STADT BAD KISSINGEN

BERICHT

über die

38. Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 29.11.2017

1. Öffentliche Sicherheit und Ordnung

1.1. Antrag auf Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis zum Aufstellen eines Warenautomaten am Berliner Platz - Beschlussfassung

Mit Schreiben vom 17.11.2017 wurde ein Antrag auf Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis zum Aufstellen eines Warenautomaten im Bereich des Berliner Platzes gestellt. Aus dem Automaten sollen Snacks (Riegel, Chips, Schokolade) und Erfrischungsgetränke verkauft werden. Der Automat hat die Abmessungen (B x H x T) 1,855 m x 1,03 m x 1 m und soll auf der markierten Stelle aufgestellt werden.

Die Sondernutzungsgebührensatzung sieht für Automaten einen Gebührenrahmen zwischen 3 € und 20 € pro m² jährlich vor.

Mangels entsprechender Anträge wurden in der Stadt Bad Kissingen bisher für die Aufstellung von Warenautomaten keine Sondernutzungserlaubnisse erteilt.

Beschluss:
Der Bauausschuss beschloss, sich für eine Ablehnung des Antrags auszusprechen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2. Stadt- und Verkehrsplanung

2.1. Neuauflage eines Stadtplanes
- Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 08.10.2017
- Beschlussfassung

Mit Schreiben vom 08.10.2017 beantragt die Stadtratsfraktion der SPD Bad Kissingen die Neuauflage eines Stadtplanes mit Werbepartnern sowie die Bereitstellung eines stationären Stadtplanes am Salinenparkplatz für Bustouristen, da die derzeit erhältlichen Print-Exemplare nicht den Anforderungen genügen.
Es gibt vier verschiedene Print-Stadtpläne, die von Seiten der Stadtplanung vor jeder Neuauflage korrigiert werden.

1. Erlebniskarte Unterwegs in Bad Kissingen
   - Herausgeber: Staatsbad Bad Kissingen GmbH
   - mit Werbung
   - überwiegend touristischer Fokus
   - ohne Straßenverzeichnis
   - Umgriff: im Wesentlichen Innenstadt innerhalb des Rings
   - kostenlos

2. Stadtplan Bad Kissingen
   - Herausgeber: Staatsbad Bad Kissingen GmbH
   - Überwiegend touristischer Fokus
   - ohne Straßenverzeichnis
   - kostenlos

3. Stadtplan Bad Kissingen
   - Herausgeber: Städteverlag
   - mit Straßenverzeichnis
   - erhältlich im Buchhandel (Preis: 3,70 €)

4. Stadtplan Bad Kissingen
   - Herausgeber: Städteverlag
   - mit Werbung
   - mit Straßenverzeichnis
   - kostenlos, derzeit vergriffen
   - Lt. Städteverlag ist eine Neuauflage für 2018 geplant

Darüber hinaus gibt es themenspezifische Stadtpläne wie zum Beispiel den Kinder- und Jugendstadtplan und Stadtpläne diverser Verlage über den Buchhandel. Des Weiteren ist über das Internet über verschiedene Plattformen, unter anderem über die Internetseite der Stadt, ein Online-Stadtplan verfügbar.

Die fest installierten großen Stadtpläne an den Stadteingängen und an wesentlichen Standorten wie zum Beispiel an den Parkplätzen wurden zuletzt im Jahr 2004 ausgetauscht. Insgesamt gibt es circa zwanzig Standorte. Hier besteht auch aus Sicht der Stadtplanung Handlungsbedarf. Neben den nicht mehr aktuellen Stadtplänen müssen bei einer Erneuerung auch die Rahmenkonstruktionen ausgetauscht werden, da diese ebenfalls deutliche Mängel aufweisen. Eine Überarbeitung war im Zusammenhang mit der Gestaltung der Ortseingänge geplant. Diese sollte aus Sicht der Verwaltung nach der Entscheidung über die UNESCO Bewerbung in Zusammenhang mit dem Verkehrskonzept bearbeitet werden.

Es wurde kein Beschluss gefasst. Die antragstellende SPD-Stadtratsfraktion war mit dieser Vorgehensweise aufgrund der zuvor vorgetragenen Informationen einverstanden.

3. Baugesuche

3.1. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage Fl. Nr. 3476, Weinbergweg 7, Gemarkung Bad Kissingen (T-2017-18 zu B-2015-5) - Beschlussfassung

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt, da am Tag der Sitzung noch ein umfangreicher Schriftsatz vorgelegt wurde, welcher erst geprüft werden müsse und eine Behandlung am heutigen Sitzungstag nicht möglich mache.

3.2. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Fl. Nr. 3393/3, Rückertweg 4, Gemarkung Bad Kissingen (B-2017-79) - Beschlussfassung

Auf dem Grundstück Rückertweg 4 soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit 11 Wohneinheiten errichtet werden. Bei dem Gebäude handelt sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 4.
Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans "Staffels, 2. Änderung“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bis auf folgende Abweichungen eingehalten:

Grundflächen- und Geschossflächenzahl:
Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird mit 0,88 überschritten. Die Überschreitung ergibt sich aus den Flächen der Zufahrt und der Tiefgarage und der neu festgelegten Grundstücksgröße. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen wie Garage und Zufahrt bis zu 50 % überschritten werden. Maximal wäre eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Durch die Verkleinerung der Grundstücksgröße aufgrund der vorgenommenen Grundstücksteilungen vergrößert sich als Verhältniszahl die Grundflächenzahl. Im Bebauungsplan sind die Kennziffern und die Baufelder, die die Baukörper konkret definieren, festgesetzt. Durch die Grundstücksgröße kann auf dem zu bebauenden Grundstück die Kennziffer nicht eingehalten werden, obwohl die festgesetzten Baufelder durch die bestehende und geplante Bebauung in wesentlichen Bereichen des Bebauungsplans eingehalten werden. Die Grundzüge des Bebauungsplans werden nicht berührt. Die Befreiung ist städtebaulich verträglich und kann zugelassen werden.
Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,1 wird mit 1,18 marginal überschritten. Die Überschreitung ist wie bei der Grundflächenzahl auf die Grundstücksgröße zurückzuführen. Die Befreiung ist städtebaulich verträglich und kann zugelassen werden.
Um die Überschreitungen der Grundflächenzahl auszugleichen, ist die Tiefgarage außer im Bereich der geplanten Terrassen zu bepflanzen.

Baugrenzen:
Das Vorhaben überschreitet mit dem Mehrfamilienhaus die südwestliche und nordwestliche Baugrenze um 1 m bzw. 0,5 m. Außerdem werden durch die Balkone die Baugrenzen um bis zu 2,50 m ebenfalls überschritten. Die Überschreitungen sind städtebaulich verträglich, da das Ausmaß der Überschreitungen relativ gering ist. Die Größe der Grundfläche entspricht annähernd der Größe des festgesetzten Baufeldes. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Befreiung kann erteilt werden.

Dachform:
Im Bebauungsplan ist ein mindestens 2,50 m zurückgesetztes Penthaus-Geschoss zulässig. Die 2,50 m werden bei dem geplanten Gebäude nicht durchgängig eingehalten. Im Bereich des Treppenhauses ist das Penthaus mit der Hausaußenwand bündig. Auf einer Länge von insgesamt ca. 10 m beträgt der Rücksprung nur bis zu 2 m. Diese Abweichungen sind städtebaulich verträglich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine Befreiung kann zugelassen werden.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarn auf der Fl. Nr. 3508 haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Mit den Bauantragsunterlagen wurde für die Nachbargebäude auf den Fl. Nrn. 3392 und 3393/12 ein Auszug aus dem Kaufvertrag vorgelegt in dem sich die Käufer der Wohnungen verpflichten einer künftigen Bebauung auf der Fl. Nr. 3393/3 im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung zuzustimmen, soweit der Erteilung der Baugenehmigung keine sonstigen Hindernisse entgegenstehen. Nach rechtlicher Prüfung ersetzen diese privatrechtlichen Vereinbarungen jedoch nicht die formell ordnungsgemäß einzuholenden Nachbarunterschriften.

Beschluss:
Der Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben vorbehaltlich der formell ordnungsgemäß einzuholenden Nachbarunterschriften zu. Bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl (0,88 statt 0,4 / 0,6) und der Geschossflächenzahl (1,18 statt 1,1) sowie der Überschreitung der Baugrenzen durch den Baukörper um bis zu 1 m und durch die Balkone um bis zu 2,50 m werden Befreiungen zugelassen. Wegen des nicht durchgängig zurückgesetzten Penthaus-Geschosses (mindestens 2,50 m) wird ebenso eine Befreiung zugelassen. Um die Überschreitungen der Grundflächenzahl auszugleichen, ist die Tiefgarage außer im Bereich der geplanten Terrassen zu bepflanzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

3.3. Umbau und Sanierung eines bestehenden Denkmal-Anwesens (Nutzungsänderung des Kurheimes zum Steuerbüro)
Fl. 364 + 364/1, Von-der-Tann-Straße 8, Gemarkung Bad Kissingen
(B-2017-77)
- Beschlussfassung

Das ehemalige Kurhaus in der Von-der-Tann-Straße 8, welches im Jahre 1881 errichtet wurde, steht als Einzelobjekt unter Denkmalschutz und soll nunmehr nach längerem Leerstand saniert und zu einer Steuerkanzlei umgenutzt werden. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 4.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Die nähere Umgebung (Bereich Von-der Tann-Straße) ist von unterschiedlichen Nutzungen wie Wohnnutzungen, gastronomischen und kulturellen Nutzungen (Kurtheater) geprägt. Die beantragte Nutzung als Steuerbüro ist in einem als Mischgebiet nach § 6 BauNVO einzustufenden Gebiet zulässig.

Die mit der Nutzungsänderung verbundenen baulichen Veränderungen erfolgen zum Teil innerhalb des Gebäudes. Mit dem Landesamt für Denkmalpflege haben mehrere Termine stattgefunden. Die Umbauarbeiten wurden abgestimmt. Die schriftliche Zustimmung des Landesamtes liegt jedoch noch nicht vor.
Des Weiteren ist ein neuer Dachstuhl mit neuen Gauben geplant. Das Dachgeschoss soll ausgebaut werden. Der neue Dachstuhl hält sich in seiner Ausführung sehr stark an das alte Dach, so dass die bauliche Veränderung städtebaulich verträglich ist.
Die geplanten Dachgauben entsprechen nicht der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen.

Die Dachneigung des neuen Walmdaches beträgt 27°, was die Errichtung von Gauben gemäß der Satzung nicht zulässt. Die Dachneigung des denkmalgeschützten Gebäudes muss sich gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege aber an den Bestand halten und kann nicht erhöht werden. Die im ursprünglichen Zustand vorhandenen Gauben sind aus Sicht des Denkmalschutzes wieder zu errichten und zwar mit einem Tonnendach.
Die Dachgauben dürfen sich laut Satzung über 1/3 der Dachlänge erstrecken. Bei einer Dachlänge von 13,20 m wird das Drittel mit 4,40 m durch die drei Dachgauben von je 1,50 m Breite geringfügig überschritten. Da bei diesem denkmalgeschützten Gebäude der gestalterische Aspekt eine große Rolle spielt, sich die Gauben unter anderem an der Fensterreihung der Fassade orientieren, kann der Abweichung aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden. Das Gleiche gilt bezogen auf den Abstand der ersten Gaube zum Wandanschluss des höheren Gebäudeteils, welcher nur 0,40 m beträgt.

Für das Bauvorhaben ist ein Nachweis von 10 Stellplätzen erforderlich. Diese werden seitlich des Gebäudes auf der bereits bestehenden Stellplatzfläche als oberirdische Stellplätze nachgewiesen. Gemäß der Gestaltungssatzung sind nur 5 oberirdische Stellplätze zulässig. Aus städtebaulicher Sicht kann einer Abweichung von der Gestaltungssatzung zugestimmt werden, da durch die Stellplätze keine Neuversiegelung des Bodens erfolgt und der Bestand genutzt wird.
Das Bauvorhaben kann nach § 34 BauGB genehmigt werden. Die erforderlichen Abweichungen von der Gestaltungssatzung können zugelassen werden.

Die Ergebnisse der Nachbarbeteiligung liegen dem Bauamt zurzeit noch nicht vor. Verletzungen der Nachbarrechte sind jedoch nicht zu erkennen, da die Nachbarn auf der Grundstückgrenze gebaut haben und zum Bauvorhaben Brandwände ohne Öffnungen vorhanden sind.

Beschluss:
Der Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Bezüglich der Anordnung der Gauben und der Zulassung von Gauben auf einem Dach mit 27° Dachneigung sowie der Zulassung von 10 oberirdischen Stellplätzen werden Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen zugelassen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3.4. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport Fl. Nr. 222/7, Rosenäcker 14, Gemarkung Albertshausen (B-2017-86) - Beschlussfassung

Auf dem Grundstück Rosenäcker 14, Gemarkung Albertshausen soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Be-

bauungsplans „Rosenäcker-Wiesgärten“. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind bis auf folgende Abweichungen eingehalten:

Statt des festgesetzten Satteldaches bei zwei Vollgeschossen mit 28°- 32° Dachneigung wurde ein Satteldach mit 38° Dachneigung geplant. Laut Bebauungsplan ist ausnahmsweise eine Dachneigung bis 42° zulässig, wenn diese städtebaulich verträglich ist. Das Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen (I+DG) erscheint eingeschossig. Steilere Dachneigungen bis 42° sind bei eingeschossigen Gebäuden im Bebauungsplan zulässig, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Aus städtebaulicher Sicht kann die Ausnahme zugelassen werden.

Der geplante Kniestock des Hauptdaches mit 1,02 m Höhe überschreitet die festgesetzte Höhe von 0,50 m gravierend. Das Gebäude ist eingeschossig geplant. Nach dem Bebauungsplan sind zweigeschossige Gebäude zulässig. Die Festsetzung des Kniestockes von 0,50 m soll unter anderem gewährleisten, dass das Gebäude in städtebaulich verträglichen Proportionen errichtet wird.

Der geplante Garagenstandort entspricht nicht dem festgesetzten Garagenstandort. Eine Befreiung diesbezüglich kann zugelassen werden, da durch die Änderung des Garagenstandortes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die grundsätzliche Anordnung der Garagen an den Grundstücksgrenzen wird eingehalten. Die Garage grenzt direkt an die nachbarliche Grenzgarage an. Da der betroffene Nachbar zugestimmt hat, kann die Befreiung erteilt werden.
Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können nachgewiesen werden.

Die Nachbarn, bis auf der Eigentümer des Grundstückes Fl. Nr. 246 haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Eine Verletzung der Nachbarrechte des Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 246 ist nicht zu erkennen.

<u>Beschluss:</u>
Der Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Die Dachneigung bis 42° wird ausnahmsweise zugelassen. Bezüglich der Kniestockhöhe von 1,02 m und des abweichenden Standortes der Garage werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4. Tiefbau

4.1. Sperrpfosten an der Fuß- und Radweg-Brücke im Brühl, Arnshausen Antrag der Ausschussgemeinschaft vom Grüne/BfU/ödp - FDP vom 06.11.2017 - Beschlussfassung

Mit Schreiben vom 06.11.2017 beantragt die Ausschussgemeinschaft Grüne/BfU/ödp - FDP den Abstand der Absperrpfosten im Bereich der Brücke Im Brühl zu vergrößern.

Beschluss:
Der Bauausschuss beschließt, dass sich die Verwaltung mit der Versetzung der Pfosten befassen solle.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1