STADT BAD KISSINGEN

BERICHT

über die

48. Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 06.02.2019

1. Bauvoranfragen

1.1. Teilabriss, Errichtung eines Hotels oder eines Wohnhauses mit ca. 50 Wohneinheiten
Fl. Nr. 2118, Stationsbergstraße 32, Gemarkung Bad Kissingen
(V-2018-12)
- Beschlussfassung

Bei dem Bauvorhaben handelt sich um den Teilabriss der bestehenden Bausubstanz und Errichtung alternativ eines Hotels mit ca. 110 Zimmern und kleiner Restauration oder eines Wohnhauses mit ca. 50 Zwei- und Einzimmerwohnungen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben im Außenbereich. Das Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Als Nutzung ist Wohnen oder ein Hotel vorgesehen.
Die geplante Nutzung ist nur zulässig, wenn eine ausreichende Erschließung gesichert ist und keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 3 BauGB):

1. Das Vorhaben entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche). Eine Nutzung für Wohnbebauung ist in einem Wohngebiet allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO), ein Beherbergungsbetrieb ist ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO).
2. Das Vorhaben widerspricht nicht den Darstellungen eines Landschaftsplans oder eines sonstigen Plans.
3. Schädliche Umwelteinwirkungen sind in Bezug auf den Lieferverkehr und Zu- und Abfahrten von Belang, soweit sie in erheblichem Maß auf die Wohnbebauung an der Erschließungsstraße und westlich angrenzend einwirken. Die angrenzende Bebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Dort sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen des Bauantrags ist über ein Lärmschutzgutachten die Verträglichkeit des zu erwartenden Straßenverkehrs nachzuweisen. Es ist weiter zu berücksichtigen, dass das Vor-

haben innerhalb eines bestehenden Gebäudes bzw. als Ersatzbau eines genehmigten Kinderheims erfolgt. Das Vorhaben an sich ist keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt.

4. Die Aufwendungen für die Erschließung sind trotz der Lage im Außenbereich nicht unwirtschaftlich.

5. Um eine ausreichende Erschließung herzustellen, müssen voraussichtlich Bäume entfernt werden. Dieser Eingriff steht im Verhältnis zum stadtplanerischen Gewinn der Wiedernutzbarmachung des Gebäudes. Auf die Bestimmungen des Artenschutzes nach BNatSchG wird hingewiesen.

6. Lage des Vorhabens auf dem Grundstück:

Der Neubau übernimmt in Grundriss und Höhen weitgehend die Maße des Bestandes. Die Grundmauern und vorhandenen Fundamente sollen in Bezug auf den mehrge-schossigen Teil des Baukörpers übernommen werden. Davon ausgenommen sind im Verhältnis zum Gesamtgebäude untergeordnete Teile im rückwärtigen Bereich. Im Verbindungsteil zwischen den Hauptbaukörpern soll die Außenwand auf einer Breite von
ca. 15 m um 5,2 m in Richtung Nordosten verschoben werden.

Das Ortsbild wird nur insofern verändert, dass gegenüber den heute vorhandenen Walmdächern ein Flachdach mit Staffelgeschoss vorgesehen ist, das etwas niedriger als der First des größeren und ca. 60 cm höher als der First des kleineren Gebäudeteils liegen wird.

Der Gebäudesockel sollte auf der Westseite für eine Tiefgarage erweitert werden.

Die Baumfallgrenze wird mit der geplanten Bebauung nicht eingehalten. Eine Vereinbarung über die Freistellung von der Haftung ist vorzusehen. Bezüglich des heranreichenden Waldes ist auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu hören.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Eingriff in den Naturhaushalt bzw. in das Landschaftsbild nach § 14 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BNatSchG). Wegen des geplanten Eingriffes in die bestehende Substanz ist im Rahmen des Bauantrages eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zwingend abzuhandeln und der Unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung vorzulegen.

Für die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes als Kinderheim und das an der Stationsbergstraße bestehende Wohngebäude ist die derzeitige Erschließung ausreichend. Die Straße weist eine Breite von nur 3 m auf und ist damit im Begegnungsverkehr nicht befahrbar. Für die neue Nutzung und auf Grund der Länge von über 100 m muss der Begegnungsfall ermöglicht werden. Dies kann durch Verbreiterung der Straße oder mindestens durch Einbau von Ausweichstellen auf Sichtweite erfolgen. Der vorhandene Fußweg ist in die Straßenneuplanung mit ein zu beziehen. Dabei sind die unter Denkmalschutz stehenden Kreuzwegstationen zu sichern. Ein Versetzen der Stationen ist ausweislich einer Stellungnahme der Denkmalbehörde möglich.

Für die Erschließung ist auch die Nutzung eines kleinen Teils des Grundstücks Fl. Nr. 2116 erforderlich, das im Eigentum des Freistaats Bayern steht. Grundsätzlich erscheint eine Lösung für eine gesicherte Erschließung auch in dieser Hinsicht möglich.

Die Sicherung der Erschließung ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauwerber zu sichern und bis zur Nutzungsaufnahme herzustellen.

Das Vorhaben kann grundsätzlich nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben zugelassen werden. Eine leistungsfähigere verkehrliche Erschließung ist vorzusehen.

Aus den Reihen des Stadtrats wird gefragt, ob eine erneute Behandlung im Gremium vorgesehen ist, sobald ein Bauantrag vorliegt. Die Verwaltung antwortet, dass dies nur erfolge, wenn Abweichungen / Änderungen zur Bauvoranfrage beantragt würden.
Der Vorsitzende sagt zu, dass das Bauvorhaben erneut im Bauausschuss zur Information behandelt wird, sobald ein Bauantrag vorliegt.

Beschluss:
Der Ausschuss stellte dem Bauvorhaben, darunter auch der Erweiterung des Grundrisses auf der Nordostseite des Verbindungsteils um bis zu ca. 57 m² die Genehmigung in Aussicht. Für die Verwirklichung des Bauvorhabens ist eine leistungsfähigere verkehrliche Erschließung erforderlich. Die Sicherung der Erschließung ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern und bis zur Nutzungsaufnahme durch den Bauwerber herzustellen. Die Baumfallgrenze wird mit der geplanten Bebauung nicht eingehalten. Über die Freistellung von der Haftung ist eine Vereinbarung abzuschließen. Bezüglich des heranreichenden Waldes ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu hören. Die unter Denkmalschutz stehenden Kreuzwegstationen sind zu sichern oder zu versetzen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) ist im Rahmen des Bauantrages zwingend abzuhandeln und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2. Öffentliche Sicherheit und Ordnung

2.1. Erlass einer neuen Hauslärmverordnung als Ersatz für die bisherige Immissionsschutzverordnung - Empfehlungsbeschluss

Nach der Aufhebung der städtischen Immissionsschutzverordnung hat die Verwaltung für den Bereich öffentliche Sicherheit und Ordnung eine sogenannte „Hauslärmverordnung“ entworfen. Die Hauslärmverordnung ersetzt den 2. Teil der bisherigen Immissionsschutzverordnung. Der Regelungsinhalt des 1. Teils der bisherigen Immissionsschutzverordnung ist in einer separaten sogenannten „Baulärmverordnung“ zu regeln.

Beschluss:
Der Bauausschuss beschloss, dem Stadtrat die vorgelegte Hauslärmverordnung zum Beschluss zu empfehlen.

Abstimmungsergebnis: 5 : 6

2.2. Antrag auf Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis zum Aufstellen von Altkleidercontainern - Beschlussfassung

Das Bayerische Rote Kreuz, KV Bad Kissingen, Landwehrstr. 3, 97688 Bad Kissingen vertreten durch die Deutsche Textilhilfe gGMbH, Lanzstr. 5, 68789 St. Leon-Rot hat mit Schreiben vom 27.11.2018 beantragt, an 21 Standorten Altkleidercontainer aufstellen zu dürfen. Die Deutsche Textilhilfe sichert zu, die aufgestellten Container regelmäßig zu leeren und im Umfeld der Container für Sauberkeit zu sorgen.

Von den ausgewählten Standorten befinden sich zwei nicht im Eigentum der Stadt Bad Kissingen (Massaplatz, Parkstraße). Bei den ausgewählten Standorten sind bereits Altglascontainer und teilweise illegal aufgestellte Altkleidercontainer vorhanden. Die Geschäftsführung des BRK Bad Kissingen) hat zugesichert, die illegal aufgestellten Altkleidercontainer zu entfernen. Auf die Standorte Im Brühl und Lilienstraße wurde inzwischen verzichtet. Bis auf die Standorte Prinzengraben (evtl.), Kasernenstraße, Ludwig-Licha-Weg und Ruhstraße ist keine der für die Altkleidercontainer vorgesehenen Flächen gewidmet. Dies bedeutet, dass lediglich für diese drei bzw. vier Standorte eine Sondernutzungserlaubnis zu erteilen ist. Für die übrigen Standorte wären Nutzungsvereinbarungen abzuschließen.

Seitens des Lanrdatsamtes Bad Kissingen bestehen aus kreislaufwirtschaftlicher und abfallwirtschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Genehgmigung der Altkleidercontainer.

Beschluss:
Die Verwaltung wird beauftragt, bezüglich der öffentlich gewidmeten Standorte der Deutschen Textilhilfe gGmbH eine Sondernutzungserlaubnis zum Aufstellen von Altkleidercontainern zu erteilen. Bezüglich der nicht öffentlich gewidmeten Standorte wird die Verwaltung beauftragt, mit der Deutschen Textilhilfe gGmbH Nutzungsvereinbarungen abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. Tätigkeitsbericht 2018 Abteilung III - Bauamt
- Information

Die Verwaltung stellt verschiedene Maßnahmen und Aktivitäten des Bauamtes aus dem Jahr 2018 vor.