STADT BAD KISSINGEN

BERICHT

über die

46. Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 05.12.2018

1. Wildpark Klaushof

1.1. Toilettenanlage im Wildpark Klaushof inklusive Abwasserentsorgung; Vorstellung Machbarkeitsstudie - Information

Der Wildpark Klaushof entwickelt sich seit vielen Jahren sehr positiv für die Stadt und hat inzwischen jährlich rd. 60.000 Besucher. Derzeit müssen die Besucher den Wildpark verlassen, um auf der Toilettenanlage des Restaurants Klaushof ihren menschlichen Bedürfnissen nachzukommen. Lediglich im Zentrum des Wildparks wurde für „Notfälle“ eine Dixitoilette aufgestellt. Seit etlichen Jahren wurden immer wieder Überlegungen angestellt, eine WC-Anlage kostengünstig im Wildpark zu errichten. Zuletzt wurde im Rahmen der Beratungen zum Haushalt 2018 durch die CSU-Fraktion der Antrag gestellt, eine WC-Anlage in Form einer Bio-Komposttoilette zu installieren.

Hierfür wurden im Haushalt 2018 20.000 € eingestellt. Auf dieser Basis wurde das hiesige Ingenieurbüro Hossfeld & Fischer beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen.

Das Ergebnis der Studie wurde am 22.03.2018 der Verwaltung vorgestellt.

Aufgrund der sich seinerzeit abzeichnenden Entwicklung des Klaushofs als Standort für eine Umweltbildungseinrichtung wurde die weiterführende Planung auf Grundlage der Studie zurückgestellt. Zwischenzeitlich steht der Klaushof als Standort des zukünftigen Naturerlebniszentrums Rhön (NEZ) fest. Projektträger ist bekanntlich der Freistaat Bayern.

Die konkrete Projektplanung und –umsetzung soll durch eine projektbegleitende Arbeitsgruppe unter Beteiligung der Stadt Bad Kissingen unterstützt werden.

Im Zuge der Etablierung des NEZ gilt es die weitere Entwicklung des Wildparks Klaushof einzubeziehen. Soweit noch keine konkreten Planungen zum NEZ vorliegen, ist es zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend, größere Infrastrukturmaßnahmen im Wildpark umzusetzen.

Die konzeptionelle Weiterentwicklung des Wildparks muss im Einklang mit der Ausgestaltung des NEZ Rhön erfolgen.

Nach Sachvortrag und einführenden Worten durch die Bauverwaltung stellt das Ingenieurbüro Hossfeld & Fischer aufgrund der Nachfrage aus dem Stadtrat die Machbarkeitsstudie für eine Toilettenanlage im Wildpark Klaushof inklusive Abwasserentsorgung vor.

Die vom Ingenieurbüro Hossfeld & Fischer empfohlene Variante 5 (Trocken-Trenn-Toilette) stellt hinsichtlich der Investions-und Betriebskosten die wirtschaftlichste Variante dar. Eine der Bedeutung des Wildparks entsprechende WC-Anlage wird somit Gesamtkosten in Höhe von rund 150.000 € brutto (inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten) verursachen.

2. Stadt- und Verkehrsplanung

2.1. Machbarkeitsstudie "Weltkulturerbezentrum und Stadtentwicklung Bad Kissingen" Bewilligungsantrag - Beschlussfassung

Im Jahresantrag 2018 zur Städtebauförderung, mit Beschluss des Stadtrates am 25.10.2017, sind Mittel in Höhe von 100.000 € für eine Machbarkeitsstudie mit dem Titel "Weltkulturerbezentrum und Stadtentwicklung Bad Kissingen" eingestellt.
Die Stadt Bad Kissingen bewirbt sich derzeit um die Aufnahme in die UNESCO-Weltkulturerbeliste. In Folge einer Ernennung soll zeitnah ein Weltkulturerbezentrum errichtet werden. Dafür ist eine Machbarkeitsstudie durchzuführen, verbunden mit einer Untersuchung der sich daraus ergebenen Stadtentwicklung.

Folgende Standorte sollen untersucht und auf Eignung geprüft werden:
- Nördliches Bahnhofsareal
- Tattersall
- Krugmagazin
- Untere Saline
- Ehemaliger Schlachthof

Neben einer reinen Gebäudeanalyse sind auch die Themen Erschließung, Parken, Stadteingänge, Leitsysteme, Besucherführung, Mobilität sowie weitere Auswirkungen auf die Stadtentwicklung zu bearbeiten. Entscheidenden Einfluss auf die Verkehrsströme und somit auf das Verkehrskonzept der Stadt Bad Kissingen haben der Standort des Weltkulturerbezentrums und die Erschließung der Property für die Besucher.
Weiteres Thema der Machbarkeitsstudie ist darüber hinaus die Untersuchung anderer Nutzungsmöglichkeiten für die zu untersuchenden Standorte.

Inzwischen sind Angebote eingeholt worden. Von acht angeschriebenen Büros haben vier Büros ein Angebot vorgelegt. Die Angebote wurden gewertet. Sie liegen zwischen 52.167 € und 96.301 €.

Der Fördersatz im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt" beträgt 60 % der förderfähigen Kosten. Hinzu kommen 20 % aus dem Fördertopf des Programms "Innen statt Außen". Insgesamt beläuft sich damit die Förderung auf 80 %. Als förderfähige Kosten werden die Gesamtkosten angenommen.

Beschluss:
Der Bauausschuss beauftragte die Verwaltung, bei der Regierung von Unterfranken einen Antrag auf Bewilligung von Mitteln aus den Städtebauförderungsprogrammen "Soziale Stadt" und "Innen statt Außen" für die Machbarkeitsstudie "Weltkulturerbezentrum und Stadtentwicklung Bad Kissingen" mit Kosten in Höhe von 52.167 € zu stellen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Thermenhotel" 1. Aufstellungsbeschluss 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden - Beschlussfassung

Vorhaben
Die Sonnenhotel Projekt 1 GmbH beabsichtigt in unmittelbarer Nähe westlich der KissSalis-Therme auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2361, 2388, 2388/1, 2390 bis 2393 und 2396 bis 2397, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 2351 und 2399 bis 2404, jeweils Gemarkung Garitz, die Errichtung eines Hotels und beantragt daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Das Hotel soll insgesamt 136 Zimmer umfassen und besteht aus einem viergeschossigen Hauptkomplex, kleineren, erdgebundenen Appartement-Häusern sowie einem Parkdeck mit ca. 180 Stellplätzen, das zum Teil auch den Thermengästen zur Verfügung stehen soll.
Das Vorhaben wurde in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Kissingen, als Träger der KissSalis-Therme entwickelt. Die Gestaltung des Hauptbaukörpers ist an die Therme angelehnt und soll sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Oberkante des 3. Geschosses soll mit dem oberen Wandabschluss der Therme begrenzt werden, ein darüber liegendes 4. Geschoss soll als Restaurant dienen und ist gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückversetzt.

Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen
Das geplante Hotel liegt überwiegend im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Bereich des geplanten Parkdecks liegt auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Heilbadelandschaft, in dem Bereich der dort geplanten Stellplätze.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen stellt für den Geltungsbereich Sondergebiet für Kur, Erholung, Gesundheit (SO-K) dar. Im Rahmen der 20. Änderung (Stand Entwurf 24.10.2018) wird die Zweckbestimmung konkretisiert und in Sondergebiet Thermalbad/Hotel geändert.
Für das geplante Vorhaben besteht derzeit kein Baurecht. Um das Vorhaben zu ermöglichen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ein Bebauungsplan kann sowohl aus der derzeit gültigen Darstellung des Flächennutzungsplanes als auch aus der geänderten bzw. konkretisierten Zweckbestimmung der laufenden 20. Änderung entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes über das derzeit laufende Änderungsverfahren (20. Änderung) ist daher nicht erforderlich.

Empfehlung zum Vorgehen
Um die Errichtung des geplanten Hotels zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der erforderliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 1,7 ha. Es liegt ein konkretes Vorhaben vor, sodass die die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB möglich ist.

Beschluss:
1. Aufstellungsbeschluss
Der Bauausschuss beschloss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Thermenhotel“. Es wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Thermenhotel“ zur Errichtung eines Hotels mit Parkdeck vorgesehen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. Öffentliche Sicherheit und Ordnung

3.1. Wiederbeschaffung der gestohlenen Gedenktafeln auf dem Parkfriedhof - Beschlussfassung

In der Nacht vom 26. auf den 27.03.2018 wurden von Unbekannten aus dem Parkfriedhof 3 Gedenktafeln mit den Namen von im 2. Weltkrieg gefallenen Soldaten gestohlen. Es liegt ein Angebot der Firma Göbel vor. Es besteht die Möglichkeit, die Gedenktafeln aus Aluminium (17.576,30 € brutto) oder aus Bronze (19.896,80 €) fertigen zu lassen. Dazu kommen die Kosten für 3 Sockelsteine aus Muschelkalk i.H.v. 4.462,50 €. Eine Ausfertigung in Muschelkalkstein

würde 31.229,64 € kosten. Die Firma Brand hat ein Angebot für alle drei vorgenannten Varianten über 112.181,30 € abgegeben.

Die Variante in Muschelkalkstein hat gegenüber den Varianten aus Bronze bzw. Aluminium neben dem höheren Preis den Nachteil, dass die Steine wesentlich öfter gereinigt werden müssen.

Mittel sind für diese investive Maßnahme im Haushalt 2018 nicht vorhanden. Durch eine Verschiebung der Maßnahmen auf dem Winkelser Friedhof ist eine Finanzierung aus den Mitteln des Ordnungsamtes möglich.

Beschluss:
Der Ausschuss beschloss, die Gedenktafeln aus Bronze plus Muschelkalksockel (24.359,30 €) in Auftrag geben zu lassen und dies mit Haushaltsmitteln des Ordnungsamtes abzuwickeln.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

4. Baugesuche

4.1. Nutzungsänderung einer Garage zur Spielhalle Fl. Nr. 1951/3, Röntgenstraße 1-3, Gemarkung Bad Kissingen (B-2018-52) - Beschlussfassung

Im ehemaligen Autohaus in der Röntgenstraße soll eine Garage zur Spielhalle umgenutzt werden.
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 dem Bauvorhaben in der Röntgenstraße ist Wohnbebauung vorhanden. Tatsächlich ist das Gebiet weder einem Mischgebiet noch einem Gewerbegebiet zuzuordnen. Es handelt sich eher um eine Gemengelage.
In einem faktischen Mischgebiet wäre eine Spielhalle der Größe >100 m² nicht zulässig. Wegen der Nähe zur Wohnbebauung wird die Gemengelage bezüglich der Zulassung einer Spielhalle wie in einem Mischgebiet bewertet. Im Bauantrag B-2018-24 wurde das Vorhaben bereits mit einer Größe von ca. 147 m² beantragt und negativ verbeschieden (Behandlung im Bauausschuss am 13.06.2018). Im jetzt vorliegenden Bauantrag wurde die Größe der Spielhalle auf 98,8 m², knapp unterhalb der Zulässigkeitsgrenze, reduziert. Unter Hinzunahme des Raums für

die Aufsicht (5,23 m²) werden die zulässigen 100 m² überschritten. Mit Flur, WC und Lagerflächen wird die zulässige Größe bei weitem überschritten.

Es liegt ein positives Immissionsschutzgutachten vor, zu dem die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen Stellung bezogen hat. Darin wird auf folgende Probleme hingewiesen:

- Da die Parkplätze nicht in unmittelbarer Nähe zum Eingang der Spielhalle liegen, besteht die Gefahr des "Fremdparkens" auf der Straße bzw. den Stellplätzen des Fitnessstudios, das ab 22.00 Uhr geschlossen hat.
- Nicht berücksichtigt ist der Zu- bzw. Abgang von den Parkplätzen zur Spielhalle, der durch Unterhaltungen auf der Straße zu Ruhestörungen führen kann.
- Die Erfahrung aus ähnlich gelagerten Fällen zeigt auch, dass sich Raucher vor den Gebäuden aufhalten und durch Unterhaltungen für Ruhestörungen in der Nachbarschaft sorgen können.

Der verhaltensbezogene Lärm, der durch die Besucher verursacht wird, lässt sich nur schwer quantifizieren, da dies von jedem einzelnen Besucher individuell abhängig ist. Meist sind dies auch nur einzelne Lärmspitzen wie Türenschlagen, Lachen oder laute Sprache, die zwar den Beurteilungspegel für die lauteste Nachtstunde kaum beeinflussen aber durch die impulshaltige Charakteristik die Nachbarn in der Nachtruhe stören können. Ferner lassen sich diese Lärmerscheinungen nur sehr schwer durch Auflagen einschränken bzw. verhindern.
Im Ergebnis sollten Anlagen und Betriebe, die in der Nachtzeit Ruhestörungen hervorrufen können, vor allem solche, die verhaltensbezogen sind und nicht sicher durch Auflagen verhindert werden können, vorzugsweise in Gewerbe- bzw. Industriegebieten angesiedelt werden.

In unmittelbarer Umgebung (unter 100 m) befindet sich eine Gemeinschaftsunterkunft, in der regelmäßig auch Familien und junge Erwachse untergebracht sind. Gemäß § 1 Glücksspielstaatsvertrag (GlüStV) ist der Jugend- und Spielerschutz zu gewährleisten. Auch aus diesem Grund kann der Standort nicht empfohlen werden.

Beschluss:
Der Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben nicht zu.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4.2. Neubau eines Labor- und Verwaltungsgebäudes Fl. Nr. 1067/48, Columbiastraße, Gemarkung Bad Kissingen (B-2018-90) - Beschlussfassung

Auf dem Grundstück zwischen der Steubenstraße und der Columbiastraße soll ein neues Labor- und Verwaltungsgebäude errichtet werden.
Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans Ehemalige Kaserne, Stand 7. Änderung.
Die Festsetzungen sind bis auf folgende Abweichungen eingehalten:

- Baugrenze
- Gebäudehöhe
- Bauweise

Baugrenze:
Das Vorhaben überschreitet mit einem eingeschossigen Baukörper die östliche Baugrenze um ca. 1 m. Die Überschreitungen sind städtebaulich verträglich, da die Überschreitung nur eingeschossig erfolgt und auf der westlichen Seite des Baukörpers die Baugrenze nicht ausgenutzt wird, sodass es sich lediglich um eine Verschiebung des zulässigen Baukörpers um ca. 1 m handelt. Die Befreiung kann erteilt werden.

Gebäudehöhe:
Für das Grundstück ist eine dreigeschossige Bebauung als Mindestgrenze und eine viergeschossige Bebauung als Höchstgrenze jeweils zuzüglich Dach festgesetzt. Im Bebauungsplan ist die maximale Gebäudehöhe bei vier Geschossen mit 15 m festgesetzt, wobei die Gebäudehöhe zwischen dem Erdgeschossrohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe festgelegt ist.
Das Bauvorhaben weist eine maximale Gebäudehöhe von ca. 13,10 m zuzüglich eines in weiten Teilen zurückgesetzten Penthausgeschosses mit Pultdach auf. Der Rücksprung des Penthausgeschosses beträgt 2,80 bzw. 1,75 m. Die Gebäudehöhe am Penthaus beträgt max. ca. 18,45 m. An der Süd- und Nordseite sind zusätzlich zwei Treppenhäuser angeordnet, die eine Gebäudehöhe von ca. 18 m aufweisen.
Damit hält der Hauptbaukörper die zulässige Gebäudehöhe sicher ein. Der Bereich der Treppenhäuser überschreitet die zulässige Gebäudehöhe um ca. 3 m. Die Penthäuser überschreiten die zulässige Gebäudehöhe um bis zu ca. 3,45 m.
Laut Bebauungsplan ist zusätzlich zur festgesetzten Gebäudehöhe die Ausbildung von Dächern zulässig. Als solches kann das Penthaus angesehen werden.
Städtebaulich ist die Überschreitung der Gebäudehöhe verträglich.

Bauweise:
Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. Das Bauvorhaben ist mit einer Länge von ca. 73 m Länge in geschlossener Bauweise geplant. Da das Gebäude zur Straße mit der kurzen Gebäudeseite steht, ist die geschlossene Bauweise städtebaulich verträglich.

Aus Sicht der Stadtplanung kann dem Bauvorhaben unter Berücksichtigung der oben angeführten Befreiungen zugestimmt werden.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Der nordöstliche Nachbar hat dem Bauvorhaben zugestimmt. Die westlichen Nachbarn haben noch nicht zugestimmt.
Der südöstliche Nachbar hat inzwischen schriftliche Einwände in Bezug auf die Überschreitung der Baugrenze und die Höhe des geplanten Bauvorhabens vorgebracht. Die erdgeschossige Überschreitung der Baugrenze um 1 m und die Überschreitung der Höhe des geplanten Bauvorhabens hat keinen nachbarschützenden Charakter, da die Höhe mit einem laut Bebauungsplan zulässigen Dach analog erreicht würde und die Überschreitung der Baugrenze lediglich erdgeschossig um 1 m erfolgt. In den oberen Geschossen springt das Gebäude gegenüber der

zulässigen Baugrenze zurück. Weiterhin hat der Nachbar der an der Grundstücksgrenze geplanten Trafostation nicht zugestimmt, da keine Pläne zur Beurteilung vorlagen. Die Trafostation hat eine Höhe von 1,72 m und eine Länge von 2,52 m und kann als Nebengebäude an dieser Stelle verfahrensfrei errichtet werden.

Die Erschließung ist gesichert, allerdings ist der Eingriff in straßenbegleitende Grünflächen erforderlich. Ein Freiflächengestaltungsplan wurde inzwischen vorgelegt. Dieser sieht das Versetzen eines Straßenbaums zur Sicherung der Zufahrt vor. Außerdem sind die laut Bebauungsplan erforderlichen zehn Großbäume in der Planung nicht vorgesehen. Die direkt am Gehweg an der Steubenstraße im Vorgartenbereich geplante Müllentsorgungsstation mit einer Länge von 8,12 m und Höhe von 2,56 m widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Müllentsorgungsstation ist entweder zu versetzen oder mind. 1,50 m von der Straße abzurücken um dort eine dichte Hecke vorzusehen.

Für den Neubau ist ein Nachweis von 62 Stellplätzen erforderlich. Ein Teil (12 Stück) der Stellplätze wird auf dem Baugrundstück und der andere Teil (50 Stück) auf dem benachbarten Grundstück Fl. Nr. 1067/37 nachgewiesen. Die Stellplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 1067/37 sind grundbuchamtlich zu sichern.

Die Abstandsflächen sind bis auf die Abstandsfläche der an der nordöstlichen Gebäudeseite vorgesehenen Überdachung eingehalten. Die Überdachung ist so umzuplanen, dass die Abstandsfläche eingehalten wird.

Beschluss:
Der Bauausschuss stimmte dem Bauvorhaben unter der Voraussetzung, dass die Abstandsflächen eingehalten werden zu. Die Befreiungen bezüglich der Überschreitung der Baugrenze, der Überschreitung der Gebäudehöhe und der abweichenden Bauweise werden zugelassen. Der Vorgartenbereich mit der Müllentsorgungsstation ist entsprechend umzuplanen. Die laut Bebauungsplan erforderlichen zehn Großbäume sind in die Planung aufzunehmen.
Die auf dem Grundstück Fl. Nr. 1067/37 nachgewiesenen notwendigen Stellplätze sind grundbuchamtlich zu sichern.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4.3. Neubau eines Einfamilienwohnhauses Fl. Nr. 1011/11, Rilkeweg 11, 97688 Bad Kissingen, Gemarkung Garitz (B-2018-67) - Beschlussfassung

Auf dem Grundstück Rilkeweg 11 wurde der Neubau eines Einfamilienwohnhauses beantragt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans Staffels, 6. Änderung.

Die Festsetzungen sind bis auf folgende Abweichungen eingehalten:

- Baugrenzen: Überschreitung bis 2,60 m
- Grundflächenzahl II: 0,69 statt 0,6
- Zahl der Vollgeschosse: I/III statt I/II
- Dachform: Flachdach statt Satteldach
- Abgrabungen: Bis 4,20 m statt 1,20 m
- Stützmauern: Bis 4,70 m statt 1,00 m

Baugrenze: Das Vorhaben überschreitet mit einem Balkon die straßenzugewandte Baugrenze um 2,60 m, mit dem Gebäude um 1,60 m. Bei dem stark geneigten Gelände ist es nur begrenzt möglich, das Gebäude ebenerdig zu erschließen, ohne tief in den Hang hinein abzugraben. Die Überschreitungen der Baugrenze zur Straße hin verbessert diese Situation. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann erteilt werden.

Grundflächenzahl: Die festgesetzte Grundflächenzahl I beträgt 0,4. Das Bauvorhaben hält diese Grundflächenzahl mit 0,39 ein. 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 überschreitet diese um 0,09. Dies entspricht einer Grundfläche von 55 m². Hier sind entsprechende Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann zugestimmt werden, wenn eine entsprechende Begrünung der Flachdächer oder eine offenporige Gestaltung der Zufahrt vorgenommen werden.

Geschossigkeit: Das Vorhaben sieht eine I/III-geschossige Bebauung vor. Da im Bebauungsplan Gebäude mit I/II Geschossen festgesetzt sind, bedarf das Bauvorhaben einer Befreiung. Die geplante Höheneinstellung ist städtebaulich verträglich. Eine Befreiung von der Festsetzung kann erteilt werden.

Dachform: Statt des festgesetzten Satteldachs mit 28° - 32° Dachneigung wird ein Flachdach 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.

Abgrabungen und Stützmauern: Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Abgrabungen mit einer Höhe von max. 1,20 m und Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Beantragt werden Abgrabungen mit Höhen bis 4,20 m und Stützmauern mit Höhen bis 4,70 m.
Abgrabungen und Stützmauern sind durch das Gelände erforderlich. Die Überschreitungen der zulässigen Höhen treten städtebaulich nur begrenzt in Erscheinung, da die Größten an der Rückseite des Gebäudes vorgesehen sind. Neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild ist zu beachten, dass die tiefen Abgrabungen und hohen Stützmauern auf einer zusätzlichen Fläche Auswirkungen auf die Bodenfunktionen haben. Das spiegelt sich in der erhöhten GRZ II. Ein Ausgleich ist über ein Gründach oder eine offenporige Gestaltung der Zufahrt möglich (s. oben).

Mit dieser Maßgabe kann einer Befreiung von den zulässigen Höhen von Abgrabungen und Stützmauern zugestimmt werden.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss:
Der Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Bezüglich der Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um bis zu 2,60 m, der Überschreitung der Grundflächenzahl II mit 0,69, der Überschreitung der Abgrabungstiefe bis zu 4,20 m sowie der Höhe der Stützmauern bis zu 4,70 m und der Zulässigkeit der I/III-geschossigen Bebauung satt I/II Geschossen werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.
Für die Errichtung eines Flachdaches anstelle eines Satteldaches mit 28°-32° wird eine Ausnahme gewährt. Als Ausgleich für die erhöhte GRZ II ist ein Ausgleich über ein Gründach und / oder eine offenporige Gestaltung der Zufahrt vorzusehen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4.4. Abriss Sanatorium Preußischer Hof und Wohngebäude mit Garagen Fl. Nr. 3260 und 3261, Bismarckstraße 30 und 32, Gemarkung Bad Kissingen (A-2018-7) - Beschlussfassung

Es wird beantragt das Sanatorium Preußischer Hof (Bismarckstr. 32) und ein Wohngebäude einschließlich der Garagen (Bismarckstr. 30) abzureißen.

Das Sanatorium und das Wohnhaus liegen im Ensemble Bad Kissingen „Altstadt und Kurviertel“. Bezüglich des Abbruchantrags sind die zwei Gebäude Bismarckstraße 30 und 32 analog Einzeldenkmälern zu überprüfen.

Bereits 2015 wurde mit einer Bauvoranfrage (V-2015-10) der Abbruch dieser Gebäude beantragt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) hatte damals mit Schreiben vom 26.10.2015 dem Abbruch beider Gebäude nicht zugestimmt. Der Stadtheimatpfleger, Herr Kaidel und Herr Weidisch hatten ebenfalls dem Abbruch widersprochen.
Nun liegt ein neuer Antrag für den Abbruch beider Gebäude vor. Das BLfD wurde erneut um Stellungnahme gebeten, welches daraufhin auf die Stellungnahme vom 26.10.2015 verweist.
Die Stellungnahme hat folgenden Inhalt:
Die beiden Anwesen sind bedeutender städtebaulicher Bestandteil des Ensembles Bad Kissingen, Altstadt mit Kurviertel.
Die beiden im Ensemble gelegenen Bauten beherbergten das traditionsreiche "Hotel Preußischer Hof“.
Die Bismarckstraße Nr. 32 ist als stattlicher dreigeschossiger Bau mit Schaufassaden nach Osten (zur Straße) und Süden konzipiert und sehr aufwendig gestaltet. Der am Erdgeschoss mit 1899 datierte Bau hat insbesondere durch den Einbau ungeteilter Fenster und den An- und spä-

teren Rückbau von Balkonen sowie den Aufbau einer großen Gaube Änderungen erfahren, die jedoch nicht die hohe städtebauliche, historische und architektonische Bedeutung schmälern. Der Bau wurde im Rahmen der Nachqualifizierung der Denkmalliste als Überprüfungsfall aufgenommen.
Die Bismarckstraße Nr. 30 ist ein ebenfalls dreigeschossiger traufständiger Bau mit Mansardwalmdach und bezieht sich mit dem abgesetzten Erdgeschoss und den geputzten Ecklisenen auf die Gestaltung der Nr. 32. Beide Bauten sind typische Vertreter der historistischen Bebauung der Bismarckstraße als einer der vornehmsten Straßen im Kurviertel Bad Kissingens und wichtige und unverzichtbare Teile des Ensembles.
Zur Information wird auf die Lage der Bauten am Rand der Kernzone und in der Pufferzone der laufenden Bewerbung Bad Kissingens als Weltkulturerbe hingewiesen. In der zugrunde liegenden städtebaulich-denkmalpflegerischen Grobanalyse der Stadt Bad Kissingen sind die Bauten als stadtbildprägend kartiert, die rückwärtigen Anbauten hingegen, ebenso wie die im weiteren Verlauf der Bismarckstraße stehenden Klinikgroßbauten, als Störungen.“
Dem Abbruch der rückwärtigen Anbauten entlang des Altenbergwegs kann auf dem Verwaltungsweg stattgegeben werden.
Die Untere Denkmalschutzbehörde schließt sich der Stellungnahme des BLfD an.

Einem Abbruch könnte nur stattgegeben werden, wenn die Voraussetzungen gemäß des Schreibens des Bayer. Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14.01.2009 zur Prüfung der Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren gegeben sind. Das Schreiben bezieht sich auf die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, der die Voraussetzungen konkretisiert, unter denen der Abbruch eines Baudenkmals wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Erhaltung zu erlauben ist. Die Voraussetzungen sind beispielsweise die Prüfung der Zumutbarkeit mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie die Abwägung zwischen der Bedeutung des Denkmals und dem Grad der Eigentumsbeeinträchtigung. Ein entsprechender Nachweis ist seitens des Antragstellers nicht geführt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde sieht diese Punkte als nicht erfüllt und stimmt somit dem Abbruch der beiden Gebäude nicht zu.

Beschluss:
Der Bauausschuss stimmt auf Grundlage der momentan vorliegenden Unterlagen dem Abbruch des Sanatoriums Preußischer Hof (Bismarckstr. 32) und des Wohngebäudes (Bismarckstr. 30) nicht zu. Die Garagen können abgerissen werden.

Über den vorgetragenen Beschlussvorschlag erfolgte keine Abstimmung. Es schloss sich eine weitergehende Diskussion an.

Aus den Reihen des Stadtrats wird der Antrag zur Geschäftsordnung auf Ende der Beratung gestellt.

Abstimmungsergebnis: 4 : 7

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Die Diskussion wird fortgesetzt.

Aus den Reihen des Stadtrats wird der Antrag zur Geschäftsordnung auf Zurückstellung des Tagesordnungspunktes gestellt, mit dem Hinweis, der Antragsteller möge zunächst die Unwirtschaftlichkeit des Erhalts nachweisen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Der Antrag ist damit angenommen.

5. Bauvoranfragen

5.1. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses / Hier: Abriss der Gebäude Weidgasse 7 – 8, Fl. Nrn. 254, 255, 256, 258, 258/2 und 258/3, Weidgasse 5 - 9, Gemarkung Bad Kissingen (V-2018-4, A-2018-10) - Beschlussfassung

Gegenstand des Bauprojektes ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 13 Wohneinheiten auf den Grundstücken Weidgasse 5-9. Das Bauvorhaben wurde als Bauvoranfrage (V-2018-4) in der Stadtratssitzung am 16.05.2018 behandelt und der Errichtung des Mehrfamilienhauses wurde unter Auflagen zugestimmt.

Zur planmäßigen Verwirklichung des Vorhabens ist die Zustimmung für den Abbruch der Gebäude erforderlich.

Die Anwesen Weidgasse 5-9 sind Bestandteil des Ensembles E-6-72.114-1 "Altstadt Bad Kissingen mit Kurviertel" und sind mit folgendem Text in der Liste der Denkmäler für Bad Kissingen enthalten:
„Das Ensemble setzt sich aus zwei städtebaulichen Größen zusammen, die hier eine eigene Symbiose eingehen: der mittelalterlichen, im 13./14. Jh. zur Stadt ausgebauten Siedlung und dem unmittelbar anschließenden, auf das 18. Jh. zurückgehenden, in den Grundzügen im späten Biedermeier angelegten Kurviertel. - Die mittelalterliche Stadt hat einen etwa quadratischen Grundriss mit annähernd rechtwinkeligem Gassensystem. In der nördlichen Ecke lag vermutlich der frühmittelalterliche Fronhof, aus dem sich die Siedlung entwickelt hat: Die unregelmäßigere Parzellenstruktur in diesem Bereich und entlang einem heute nicht mehr sichtbaren Bach (Bachgasse) deutet darauf hin, dass hier die älteren Ortsteile zu suchen sind. Beim Stadtausbau durch die Grafen von Henneberg um die Mitte des 13. Jh. wurde die bestehende Siedlung nach Süden um die kennzeichnenden Bestandteile der gotischen Gründungsstadt, nämlich Hauptstraße mit mittlerem Marktplatz, erweitert, im Ganzen systematisiert und befestigt. Die Hauptstraße (Obere und Untere Marktstraße) führt vom ehem. Oberen Tor im Osten zum längsrechteckigen Marktplatz und knickt nach Durchlaufen desselben rechtwinkelig nach Süden zum ehem. Unteren Tor ab. Die exzentrische Lage der Hauptachse und ihre auffällige Führung innerhalb des Stadtkörpers hängen mit dem Stadtgründungsakt zusammen, bei dem ältere topographische Gegebenheiten berücksichtigt werden mussten. Die ursprüngliche ackerbürgerliche

Bebauung ist seit der Gründerzeit durch eine Verstädterungswelle weitgehend verdrängt worden. Nur wenige untergeordnete Gassen besitzen noch altertümliches Gepräge“

Der von Weidgasse, Bachgasse und Bräugasse umschriebene Baublock bildet die Nordwestecke des mittelalterlichen Stadtgebiets. Das ausgesprochen kleinteilig bebaute Areal war ab dem Mittelalter, verstärkt im 17 und 18. Jahrhundert von Juden bewohnt.

Die Gebäude Weidgasse 7 und 8 sind im Rahmen der Kartierung zum Sanierungsgebiet Altstadt als stadtbildprägende Gebäude festgestellt worden. Die Gebäude Weidgasse 5, 6 und 9 als stadtstrukturprägend.

Werden Gebäude in einem Ensemble vollständig abgebrochen, sind diese bei der Prüfung der Zulässigkeit des Abbruchs wie Einzeldenkmäler zu untersuchen.

Eine erste Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde auf Grundlage einer Begehung am 14.02.2018 erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die von zahlreichen Erweiterungen, Umbauten, Zusammenlegungen und der Nachverdichtung geprägten Bauten von einem länger reduzierten, teils fehlenden Bauunterhalt geprägt sind. Die Räume der älteren Bauten sind entsprechend der Kubatur klein und niedrig - wie bei zahlreichen vergleichbar kleinen Bauten in der Altstadt. Die stärksten Schäden seien beim Anwesen Weidgasse 8 zu verzeichnen.
Der Vergleich mit der Urkatasteraufnahme zeigt die seitdem kam veränderten Baustrukturen mit Doppelhaus 5 und 6 mit mittiger, überbauter Einfahrt, zugehörigem rückwärtigen breitgelagerten Nebengebäude und den aufgereihten Häusern 7 bis 9. Strukturelle Veränderungen seitdem betrafen nur die Nachverdichtung des Innenhofs und die Vergrößerung des Hauses 9 zulasten eines Nebengebäudes. Die Bauten und deren städtebauliche Struktur repräsentieren den um 1900 und 1920 weiterentwickelten und nachverdichteten, typischen und historischen Bestand der ackerbürgerlichen Bebauung der Altstadt Bad Kissingens. Gerade wegen dieses Bestands mit "altertümlichem Gepräge" ist die Altstadt Bad Kissingen als Ensemble eingetragen. Sie sind daher ortsbildprägender und charakteristischer Bestand des geschützten Ensembles Altstadt Bad Kissingen. Aus Sicht der Fachbehörde sind zum qualifizierten Umgang mit dem Bestand folgende weiteren Schritte erforderlich:

- Erfassen des Bestands
- Prüfung des Erhalts der ortsbildprägenden Substanz
- Für die nicht ortsbildprägenden Bauteile und die Bauteile, deren Erhalt unzumutbar ist, Entwicklung einer dem Ensemble und dem Bestand gerechten Baustruktur, Geschossigkeit, Maßstäblichkeit, Kubatur, Dachformen, Dachneigung, Deckungsmaterialien und Fassadengestaltung aufnehmenden und ggf. modern interpretierenden Planung von ensemblegerechten Ersatzbauten.

Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass sich die Vorhaben im Bereich eines eingetragenen Bodendenkmals befinden und auch eine frühzeitige Abstimmung mit der Abt. Bodendenkmalpflege erfordern.

Zur denkmalfachlichen Beurteilung des Antrags wurden außerdem am 21.08.2018 die Gebäude Weidgasse 6, 7 und 8 sowie das Rückgebäude der Nr. 5 durch das Bayerische Landesamt für

Denkmalpflege, Abteilung Bauforschung begangen. Dabei kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

Weidgasse 5 und 6:
Das im Urkataster von 1847 noch unter einer Flurnummer (Nr. 163) geführte Anwesen ist ein auffällig großer Baukomplex in der kleinteiligen Bebauung, der eine breite von der Weidgasse bis zu dem im Bereich der früheren Bräugasse angelegten Parkplatz durchlaufende Parzelle besetzt. Das Anwesen besteht aus dem Vorderhaus zur Weidgasse, einem weiten Hofraum und einem Rückgebäude als rückwärtigem Abschluss des Hofraums. Das Vorderhaus war bereits bauzeitlich ein Wohnhaus, das Rückgebäude Stadel. Die Gebäude sind zweigeschossig und stehen traufständig zur Weidgasse bzw. zum Parkplatz. Die Teilung auf zwei Eigentümer scheint erst nach 1847 erfolgt zu sein, in Grundzügen haben die beiden Teilanwesen bis heute ihre Einheitlichkeit bewahrt, beim Rückgebäude nicht zuletzt durch die Erhaltung des alten Bestandes.
Vorderhaus: Mittig durch das Vorderhaus von Nr.5 und 6 führt eine breite Einfahrt in den Hof. In der Einfahrt findet sich im Bereich der Nr. 6 eine Bauinschrift, die das Haus auf 1949 datiert. Offenbar wurde mit dieser Baumaßnahme ein Kriegsschaden behoben, der das straßenseitige Wohnhaus der Nr. 6 weitgehend zerstört hatte und auch das Obergeschoss der Nr. 5 mit umfasste. Zumindest das Erdgeschoss der Nr. 5 mit stichbogigen, von Sandsteingewänden gefassten Fenstern im Erdgeschoss dürfte davon verschont geblieben sein; Äußerlich erscheint es als ein Bau des mittleren 19. Jahrhunderts. Die Nr. 6 zeigt im Erdgeschoss einen Ladenausbau der späten 1940er Jahre, die deutsch-nationalen Inschriften und die Ausgestaltung der Hofeinfahrt mit bossierten Werksteinen sind historisch bedeutend und sollten im Falle eines Abbruchs zumindest fotografisch, möglicherweise auch durch Bergung von Teilen als Geschichtszeugnis bewahrt werden.
Die Seitenflügel am Hof bestanden 1847 noch nicht in der heutigen Form, der nördliche, zu Nr.6 gehörige Seitenflügel enthält in seiner Rückwand zu Nr. 7 und 8. noch Fachwerkbestand wohl aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts, der Ausbau zur heutigen Form ist dem Ende des 19. Jahrhunderts zuzurechnen.
Rückgebäude Nr. 5 und 6: Von der Rückseite zu dem Parkplatz auf dem Areal der früheren Bräugasse präsentiert sich das Rückgebäude der Weidgasse 5 und 6 markant als ein Massivbau mit sichtbar gezeigtem Sandsteinmauerwerk und Eckverquaderung aus großen Werksteinen. Das Mauerwerk läuft über die heutige Hausgrenze über beide Parzellen durch, und belegt damit, dass der Mauerbestand aus der Zeit vor der Teilung stammt. Nach Augenschein ist das Mauerwerk anhand der Eckausbildung als spätmittelalterlich anzusetzen, nicht auszuschließen ist allerdings eine Zweitverwendung von Material der mittelalterlichen Stadtmauer. Auf ein relativ hohes Alter des Gebäudes weist der mit Tonnengewölbe überdeckte Halbkeller im Südbereich. Der Innenausbau mit Lagerböden und der Dachkonstruktion auf zweifach stehendem Stuhl ist relativ jung, er konnte dendrochronologisch auf 1866/67 datiert werden.

Weidgasse 7:
Es handelt sich um ein Eckhaus zu der kleinen Stichgasse nach Westen, die der Erschließung der Häuser Nr. 7 bis 9 dient und keinen eigenen Namen führt. Es ist ein klassisches Kramer- oder Tändleranwesen ohne eine zugehörige Hoffläche auf minimal bemessenem Grundstück. Von der Weidgasse 5 ist es durch eine schmale Traufgasse abgesetzt. Es ist zweigeschossig hoch mit Giebel zur Weidgasse, drei Fensterachsen breit und zwei Fensterachsen in der Tiefe.

Im Erdgeschoss erfolgte ein Ladenausbau der 1930 bzw. 1950 er Jahre als Lebensmittelgeschäft mit Molkereiprodukten diente. Das Obergeschoss umfasst eine zwei Fensterachsen breite Stube und eine Fensterachse reichende Kammer, dahinter einen kleinen, von der ehemaligen Rauchküche begleiteten Treppenflur. Die Rauchküche ist heute zu einem Bad ausgebaut, dessen Ausstattung wohl noch in die Zeit nach dem 1. Weltkrieg zurückgeht. Im Dach befindet sich ein Ausbau mit einer Dachstube. Das Haus konnte über Proben aus einem Dachbalken und einem Dachsparren auf 1571/72 datiert werden. Es scheint sehr weitgehend Bestand dieser Zeit zu sein; der straßenseitige Giebel ist 1845/46 erneuert worden. Ob damals auch Teile der Fachwerk-Außenwände ersetzt wurden, ist ohne nähere Untersuchung nicht zu bestimmen. Ein Keller unter dem Haus ist nicht bekannt. Die Treppe mit gedrechselten Balustern stammt aus dem späten 19. Jh., zeitgleich ist die Täfelung der Sockelzonen in den Wohnräumen des 1. OG anzunehmen.

Weidgasse 8:
Es handelt sich um ein Kleinhaus ohne Hoffläche wie Nr. 7, im Kern ist es wohl noch älter als dieses. Der Südwestbereich des Hauses ist unterkellert. Über dem Keller liegt eine Balkendecke aus Eichen, die dendrochronologisch 1626/27 datiert werden konnte. Im Erdgeschoss verläuft der Treppenflur entlang der Nordostwand, an die sich die Treppe in das Obergeschoss anlehnt. Der Eingangsflur ist mit dekorierten Steinzeugfliesen der Zeit nach 1900 gepflastert. Im Obergeschoss verteilt ein Längsflur im Ostbereich des Hauses auf die beiden Zimmer. Über das größere Zimmer im Nordosten verläuft ein Längsunterzug als Mittelunterstützung der Dachbalken. In der Deckenuntersicht finden sich flache Vouten im Anschluss an die Wand. Das bestehende Dach, eine Konstruktion mit zweifach stehendem Stuhl datiert 1729/30. In dem Dach sind Hölzer des Vorgängerdachs wiederverwendet, die auf „nach 1411“ d. h. in das 2. Jahrzehnt des 15. Jahrhunderts datieren. Diese Zweitverwendungen lassen darauf schließen, dass das Haus im Kern mittelalterlicher Bestand ist, worauf auch die zeitversetzten Teilerneuerungen deuten. Einzelne Ausstattungen, u.a. Fenster-Flügel mit barocken Beschlägen gehören noch einer Ausstattungsphase des 18. Jh. an. Infolge eines bereits seit Jahren nicht mehr reparierten Schadens in der Dachdeckung hat das Haus auch im 1. OG Schäden genommen.

Die Bebauung in der westlichen Ecke der mittelalterlichen Stadtanlage ist laut dem Landesamt für Denkmalpflege von hohem Zeugniswert für die kleinteilige Baustruktur dieses von Handwerkern und Händlern dicht belegten Stadtbereichs. Einzelne Bauten verfügen noch über mittelalterlichen oder zumindest frühneuzeitlichen Bestand. Für die Gebäude Weidgasse Nr. 7 und 8 gilt dies als erwiesen, für das Rückgebäude der Nr. 5 und 6 ist es anzunehmen. Welche historische Bedeutung dieser große “Hof“ in der Weidgasse hatte, wäre noch über eine Recherche der Besitzergeschichte zu klären. Über die Eintragung als Ensemble in die Denkmalliste ist insbesondere die Baustruktur als schützenswert deklariert. Im Vorfeld weiterer Entscheidungen sind der Baubestand insbesondere der beiden Kleinhäuser Weidgasse 7 und 8 weiter zu untersuchen und Möglichkeiten einer Integration in das Bauvorhaben bzw. eine Herauslösung als Objektsanierungen zu prüfen. Abzufragen wäre auch, inwieweit das Stadtarchiv historische Recherchen zu den betreffenden Anwesen liefern kann.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wurde daraufhin empfohlen, den Bauantrag so abändern zu lassen, dass die beiden Anwesen Weidgasse 7 und 8 ausgenommen werden. In jedem Fall ist

für die beiden Anwesen über eine Voruntersuchung die Sanierungsfähigkeit zu prüfen. Diese muss folgende Leistungen umfassen:

- digitales verformungsgetreues Aufmaß in Grundrissen, Ansichten und Schnitten
- Tragwerksgutachten nach den Richtlinien der Denkmalpflege durch einen in der Bewertung historischer Bausubstanz sehr qualifizierten Tragwerksplaner
- stichprobenartige restauratorische Untersuchung der Fassaden
- Nutzungsstudie in Abstimmung mit BLfD mit Ermittlung der Instandsetzungskosten nach DIN 276.

Der Bauwerber hat für die weitere Untersuchung die geforderten Unterlagen weitestgehend erstellen lassen. Lediglich für das Gebäude Weidgasse 8 konnte kein verformungsgerechtes Aufmaß erstellt werden, da sich nach einer statischen Untersuchung eine Einsturzgefährdung gezeigt hat und somit eine weitere Begehung nicht zu verantworten war. Hierfür wurde nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege ein architektonisches Aufmaß erstellt und dieses den weiteren Planungen zu Grunde gelegt.
Diese liegen sowohl der Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vor.

Einem Abbruch kann stattgegeben werden, wenn die Voraussetzungen gemäß des Schreibens des Bayer. Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14.01.2009 zur Prüfung der Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren gegeben sind. Das Schreiben bezieht sich auf die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, der die Voraussetzungen konkretisiert, unter denen der Abbruch eines Baudenkmals wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Erhaltung zu erlauben ist. Danach ist durch den Eigentümer nachzuweisen, dass für Gebäude keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit und auch keine realistische Veräußerungsmöglichkeit besteht. Im Zuge des Nachweises, dass keine Verkaufsmöglichkeit besteht, sind Belege für eine über einen längeren Zeitraum erfolgte Vermarktung der Objekte vorzulegen. Sind die Voraussetzungen gegeben, so ist eine Zumuttbarkeitsprüfung durchzuführen.

<u>Prüfung der Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG für das Gebäude Weidgasse 7</u>

Bestand /Bauschäden:
Bei dem Gebäude Weidgasse 7 handelt es sich um ein Eckhaus auf eng bemessenem Grundstück, welches seit längerer Zeit nicht mehr genutzt wurde. Früher wurde das Erdgeschoss als Laden und das Obergeschoss als Wohnraum genutzt. Das Gebäude weist einen schlechten Erhaltungszustand sowohl im Innenbereich als auch hinsichtlich der Fassade auf.
Fast das gesamte Erdgeschoss ist gemauert und verfügt über keinerlei statische Fachwerkkonstruktion mehr. Der Bestand der Fachwerkkonstruktion im Obergeschoss wurde partiell verändert und überbaut.
Die Raumhöhen sind außerordentlich niedrig. Im Erdgeschoss varieren diese von 1,82 m bis 1,92 m. Im Obergeschoss reicht die Raumhöhe von 1,92 m bis 2,09 m.

Nutzungsmöglichkeiten:
Das Gebäude kann nicht mehr in zumutbarer Weise genutzt werden. Dies ist unter anderem dem Umstand geschuldet, dass die lichte Höhe sämtlicher Räumlichkeiten für eine zulässige Nutzung nicht ausreichend ist. Die erforderliche lichte Raumhöhe für Aufenthaltsräume gemäß Art. 45 Abs. 1 Bayerischer Bauordnung beträgt 2,40 m, im Dachgeschoss mindestens 2,20 m. Diese Voraussetzungen können nicht erfüllt werden, so dass eine Nutzung als Aufenthaltsraum nicht zulässig ist. Bei gewerblicher Nutzung (Arbeitsstätte, § 19 Abs. 1 Arbeitnehmerschutzgesetz) wird gemäß § 23 Arbeitsstättenverordnung eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,50 m gefordert.
Mit der Unterschreitung der Mindestraumhöhe für Wohnräume von 2,00 m, welche im Bayer. Wohnaufsichtsgesetz (2004 aufgehoben) gefordert war, wird ein gesunder Aufenthalt für nicht mehr möglich betrachtet.
Eine Nutzung des Gebäudes Weidgasse 7 zu Aufenthaltszwecken für Wohnen oder für eine gewerbliche Nutzung ist nicht missstandsfrei und nicht zulässig.
Eine Nutzung der Räumlichkeiten scheidet somit für den Eigentümer aus. Entsprechend ist ihm die Erhaltung des Gebäudes praktisch und faktisch unzumutbar.
Daneben liegt eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit vor, welche insbesondere gegeben ist, wenn die Kosten der Erhaltung nicht die Erträge oder den Gebrauchswert eines Kulturdenkmals aufwiegen.

Erhaltungskosten:
Gemäß der vorliegenden Kostenschätzung der Abert Architektur GmbH belaufen sich die Sanierungskosten auf netto 476.105,00 €. Hiervon noch nicht umfasst sind die Finanzierungskosten der Sanierung sowie die zukünftig laufenden Bewirtschaftungskosten.

Gebrauchswert:
Der Gebrauchwert liegt deutlich unter den gesamten Erhaltungskosten. Das hat seinen Grund darin, dass die Nutzung der Räumlichkeiten letztlich wegen der deutlich zu geringen lichten Höhe ausscheidet. Eine wirtschaftliche Nutzung ist somit nicht möglich und somit besteht ein Gebrauchswert nicht.
Man kann ausschließen, dass dies durch einen etwaigen Steuervorteil zugunsten des Eigentümers durch die Sanierung und die Erhaltung des Denkmals oder durch öffentliche Förderungen auch nur annähernd kompensiert werden könnte.

Baukostenvergleich:
Eine vergleichende Gegenüberstellung der Kosten für die Sanierung auf der einen Seite und des Neubaus als Teil des Großprojektes auf der anderen Seite zeigt deutlich, dass der Erhalt des Denkmals wirtschaftlich unzumutbar ist. Für die Sanierung ist mit Kosten in Höhe von netto 456.105,00 € zu rechnen. Der Neubau verursacht geschätzte Kosten von netto 467.645,00 €. Zu beachten ist dabei, dass die geschätzten Kosten für die Sanierung nur einen Teil der Erhaltungskosten ausmachen (ohne Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten). Mit dem Erziehlen von Einnahmen ist auf Grund fehlender Nutzungsmöglichkeiten bei Erhalt des Denkmals kaum zu rechnen.

Der Vergleich zeigt, dass eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks durch Sanierung des Denkmals im wertenden Vergleich zum Neubau nicht interessengerecht sein dürfte.

Veräußerung des Gebäudes:
Nach Teilen der Rechtssprechung ist es dem Eigentümer im Einzelfall zumutbar, sich zunächst um die Veräußerung des Denkmals zu bemühen und sich hierdurch der Erhaltungspflicht zu entziehen.
Das Objekt steht seit 10 Jahren leer und wurde seit ca. 2014 vom Eigentümer am Markt zum Verkauf bzw. der Vermietung von mehreren Immobilienmaklern platziert. Die Makler hatten versucht, sowohl als Objekt einzeln als auch schon mit einer Projektentwicklung zu veräußern bzw. Interessenten als Investoren zu gewinnen. Die Bemühungen waren ohne Erfolg. Da eine wirtschaftliche Verwertung kaum denkbar ist, ist eine Veräußerung schwer möglich.

<u>Prüfung der Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG für das Gebäude Weidgasse 8 - Nutzungsstudie</u>

Bestand / Bauzustand:
Das Wohnhaus Weidgasse 8 verfügt über eine Fachwerkkonstruktion. Aber auch hier wurden umfangreiche Überarbeitungen durchgeführt, die eine starke Veränderung der ursprünglichen Konstruktion mit sich zog. Der Bestand ist umfangreich überformt.
Eine vom Büro CLG Graser durchgeführte Schadstoffuntersuchung einer Baustoffprobe kommt zu dem Ergebnis, dass ein starker Befall von Schimmelpilzen, insbesondere Stachybotrys chartarum, vorliegt. Da bei der Untersuchung vor Ort festgestellt wurde, dass das zu untersuchende Gebäude stark beschädigt war, wurde auf die Entnahme weiterer Proben aus Standsicherheitsgründen verzichtet.
Der Sachverständige des Büro CLG Graser hat nach Abbruch seiner Untersuchungen die Befürchtung geäußert, dass auf Grund des Leerstandes, des fehlenden Bauunterhalts und des vorgefundenen Pilzbefalls bei einer tiefergehenden Untersuchung noch weitere Schadensbilder auftreten werden. Eine Entkernung ist ohne Risiko nicht mehr möglich.
Bei einer gemeinsamen Begehung von Herrn Glatt, Statiker (Büro Glatt und Wolf) und Herrn Biemüller (Architekturbüro Abert) am 06.09.2018 hat sich folgendender Zustand gezeigt:
Das Gebäude ist stark von Schimmel befallen, was durch eine Baustoffuntersuchung bestätigt wurde.
Die tragende Konstruktion (Holzfachwerkwände und Holzbalkendecke) befindet sich in einem schlechten Zustand. Die Holzbalken sind stark verformt und die Auflagepunkte sind weggefault bzw. sehr stark geschwächt. Teilbereiche der Außenwände und der Holzbalken sind in sich zusammengebrochen.
Der Dachstuhl ist durchnässt, stark verformt und in einem sehr maroden Zustand.
Aus Sicht der Tragwerksplanung ist das Gebäude einsturzgefährdet.

Nutzungsmöglichkeiten:
Gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses:
Eine gewerblichen Nutzung scheidet aus, da der vorhandene Fußboden ca. 30 cm über dem Straßenniveau liegt und eine Tieferlegung des Fußbodens auf Straßenniveau wegen des Sandsteinsockels kritisch ist, da der Sandsteinsockel vermutlich keine Fundamentierung enthält

und somit komplett ausgetauscht werden müsste. Laut Aussage des Statikers ist die Abdichtung der Außen- und Innenwände gegen drückendes Wasser von unten mit hohem Aufwand und mit der Gefahr der Totalzerstörung der Sockelsubstanz hochriskant.
Weiter müsste die Treppe zum Obergeschoss für ein Lager oder Büro ausgetauscht werden, welche auf Grund der gewerblichen Nutzung mindestens 1,00 m Breite und ein Steigungsverhältnis von 18/26 cm aufweisen müsste. Dies führt zu einer stark verminderten nutzbaren Flächengröße.
Erdgeschoss/1. Obergeschoss als Wohnnutzung:
Das Erdgeschoss könnte als Wohnnutzung einer Maisonette-Wohnung ausgebildet werden mit einer internen Treppe zum Obergeschoss mit Schlafraum und Kleinbad. Auch hier müsste der Treppenaufgang mit einer mindestens 0,80 m breiten Treppe komplett erneuert werden. Die nutzbare Flächengröße wird dadurch ebenfalls stark vermindert.
Dachgeschoss:
Das Dachgeschoss ist auf Grund der fehlenden Gebäudetiefe generell nur als ausgebauter Dachboden verwendbar.

Ergebnis der Nutzungsstudie:
Auf Grund der beschriebenen Darstellungen ist eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes als Einzelgebäude oder auch im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung nicht umsetzbar.

Veräußerung des Gebäudes:
Analog wie bei dem Gebäude Weidgasse 7 haben die Bemühungen zur Veräüßerung zu keinem Ergebnis geführt.

<u>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nimmt zu dem Abbruchantrag wie folgt Stellung:</u>
Die Unterlagen liegen formal vollständig vor. Das Bayerische Landesamt bewertet die erstellten Nutzungsstudien zu den Anwesen Weidgasse 7 und 8 als nicht objektiv, da es sich hierbei im Wesentlichen um eine Zusammenstellung von einer zeitgemäßen Nutzung erschwerenden Faktoren handelt und nicht um eine objektive Darstellung der für die Instandsetzung und Nutzung erforderlichen Maßnahmen und Kosten. Für das Gebäude Weidgasse 7 wird eine Wohnnutzung mit geringfügiger Absenkung des Fußbodenniveaus kombiniert mit einer Ausnahmegenehmigung für Raumhöhen aus gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes für möglich erachtet. Für dieses Gebäude werden Zuschüsse in Höhe von 18.000 € in Aussicht gestellt. Des weiteren wird auf Abschreibungsmöglichkeiten verwiesen. Für das Gebäude Weidgasse 8 wird eine Instandsetzung für möglich erachtet und analog des Gebäudes Weidgasse 7 eine Wohnnutzung empfohlen. Zuschüsse in Höhe von 20.000 € werden in Aussicht gestellt.
Weiterhin wird bei abweichender Auffassung der Genehmigungsfähigkeit der optimierten Raumhöhen insbesondere für das Gebäude Weidgasse 7 gefordert, die Höhere Denkmalschutzbehörde, Regierung von Unterfranken zu hören.

Hinweise zur Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege:
Eine Untersuchung der Nutzungsmöglichkeiten für beide Gebäude liegt vor. Es wurden Pläne für beide Gebäude mit Darstellung entsprechender Nutzungsmöglichkeiten vorgelegt. Für das Gebäude Weidgasse 7 wurde eine Kostenschätzung erstellt. Da die Begehbarkeit des Gebäudes Weidgasse 8 auf Grund der nachgewiesenen Einsturzgefahr nicht gegeben ist, wurde die weitere Untersuchung hier abgebrochen. Die Sanierungskosten konnten aus diesem Grund nicht detailliert ermittelt werden.
Eine Absenkung des Erdgeschossfußbodenniveaus der Gebäude ist auf Grund der wohl nicht vorhandenen ausreichenden Gründung der Gebäude äußerst schwierig. Die Lage im Heilquellenschutzgebiet erschwert die Situation zusätzlich. Laut Aussage des Statikers ist die Abdichtung der Außen- und Innenwände gegen drückendes Wasser von unten mit hohem Aufwand und mit der Gefahr der Totalzerstörung der Sockelsubstanz hochriskant.
Grundsätzlich können bei gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes niedrigere Raumhöhen genehmigt werden. Im Gebäude Weidgasse 7 ist, selbst wenn eine Tieferlegung des Erdgeschossfußbodens technisch lösbar sein sollte, bei einer vorhandenen Raumhöhe von 1,92 m bis 2,09 m im Obergeschoss eine vernünftige Nutzung tatsächlich und objektiv nicht möglich. Auf Grund der Größe des Gebäudes unter 30 m² Nutzfläche im Erdgeschoss ist eine alleinige Nutzung des Erdgeschosses für Wohnzwecke nicht realistisch.
Das Objekt steht seit 10 Jahren leer und wurde seit ca. 2014 vom Eigentümer am Markt zum Verkauf bzw. der Vermietung von mehreren Immobilienmaklern platziert. Die Makler hatten versucht, sowohl als Objekt einzeln als auch schon mit einer Projektentwicklung das Objekt zu veräußern bzw. Interessenten als Investoren zu gewinnen. Die Bemühungen waren ohne Erfolg. Auch daran ist zu erkennen, dass für das Objekt mit der vorhandenen Substanz und den Raumhöhen objektiv keine Nutzung zu finden ist.
Daneben liegt eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit vor, da auch unter Berücksichtigung der durch das Landesamt für Denkmalpflege in Aussicht gestellten Zuschüsse und der möglichen steuerlichen Abschreibung die Kosten der Erhaltung nicht die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufwiegen.
Zu dem geplanten Neubau wurde von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit Stellungnahme vom 14.03.2018 festgestellt, dass die Neuplanung sich an die städtebauliche Struktur stark annähert.

Fazit aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde:
Die Zumutbarkeitsprüfung bezogen auf den Abbruch des Gebäudes Weidgasse 7 und die Nutzungsstudie für das Gebäude Weidgasse 8 zeigen auf, dass die wirtschaftliche Unzumutbarkeit für den Abbruch der Gebäude Weidgasse 7 und 8 gegeben ist.
Die Untere Denkmalschutzbehörde stimmt dem Abbruch beider Gebäude auf Grund der schlechten Bausubstanz, den erheblichen Sanierungskosten und der mangelnden Nutzbarkeit der Gebäude zu. Ein Erhalt des Denkmals erscheint unter Beachtung aller oben genannten Argumente als unzumutbar.

Beschluss:
Der Bauausschuss stimmte dem Abbruch der Gebäude Weidgasse 5 bis 9 zu.

Historisch bedeutsame Einbauten sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wenn möglich zu bergen, bzw. zumindest fotografisch zu dokumentieren.
Bezüglich des Bodendenkmalschutzes ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5.2. Neubau eines Doppelhauses Fl. Nr. 2456/1, Rinnerfeldstraße, Gemarkung Bad Kissingen (V-2018-67) - Beschlussfassung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Doppelhauses in der Rinnerfeldstraße. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans „Rinnerfeld“.

Die Festsetzungen sind bis auf folgende Abweichungen eingehalten:
- Baugrenzen
- Standort der zweiten Garage mit Zufahrt
- Dachform

Das Plangebiet ist noch nicht erschlossen, die Erschließung des Vorhabens damit noch nicht gesichert. Hinzu kommen Immissionen durch die B 286 mit Pegelüberschreitungen von bis zu ca. 13 dB (A) in der Nacht im gesamten Gebiet bei einem Orientierungspegel von 45 dB (A). Um die Immissionswerte aus dem Verkehrslärm unter den Orientierungspegel zu senken, sind Lärmschutzmaßnahmen an der Straße erforderlich. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten soll oberhalb der Straßenböschung eine Lärmschutzwand errichtet werden. Bis die Erschließung gesichert und die Schallschutzmaßnahme umgesetzt ist, ist die geplante Nutzung nicht möglich. Gegebenenfalls könnte über einen städtebaulichen Vertrag die Erschließung und der erforderliche Schallschutz durch den Bauwerber gesichert werden.

Baugrenze: Das Vorhaben überschreitet mit dem Wohnhaus die östliche Baugrenze um ca. 5,70 m und die nördliche Baugrenze zur Nachbarbebauung hin um ca. 1,40 m. Da die Überschreitung zur nördlichen Nachbarbebauung nicht größer ist als der geringste Abstand der westlicheren Baufenster zur nördlichen Bebauung, sind diese Überschreitungen städtebaulich verträglich. Darüber hinaus ist für das Grundstück im Verhältnis zu seiner Größe im Bebauungsplan ein relativ kleines Baufenster vorgesehen.

Abweichender Garagenstandort: Der geplante Garagenstandort entspricht nicht dem festgesetzten Garagenstandort. Die grundsätzliche Anordnung der Garagen am Gebäude und im vorderen Grundstücksbereich wird nicht eingehalten. Eine Befreiung diesbezüglich kann zugelassen werden. Für den geplanten Garagenstandort ist auch die Verlegung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Zufahrten erforderlich. Des Weiteren ist die Verlegung eines Baumstandortes auf

öffentlichem Grund erforderlich. Eine Befreiung ist aber möglich. Die von der Garage betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Dachform: Statt des festgesetzten Satteldachs mit 28° - 32° Dachneigung wird ein Flachdach geplant. Aus städtebaulicher Sicht kann die Befreiung zugelassen werden.

Für das Bauvorhaben kann unter Berücksichtigung der oben angeführten Befreiungen und Abweichungen eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Eine Baugenehmigung ist erst nach Sicherstellung eines ausreichenden Lärmschutzes und bei gesicherter Erschließung möglich.

Beschluss:
Der Bauausschuss stellt die Genehmigung in Aussicht. Bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen, an der östlichen Baugrenze um ca. 5,70 m und an der nördlichen um ca. 1,40 m, des abweichenden Garagenstandortes und der Dachform, Flachdach anstelle eines Satteldachs mit 28° - 32° Dachneigung, werden Befreiungen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6. Vergaben

6.1. Vergabe Schachtdeckelsanierung Jahresauftrag 2019 - Beschlussfassung

Für die Straßenbauarbeiten zur Schachtdeckelsanierung wurde eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt. Es wurde von 16 Firmen ein Leistungsverzeichnis angefordert. Hiervon haben 4 Bieter ein Angebot abgegeben.

Das wirtschaftlichste Angebot hat die Firma Josef Hell Bauunternehmen GmbH aus Eltingshausen abgegeben. Dieses liegt bei 232.642,25 € brutto.

Beschluss:
Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, den Zuschlag für die Straßenbauarbeiten zur Schachtdeckelsanierung an die Firma Josef Hell Bauunternehmen GmbH aus Eltingshausen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0