STADT BAD KISSINGEN

# BERICHT

über die

# 40. Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 07.03.2018

## 1. Natur- und Umweltschutz

### 1.1. EU Leader Projekt Mountainbike-Rundstreckenplanungen - Abgleich der Streckenplanungen mit den Belangen der Stadt Bad Kissingen - Beschlussfassung

Ein Vertreter des Biosphärenreservat Rhön stellt die Mountainbike-Rundstreckenplanung vor. Anschließend erfolgt Sachvortrag.
Mit Schreiben vom 29.12.2017 hat das Managementzentrum des Biosphärenreservats Rhön den derzeitigen Planungsstand bezüglich der Mountainbike Rundtouren überlassen.

Aufgrund der starken Zunahme des Mountainbike-Fahrens in der Rhön hat das Naturpark & Biosphärenreservat Bayer. Rhön e.V. nach intensiver naturschutzfachlicher Bewertung einen Konzeptentwurf von „neuen“ Mountainbike-Rundstrecken ausgearbeitet. Dabei vertritt man die Auffassung, dass ein gezieltes, attraktives Angebot letztendlich beim Nutzer eine bessere Akzeptanz findet als eine rigorose Sperrung und Verhinderung dieses Freizeitangebotes. In anderen Städten wie z. b. Freiburg oder Zürich aber auch im Erzgebirge habe man mit dieser Vorgehensweise positive Erfahrungen gemacht. Es sei aber nun besonders wichtig, den Konzeptentwurf mit allen Beteiligten offen zu diskutieren.

Deshalb wurde der Entwurf nun den betroffenen Gemeinden zur Stellungnahme vorgelegt, so auch der Stadt Bad Kissingen.

Die Stadt Bad Kissingen ist bei insgesamt 33 MTB-Rundtourenvorschlägen von 3 Strecken berührt.

1. Kissinger Triastour (Gesamtlänge 30 km) über Euerdorf, Elfershausen, Aura nach Garitz, den Besinnungsweg, die Wichtelhöhlen, den Golfplatz, die Eyringsburg, den Wittelsbacher Turm über Wirmsthal wieder nach Euerdorf. In der Gemarkung Arnshausen ist die Kernzone am Eyringsberg berührt. Zu dieser Tour hat die städtische Forstverwaltung im Bereich des Besinnungsweges oberhalb der KissSalis einen Alternativvorschlag auf Waldwegen gemacht, um

Konflikte zwischen den MTB's und den Spaziergängern auf dem Promenadenweg zu vermeiden.

2. Münnerstädter Trailtour (Gesamtlänge 52 km) von Münnerstadt über Haard, Nüdlingen nach Winkels (Sinnberg, Waldschlößle, Osterberg, ehem. Panzerwaschplatz, ehem. US-Flugplatz Reiterswiesen zur B 19 wieder nach Münnerstadt. Hier sind keine Kernzonen berührt. Diese Tour ist nach Auffassung der städtischen Forstverwaltung im Bereich Sinnberg, Waldschlößle, Osterbergweg, Panzerwaschplatz problematisch. Auch hier käme es zwangsläufig zum Begegnungsverkehr mit Spaziergängern auf teilweise schmalen Waldpfaden. Der Alternativvorschlag über den Wendelinus, also durch das Wohngebiet nach Winkels über die Winkelser Straße und schließlich durch das Musikerviertel zum Sinnberg ist aber auch nicht optimal und dürfte sich nur schwer durchsetzen lassen.

3. Kreuzbergmarathon (Gesamtlänge 94 km) über 2 Landkreise bzw. die Gemeinden Wildflecken, Burkardroth, Riedenberg, Geroda, Oberthulba, Bad Kissingen, Bad Bocklet, Hohenroth, Schönau und Bischofsheim. Zahlreiche Kernzonen sind berührt, auf unserer Gemarkung oberhalb des Klaushofs. Dort hat unsere Forstverwaltung einen marginalen Alternativvorschlag unterbreitet. Dieser verläuft auf der Forststraße entlang der Urwaldparzelle hin zum Wildpark Klaushof. Er meidet somit den Wanderweg direkt am Wildparkaußenzaun.

Zudem wurden - wie im Anschreiben gewünscht - mit Datum vom 23.01.2018 die betroffenen Jagdvorsteher bzw. Jagdpächter informiert und angehört.

Folgende Einwände sind eingegangen:

1. Der Pächter des Eigenjagdreviers (EJR) Hausen/Kleinbrach/Winkels schließt sich mit Schreiben vom 30.01.2018 im Bereich Sinnberg bzw. Osterberg weitestgehend den Bedenken der städtischen Forstverwaltung an und empfiehlt eine alternative Streckenführung vom ehem. US-Flugplatz kommend über die Ysenburgstraße, Wendelinusstraße, Ostring, Winkelser Straße, den Wiesenweg über die Münnerstädter Straße (!), die Händelstraße, Richard-Wagner-Straße und den Haarder Weg nach Nüdlingen.

2. Der Jagdvorsteher des Gemeinschaftsjagdreviers (GJR) Arnshausen macht mit Datum vom 08.02.2018 keine Einwände geltend, weil es sich bei der Streckenführung bereits um vorhandene Promenadewege, geteerte Straßen sowie befestigte und unbefestigte Forstwege handle.

3. Die beiden Jagdpächter des GJR Arnshausen machen dagegen mit Schreiben vom 07.02.2018 einen Vorschlag zur alternativen Streckenführung im Bereich Wittelsbacher Turm. Statt des sog. „Jägerpfades“ sollte dort der Turmweg benutzt werden. Begründet wird dies damit, dass sich bei dem Jägerpfad nicht um einen bestehenden Weg handelt. Durch eine Nutzung durch Mountainbiker werde der bereits stark eingegrenzte Lebensraum des Wildes noch weiter zerschnitten. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass dieser Einwand sich nicht auf die Einschränkung der Jagd sondern ausschließlich auf eine weitere Zerschneidung von Lebensraum des Wildes begründet.

4. Der Jagdpächter des EJR Albertshausen weist mit Schreiben vom 15.02.2018 darauf hin, dass jede Aktivität in der Natur den Stress des Wildes erhöhe. Insofern wäre es schön, wenn die Mountainbiker den Weg nur zu den Zeiten nutzen, wo die Jäger nicht draußen seien, also möglichst nicht in der Dämmerung oder nachts.

   Der Jagdpächter des Eigenjagdreviers Garitz sowie die Jagdvorsteher der Gemeinschaftsjagdreviere Albertshausen und Hausen / Kleinbrach / Winkels haben sich bisher nicht geäußert.

Beschluss:

1. Der Ausschuss beschloss, im Bereich des Besinnungsweges oberhalb von Garitz den Alternativvorschlag der städtischen Forstverwaltung mit zwei Abweichungen anzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 2

2. Der Ausschuss beschloss, die Streckenführung zwischen „Waldschlössle“ und dem „Panzerwaschplatz“ am Gollheimer oberhalb von Winkels wie vom Biosphärenreservat vorgeschlagen zu belassen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 2

3. Der Ausschuss beschloss, im Bereich des Wildpark Klaushofes den Alternativvorschlag der städtischen Forstverwaltung mit einer Abweichung anzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 2

4. Der Ausschuss beschloss, im Bereich des Wittelsbacher Turmes den Alternativvorschlag der Jagdpächter des Gemeinschaftsjagdreviers Arnshausen („Turmweg“ statt „Jägerpfad“) anzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 4 : 7

Es wurde festgestellt, dass es damit bei der vom Biosphärenreservat vorgeschlagenen Streckenführung bleibt.

## 1.2. Antrag auf Ausnahmegenehmigung von / nach der städtischen Immissionsschutzverordnung bezüglich Sanierung des denkmalgeschützten Anwesens Prinzregentenstraße 13 - Beschlussfassung

Mit Schreiben vom 01.02.2018 beantragt der Eigentümer des Anwesens Villa Quisisana für die Sanierung des denkmalgeschützten Anwesens in der Prinzregentenstraße 13 eine Ausnahmegenehmigung von/nach der städtischen Immissionsschutzverordnung.

Bei der o.g. Sanierung handelt es sich um eine ehemalige Kurvilla, einem zweigeschossigen Mansarddachbau mit kuppelüberdachten Mittelrisalit aus der Neurenaissance um 1885. Vor allem hinsichtlich der aufwändigen, fachgerechten und im Sinne des Denkmalschutzes erforderlichen Dach- und Fassadenarbeiten sei es notwendig diese auf Grund der Dauer dieser Leistungen während witterungs- und temperaturstabilen Zeiträumen durchzuführen. Im Speziellen handelt es sich hierbei um die Natursteinsanierung, Außenputz- und Malerarbeiten, sowie Dachdecker- und Spenglerarbeiten und den damit verbundenen Gerüstbau.

Ein detaillierter Bauzeitenplan wurde am 23.02.2018 vorgelegt. Demnach sollen sich die Außenarbeiten über die ganze Saison bis März 2019 hinziehen. Der Innenausbau soll gar bis Mitte Juli 2019 andauern.

Das Anwesen Prinzregentenstraße 13 liegt im Schutzbereich I der städtischen Immissionsschutzverordnung. Die Maßnahme erstreckt sich aufgrund ihrer Dauer von ca. 16 Monaten zwangsläufig in den geschützten Zeitraum. Insofern kann eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Eine zweimalige Unterbrechung der Baumaßnahme und eine damit verbundene Verlängerung der Bauzeit um 13 Monate dürfte kaum zumutbar sein.

Die Nachbarbeteiligung läuft noch, fünf Anlieger haben zugestimmt, einer nicht, der Rest hat noch nicht geantwortet.

Ein benachbartes Hotel macht mit Schreiben vom 06.03.2018 geltend, eine Baumaßnahme über einen solch langen Zeitraum sei nicht darstellbar. Der Bauherr wird deshalb gebeten, den Bebauungsplan Sondergebiet Kurgebiet sowie die Immissionsschutzverordnung der Stadt Bad Kissingen einzuhalten.

Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Bad Kissingen die Immissionsschutzverordnung erlassen hat, um das Kurgebiet weitestgehend vor Baumaßnahmen während der Sommersaison zu schützen. In dieser Verordnung hat die Stadt Bad Kissingen aber auch Ausnahmetatbestände aufgenommen, unter welchen auf Antrag Ausnahmen von der Verordnung zugelassen werden können. So kann eine Ausnahme u. a. zugelassen werden, wenn eine Baumaßnahme sich wegen ihrer Dauer unumgänglich in den geschützten Zeitraum erstreckt. Dies ist bei einer Bauzeit von 16 Monaten zwangsläufig der Fall.

Bei allen vergleichbaren Baumaßnahmen, beispielsweise bei Maßnahmen des Freistaates oder auch bei Maßnahmen der großen Rentenversicherungsträger wurden diese Ausnahmen erteilt.

Die Verordnung soll verhindern, dass das ganze Jahr über gebaut wird. Sie hat aber nicht die Intention, dass längere oder witterungsabhängige Maßnahmen ausschließlich im Winterhalbjahr stattfinden und deshalb im Sommerhalbjahr unterbrochen werden müssten.

Beschluss:
Der Ausschuss erteilte die Ausnahmegenehmigung unter Einhaltung der üblichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen, insbesondere der Einhaltung der Ruhezeiten
(20:00 Uhr – 07:30 und 13:00 Uhr – 14:00 Uhr) sowie der Begleitung der Baumaßnahme durch einen Lärmschutzsachverständigen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

## 1.3. Antrag auf Ausnahmegenehmigung von / nach der städtischen Immissionsschutzverordnung bezüglich Erweiterung des Restaurants auf dem Anwesen Menzelstraße 19 - Beschlussfassung

Mit Schreiben vom 12.02.2018 beantragt das Architekturbüro Richter, bevollmächtigt durch den Eigentümer für die derzeit laufende Erweiterung des Restaurants auf dem Anwesen Menzelstraße 19 eine Ausnahmegenehmigung von/nach der städtischen Immissionsschutzverordnung in Form einer Bauzeitverlängerung.

Aufgrund der anhaltenden Frostperiode von Dezember bis Februar habe sich die Fertigstellung des Rohbaus verzögert. Die Betonarbeiten sollen jetzt bis Mitte April fertig gestellt werden, direkt im Anschluss sollen die weiteren Arbeiten (Dachdecker-Fassadenverkleidung-Fenster) ausgeführt werden. Die Inbetriebnahme des Restaurants sei für Herbst 2018 geplant. Nach Bauzeitenplan sollen sich die Bauarbeiten über die ganze Sommersaison erstrecken.

Das Anwesen Menzelstraße 19 liegt im Schutzbereich I der städtischen Immissionsschutzverordnung. Wären die Arbeiten zum 01.04.2018 zu unterbrechen, würde sich die Baumaßnahme und damit die Inbetriebnahme des Restaurants um mehr als ein halbes Jahr verzögern. Dies dürfte kaum zuzumuten sein. Eine Ausnahme kann erteilt werden.

Die Nachbarbeteiligung läuft, bis heute haben 7 von 16 Nachbarn zugestimmt, zwei haben die Zustimmung aktiv verweigert, der Rest hat noch nicht geantwortet.

Die Eigentümerin des Anwesens Bergmannstraße 5 lässt sich anwaltlich vertreten. Im Wesentlichen wird vorgetragen, dass es nicht Intention sei, das Bauvorhaben zu verhindern. Man betreibe jedoch auch ein Kurhotel mit einem zugehörigen Garten, welcher bei laufenden Baumaßnahmen nicht oder nur eingeschränkt nutzbar sei. Gäste würden ihren Aufenthalt möglicher-

weise vorzeitig beenden oder erst gar nicht antreten. Hieraus sei ein massiver Schaden für das Kurhotel zu befürchten. Deshalb sollten im Rahmen der Baumaßnahme entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen werden, um die Beeinträchtigungen zu minimieren. Dringend erforderlich sei beispielsweise eine Sicht-/Lärm- und Staubschutzwand zum Garten hin. Außerdem sei LKW-Verkehr ab 07.00 Uhr nicht akzeptabel. Darüber hinaus sei auch die versprochene Einhausung der Baustellenzufahrt noch nicht erfolgt. Eine gemeinsame Ortsbegehung sei notwendig.

Zwischenzeitlich haben zu diesem Einwand mit dem Bauherrn bzw. mit dem beauftragten Architekturbüro stattgefunden. Von dort wurde signalisiert, dass man gewillt sei, eine Sicht- und Staubschutzwand zu errichten. Außerdem wolle man weiterhin auf die tätigen Firmen einwirken, dass vor 07.30 Uhr kein LKW-Verkehr stattfindet.

Beschluss:
Der Ausschuss erteilte die Ausnahmegenehmigung unter Einhaltung der üblichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen, insbesondere der Einhaltung der Ruhezeiten
(20:00 Uhr – 07:30 und 13:00 Uhr – 14:00 Uhr) sowie der Begleitung der Baumaßnahme durch einen Lärmschutzsachverständigen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

## 2. Baugesuche

### 2.1. Neubau von 3 Mehrfamilien-Wohnhäusern mit Tiefgarage Rosenstraße, Fl. Nr. 3393, Gemarkung Bad Kissingen (B-2017-105) - Beschlussfassung

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3393 in der Rosenstraße ist der Neubau von drei Mehrfamilien-Wohnhäusern mit je 10 Wohneinheiten und mit einer Tiefgarage für 30 Fahrzeuge vorgesehen. Es sollen dreigeschossige Gebäude mit einem Penthaus errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans „Staffels, Gemarkung Bad Kissingen, 2. Änderung“.

Die Einstellung der Gebäude im Grundstück sowie die Höheneinstellung entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 5 m erfolgt durch die Tiefgarage. Diese tritt jedoch optisch nicht in Erscheinung und ist städtebaulich verträglich.
Eine weitere Überschreitung der Baugrenze um 1,80 m wird durch die auskragenden Balkone auf der südöstlichen Gebäudeseite verursacht. Diese Überschreitung der Baugrenze ist städtebaulich verträglich, da sie lediglich durch auskragende Bauteile erfolgt und damit die Grundzüge

der Planung nicht berührt werden. Da die Balkone an der südöstlichen Fassade auf Grund der Tiefe und Breite nicht als untergeordnete Bauteile betrachtet werden können, ist die Unterschrift des betroffenen Nachbarn für eine Genehmigung erforderlich.
An der nordöstlichen Fassade wird die Baugrenze ebenso um 1,50 m durch einen Balkon überschritten. In diesem Bereich ist der Balkon auf Grund der geringen Breite und Tiefe als untergeordnetes Bauteil zu betrachten und kann städtebaulich hingenommen werden.

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl I (für die Gebäude) von 0,4 wird mit 0,36 eingehalten.
Die Grundflächenzahl II (Gebäude mit der Tiefgarage und der Zufahrt) beträgt 0,66. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen wie Garage und Zufahrt bis zu 50 % überschritten werden. Somit ergibt sich damit für die Grundflächenzahl II ein maximal zulässiger Wert von 0,6. Die Überschreitung wird durch die Tiefgarage verursacht, die städtebaulich wirksam nicht in Erscheinung tritt. Als Ausgleich ist die Tiefgarage extensiv zu begrünen. Damit ist die Abweichung städtebaulich verträglich.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Die Zustimmungen liegen mit einer Ausnahme nicht vor.
Sollten die an der südöstlichen Grundstücksgrenze angrenzenden Nachbarn dem Bauvorhaben nicht zustimmen, so sind die südöstlichen Balkone als untergeordnete Bauteile auszubilden.

Die Erschließung ist gesichert. Sie erfolgt, wie im Bebauungsplan festgesetzt von der Rosenstraße aus über ein schmales städtisches Grundstück. Auf diesem müssen fünf Bäume gefällt werden. Zwei davon sind gemäß Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Gemäß Ziffer 7.2.3 des Bebauungsplans sind hierfür zwei Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Bäume sind laut Bebauungsplan in einer Qualität H 3xv STU 14-16 zu pflanzen.

Zusätzlich ist pro 200 m² unbebauter Fläche ein Baum zu pflanzen. Die bebaubare Fläche beträgt laut Bebauungsplan 1.472 m². Die Grundstücksgröße beträgt 2.711 m². Damit sind auf dem Grundstück 6 Bäume zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind laut Bebauungsplan in einer Qualität H 2xv STU 10-12 zu setzen.

Es werden insgesamt 8 Bäume in der Qualität H 3xv STU 14-16 (Hainbuche) und H 3xv STU 18-20 (Tulpenbaum) gepflanzt. Der Tulpenbaum ist in der Liste der standortgerechten Gehölzarten nicht aufgeführt, kann aber als großwüchsiger Laubbaum zugelassen werden.

Die dort vorhandene Treppe und fußläufige Verbindung zur Friedrich-Rückert-Straße wird durch den Bauwerber vor Durchführung der Baumaßnahme geringfügig nach Westen verlegt. Somit kann der Fußweg auch während der Baumaßnahme begangen werden.

Die Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Beschluss:
Der Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl II (0,66 statt 0,6) und der Baugrenze um bis zu 5 m durch die Tiefgarage werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen. Als Ausgleich für die Überschreitung der Grundflächenzahl II ist die Tiefgarage extensiv zu begrünen. Bezüglich der Überschreitung der Baugrenze durch die Balkone wird eine Befreiung vorbehaltlich der Zustimmung der südöstlichen Nachbarn zugelassen.
Sollte die Zustimmung nicht erfolgen, so sind die südöstlichen Balkone als untergeordnete Bauteile auszubilden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

## 3. Verkehrswesen

### 3.1. Antrag auf Erhöhung der vorhandenen PKW-Stellplätze am Terrassenschwimmbad - Beschlussfassung

Mit Schreiben vom 21.02.2018 wird aus den Reihen des Stadtrats die Erhöhung der PKW-Stellplätze vor dem Terrassenschwimmbad durch Umwandlung von nicht mehr genutzten Fahrrad- und Kraftradparkplätzen beantragt.

Beschluss:
Der Ausschuss beschloss, anstelle der Fahrrad-und Motorradstellplätze 14 PKW-Stellplätze zu schaffen, sieben in der Mitte und sieben auf der Hangseite hinten. Bei der Ummarkierung der Stellplätze sollen zudem die Behindertenstellplätze in Abstimmung mit dem Behindertenbeauftragten nach vorne verlegt werden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1