Teil des Grundstücks in dem die vollen Abstandsflächen angesetzt wurden, Abstandsflächen mit einer Tiefe von bis zu 9,84 m. Im südlichen Teil beträgt die Tiefe der Abstandsflächen bis zu 5,80 m. Die Abstandsflächen resultieren aus den im Norden vorhandenen Gebäudehöhen von bis zu 9,84 m. Die Gebäudehöhen nehmen gegenüber dem vorhandenen Gelände nach Süden hin auf Grund des fallenden Geländes zuerst auf bis zu 11,59 m zu um anschließend auf Grund der Staffelung des Gebäudes auf bis zu ca. 3 m zu sinken.
Die Abstandsflächen nach Süden liegen vollständig auf dem Baugrundstück, nach Norden teilweise auf dem Baugrundstück, teilweise auf der öffentlichen Verkehrsfläche Weinbergweg. Diese reichen nicht über die Mitte der Verkehrsfläche.
An der westlichen und der östlichen Grundstücksgrenze werden die Abstandsflächen nicht eingehalten.
Die Abstandsflächen Richtung Fl.Nr. 3474 (Weinbergweg 5) fallen auf einer Länge von 16,90 m mit einer Tiefe zwischen ca. 0,10 m und ca. 6,80 m auf das Nachbargrundstück. Diese resultieren aus den vorhandenen Gebäudehöhen von 9,76 m[1] bis 6,21 m und einem Grenzabstand von ca. 3 m. In diesem Bereich ist auf dem Nachbargrundstück ein Nebengebäude (Garage) vorhanden. Garagen sind nach Art. 6 Abs. 9 BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig.
Die Abstandsflächen Richtung Fl.Nr. 3477 (Kantstraße 8) fallen auf einer Länge von 18,30 m mit einer Tiefe zwischen ca. 0,70 m und ca. 5,50 m auf das Nachbargrundstück. Diese resultieren aus den dort vorhandenen Gebäudehöhen von 9,84 m bis zu 3 m und den Grenzabständen der entsprechenden Gebäudeteile.

Die Gebäudehöhen und die daraus resultierenden zugehörigen Abstandsflächen sind dem Plan zu entnehmen.

Die Übernahme der Abstandsflächen durch die Nachbarn wäre rechtlich möglich. Einen Anspruch hierauf hat der Bauherr jedoch nicht. Die Übernahme der Abstandsflächen hat er förmlich nach zu weisen. Dies ist nicht erfolgt.

[1] In der ursprünglichen Sitzungsvorlage waren hier angegeben 9,84 m. Tatsächlich muss es lauten 9,76 m. Die Abweichung hat keine Auswirkung auf die restliche Beurteilung des Sachverhalts.

Ursprünglich wurde die Übernahme der Abstandsflächen durch die Nachbarn in Aussicht gestellt. Zuletzt haben jedoch beide Nachbarn das Bauvorhaben insgesamt abgelehnt, der Bauwerber stattdessen eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt.

Würdigung:

1. Tekturpläne vom 24. Januar 2018

Nachdem es sich bei dem zu genehmigenden Gebäude um ein Gebäude der Gebäudeklasse 4 handelt, wird über das Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren entschieden. Nach Art. 59 S. 1 Ziff. 2 BayBO ist im vereinfachten Genehmigungsverfahren über beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 S. 2 BayBO zu entscheiden.

Eine Abweichung von den Abstandsflächen des Art. 6 BayBO kann vorliegend nicht erteilt werden, da die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO nicht vorliegen.

Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Anforderungen der BayBO und auf Grund der BayBO erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 BayBO vereinbar sind; Art. 3 Abs. 2 Satz 3 BayBO bleibt unberührt.

Vorliegend werden die Abstandsflächen sowohl zum westlichen als auch zum östlichen Nachbargrundstück hin nicht eingehalten, sodass grundsätzlich ein Verstoß gegen die Anforderungen der BayBO gegeben und eine Abweichung erforderlich ist. Dies gilt insbesondere für die zum westlichen Grundstück Fl.Nr. 3477 (Kantstraße 8) gelegene und zu großen Teilen grenzständig errichtete Außenwand.

Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsfläche wird als H bezeichnet (Art. 6 Abs. 4 Satz 6 BayBO) und bemisst sich nach der Wandhöhe.

Art. 6 Abs. 1 S. 3 BayBO, wonach eine Abstandsfläche nicht erforderlich ist vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder darf, greift vorliegend nicht. Zwar findet die Vorschrift auch auf den nicht überplanten Innenbereich Anwendung; vorliegend ist weder eine geschlossene noch eine Mischung aus grenzständig und Abstandsflächen einhaltenden Gebäuden vorhanden.

In dem als nähere Umgebung zu betrachtenden Karree gibt es keine Grenzbebauung die Abstandsflächen auslösen würde bzw. handelt es sich ausschließlich um an der Grenze zulässige Garagen und Nebengebäude gemäß Art. 7 Abs. 9 BayBO. Ansonsten ist durchgehend eine offene Bebauung vorhanden.

Eine Verkürzung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 4 BayBO scheidet vorliegend ebenfalls aus.

Nach der Norm gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO entsprechend, d.h. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO finden keine Anwendung, wenn sich einheitlich abweichende Abstandsflächentiefen aus der umgebenden Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergeben.

Derartige einheitlich abweichende Abstandsflächentiefen sind vorliegend nicht gegeben.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 VwGO liegen nicht vor. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, dass die Zulassung einer Abweichung Gründe erfordert, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheidet und die etwa bewirkte Einbußen an geschützten Nachbarrechtspositionen vertretbar erscheinen lassen. Da bei den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO dem Schutzzweck der Norm nicht auf andere Weise entsprochen werden kann, müssen rechtlich erhebliche Umstände vorliegen, die das Vorhaben als einen atypischen Fall erscheinen lassen und die dadurch eine Abweichung rechtfertigen können . Die Atypik kann durch den besonderen Zuschnitt des Grundstücks, durch die aus dem Rahmen fallende Bebauung auf dem Bau- oder Nachbargrundstück, aber auch aus Belangen des Denkmalschutzes oder aus städteplanerischen Erwägungen, wie der Sicherung eines gewachsenen Stadtbildes, begründet sein. Auch die Lage eines Baugrundstücks in einem eng bebauten historischen Ortskern kann eine atypische Grundstückssituation begründen, bei der eine Verkürzung der Abstandsflächen in Betracht kommt.

Keine dieser von der Rechtsprechung geprägten Fallgestaltungen ist hier einschlägig.

Der Zuschnitt des Baugrundstücks ist nicht ungewöhnlich; es verläuft in Nord-Süd-Richtung und ist rechteckig geschnitten. Eine aus dem Rahmen fallende Bebauung auf den Nachbargrundstücken ist ebenso wenig gegeben.

Auch im Übrigen ist keine atypische Grundstückssituation ersichtlich. Denn das Grundstück kann in erheblichem Umfang und sinnvoll bebaut werden. Ein Anspruch auf maximale Grundstücksausnutzung folgt weder aus Art. 14 Grundgesetz (GG) noch aus dem einfachen Recht. Allein der Wunsch eines Eigentümers, sein Grundstück stärker auszunutzen als dies ohnehin schon zulässig wäre, begründet keine Atypik.

Mangels Einhaltens der erforderlichen Abstandsflächen ist das Bauvorhaben <u>nicht</u> genehmigungsfähig.

<u>2. Baugenehmigungsbescheid vom 23. März 2015</u>

Die der Baugenehmigung zugrundeliegenden Baupläne sind in Bezug auf das dargestellte Gelände unrichtig. Das natürliche Gelände wurde höher dargestellt als es in Wirklichkeit ist. Infolgedessen sind auch die dargestellte Höhe des Gebäudes, seine Geschossigkeit sowie die eingezeichneten Abstandsflächen unrichtig. Dies führt zur Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung.

Denn Baugenehmigungen müssen inhaltlich hinreichend bestimmt, also vollständig, klar und unzweideutig sein.

Nach Art. 48 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BayVwVfG kann ein rechtswidriger Verwaltungsakt, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft oder die Vergangenheit zurückgenommen werden.

Die Entscheidung über die Rücknahme der Baugenehmigung steht im Ermessen der Stadt. Im Rahmen ihres Ermessens hat die Stadt die für die Aufhebung des rechtswidrigen Verwaltungsakts und die für die Aufrechterhaltung des Verwaltungsakts und den Bestandsschutz sprechenden Gründe abzuwägen.

Gegenüber stehen sich vorliegend das etwaige schutzwürdige Vertrauen des Bauherrn analog Art. 48 Abs. 2 BayVwVfG und das öffentliche Interesse an der Herstellung des an sich nach den maßgeblichen Rechtsvorschriften gebotenen Rechtszustandes.

Ein etwaiges Vertrauen des Bauherrn in den Bestand der Baugenehmigung genießt vorliegend keinen Schutz. Zum einen hat er die Baugenehmigung durch Tatsachen erwirkt, die in wesentlicher Beziehung unrichtig waren (Art. 48 Abs. 2 Nr. 2 BayVwVfG), zum anderen hat der Bauherr selbst sein Bauvorhaben abweichend von den genehmigten Plänen errichtet, so dass die bestandskräftige Baugenehmigung ohnehin keine Genehmigungsgrundlage für sein Bauvorhaben mehr sein kann. Vorliegend überwiegt daher das öffentliche Interesse an der Herstellung rechtskonformer Zustände.

Die Rücknahme der Baugenehmigung ist auch noch innerhalb der gesetzlichen Frist möglich.

Beschluss:
Der Bauausschuss stimmte dem Bauvorhaben gemäß Tekturplänen vom 24. Januar 2018 nicht zu. Die Genehmigung wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 2

Der Baugenehmigungsbescheid vom 23. März 2015 für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Aktenzeichen B-2015-5, wird aufgehoben.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

1.2. Neubau von Mehrfamilienwohnhäusern "An der Marienkapelle" Tektur: Verzicht auf die Errichtung eines Kinderspielplatzes Fl. Nrn. 1804, 1792/3, 1804/11, Burkardusstraße 10, 14 und 16, Gemarkung Bad Kissingen (T-2018-4 zu B-2014-38) - Beschlussfassung

Die Bauherrschaft hat mit Schreiben vom 16.05.2018 einen Antrag auf den Verzicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes gestellt.

Das Bauamt hat am 13.01.2015 für die Errichtung einer Wohnanlage mit 49 Wohneinheiten eine Baugenehmigung erteilt. Ein Kinderspielplatz mit ca. 60 m² war Bestandteil der Baugenehmigung. Bei der Abnahme des Hauses 1 wurde festgestellt, dass an Stelle des Kinderspielplatzes eine steile Böschung ausgelegt mit Natursteinen errichtet wurde. Die Errichtung des beantragten und genehmigten Kinderspielplatzes an dieser Stelle ist damit kaum mehr möglich. Ein anderer Standort auf dem Grundstück konnte auf Grund der Geländeverhältnisse nicht gefunden werden.

Nach Art. 7 Abs. 2 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Nach dem Kommentar zur Bayerischen Bauordnung (Simon/Busse) ist die Anlage von Spielplätzen und ihre Unterhaltung wichtiges Anliegen und im Interesse des Kindeswohls auch von der Baubehörde durchzusetzen.

Der Bauherr kann nach Art. 63 Abs. 2 BayBO eine Abweichung von der Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes beantragen. Diese Abweichung ist zu begründen. Mit der Erteilung einer Abweichung kommt auch eine Ablöse in Frage.

Der Antrag auf den Verzicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes wird durch den Bauherren mit der Nähe des öffentlichen Spielplatzes in der Kapellenstraße und die ausschließlich ältere Bewohnerschaft begründet.

Nach dem Kommentar zur Bayerischen Bauordnung (Simon/Busse) kann die Bruttofläche des Kinderspielplatzes mit 1,5 m² Spielplatzfläche je 25 m² Wohnfläche jedoch mit mind. 60 m² Spielplatzfläche berechnet werden. Die Errichtung und Ausstattung von Kinderspielplätzen ist in der DIN 18034 geregelt. Die Wohnanlage in der Burkardusstraße hat 49 Wohnungen mit ca. 4.000 m² Wohnfläche. Somit wäre nach BayBO die Errichtung eines Kinderspielplatzes mit einer Größe von 240 m² erforderlich. Bisher hat die Stadt Bad Kissingen in der Regel Spielplätze mit einer Größe von ca. 60 m² unabhängig von der Größe der Wohnanlage genehmigt. Bei der Genehmigung der Neubauten in der Burkardusstraße wurde ebenfalls ein Kinderspielplatz mit 60 m² genehmigt.

Beschluss:
Der Ausschuss lehnte den Antrag auf Verzicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück ab. Der Spielplatz ist in der genehmigten Größe von 60 m² Spielplatzfläche auf dem Grundstück zu errichten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

1.3. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Fl. Nrn. 1801/3, 1801/4, 1801/14, Seestraße 20-22, Gemarkung Garitz
(B-2018-42)
- Beschlussfassung

Auf zwei Grundstücken in der Seestraße wurde die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 15 Wohneinheiten beantragt.
Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans „Tiergarten“.

Die Festsetzungen sind bis auf folgende Abweichungen eingehalten:
- Überschreitung der Baugrenzen
- Überschreitung der Grundflächenzahl
- Andere Dachform und Abstand einer Gaube zum Ortgang
- Wandhöhe/Abstandsflächen

Überschreitung der Baugrenzen:
Das Vorhaben überschreitet mit der Tiefgarage und der Zufahrt die festgesetzten Baugrenzen insbesondere auf der Nord- und Westseite mit bis zu 3,80 m. Die Überschreitungen sind laut Bebauungsplan zulässig, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Die Überschreitungen liegen im Wesentlichen unterhalb der Geländeoberfläche. In einem Bereich von 6 x 7 m wird eine Bebauung mit einer Höhe von ca. 1 m sichtbar. Diese wird als Kompensation extensiv begrünt. Die Überschreitung ist städtebaulich verträglich.

Überschreitung der Grundflächenzahl:
Die festgesetzte Grundflächenzahl I beträgt 0,4. Das Bauvorhaben hält die Grundflächenzahl I mit 0,42 knapp nicht ein. Die beantragte Grundflächenzahl II einschließlich Nebenanlagen beträgt 0,626. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen wie Garage und Zufahrt um bis zu 50 % überschritten werden. Damit wäre eine Grundflächenzahl II von 0,6 zulässig. Die beantragte Grundflächenzahl II (0,63) überschreitet diese geringfügig.
Die Abweichung von der Grundflächenzahl II wird durch die Dachbegrünung einer Fläche von ca. 40 m² kompensiert. Die Überschreitung der Grundflächenzahl I ist geringfügig, die Geschossflächenzahl wird eingehalten. Die Überschreitungen sind städtebaulich verträglich und berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Dachform:
Statt des festgesetzten Satteldachs mit 28 - 42 Grad Dachneigung werden ergänzend zu den diese Festsetzung einhaltenden Satteldächern, Bauteile mit Flachdächern geplant. Laut Bebauungsplan sind ausnahmsweise andere Dachformen zulässig, wenn diese städtebaulich verträglich sind. Aus städtebaulicher Sicht kann die Ausnahme zugelassen werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Dachgauben:
Eine Dachgaube hält auf Grund des versetzten Gebäudes den geforderten Abstand von 2,50 m vom Ortgang mit 0,80 m nicht ein. Aus städtebaulicher Sicht kann die Befreiung erteilt werden, da lediglich eine Gaube im Bereich eines Gebäudeversprunges betroffen ist. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Wandhöhe:
Im Bebauungsplan ist die Wandhöhe bergseits mit max. 6,50 m, bezogen auf das natürliche oder festgelegte Gelände, festgesetzt. Das Bauvorhaben weist bergseits, bezogen auf das natürliche Gelände Wandhöhen von bis zu 6,90 m auf. Gerechnet auf dieses natürliche Gelände sind auch die Abstandsflächen in einigen Bereichen nicht eingehalten. Da das Grundstück im Bestand eine Senke aufweist, kann als festgelegtes Gelände eine fiktive Ebene bezogen auf die umgebenden Grundstücks- und Straßenhöhen angesetzt werden. Bezogen auf diese Höhe werden die Wandhöhen und Abstandsflächen eingehalten.

Für das Bauvorhaben ist ein Nachweis von 15 Stellplätzen erforderlich. Diese werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:
Der Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen, der Überschreitung der Grundflächenzahl sowie der Nichteinhaltung des Abstandes einer Gaube zum Ortgang werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen. Die Ausbildung der Dächer in Teilbereichen als Flachdach wird ausnahmsweise zugelassen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 4

1.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Fl. Nr. 907/11, Eichelberg 15, Gemarkung Kleinbrach (B-2018-56) - Beschlussfassung

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 907/11, Gemarkung Kleinbrach, soll ein Einfamilienhaus mit einer integrierten Garage errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans "Untere Gärten-Linsenrain-Holzgraben", Stand 2. Änderung.

Die Festsetzungen sind bis auf folgende Abweichungen eingehalten:

- Geschossigkeit und Traufhöhe
- Abweichende Dachform
- Überschreitung der Geschossflächenzahl
- Anderer Garagenstandort

Geschossigkeit und Traufhöhe:
Im Bebauungsplan ist für das Grundstück ein Geschoss zuzüglich Satteldach festgesetzt. Für das Wohnhaus sind zwei Geschosse mit Flachdach geplant. Direkt angrenzend in Richtung Westen ändert der Bebauungsplan die Festsetzung bezüglich der zulässigen Geschossigkeit. Hier sind talseits zwei Geschosse möglich. Auf Grund der Ausführung mit Flachdach statt Satteldach, der geplanten Höheneinstellung des Gebäudes, der Hängigkeit des Geländes und der direkt angrenzend zulässigen talseits zweigeschossigen Bebauung ist das geplante zweigeschossige Wohnhaus städtebaulich verträglich. Aus der zweigeschossigen Bauweise mit Flachdach ergibt sich eine Überschreitung der Traufhöhe, welche mit 7,23 m die max. zulässige Traufhöhe von 3,50 m nicht einhält. Die Überschreitung ist städtebaulich verträglich. Die Befreiung kann zugelassen werden.

Abweichende Dachform:
Im Bebauungsplan sind Satteldächer mit 28° bis 42° und engobiertem Material festgesetzt. Geplant ist ein Flachdach mit Bekiesung. Laut Bebauungsplan können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden. Das Baugebiet weist keine homogene Dachlandschaft auf, da bereits andere Dachformen vorhanden sind. Die Abweichung ist städtebaulich verträglich.

Überschreitung der Geschossflächenzahl:
Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,4 wird mit 0,45 überschritten. Die Überschreitung ergibt sich durch die Zweigeschossigkeit, da dadurch das Obergeschoss als Vollgeschoss in die Berechnung mit einzubeziehen ist. Die Abweichung ist städtebaulich verträglich. Die Befreiung von der Festsetzung kann erteilt werden.

Anderer Garagenstandort:
Die Garage soll nicht an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle errichtet werden, sondern soll in das Wohnhaus integriert werden. Die Abweichung ist städtebaulich verträglich.

Die Erschließung ist gesichert. Der erforderliche Stellplatz wird nachgewiesen.

Die Nachbarn (Fl. Nrn. 907/10 und 907/12) haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Aus Sicht der Stadtplanung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Die oben angeführten Befreiungen und die Ausnahme können zugelassen werden.

Beschluss:
Der Bauausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Bezüglich der zweigeschossigen Bebauung, der Überschreitung der Traufhöhe mit 7,23 m statt 3,50 m, der Überschreitung der Geschossflächenzahl mit 0,45 statt 0,4, der Dachausführung als Flachdach mit Bekiesung und des abweichenden Garagenstandortes werden Befreiungen zugelassen. Die Ausnahme bezogen auf die abweichende Dachform mit Flachdach statt Satteldach wird gewährt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 2

2. Stadt- und Verkehrsplanung

2.1. Sanierungsbeauftragter für die Sanierungsgebiete Bewilligungsantrag Städtebauförderung - Beschlussfassung

Im Rahmen der Erweiterung des Sanierungsgebiets I "Am Mühlbach" hat der Stadtrat 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 durch den Bauausschuss gebilligt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Nächster Schritt ist der Satzungsbeschluss der beiden Sanierungsgebiete "Altstadt" und "Erweiterungsgebiet der Altstadt" im Stadtrat.

Der Gebäudebestand der Altstadt und des Kurgebietes, insbesondere in den Sanierungsgebieten, prägt die Qualität des Stadtbildes. Um den Eigentümern bei Maßnahmen eine Hilfestellung bei der Erhaltung und Erneuerung ihrer Bausubstanz oder auch bei baulichen Ergänzungen oder der Umgestaltung von Freiflächen zu geben, ist ein individuelles Beratungsangebot wichtig. Die Beratung soll zum einen im Vorfeld der Baugenehmigung erfolgen, zum anderen soll der Sanierungsbeauftragte aber auch über Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten informieren und das Verfahren begleiten. In den Zielen für die Entwicklung der Sanierungsgebiete ist in den vorbereitenden Untersuchungen die kostenlose Beratung von Bauherren durch einen Sanierungsarchitekten aufgeführt und wird als Maßnahme empfohlen.

Insgesamt wurden für eine Sanierungsberatung sechs Büros angeschrieben, von denen zwei Angebote einreichten. Die durchschnittlichen Beratungskosten für ein Objekt belaufen sich dabei auf ca. 1.910 Euro bzw. ca. 1.375 Euro brutto.

Im Jahresantrag "Soziale Stadt" für das Programmjahr 2018 wurden hierfür Gelder in Höhe von insgesamt 30.000 € für die Jahre 2018 bis 2021 durch den Stadtrat beschlossen und bei der Regierung von Unterfranken beantragt.

Zusätzlich wurde gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 24.07.2018 der Antrag auf Aufnahme in die Förderinitiative "Innen statt Außen" gestellt und dort die Maßnahme “Sanierungsbeauftrag-

ter“ angemeldet. Unter der Voraussetzung, dass dem Antrag stattgegeben wird, kann die Sanierungsberatung mit 80 Prozent gefördert werden. Die restlichen 20 Prozent der Kosten trägt die Stadt Bad Kissingen. Sollte dem Antrag nicht stattgegeben werden, verbleiben 40 Prozent der Kosten bei der Stadt Bad Kissingen.

Beschluss:
Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, bei der Regierung von Unterfranken einen Antrag auf Bewilligung von Mitteln aus dem Städtebauförderprogramm II „Soziale Stadt“ für einen Sanierungsbeauftragten mit Kosten in Höhe von ca. 1.375 Euro pro Objekt und einer Gesamtsumme von 30.000 Euro für die Jahre 2018 bis 2021 zu stellen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.2. Antrag für die Förderinitiative "Innen statt Außen" beim Amt für ländliche Entwicklung - Information

Der Bayerische Ministerrat hat zum Vollzug des Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms in seiner Sitzung am 15.05.2018 die zwei Förderinitiativen „Innen statt Außen“ und „Flächenentsiegelung“ beschlossen. Das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken hat die Gemeinden mit Schreiben vom 25.06.2018 entsprechend informiert.

Analog der Förderinitiative der Städtebauförderung die bei der Regierung von Unterfranken angesiedelt ist, können Gemeinden, die sich mit einem Beschluss zur Innenentwicklung ihrer Dörfer verpflichten, einen Förderbonus von 20 % erhalten. Am 27.07.2018 hat der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen einstimmig einen Selbstbindungsbeschluss für die Innenentwicklung gefasst.

Anders als in der Städtebauförderung muss die Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen der Dorfentwicklung nicht in 2018 beginnen.

Zur Prüfung der Förderfähigkeit wurden in Abstimmung mit dem Amt für ländliche Entwicklung und aufbauend auf dem in den letzten zwei Jahren gemeinsam mit den Bürgern erarbeiteten und am 25.04.2018 durch den Stadtrat beschlossenen Gemeindeentwicklungskonzept folgenden Maßnahmen eingereicht:

- Vereinsheim Krone in Reiterswiesen
- Abriss Henneberg-Grundschule Reiterswiesen
- Abriss Henneberg-Grundschule Arnshausen

3. Verkehrswesen

3.1. Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der Kapellenstraße auf 30 km/h
- Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 24.07.2018
- Information

Mit Schreiben vom 24.07.2018 hat die CSU-Stadtratsfraktion beantragt, die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Kapellenstraße auf 30 km/h zu reduzieren. Der Antrag wird damit begründet, dass dadurch im Sinne der Gleichbehandlung auch dort der Verkehr beruhigt würde.

Die Polizeiinspektion Bad Kissingen hat mit Schreiben vom 26.07.2018 die Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf folgenden Gründen abgelehnt:

1. Nach § 45 Abs. 1c StVO darf auf Straßen des überörtlichen Verkehrs keine 30 km/h-Zone angeordnet werden.
2. In 30 km/h-Zonen ist die Vorfahrt grundsätzlich nach § 8 Abs. 1 Satz 1 StVO (rechts-vor-links) zu regeln. Eine Änderung der vorhandenen Vorfahrtsregelung in „rechts-vor-links“ würde zu erheblichen Verkehrsbehinderungen führen.
3. Ein Streckenverbot aufgrund des Burkardus-Wohnstifts kommt ebenfalls nicht in Betracht, weil die Zufahrt zu dieser Wohnanlage nicht über die Kapellenstraße, sondern über die Burkardusstraße erfolgt.

Bei der Einrichtung einer 30 km/h-Zone handelt es sich um eine Frage des Straßenverkehrsrechts, die nicht von grundsätzlicher Bedeutung ist. Somit ist die Zuständigkeit des Bauausschusses nicht gegeben. Der Bauausschuss wird hiermit darüber informiert, dass die bisherige Geschwindigkeitsbegrenzung in der Kapellenstraße beibehalten wird.

4. Gebäudemanagement

4.1. Beschaffung einer mobilen Toilettenanlage für den Tattersallparkplatz
- Antrag der FW-Stadtratsfraktion vom 23.07.2018
- Beschlussfassung

Mit Schreiben vom 23.07.2018 beantragt die Stadtratsfraktion der FW Bad Kissingen Angebote über Miete, Leasing oder Kauf einer mobilen Toilettenanlage für den Tattersallparkplatz vorzustellen.

Der Bauausschuss hat nun zunächst darüber zu beschließen, ob die Verwaltung mit der Bearbeitung des o.g. Antrages beauftragt werden soll.

<u>Beschluss:</u>
Die Verwaltung wird beauftragt, den Antrag zu bearbeiten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4.2. Förderprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen 2018" hier: Bereitstellung kommunaler Haushaltsmittel zur Sanierung Terrassenschwimmbad - Beschlussfassung

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat hat am 01.08.2018 den Aufruf zur Einreichung von Projekten für das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ veröffentlicht. Mit Rundschreiben vom 10.08.2018 wurden die Städte und Kommunen vom Bayerischen Städtetag über das gesamte Bundesprogramm informiert.
Aufgrund der kurzen Fristen (Anzeige der Antragstellung bis 24.08.2018, Online-Antragseinreichung bis 31.08.2018 und Antragseinreichung in Papierform bis 04.09.2018) konnten die Ausschussmitglieder nicht im Vorfeld über das Förderprogramm informiert werde, um einen entsprechenden Beschluss darüber zu fassen.
Um an dem Auswahlverfahren des Förderprogrammes teilnehmen zu können, hat die Verwaltung einen Antrag bzw. die geforderte Projektskizze für das Projekt „Sanierung des Sprung- und Sportbeckens mit den dazugehörigen Beckenumgängen im Terrassenschwimmbad von Bad Kissingen“ fristgerecht am 24.08.2018 angezeigt, am 29.08.2018 online eingereicht und am 04.09.2018 in Papierform per Post verschickt.
Insgesamt werden für das Bundesprogramm 100 Millionen Euro zur Sanierung kommunaler Einrichtungen aus den Bereichen Sport, Jugend und Kultur zur Verfügung gestellt. Der Fördersatz des Bundes liegt bei 45 % und bei Kommunen in Haushaltsnotlage bei 90 %. Die eingereichten Maßnahmen müssen bis zum 31.12.2022 abgeschlossen und abgerechnet sein.
Die Stadt Bad Kissingen hat in ihrem Antrag einen Kostenrahmen von 2.107.000 € für das Projekt zur Sanierung des Sport- und des Sprungbeckens angegeben. Da die Stadt Bad Kissingen Stabilisierungshilfeempfängerin ist und entsprechend eine Haushaltsnotlage nachweisen kann, hat die Verwaltung einen Fördersatz von 90 % beantragt. Bei dem angegebenen Kostenrahmen, wäre eine Förderung durch den Bund in Höhe von 1.896.300 € möglich, sodass der städtische Anteil (10 %) 210.700 € für die gesamte Maßnahme beträgt.
Eine weitere Voraussetzung um an dem Auswahlverfahren teilzunehmen, ist der Nachweis eines Beschlusses über die Unterstützung des Stadtrates. Aus diesem muss hervorgehen, dass die Maßnahme bei Erhalt der Zuwendung umgesetzt wird. Dieser Ratsbeschluss kann bis zum 20.09.2018 zu dem Antrag nachgereicht werden.

Beschluss:
Der Bauausschuss beschloss, dass sich die Stadt Bad Kissingen mit der Maßnahme „Sanierung des Sprung- und des Sportbeckens mit den dazugehörigen Beckenumgriffen im Terrassenschwimmbad Bad Kissingen“ gemäß dem Projektaufruf zur Aufnahme in das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ bewirbt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Der Bauausschuss beschloss, dass die Maßnahme entsprechend der bestehenden Finanzplanung bei Bewilligung der Zuwendungen bis spätestens 31.12.2022 umzusetzen ist. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind in den entsprechenden Haushaltsjahren zwingend vorzusehen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0