STADT BAD KISSINGEN

BERICHT

über die

42. Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 13.06.2018

1. Stadt- und Verkehrsplanung

1.1. Sanierungsgebiete, Vorbereitende Untersuchungen
1. Ergebnis der Betroffenenbeteiligung
2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
3. Erneute Billigung der vorbereitenden Untersuchungen
- Beschlussfassung

Im Zuge 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 aus Würzburg beauftragt. Der Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde erstellt, in der Sitzung des Bauausschusses am 08.11.2017 durch den Planer vorgestellt und durch den Bauausschuss gebilligt.

Im Anschluss an die Billigung der vorbereitenden Untersuchungen wurde gemäß § 139 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 04.12.2017 bis zum 05.01.2018 durchgeführt. Den von der Sanierung Betroffenen wurde im Rahmen der Auslegung gemäß § 137 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich im Stadtplanungsamt über die Folgen der Sanierung beraten zu lassen und selbst Anregungen und Bedenken vorzutragen.

1. Ergebnis der Betroffenenbeteiligung

Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung nach § 137 BauGB sind keine Einwände eingegangen.

2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB sind folgende Hinweise eingegangen:

2.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Im Zuge der Beteiligung ist von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege der Hinweis gegeben worden, dass Differenzen im Hinblick auf erhaltenswerte, stadtbildprägende sowie stadtstrukturprägende Gebäude bestehen. Diese Differenzen beziehen sich zum einen auf die städtebaulich-denkmalpflegerische Grobanalyse aus dem Jahr 2014, die durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erstellt wurde, und zum anderen auf die städtebaulich-denkmalpflegerische Analyse, die für den Erläuterungsbericht der vorbereitenden Untersuchung im Rahmen der Ausweisung des Sanierungsgebietes erarbeitet wurde.
Aufgrund dessen fand am 05.03.2018 in Bad Kissingen eine gemeinsame Besprechung unter Beteiligung des Planungsbüros Holl Wieden Partnerschaft, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Verwaltung der Stadt Bad Kissingen mit einer anschließenden Begehung des Untersuchungsgebietes statt. Hierbei wurde die Kartierung der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Bausubstanz angeglichen. Diese Kartierung wird in den Erläuterungsbericht der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet aufgenommen.

Mit Schreiben vom 02.05.2018 nimmt das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitung, zu dieser neuen Kartierung Stellung:

Sachverhalt:
Im Ensemble sind neben den Einzeldenkmälern auch die erhaltenswerte und stadtbildprägende Bausubstanz sowie die historischen Stadtstrukturen wie Straßenräume, Raumkanten, in den Villenviertel auch das Verhältnisse von bebauten Flächen und Gärten und historische Grünräume allgemein, in der Planung zu berücksichtigen. Dazu wird auf die städtebaulich-denkmalpflegerische Grobanalyse (Arnold/Röhrer, 12/2014) verwiesen, die entsprechende Aussagen enthält. Zur Abstimmung und Aktualisierung der Ergebnisse der Grobanalyse fand eine gemeinsame Begehung statt. Die dort abgestimmte Kartierung der erhaltenswerten, stadtbildprägenden Bausubstanz soll der weiteren Sanierungsplanung zugrunde gelegt werden, um eine denkmal- und ensemblegerechte Stadtentwicklung zu fördern. Die Einzelabstimmungen bezüglich dieser Bauten werden im allgemeinen Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Abwägung:
Grundlage für die Besprechung und Begehung waren die beiden, teilweise voneinander abweichenden, Kartierungen von erhaltenswerter, stadtbild- und stadtstrukturprägender Bausubstanz. Infolge der Abstimmung und gemeinsamen Festlegung der erhaltenswerten, stadtbild- sowie stadtstrukturprägenden Gebäude war eine Modifizierung der Karte für den Erläuterungsbericht der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet notwendig.
Mit der Erstellung einer gemeinsamen Kartierung der erhaltenswerten, stadtbildprägenden Bausubstanz, die der weiteren Sanierungsplanung zugrunde gelegt wird, kann die denkmal- und ensemblegerechte Stadtentwicklung gesichert und gefördert werden.

Es ist festzustellen, dass im Rahmen der Abstimmung deutlich mehr Gebäude als ursprünglich in der Erstauslegung der vorbereitenden Untersuchungen als erhaltenswert und stadtbild- bzw. stadtstrukturprägend festgelegt werden. Damit können bei den erhaltenswerten und stadtbildprägenden Gebäuden auch Nutzungsänderungen oder Dachgeschossausbauten steuerlich abgeschrieben werden. Bei innerhalb des Ensembles oder in diese hineinwirkenden stadtbildprägenden Bauten, Grün-, Frei- und Wasserflächen oder Sichtbezügen bzw. solchen, die sich in der Nähe eines Einzeldenkmals befinden, greift das Bayerische Denkmalschutzgesetz. Die Erhaltungsbestimmungen gelten auch für das Ensemble prägende Substanz, d. h. für die als erhaltenswert, stadtbildprägend festgelegten Bauten. Somit werden stadtbildprägende Gebäude von außen wie Einzeldenkmäler betrachtet und bewertet und unterliegen daher stärkeren Restriktionen als nicht-stadtbildprägende Gebäude innerhalb eines Ensembles.

Beschluss:
Der Bauausschuss beschloss die Übernahme der modifizierten, in Abstimmung mit dem Bayerischen Amt für Denkmalpflege erarbeiteten Kartierung der erhaltenswerten, stadtbild- und stadtstrukturprägenden Gebäuden in den Erläuterungsbericht der vorbereitenden Untersuchungen.

Abstimmungsergebnis: 11:0

2.2. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken, Schreiben vom 20.12.2017

Sachverhalt:
Aufgrund der Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen auf die staatlichen Heilquellen ist aus Sicht der Besitzverwaltung Staatsbad Bad Kissingen zum Schutz der Heilquellen eine gutachterliche Begleitung der Sanierungsschritte durch das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen als zwingende Vorgabe für die beabsichtigte Sanierung und deren einzelne Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Sanierungsgebiete festzuschreiben. In diesem Zug sind alle erteilten Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen strikt einzuhalten.

Abwägung:
Für das Projekt Neue Altstadt wurde ein Heilquellenschutzgremium eingerichtet. Mitglieder sind das Wasserwirtschaftsamt, das Landratsamt Bad Kissingen, die Stadt Bad Kissingen, Geologen und Hydrogeologen. Damit wird bei dieser Großmaßnahme die Sicherung der Heilquellen gewährleistet.
Bei weiteren Maßnahmen innerhalb des Heilquellenschutzgebietes wird das Wasserwirtschaftsamt von Seiten der Stadt Bad Kissingen an der Planung und Umsetzung beteiligt. Gemeinsam mit dem Wasserwirtschaftsamt wird festgelegt, ob in speziellen Fällen eine gutachterliche Begleitung für erforderlich erachtet wird.

Kein Beschluss erforderlich.

2.3 Handelsverband Bayern e. V., Schreiben vom 18.12.2017

2.3.1

Sachverhalt:

Es gilt, vor Beginn etwaiger Maßnahmen Konzepte zu erarbeiten, um eine Schädigung bzw. Existenzgefährdung von den Einzelhandelsbetrieben abzuwenden. Der Handelsverband Bayern e. V. möchte sich ausdrücklich dafür einsetzen, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig und in enger Abstimmung mit dem Einzelhandel umzusetzen, die im Rahmen der "Qualifizierung des Einzelhandels" teilweise benannt werden. Der Handelsverband Bayern e. V. schlägt die Einrichtung eines Unterstützungsfonds für Unternehmen, deren Existenz aufgrund der Bautätigkeiten gefährdet ist, eine konsequente und dauerhafte Kommunikation im Rahmen des Baustellenmanagements und die Bereitstellung von Mitteln für ein schlagkräftiges Baustellenmarketing vor, um unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen. Denkbar wäre es auch, sich bei konkreten Projekten für den Bad Kissinger Handel um eine Begleitung durch das Bayerische Wirtschaftsministerium zu bemühen.

Trotz der in den vorbereitenden Untersuchungen beschriebenen Rückentwicklung des Einzelhandels sollte alles unternommen werden, damit der Innenstadtumbau keine katalysatorische Wirkung entfaltet. Ferner kann beim Lesen der Untersuchung der Eindruck entstehen, momentane Handelsnutzungen gegen beispielsweise kulturelle oder soziale Nutzungen eintauschen zu wollen. Diese Strategie wäre falsch, da dem Einzelhandel auch für die Zukunft eine zentrale Bedeutung für die Bäderstadt zugeordnet wird.

Abwägung:

Die Stadt Bad Kissingen unterstützt die Betriebe, indem sie die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten durch den Erlass einer Sanierungssatzung ermöglicht. Inwieweit Einzelmaßnahmen des Umbaus mit Mitteln des Städtebauförderungsprogramms, zum Beispiel im Rahmen des kommunalen Förderprogramms bezuschusst werden können, muss im Einzelfall geprüft werden. Hinsichtlich des Großprojekts "Neue Altstadt" ist ein intensives Baustellenmarketing in enger Zusammenarbeit mit den Einzelhandelsbetrieben geplant.

Den vorbereitenden Untersuchungen liegt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Bad Kissingen aus dem Jahr 2009, erstellt von Junker und Kruse Stadtforschung und -planung, zugrunde. Die Ausführung der vorbereitenden Untersuchungen ist in diesem Zusammenhang so zu verstehen, dass kulturelle und soziale Nutzungen nur dann in der Altstadt zum Tragen kommen, wenn Gebäude dem Einzelhandel nicht zur Verfügung oder leer stehen. Eine Priorisierung von kulturellen oder sozialen Nutzungen wird von der Stadt Bad Kissingen nicht angestrebt.

<u>Beschluss:</u>

Der Bauausschuss der Stadt Bad Kissingen beschloss, entsprechende Hinweise in die vorbereitenden Untersuchungen aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 11:0

2.3.2
Sachverhalt:
Der Handelsverband spricht sich gegen den Ergänzungsstandort Tattersallgelände für großflächigen Einzelhandel aus.

Abwägung:
Den vorbereitenden Untersuchungen liegt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Bad Kissingen aus dem Jahr 2009, erstellt von Junker und Kruse Stadtforschung und -planung, zugrunde. Dabei hat der Stadtrat beschlossen, dass mit einer gestalterisch und nutzungsbezogenen stark verbesserten Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich der Standort Tattersallgelände als Entwicklungsbereich für die Innenstadt in Frage kommt. Dieser Ergänzungsstandort ist nur dann tragfähig, wenn großflächige Geschäftsflächen in der Altstadt / Innenstadt nicht mehr unterzubringen sind. Keinesfalls soll er ein Konkurrenzzentrum zum Einzelhandel in der Altstadt darstellen.

Kein Beschluss erforderlich.

2.4. Handwerkskammer für Unterfranken, Betriebsberatungsstelle, Schreiben vom 06.12.2017

Sachverhalt:
Sollte das Tattersallgelände für die Ansiedlung großflächiger Nutzungen herangezogen werden, bittet die Handwerkskammer darum, von der Nutzung durch einen großflächigen Lebensmitteleinzelhändler abzusehen. Dies wäre eine existenzielle Gefahr für das noch bestehende Lebensmittelhandwerk in unmittelbarer Nähe bzw. im Altstadtbereich.

Abwägung:
Den vorbereitenden Untersuchungen liegt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Bad Kissingen aus dem Jahr 2009, erstellt von Junker und Kruse Stadtforschung und -planung, zugrunde. Dabei hat der Stadtrat beschlossen, dass mit einer gestalterisch und nutzungsbezogenen stark verbesserten Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich der Standort Tattersallgelände als Entwicklungsbereiche für die Innenstadt in Frage kommt. Dieser Ergänzungsstandort ist nur dann tragfähig, wenn großflächige Geschäftsflächen in der Altstadt/Innenstadt nicht mehr unterzubringen sind. Keinesfalls soll er ein Konkurrenzzentrum zum Einzelhandel in der Altstadt darstellen. Bei einer möglichen Ansiedlung spielen die Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen eine wichtige Rolle. Genauere Untersuchungen bleiben einer Bauleitplanung oder einem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Kein Beschluss erforderlich.

<u>3. Erneute Billigung der vorbereitenden Untersuchungen</u>

Durch die unter Punkt 2.1 genannte Modifizierung der Karte der erhaltenswerten, stadtbild- sowie stadtstrukturprägenden Gebäude im Untersuchungsgebiet werden inhaltliche Grundzüge der

vorbereitenden Untersuchungen verändert. Eine erneute Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB ist erforderlich.

Stellungnahmen werden nur im Hinblick auf die planungsrelevanten Änderungspunkte bezüglich der Kartierung der erhaltenswerten, stadtbild- und stadtstrukturprägenden Gebäude im Untersuchungsgebiet nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zugelassen.

Beschluss:
Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, für die vorbereitenden Untersuchungen eine erneute Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Stellungnahmen sollen nur zu den planungsrelevanten Änderungspunkten der Kartierung abgegeben werden können.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2. Baugesuche

2.1. Aufstockung 7. Obergeschoss, Bauteil A, Klinik Bavaria Fl.Nr. 2097, 2097/3, Von-der-Tann-Straße 18-22, Gemarkung Bad Kissingen (B-2018-8) - Beschlussfassung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Erweiterung und Umnutzung eines vorhandenen siebten Geschosses auf der Klinik Bavaria.
Die Geschossfläche wird in etwa um die Fläche des Bestands des siebten Geschosses erweitert und umfasst nur Teilbereiche des darunterliegenden Geschosses.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Sondergebiet Kur, Stand 4. Änderung. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt, erfolgt die Prüfung bzgl. der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens über die Festsetzung des Bebauungsplans hinaus nach § 34 BauGB.

Nutzung:
Die geplante Nutzung, Bereitschaftsarzt und Großraumbüro ist nach Ziffer 2.2 b der textlichen Festsetzungen, als Teil der Klinik Bavaria zulässig.

Die bauliche Erweiterung ist in Bezug auf das Gesamtgebäude untergeordnet. Das siebte Geschoss ist bereits in Teilbereichen vorhanden. Die Höhe des Anbaus liegt mit der Attika 1,40 Meter über dem Bestand, allerdings unterhalb der vorhandenen Aufbauten, die 1,81 m bzw. 2,80 m über dem bestehenden siebten Geschoss liegen. Eine Überschreitung bereits vorhandener

Höhen erfolgt nicht. Die Grundfläche des Gebäudes wird nicht verändert. Damit fügt sich die Erweiterung ein.

Die Abstandsflächen sind nachgewiesen. Da keine Bettenmehrung erfolgt, ist auch kein Nachweis von weiteren Stellplätzen erforderlich.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Der östlich gelegene Nachbar hat dem Bauvorhaben nicht zugestimmt. Schriftliche Einwände sind nicht eingegangen. Die Verletzung von Nachbarrechten ist nicht ersichtlich.

Beschluss:
Der Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.2. Neubau einer Wohnanlage (Umplanung)
Fl. Nr. 1442/6 - /11, Sudetenlandstraße, Gemarkung Bad Kissingen
(B-2018-29)
- Beschlussfassung

Auf dem Baugrundstück soll eine Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten errichtet werden.
Für das Grundstück existiert bereits eine Baugenehmigung für fünf Reihenhäuser.
Die Kubatur des Gebäudes wurde bei der Umplanung von Reihenhäusern in Geschosswohnungsbau im Wesentlichen beibehalten.
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 0,48 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 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-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Für das Bauvorhaben ist ein Nachweis von 9 Stellplätzen erforderlich. Auf dem Baugrundstück können nur 5 Stellplätze realisiert werden. Die weiteren notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück Fl. Nr. 1442/5 nachgewiesen.
Gemäß § 4 Abs. 2 der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen sind nur fünf oberirdische Stellplätze zulässig. Die restlichen Stellplätze sind in Carports oder in Garagen unterzubringen. Eine geänderte Planung wurde inzwischen vorgelegt. Fünf Stellplätze wurden in Carports untergebracht.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Die Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 1423/3 haben mit Schreiben vom 06.05.2018 schriftliche Einwände vorgelegt. Die Einwände richten sich gegen den Standort des Gebäudes auf dem Grundstück. Durch die Lage und die Dimension der Wohnanlage befürchten die Eigentümer Beeinträchtigungen bezüglich Belichtung und Besonnung, Einsicht in ihre Schlafzimmer- und Badezimmerbereiche sowie eine Lärmentwicklung durch die geplanten 9 Wohneinheiten. Die Herstellung von neun Stellplätzen wird als zu gering angesehen, da erfahrungsgemäß pro Familie mit zwei PKW zu rechnen wäre. Durch den Wegfall der Grünfläche würde ein Wertverlust des eigenen Gebäudes eintreten. Ergänzend werden noch Aussagen zur Einfriedung gemacht.

Das Bauvorhaben hält die Abstandsflächen ein, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Die zu erwartende Lärmentwicklung durch die geplante Wohnanlage 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 sind baurechtlich nicht relevant.

Das Bauvorhaben kann nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Beschluss:
Der Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu.

Abstimmungsergebnis: 9 : 2

2.3. Nutzungsänderung einer Garage zur Spielhalle
Fl. Nr. 1951/3, Röntgenstr. 1-3, Gemarkung Bad Kissingen
(B-2018-24)
- Beschlussfassung

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1951/3, Röntgenstr. 1-3, Gemarkung Bad Kissingen, soll eine bestehende Garage in eine Spielhalle umgenutzt werden.
Die reine Spielhalle für die Aufstellung von Spielgeräten hat eine Größe von 147 m².

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 beidseitig der Röntgenstraße und südlich der Winkelser Straße bis auf Höhe des Grundstücks Fl. Nr. 1957/2 liegen.

Art der Nutzung:
Die nähere Umgebung ist von gemischten Nutzungen geprägt. Es sind Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche zwischen der Winkelser Straße und der Röntgenstraße als Gewerbefläche beschrieben. Direkt gegenüber des Bauvorhabens in der Röntgenstraße ist Wohnbebauung vorhanden. Tatsächlich ist das Gebiet weder einem Mischgebiet, noch einem Gewerbegebiet zuzuordnen. Es handelt es sich eher um eine Gemengelage.
In einem faktischen Mischgebiet wäre eine Spielhalle der beantragten Größe (>100 m²) nicht zulässig. In einem faktischen Gewerbegebiet könnte die Spielhalle als Ausnahme zugelassen werden. In der vorliegenden Gemengelage bedarf die in der Röntgenstraße direkt gegenüberliegende Wohnbebauung eines besonderen Schutzes. Die Genehmigung einer Spielhalle ist nicht möglich.

Aus Sicht der Stadtplanung kann das Bauvorhaben nach § 34 BauGB nicht genehmigt werden.

Beschluss:
Der Bauausschuss beschloss, die Nutzungsänderung zu einer Spielhalle nicht zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.4. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage
Fl. Nr. 3476, Weinbergweg 7, Gemarkung Bad Kissingen
(T-2017-18 zu B-2015-5)
- Antrag der CSU-Fraktion vom 04.06.2018 über Ortseinsicht
- Beschlussfassung

Mit E-Mail vom 04.06.2018 beantragt die CSU-Fraktion die Durchführung einer Ortseinsicht zu o.g. Bauvorhaben. Hierüber ist zu entscheiden.

Beschluss:
Der Ausschuss beschloss, eine Ortseinsicht durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

3. Bauvoranfragen

3.1. Umbau und Aufstockung des bestehenden Wohnhauses, Neubau einer Doppelgarage mit Keller
Fl.Nr. 1871, Robert-Koch-Straße 30, Gemarkung Bad Kissingen
(V-2018-2)
- Beschlussfassung

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1871, Robert-Koch-Straße 30, Gemarkung Bad Kissingen, soll das bestehende Wohnhaus umgebaut und dabei aufgestockt werden. Des Weiteren ist der Neubau einer Doppelgarage mit Keller geplant.
Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans "Tiefrödlein Gollheimer".

Die Festsetzungen sind bis auf folgende Abweichungen eingehalten:

Zahl der Vollgeschosse:
Im Bebauungsplan ist für das Grundstück ein Vollgeschoss mit Untergeschoss in Hangbauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Geplant sind zwei Vollgeschosse mit Untergeschoss in Hangbauweise.
In dem Bebauungsplan sind überwiegend Baufelder mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Vereinzelt werden auch zwei Vollgeschosse zugelassen.
Wandhöhe:
Im Bebauungsplan ist die Wandhöhe talseits mit max. 6,50 m und bergseits mit max. 3,50 m

festgesetzt. Das Bauvorhaben weist Wandhöhen von 8,90 m (talseits) und 6,40 m (bergseits) auf. Die Wandhöhen werden damit um 2,40 bzw. 2,90 m überschritten und bedürfen einer Befreiung.
Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist im Bebauungsplan die Wandhöhe talseits mit max. 9,00 m und bergseits mit max. 6,50 m festgesetzt. Diese Höhen werden durch das Bauvorhaben eingehalten.
Die Überschreitung der zulässigen Geschosszahl und der Wandhöhe wird mit der Schaffung von mehr Wohnraum und der Topografie des Geländes auf dem Baugrundstück begründet. In dem Baugebiet wurde bereits bei einem Bauvorhaben eine Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse erteilt. Da das geplante Gebäude erheblich niedriger liegt als die straßenbegleitenden Gebäude entlang der Robert-Koch-Straße und sich das Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung in den Hang einfügt, kann eine Befreiung von der Zahl der Vollgeschosse und der Überschreitung der Wandhöhe aus städtebaulicher Sicht zugelassen werden.
Dachform und Dachneigung:
Im Bebauungsplan sind Satteldächer mit 28° bis 32° Dachneigung zulässig. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Geplant ist ein Walmdach mit einer Dachneigung von 6,5°. Laut Bebauungsplan sind ausnahmsweise andere Dachformen zulässig, wenn diese städtebaulich verträglich sind. Aus städtebaulicher Sicht kann die Befreiung zugelassen werden, da das geplante Dach niedriger ist als das mögliche Satteldach und in dem Baugebiet bereits andere Dachformen zugelassen wurden.
Baugrenze:
Das Vorhaben überschreitet mit dem Eingang die südöstliche Baugrenze um 1,50 m. Die Überschreitung beschränkt sich auf einen Vorbau für den Eingang und das Treppenhaus. Sie ist städtebaulich verträglich, da das Ausmaß der Überschreitung geringfügig ist (ca. 4 m²) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Befreiung kann erteilt werden.

Die Erschließung ist gesichert. Der erforderliche Stellplatz ist nachgewiesen.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Der Bauvoranfrage kann aus Sicht der Stadtplanung unter Berücksichtigung der oben angeführten Befreiungen und Ausnahme zugestimmt werden.

<u>Beschluss:</u>
Der Bauausschuss beschloss, das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der erforderlichen Befreiungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse (II mit Untergeschoss in Hangbauweise anstatt I mit Untergeschoss in Hangbauweise), der Überschreitung der Wandhöhe (bergseits 6,40 m und talseits 8,90 m anstatt 3,50 m und 6,50 m), des Walmdaches mit 6,5° Neigung anstatt eines Satteldaches mit 28° bis 32° Neigung und der Überschreitung der Baugrenzen durch den Eingang in Aussicht zu stellen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3.2. Abriss des Dachstuhls und Neubau eines Dachstuhls Fl. Nr. 2193/4, Rhönstraße 1, Gemarkung Hausen (V-2018-1) - Beschlussfassung

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 2193/4, Rhönstraße 1, Gemarkung Hausen, soll ein Dachstuhl erneuert werden. Damit verbunden sind die Errichtung eines Kniestocks mit 0,50 m Höhe und der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.
Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans Oberm Dorf, Stand 1. Änderung.

Die Festsetzungen sind bis auf folgende Abweichungen eingehalten:
Überschreitung der Geschossflächenzahl: Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 wird mit 0,83 überschritten. Die Überschreitung ergibt sich dadurch, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist und damit gemäß Bebauungsplan bei der Berechnung der Geschossflächenzahl anzusetzen ist. Die Überschreitung ist geringfügig. Die Abweichung ist städtebaulich verträglich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Befreiung von der Festsetzung kann erteilt werden.

Dachform: Bei dem Gebäude handelt es sich um ein bergseits zweigeschossiges Gebäude. Statt des hierfür festgesetzten Satteldachs mit 28 bis 32 Grad Dachneigung ist ein Satteldach mit 38 Grad Dachneigung geplant. Laut Bebauungsplan sind für bergseits eingeschossige Gebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 42 Grad zulässig. Außerdem sind ausnahmsweise laut Bebauungsplan auch andere Dachformen zulässig, wenn diese städtebaulich verträglich sind. Bei dem bestehenden Gebäude wird die Dachneigung moderat auf 38 Grad anstatt maximal 32 Grad erhöht. Dies ermöglicht verbunden mit dem beantragten Kniestock in Höhe von 50 cm den Ausbau des Dachgeschosses. Der Bau des Kniestocks ist laut Bebauungsplan zulässig. In der näheren Umgebung sind zweigeschossige Häuser mit einem 32 Grad Satteldach oder eingeschossige Gebäude mit steilen Satteldächern vorhanden. Bei den eingeschossigen Gebäuden wurden bezüglich der Dachneigung bereits Befreiungen erteilt.
Aus städtebaulicher Sicht kann die Befreiung zugelassen werden, da damit im Wesentlichen eine verdichtete Nutzung eines bestehenden Baus erfolgt und der Bebauungsplan für niedrigere Gebäude auch steilere Dächer zulässt.

Wandhöhe: Im Bebauungsplan ist die Wandhöhe talseits mit max. 6,50 m festgesetzt. Das Bauvorhaben weist talseits eine Wandhöhe von 8,91 m bis 9,00 m auf. Die Wandhöhe wird um 2,41 m bzw. 2,50 m überschritten und bedarf einer Befreiung. Die Höheneinstellung des Gebäudes ergibt sich aus dem Geländeverlauf. In dem Bereich des Bebauungsplanes sind bergseits zweigeschossige Gebäude zulässig. Das Gebäude ist so eingestellt, dass das Gebäude bergseits zwei Geschosse aufweist und von dort nahezu ebenerdig erschlossen wird. Weiterhin ist das Gebäude bereits im Bestand vorhanden. Die Erhöhung der Wandhöhe gegenüber dem Bestand ergibt sich aus dem neu geplanten Kniestock in Höhe von 50 cm, der aber laut Bebauungsplan zulässig ist. Der Überschreitung kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden. Die Befreiung von der Festsetzung kann erteilt werden.

Laut Bebauungsplan müssen Gauben einen Abstand vom Ortgang von mindestens 2,50 m einhalten. Laut Gestaltungssatzung genügt ein Abstand von 1,50 m. Der laut Gestaltungssatzung geforderte Abstand wird in der Planung eingehalten. Die gemäß Bebauungsplan maximal zulässige Länge der Dachgauben von einem Drittel der Dachlänge wird an der Nordwestseite des Daches durch die Dachgaube und die Dachloggia (Negativgaube) nicht eingehalten. Die geplante Dachgestaltung ist städtebaulich verträglich, da die Dachloggia nicht als Dachaufbau in Erscheinung tritt. Eine Befreiung von der entsprechenden Festsetzung wurde beantragt. Die Befreiungen sind aus städtebaulicher Sicht möglich.

Laut Bebauungsplan sind pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Durch das Dachgeschoss entsteht eine dritte Wohnung. Aus städtebaulicher Sicht kann diese, da ein dritter Stellplatz nachgewiesen wird, genehmigt werden.

Der erforderliche dritte Stellplatz, welcher südlich des Wohnhauses angeordnet wird, macht eine zweite Zufahrt erforderlich. Gemäß Bebauungsplan ist nur eine Zufahrt zulässig. Auf Grund der Länge des Grundstücks kann in Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen nach § 6 Abs. 3 eine zweite Zufahrt zugelassen werden.

Die Abstandsflächen werden an der nordwestlichen Grundstücksgrenze nicht eingehalten. Eine entsprechende Abstandsflächenübernahme wurde bereits vorgelegt. Diese muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem beantragten Bauvorhaben angepasst werden.

Dem Bauvorhaben kann aus Sicht der Stadtplanung unter Berücksichtigung der oben angeführten Befreiungen zugestimmt werden.

Beschluss:
Der Bauausschuss beschloss, die Genehmigung des Bauvorhabens mit Erteilung einer Befreiuung bezüglich der Überschreitung der Geschossflächenzahl mit 0,83 statt 0,8, der Überschreitung der zulässigen Dachneigung mit 38 Grad statt 32 Grad, der Überschreitung der talseitigen Wandhöhe mit 8,91 m bzw. 9 m statt 6,50 m, der Unterschreitung des Abstandes der Gauben vom Ortgang mit 1,50 m statt 2,50 m, der Überschreitung der Gesamtlänge der Gauben mit mehr als 1/3 der Dachlänge, der Errichtung einer 3. Wohnung und der Errichtung einer 2. Zufahrt in Aussicht zu stellen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

4. Verwaltungsverfahren

4.1. Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Nachtrag des Anwesens Von-der-Tann-Straße 4, Fl.Nr. 367, Gem. Bad Kissingen (Villa Gayde) in die Denkmalliste - Empfehlungsbeschluss

Mit Schreiben vom 05.04.2018 hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass das Anwesen Von-der-Tann-Straße 4, Fl.Nr. 367, Gem. Bad Kissingen, die sog. Villa Gayde gem. Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in die Denkmalliste nachtzutragen ist.

Folgende Eintragung ist vorgesehen:

Von-der-Tann-Straße 4 (Fl.Nr. 367, Gemarkung Bad Kissingen)

Ehemaliges Kurhotel, sog. Villa Gayde, verputzter Massivbau über bossiertem Sandsteinquadersockel, mit einfacher, spätklassizistischer Fassadengliederung, Balkon und Nischenfigur wie auch rückwärtigem Flügel, durch Carl Gayde 1885-87, Ausgestaltung des Inneren von Karl Gayde und Max Roßmann, 1893/94, Aufstockung von Vorder- und Rückgebäude um zweites Obergeschoss 1962 und 1972; Salettl, halboffene Gartenhalle mit hölzerner Stichbogenarkade, Gitterwerkaufsatz, Pultdach und zwei eingelassenen Stuckreliefs von Karl Gayde, um 1893; rustizierte Torpfeiler, gleichzeitig.

Das Anwesen liegt im Bereich zweier Ensembles, namentlich der „Altstadt Bad Kissingen mit Kurviertel“ und dem Ensemble „Frühlingstraße/Von-der-Tann-Straße“, dessen Bebauung sich im westlichen Bereich durch spätklassizistische und östlich durch historistische Sandsteinquader-, Backstein- und Putzbauten mit Sandsteingliederungen auszeichnet. Das Gebäude befindet sich an der Von-der-Tann-Straße, einem östlichen Abzweig vom späteren Theaterplatz, der mit seiner Umgebung in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts bzw. um 1900 erschlossen wurde.

Aufgrund seiner geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung erfüllt das Objekt die Kriterien nach Art. 1 BayDSchG. Seine Erhaltung ist aus den, das öffentliche bzw. allgemeine Interesse gesetzlich definierenden Bedeutungsarten erforderlich und damit im Interesse der Allgemeinheit. Die Stadt Bad Kissingen ist gebeten, das Benehmen nach Art. 2 BayDSchG herzustellen und bekommt vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege die Gelegenheit, sachliche Ergänzungen oder Korrekturen mitzuteilen. Dabei können nur fachlich begründete Hinweise berücksichtigt werden, die sich auf die Denkmaleigenschaft i.S.d. Art. 1 BayDSchG beziehen (z.B. Datierung, inhaltliche Ergänzungen oder Korrekturen). Diese werden durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darauf hin geprüft, ob und inwieweit hierdurch die vorliegende Denkmaleigenschaft berührt wird.

Einwendungen, die sich gegen die Folgen der erkannten Denkmaleigenschaft richten, sind hingegen erst in einem Genehmigungs- bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu würdigen;

erst hier sind das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit und andere öffentliche oder private Belange gegeneinander abzuwägen. Bei der Eintragung in die Denkmalliste können solche Einwendungen nicht berücksichtigt werden.

Beschluss:
Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dem Nachtrag in die Denkmalliste des Anwesens Von-der-Tann-Straße 4, Fl.Nr. 367, Gemarkung Bad Kissingen, nicht zuzustimmen und somit das Benehmen nach Art. 2 BayDSchG nicht herzustellen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 2

5. Natur-und Umweltschutz

5.1. Verzicht auf den Einsatz chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher und öffentlicher Flächen der Stadt Bad Kissingen
Antrag der Ausschussgemeinschaft Grüne / BfU / ödp - FDP
- Beschlussfassung

Mit Schreiben vom 16.05.2018 beantragt die Ausschussgemeinschaft Grüne / BfU / ödp – FDP auf den Einsatz chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher und öffentlicher Flächen der Stadt Bad Kissingen zu verzichten.

Es sollte für die „Gesundheits- und Tourismusstadt“ Bad Kissingen ganz grundsätzlich von allergrößtem Interesse sein, zumindest in ihrem direkten Umfeld einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Vielfalt zu leisten.

Deshalb stellt die Ausschussgemeinschaft mit o.g. Schreiben den Antrag, der Ausschuss möge folgendes beschließen:

1. Beim Abschluss neuer Pachtverträge für stadteigene landwirtschaftliche Flächen bzw. bei Verlängerung von Pachtverträgen wird eine Klausel eingefügt, mit der sich der Pächter verpflichtet, auf den Einsatz chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

2. Private Dienstleistungsunternehmen, die den Auftrag zur Pflege öffentlicher Flächen erhalten, werden ebenfalls zu einem Verzicht auf den Einsatz chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel verpflichtet. Bei laufenden Verträgen wird auf eine freiwillige Einigung hingewirkt.

3. Bürgerinnen und Bürger werden über die Bedeutung von Biodiversität in der Stadt informiert und gleichzeitig werden Möglichkeiten zum Schutz von Bestäubern wie Bienen und Wildbienen sowie giftfreie Maßnahmen beim Gärtnern aufgezeigt.

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

Beschluss:
Der Ausschuss beschloss, dass der Antrag nach Eingang der zu verbietenden Stoffe (vom Antragsteller zu konkretisieren) bearbeitet wird.

Abstimmungsergebnis: 9 : 2

5.2. Antrag auf Ausnahmegenehmigung von / nach der städtischen Immissionsschutzverordnung bezüglich Fertigstellung eines Schwimmbades in der Prinzregentenstraße 22 (nochmalige Bauzeitverlängerung) - Beschlussfassung

Mit Schreiben vom 04.06.2018 wurde für die Villa Elsa GmbH eine erneute Ausnahmegenehmigung von/nach der städtischen Immissionsschutzverordnung bezüglich der Fertigstellung einer Schwimmhalle auf dem Grundstück Prinzregentenstraße 22 für die Dauer von 10 Tagen beantragt.

Bei dem Bauvorhaben konnte inzwischen die tragende Stahlkonstruktion montiert werden. Die Schwimmhalle konnte aber nicht fertiggestellt werden. Die bereits eingebaute Schwimmbadtechnik sei deshalb nicht vor Witterungseinflüssen geschützt. Es sei zu befürchten, dass bei einem Baustopp bis zum 16.10.2018 die Schwimmbadtechnik und die Bausubstanz so in Mitleidenschaft gezogen wird, dass diese irreparabel beschädigt wird.

Aus diesem Grund wird um eine erneute Verlängerung der Ausnahmegenehmigung gebeten. Benötigt würden 10 Arbeitstage. In diesem Zeitraum könne eine erhöhte Lärmbelästigung auftreten. Mit der ausführenden Firma sei besprochen, dass Arbeiten nur von 09.00 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 17.00 Uhr ausgeführt würden.

Die angrenzenden Nachbarn seien über die notwendigen Maßnahmen informiert worden.

Hierzu ist anzumerken, dass von 7 Nachbarn bisher nur eine GbR zugestimmt hat. Inzwischen hat ein Nachbar nicht zugestimmt, die anderen fünf haben sich nicht gemeldet.

Beschluss:
Der Ausschuss beschloss, dem Antrag nicht zu zustimmen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6. Tiefbau

6.1. Erneuerung Treppenanlage Fuhrmannstraße Arnshausen - Beschlussfassung

Die Treppenanlage der Verbindung Fuhrmannstraße / Lärchenweg in Arnshausen ist in einem schlechten Zustand. Seit einigen Jahren häufen sich die auftretenden Schadstellen, welche derzeit punktuell beseitigt wurden. Diese Vorgehensweise stellt keine dauerhafte Lösung dar. Die Stadt Bad Kissingen beabsichtigt daher die Treppenanlage zu erneuern. Entsprechende Mittel sind im Investitionsprogramm für das Jahr 2018 vorgesehen.

Die Treppenanlage überwindet auf einer Länge von ca. 20 Metern einen Höhenunterschied von rund sechs Metern und dient als wichtige Verbindung zu den öffentlichen Einrichtungen in Arnshausen. Die Treppenanlage soll, in der Länge möglichst optimiert, an das vorhandene Gelände angepasst werden. Die bestehende Kinderwagenrampe soll auch beim Neubau realisiert werden. Im Zuge der Treppenbauarbeiten werden der Kanal, die Stützmauer und die Beleuchtung erneuert. Die Baukosten für die Treppenanlage belaufen sich, wie im Haushalt vorgesehen, auf 120.000 €. Die anfallenden Erd-, Beton- und Treppenbauarbeiten wurden in einem Leistungsverzeichnis zusammengefasst.

Nach erfolgter Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen soll mit den Bauarbeiten voraussichtlich im Herbst 2018 begonnen werden.

Die Kosten teilen sich auf in:

Baukosten für Treppenanlage und Stützmauer	ca. 113.000 €
Baukosten Kanal	ca. 27.000 €
Baukosten Beleuchtung	ca. 5.000 €
Planungskosten und sonstige Kosten	ca. 25.000 €

<u>Beschluss:</u>
Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabe der Bauleistungen für die Treppenanlage in der Fuhrmannstraße Arnshausen im Rahmen der vorgesehen Haushaltsmittel durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1