STADT BAD KISSINGEN

BERICHT

über die

50. Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 08.05.2019

Aus den Reihen des Stadtrats wird der Antrag zur Geschäftsordnung gestellt den Tagesordnungspunkt 5.1. (Antrag der Heiligenfeld GmbH auf Durchführung eines Weinfestes auf dem Marktplatz) wg. des großen öffentlichen Interesses vorzuziehen.

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, den Tagesordnungspunkt 5.1. vorzuziehen und vor dem Oberpunkt 1. zu behandeln.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Öffentliche Sicherheit und Ordnung

5.1. Antrag der Heiligenfeld GmbH auf Durchführung eines Weinfestes auf dem Marktplatz
- Beschlussfassung

Der Vorsitzende führt in die Thematik ein, der Sachvortrag seitens des Ordnungsamtes schließt sich an. Mit Schreiben vom 1.4.2019 hat die Heiligenfeld GmbH beantragt, vom 20. bis 23.6.2019 ein Weinfest auf dem Marktplatz veranstalten zu dürfen. Voraussetzung hierfür wäre eine entsprechende gaststättenrechtliche Erlaubnis. Das Vorhaben erscheint insoweit genehmigungsfähig.
Weitere Voraussetzung – um von der gaststättenrechtlichen Erlaubnis überhaupt Gebrauch machen zu können – ist die Erteilung einer entsprechenden Sondernutzungserlaubnis für die gesamte Fläche des Marktplatzes. Ein entsprechender Antrag auf Sondernutzung ist bisher nicht eingegangen.
Der Antrag vom 1.4.2019 wird deshalb als Antrag zugleich auf Erteilung einer Sondernutzung im vorbezeichneten Sinne ausgelegt.
Voraussetzung für die Erteilung der Sondernutzug im beantragten Umfang wäre jedoch der vorherige Widerruf der auf dem Marktplatz bereits Dritten erteilten Sondernutzungserlaubnisse.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschloss,

1. dem beantragten Vorhaben (Durchführung eines Weinfestes auf dem Marktplatz) vom 20. – 23.06.2019 – entgegenstehende Dritten bereits erteilte Sondernutzungserlaubnisse zu widerrufen,
2. dem Antragsteller im beantragten Umfang für den gesamten Marktplatz eine Sondernutzung zur Durchführung des Weinfestes zu genehmigen und
3. die beantragte gaststättenrechtliche Erlaubnis zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 0 : 11

1. Baugesuche

1.1. Nutzungsänderung und Generalsanierung des ehemaligen Kurhausbades / Tektur Verlegung Bauteil D zwischen Neumannflügel und Martin-Luther-Straße Fl. Nr. 414, Prinzregentenstraße 6, Gemarkung Bad Kissingen (T-2018-8 zu B-2017-50) - Beschlussfassung

Die Tektur zum o.g. Bauvorhaben beinhaltet die Verlegung des Bauteils D (Gasflaschenlager, Müllraum, Technikraum) in den Winkel des königlichen Logierhauses durch Neubau eines Kellers und die Zufahrten zur Martin-Luther-Straße.
Dem Neubau des Kellers wird aus Sicht der Stadtplanung zugestimmt. Auch von Seiten des Denkmalschutzes bestehen ebenfalls keine Bedenken.
Des Weiteren sind drei Zufahrten geplant. Diese sind zur Entsorgung und Belieferung des Hauses für Gesundheitsmanagement erforderlich. Gemäß § 4 der Gestaltungssatzung ist pro Grundstück nur eine Zufahrt zulässig. Da es sich bei dem Grundstück allerdings um ein ca. 100 m langes Grundstück handelt, können Abweichungen zugelassen werden. Die Gestaltungssatzung sieht unter § 6 Abs. 3 die Möglichkeit einer zweiten Grundstückszufahrt bei einer Grundstückslänge von mehr als 20 m vor. Auch die in der Gestaltungssatzung geforderten Breiten werden auf Grund der erforderlichen Einfahrten mit LKWs und der vorhandenen Straßenbreite nicht eingehalten. Die Notwendigkeit der Einfahrtsbreiten wurde über Schleppkurven und in der beigefügten Erläuterung nachgewiesen.
Aus Sicht der Stadtplanung kann den drei Zufahrten mit den dargestellten Breiten zugestimmt werden. Die dritte Zufahrt zum Gasflaschenlager, ist im straßennahen Bereich auf eine Tiefe von mindestens 3 m, als begrünte Fahrspur auszuführen, sodass sie nur untergeordnet in Erscheinung tritt.

Der Neubau des Kellers wird für den Bereich vorgesehen, welcher die Schauseite des ehemaligen königlichen Logierhauses war. Dieser Hof war weder als „Wirtschaftshof“ noch als „Hinterhof“ geplant, sondern steht in Verbindung mit dem Logierhaus und ist als „Visitenkarte“ zu betrachten. Der Hof war von Beginn an mit einem Kutschenrondell versehen. Allerdings mit einem

Tor sowohl für die Ein- wie für die Ausfahrt. Die freibleibenden Flächen waren gärtnerisch gestaltet.
Bei der Neuanlage ist darauf Rücksicht zu nehmen. Zum einen in Gestaltung und Materialität der Tore und einer schmiedeeiserne Einfriedung mit gemauerten Pfosten. Zum anderen in der Gestaltung der Restflächen, die wieder gärtnerisch zu gestaltet sind und den Eindruck der Repräsentativität des Logierhauses unterstreichen sollten. Das Logierhaus und seine Rolle in der Kurgeschichte ist ein wichtiger Punkt in der UNESCO Weltkulturerbe-Bewerbung.

Des Weiteren sind Veränderungen in der Martin-Luther-Straße erforderlich. Hier ist das Versetzen des Sperrpfostens im Bereich der Straße um ca. 6 m erforderlich. Das Versetzen hat so zu erfolgen, dass eine unerlaubte Durchfahrt weiterhin sicher ausgeschlossen wird. Die neue Abgrenzung ist an das Ende der Rinne zu verlegen.

Dem Versetzen der Straßenlaterne wird zugestimmt, wenn die vorhandene entsprechende Bänderung in der Straße und im Gehweg, die der Beleuchtung zugeordnet ist, mit verschoben wird. Die Stadtwerke Bad Kissingen GmbH hat der Verschiebung der Straßenlaterne zugestimmt.

Für den Antrag wurde ein Lärmschutzgutachten vorgelegt. Die Stellungnahme des Landratsamtes, der Unteren Immissionsschutzbehörde liegt noch nicht vor. Mit der Planung wurde auch die Versetzung des Stickstofftanks von der nordlichen Seite der Nordflügels an die nördliche Ecke des Südflügels des Kurhausbades beantragt. Die Betankung, welche nur ca. alle vier Wochen mit einer Dauer von je 30 Minuten erfolgen soll, hält die Immissionsschutzwerte für das Kurgebiet nicht ein. Die zu erwartende Lärmwerte am Nachbargebäude, Martin-Luther-Straße 5 betragen etwa 60,4 dBA.

Aus den Reihen des Stadtrats wird gebeten zu protokollieren, dass der vorgesehene Anbau des Gaslagers nicht zur Beeinträchtigung eines Hotelneubaus führen darf.

Beschluss:
Der Bauausschuss stimmte der Tekturplanung vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Immissionsschutzbehrde zu. Bezüglich der drei Zufahrten wurde einer Abweichung von § 4 Abs.1 der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen zugestimmt. Bei der Errichtung der Zufahrten in der Martin-Luther-Straße sind auf Kosten des Bauherrn der Sperrpfosten und die Straßenlaterne zu versetzen und die Bänderung in der Straße zu verschieben. An der Grundstücksgrenze zur Martin-Luther-Straße ist eine Einfriedung mit Toren (analog der historischen Bilder) zu errichten. Die dritte Zufahrt ist als begrünte Fahrspur auszuführen. Der Vorgarten ist gärtnerisch zu gestalten. Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, eine zeitliche Einschränkungsmöglichkeit der Zufahrt zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

1.2. Altbausanierung durch Teilabbruch des Bestandsgebäudes bis auf den Keller und eine Außenwand und Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses Maxstraße 1-5, Fl. Nr. 517/2, 295, 295/1, 296, Gemarkung Bad Kissingen (B-2018-76) - Beschlussfassung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Ein Bebauungsplan existiert nicht.
Gegenüber dem genehmigten Baugesuch B-2016-68 wurden folgende bauplanungsrechtlichen Änderungen vorgenommen:

- Zur Maxstraße wird ein Satteldach ausgebildet, das eine höhere Firsthöhe aufweist als die genehmigte Bebauung
- Die Stellplätze werden in den Innenhof verlagert. Auf die Tiefgarage wird verzichtet. Die Anfahrt erfolgt von der Maxstraße aus und nicht wie bisher über den Fuß- und Radweg in Richtung Salinenpromenade.

Das neue Gebäude hält die östliche Abstandsfläche nicht ein. Die Abstandsfläche liegt bis zu 3,80 m auf den Nachbargrundstücken. Der Eigentümer des Grundstückes Fl. Nr. 298 hat dem Bauvorhaben zugestimmt, der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 523 hat die Zustimmung verweigert. Da die Abstandsflächen bereits von den bestehenden und abgebrochenen Gebäuden nicht eingehalten waren, wurde bei dem Bauantrag von 2016 eine Abweichung bezüglich der Nichteinhaltung der Abstandsflächen gewährt. Rechtsmittel wurden seinerzeit nicht eingelegt.
Das neue Gebäude hat eine geringere Länge und einen größeren Abstand zu den Nachbargrundstücken als die bereits genehmigte Bebauung.

Die Höhenentwicklung orientiert sich mit der neuen Bebauung am umgebenden Bestand und entspricht der städtebaulichen Notwendigkeit, die sich aus der Umgebung ableitet. Die Einstellung des Gebäudes auf die Gehweghinterkante zur Maxstraße entspricht städtebaulich der umgebenden Bebauung. Die dreigeschossige Bebauung mit Satteldach bzw. Penthouse ist in der unmittelbaren Nähe vorhanden und entspricht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung in diesem Quartier. Die Dachform und die Ausbildung des obersten Geschosses als Satteldach bzw. in Teilbereichen als Penthousegeschoss sind städtebaulich verträglich. Die geplante Baumasse ist im Hinblick auf die nähere Umgebung verträglich. Die Nichteinhaltung der Abstandsfläche ist in diesem innerstädtischen Bereich auch gegenüber den Nachbarn verträglich, da diese Nachbargebäude auch mit zwei bzw. drei Seiten auf der Grundstücksgrenze stehen und selbst die Abstandsflächen somit nicht eingehalten haben.

Das beantragte Satteldach zur Maxstraße weist zwar eine höhere Firsthöhe (ca. 60 cm) auf als der genehmigte Bauantrag von 2016, die Traufhöhe jedoch ist um ca. 60 cm niedriger als im Bauantrag von 2016. Das Satteldach mit Traufe zur Maxstraße ist städtebaulich eine sehr viel bessere Lösung als das ursprünglich geplante Penthousegeschoss aus dem genehmigten Bau-

antrag. Gegenüber dem niedrigeren Gebäude Maxstraße 7 wurde das neue Bauvorhaben um ca. 1,25 m abgerückt. Dieser Nachbar hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

Die Nachbarn, die dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben (Eigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 523 und 292) werden durch die veränderte Dachform nicht beeinträchtigt, da das Satteldach zur Maxstraße hin auf Grund seiner Neigung mit 38° keine stärkere Verschattung hervorruft als das genehmigte Penthousegeschoss.
Die geplante Dachgaube mit einer Länge von 5,43 m entspricht nicht der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen, die gemäß § 3 Abs. 2 b Dachgauben mit einer Länge von maximal einem Drittel der Länge des Daches zulässt. Damit wäre eine Dachgaubenlänge von 5,165 m zulässig. Die Überschreitung ist geringfügig, die Gestaltung der Gaube ist filigran und untergeordnet. Deshalb kann aus städtebaulicher Sicht einer Überschreitung der zulässigen Länge zugestimmt werden.

Bei dem Bauvorhaben werden die erforderlichen Stellplätze vom Innenhof aus angefahren und sind im Erdgeschoss untergebracht. Die Zufahrt ist teilweise überdacht. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Lösung gegenüber der Anfahrt der Tiefgarage von der Parkseite aus zu begrüßen. Die Lärmverträglichkeit dieser Zufahrt und der Stellplatzlösung wurde über ein Schallschutzgutachten nachgewiesen und durch die Immissionsschutzbehörde überprüft.

Beschluss:
Der Bauausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Bezüglich der Nichteinhaltung der Abstandsflächen wird eine Abweichung von der Abstandsflächenregelung zugelassen.
Bezüglich der Überschreitung der maximal zulässigen Länge der geplanten Dachgaube wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen zugelassen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

1.3. Neubau Medizinisches Versorgungszentrum Spitzwiese, Fl. Nr. 1627/21, 1627/22, 1627/23, Gemarkung Bad Kissingen (B-2019-24) - Beschlussfassung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Medizinischen Versorgungszentrums. Der Vorentwurf für dieses Bauvorhaben wurde bereits im Bauausschuss am 02.12.2015 behandelt. Die neue Planung entspricht jedoch nicht dem Vorbescheid und wird deshalb erneut beurteilt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans "Verlängerte Hartmannstraße - Spitzwiese, 2. Änderung".

Die Festsetzungen sind bis auf folgende Abweichungen eingehalten:

- Baugrenzen

Baugrenze:
Das Vorhaben überschreitet mit den östlichen Gebäudeecken die Baugrenze zur öffentlichen Straßen hin um bis zu 2,0 m. Die Überschreitungen sind städtebaulich verträglich, da das Ausmaß der Überschreitung im Verhältnis zu den städtebaulichen Kubaturen in diesem Bereich gering ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Befreiung kann erteilt werden.

Weiterhin sind folgende Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen nicht eingehalten:

- Zufahrtsbreite
- Zahl oberirdischer Stellplätze

Zufahrtsbreite:
Die geplante Zufahrtsbreite mit 10 m Breite zu den Stellplätzen überschreitet durch die Ausrundung des 6 m breiten Fahrwegs an der Straße die zulässige Zufahrtsbreite von max. 7,5 m. Die Zufahrtsbreite soll durch eine geringere Ausrundung auf 7,5 m reduziert werden. Es ist eine zweite Zufahrt für die Anlieferung mit einer Breite von 4 m vorgesehen. Der weitere, möglicherweise befahrbare Bereich vor dem Eingang wird als Vorplatz gewertet. Für diese Zufahrt kann eine entsprechende Abweichung von der Gestaltungssatzung zugelassen werden, weil im Wendebereich nicht geparkt werden darf und somit keine öffentlichen Stellplätze weg fallen würden.

Gemäß der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen sind nach § 4 Abs. 2 nur fünf oberirdische Stellplätze zulässig. Bei dem Bauvorhaben sollen die 28 erforderlichen Stellplätze oberirdisch untergebracht werden. Da die Stellplätze sehr gut eingegrünt werden und im Bebauungsplangebiet mehrere Parkplätze größerer Ordnung zugelassen wurden, wird der Abweichung von der Gestaltungssatzung zugestimmt.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Die Erschließung ist gesichert.

<u>Beschluss:</u>
Der Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Bezüglich der Überschreitung der Baugrenze durch die östlichen Gebäudeecken zur öffentlichen Straßen hin um bis zu 2,0 m wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährt.
Für die mit etwa 15 m befahrbare Fläche im Eingangsbereich wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen zugelassen. Die geplante Zufahrtsbreite zu den Stellplätzen mit 10 m Breite ist auf die maximal zulässige Zufahrtsbreite von max. 7,5 m zu reduzieren.
Wegen der Zulassung von 28 oberirdischen Stellplätzen wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen zugelassen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

1.4. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport Seestraße 17, Fl. Nr. 1750, Gemarkung Garitz (B-2019-13) - Beschlussfassung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans "Tiergarten, 4. Änderung".
Die Festsetzungen sind bis auf folgende Abweichungen eingehalten:

- Dachform
- Dachneigung
- Baugrenzen

Baugrenze: Das Vorhaben überschreitet mit der vorderen und hinteren Gebäudewand jeweils die Baugrenze mit bis zu 0,4 m. Die Überschreitungen sind städtebaulich verträglich, da das Ausmaß der Überschreitung geringfügig ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Dachform: Statt des festgesetzten Satteldachs mit 28 - 42° Dachneigung wird ein Walmdach mit 26,5° Dachneigung 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.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Der nördlich gelegene Nachbar hat dem Bauvorhaben nicht zugestimmt und schriftliche Einwände vorgerbracht. Er stimmt der Grenzbebauung und der langen Zufahrt entlang seiner Grundstücksgrenze nicht zu.
Die 8,99 m lange Grenzbebauung mit einem Carport und einem Nebenraum entsprechen der Abstandsflächenregelung (Art. 6 Abs. 9 BayBO) und sind genehmigungsfrei. Da das lange, schmale Grundstück nach dem Bebauungsplan in der zweiten Reihe bebaut werden darf, ist die Erschließung der hinter liegenden Bebauung erforderlich. Die geplante Zufahrt ist für ein Fahrzeug vorgesehen. Eine dadurch resultierende Beeinträchtigung des Nachbarn ist nicht zu erkennen.

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

<u>Beschluss:</u>
Der Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen und der Unterschreitung der Dachneigung werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen. Die abweichende Dachform wird ausnahmsweise zugelassen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2. Bauvoranfragen

2.1. Neubau eines nebengebäudeähnlichen, zusätzlichen Wohnhauses Kastanienstraße 23, Fl. Nr. 1372/4, Gemarkung Garitz (V-2019-3) - Beschlussfassung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Bau eines nebengebäudeähnlichen, zusätzlichen Wohnhauses.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans "Altenberg".
Die Festsetzungen sind bis auf folgende Abweichungen eingehalten:

- Baugrenzen
- Dachform

Baugrenze:
Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Baugrenzen.
Im Bebauungsplan sind Baugrenzen festgesetzt, die in der näheren Umgebung des Vorhabens meist mehrere Bauplätze zusammenfassen oder Baufenster in einer gemeinsamen Flucht parallel zur Straße anordnen. Es ist das Ziel eines städtebaulich geordneten Straßenbilds ablesbar, bei dem die rückwärtigen Bereiche freigehalten werden und entlang der Straßen durch die gleichartige Ausrichtung jeweils mehrerer Häuser eine ablesbare Struktur sichergestellt werden soll. Bei den seither errichteten Gebäuden sind die Baugrenzen weitgehend eingehalten, so dass die ursprüngliche Konzeption weiterhin besteht. Das Bauvorhaben fügt sich, obwohl es außerhalb der Baugrenzen geplant ist, in diese Konzeption grundsätzlich ein. Der eingeschossige Flachdachbau tritt nur untergeordnet in Erscheinung und ist städtebaulich verträglich.
Die Baugrenzen des Bebauungsplans sind sehr eng gezogen und ermöglichen zum Teil kaum Änderungen oder Erweiterungen zum Bau von heute üblichen Grundrissen.
Im Bereich der Ahornstraße besteht die Besonderheit, dass die geplante Bauflucht im Gegensatz zum sonstigen Plangebiet nicht parallel zum Straßenverlauf liegt. Wären die Baufenster wie in den anderen Plangebieten parallel zur Straße ausgerichtet, läge das Bauvorhaben auch in der Bauflucht der Ahornstraße, was ja auch tatsächlich der Fall ist.
Durch die Planung eines eingeschossigen Baukörpers mit Flachdach hebt sich das Gebäude städtebaulich deutlich von den umgebenden Wohnhäusern ab und wirkt in diesem Kontext ähnlich einer Nebenanlage, die außerhalb der Baugrenzen zulässige wäre.
Der beantragte Gebäudeabstand von 6 m würde eine spätere Teilung des Grundstücks ermöglichen.
Aus den vorgenannten Gründen wird eine Befreiung für möglich gehalten.

Dachform:
Statt des festgesetzten Satteldachs mit 28° bis 32° Dachneigung wird ein Flachdach geplant. Für städtebaulich untergeordnete Gebäude kann eine Ausnahme entsprechend der Festsetzung für Garagendächer zugelassen werden.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss:
Der Ausschuss stellte dem Bauvorhaben die Genehmigung in Aussicht. Bezüglich der Überschreitung der Baugrenze und der Errichtung eines Flachdaches anstelle eines Satteldaches wurden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 6

2.2. Umbau ehem. Hotel Ross zu Wohnungen, Errichtung eines neuen Mansardendaches, Abbruch Nebengebäude Von-der-Tann-Straße 4, Fl. Nr. 367, Gemarkung Bad Kissingen (V-2019-5) - Beschlussfassung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Umbau eines ehemaligen Hotels zu sieben Wohnungen, die Errichtung eines neuen Mansardendachs und den Abbruch eines Nebengebäudes.

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

Art der Nutzung:
Die nähere Umgebung ist von Wohnnutzungen geprägt, wobei es in der Umgebung genehmigte Café, Steuerberaterbüro und Friseurladen sowie auch eine medizinische Praxis vorhanden sind. Die beantragte Nutzung ist in einem als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO einzustufenden Gebiet zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:
Auf den benachbarten Grundstücken sind verschieden große Flächen und insbesondere auch deutlich größere Flächen überbaut.
Die beantragte Firsthöhe des neuen Dachs mit ca. 15,20 m entspricht in seinem städtebaulichen Erscheinungsbild maximal der Höhe des Gebäudes Von-der-Tann-Straße 11, das ebenfalls einen Sockel, drei Geschosse und ein ausgebautes Dach aufweist. Dieses besitzt zwar eine geringere Dachneigung, weist aber mit Gauben und Zwerchhäusern eine hohe Ausnutzung des Dachgeschosses auf. Es steht mit dem Giebel zum talseitigen Nachbargrundstück Nr. 9, wo es viergeschossig plus Dachgeschoss ausfällt. Auch das näher liegende Gebäude Von-der-Tann-Straße 8 tritt mit seinem Sockel soweit hervor, dass das Sockelgeschoss talseitig und auf der Rückseite ebenerdig erschlossen ist. Hinzu kommen drei weitere Geschosse. Seine Firsthöhe

beträgt 15,00 m. Die beantragte Höhe des neuen Daches fügt sich in die Höhenabwicklung der Von-der-Tann-Straße ein.
Das Verhältnis zu den umgebenden Freiflächen ändert sich durch die neuen Balkone nur in geringem Maß.
Das geplante Bauvorhaben fügt sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die auf der östlichen Seite beantragten Dachgauben befinden sich auf einer Gebäudeseite, die im Bestand die Abstandsflächen zum Nachbarn nicht einhält. Die zusätzlichen Gauben verschlechtern unabhängig von ihrer Abstandsflächenrelevanz die Situation für den Nachbarn, der an der gegenüberliegenden Wand Aufenthaltsräume und Fenster besitzt. Die Gauben auf der Ostseite sind daher nicht genehmigungsfähig. Es besteht die Möglichkeit innenliegende Loggien zu bauen. Die auf der Nord- und Südseite vorgesehenen Gauben dürfen errichtet werden.
An der südlichen Grundstücksseite wird beantragt, die halbierte Abstandsfläche (H/2) zu genehmigen, um eine Grundstücksteilung an dieser Stelle vornehmen zu können. Durch die heute bereits hohe Ausnutzung der Grundstücke in diesem Bereich und die Bauweise z. T. mit sehr geringen oder ohne seitliche Abstandsflächen hat der Erhalt der Grün- und Freiflächen gerade auch in den rückwärtigen Bereichen eine hohe Bedeutung. Die Reduzierung der Abstandsfläche zielt auf eine bauliche Nutzbarkeit einer in der Mitte des Straßen-Karrees liegenden Fläche. Aus diesem Grund wird der Abweichung nicht zugestimmt.

Bei der geplanten Einhaltung der bestehenden Traufhöhe, bei Verzicht auf die Gauben auf der Ostseite und regulärer Abstandsfläche auf der Südseite wird keine erdrückende Wirkung gegenüber den Nachbargebäuden verursacht und bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass von dem Vorhaben Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder es solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wäre.
Das Bauvorhaben könnte dann nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Das Gebäude selbst und das Nebengebäude sind als Einzeldenkmäler in der Denkmalliste (Nr. D-6-72-114-449 und Nr. D-6-72-114-449) eingetragen. Das Gebäude Von-der-Tann-Straße 4 wurde bereits aufgestockt, sodass die Änderung des Daches aus denkmalrechtlicher Sicht denkbar ist. Dem Abbruch des Nebengebäudes wird nicht zugestimmt. Mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde die Versetzung des Gartenhauses (Salettl) in den Gartenbereich des Nachbargrundstückes Von-der-Tann-Straße 2 besprochen jedoch kein Abbruch.

Für das Bauvorhaben ist ein Nachweis von 7 Stellplätzen erforderlich. Diese Stellplätze müssen jedoch nicht nachgewiesen werden, da diese auf den Bestand (Kurhaus mit 42 Betten) angerechnet werden.

De östlich angrenzenden Nachbarn, Von-der-Tann-Straße 6 und 6a haben dem Bauvorhaben nicht zugestimmt. Einwände wurden angekündigt, liegen jedoch noch nicht vor.

Beschluss:
Der Ausschuss stellte dem Bauvorhaben die Genehmigung in Aussicht. Die Dachgauben auf der Ostseite dürfen nicht errichtet werden, auf der Südseite ist die volle Abstandsfläche einzuhalten. Das unter Denkmalschutz stehende Nebengebäude darf nicht abgerissen werden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

2.3. Neubau einer Tagespflege mit Sozialstation und 9 Wohneinheiten Jahnstraße 60 - 62, Fl. Nr. 93/4, 96, 98, 99, 100, Gemarkung Garitz (V-2019-4) - Beschlussfassung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau einer Tagespflege mit Sozialstation und 9 altengerechten Wohneinheiten.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans "Althaus Teil 2, 2. Änderung".
Die Festsetzungen sind bis auf folgende Abweichungen eingehalten:

- Dachform
- Dachneigung
- Traufhöhe
- Baugrenzen
- Lage der Stellplätze und Eingrünung

Abweichung von der Gestaltungssatzung:

- Oberirdische Stellplätze

Baugrenze:
Das Vorhaben überschreitet mit der östlichen Gebäudewand und Stützmauer, dem Einstellbereich für die Mülltonnen und einer Nebenanlage mit Lagerräumen die Baugrenze um bis zu 2 m. Mit der Außenwand wird die Baugrenze um 0,4 m überschritten. Die Überschreitungen sind städtebaulich verträglich, da die 0,4 m durch die Außenwand geringfügig sind, die Stützmauer städtebaulich nicht in Erscheinung tritt bzw. die anderen Nebenanlagen - bei einer Überschreitung von 1,5 m - städtebaulich vor allem im Vergleich zum Hauptbaukörper nicht ins Gewicht fallen. Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Befreiung kann erteilt werden.

Dachform und Dachneigung:
Im Bebauungsplan sind Satteldächer mit 28 - 32° Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise können andere Dachneigungen zugelassen werden. Geplant ist ein Walmdach mit einer Dachneigung von 18°. Die abweichende Dachform und –neigung sind städtebaulich verträglich, da in der Umgebung in der Jahnstraße zum Beispiel ein Krüppelwalmdach und ein Mansardwalmdach vorhanden sind. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Befreiung von der Festsetzung kann erteilt werden.

Traufhöhe:
Im Bebauungsplan ist die Traufhöhe mit max. 6,5 m festgesetzt. Das Bauvorhaben weist Traufhöhen von bis zu 8,8 m auf. Die Traufhöhe wird überschritten und bedarf einer Befreiung. Die Überschreitung ergibt sich aus der relativ hohen Einstellung des Gebäudes, um das Kellergeschoss weitestgehend für Aufenthaltsräume nutzbar zu machen. Gleichzeitig ragt der relativ lange Baukörper durch die Geländeneigung auf der Südseite deutlich weiter heraus als auf der Nordseite, die der im Bebauungsplan vorgesehenen Höheneinstellung entspricht. Das Heraustreten der Kubatur auf der Talseite könnte durch eine Aufteilung in zwei Baukörper vermieden werden, die in der Höhe zueinander versetzt liegen. Dem steht das Konzept einer durchgehenden Barrierefreiheit der Einrichtung entgegen. Die größere Wandhöhe wird zum First hin durch eine geringere Dachneigung ausgeglichen.
In der Jahnstraße befindet sich in unmittelbarer Umgebung außerhalb des Bebauungsplangebiets ein Gebäude, das ebenfalls dreigeschossig ist und ein niedriges Walmdach hat (Nr. 41). Das Nachbargebäude Jahnstraße 52 weist eine Traufhöhe auf, die die zulässigen 6,5 m geringfügig überschreitet.
Trotz der Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 2,3 m ist die Höhe städtebaulich verträglich, denn die Zahl der Vollgeschosse und die Abstandsflächen sind eingehalten. Das städtebauliche Erscheinungsbild ist allerdings deutlich mehr von der Wand als von der Dachfläche geprägt, als es der Bebauungsplan vorsieht. Eine Befreiung von der Festsetzung kann erteilt werden.

Nach dem Bebauungsplan sind die Stellplätze innerhalb der Baugrenzen anzuordnen und können ausnahmsweise auch im Vorgartenbereich zugelassen werden. Sie sind mit 1,5 m Abstand zur Straße anzuordnen und von der Grundstückszufahrt, nicht von der Straße aus anzufahren. Alle Flächen im Vorgartenbereich sind entsiegelt zu gestalten.
Für das Bauvorhaben ist der Nachweis von 8 Stellplätzen erforderlich.
Der Antragsteller kann auf dem Grundstück nur sechs Stellplätze nachweisen. Drei Stellplätze in der südöstlichen Ecke des Grundstückes liegen zur Hälfte außerhalb des Baufensters, eine Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Diese drei Stellplätze grenzen an eine städtische Grünfläche (Fl. Nr. 96/2), so dass eine Eingrünung bestehen bleibt. Zwei weitere Stellplätze werden senkrecht zur Straße an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet, liegen zur 2/3 außerhalb des Baufensters und wirken ähnlich wie eine 2. Zufahrt. Der Überschreitung der Baugrenze durch die fünf Stellplätze kann zugestimmt werden, wenn die Stellplatzflächen entsiegelt gestaltet werden.
Der Antragsteller hat beantragt, die weiteren zwei notwendigen Stellplätze abzulösen (nach § 3 Ziff. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kissingen beträgt der Ablösebetrag pro Stellplatz 3.000 €).

Gemäß der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen sind nach § 4 Abs. 2 nur fünf oberirdische Stellplätze zulässig. Es werden jedoch 6 erforderliche Stellplätze offen nachgewiesen. Bei einer Tagespflege hat die barrierefreie Erreichbarkeit eine größere Bedeutung als in anderen Fällen. Aus diesem Grund ist eine Abweichung von der Gestaltungssatzung aus städtebaulicher Sicht möglich.

Die angrenzende Nachbarin hat dem Bauvorhaben zugestimmt. Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:
Der Ausschuss stellte dem Bauvorhaben die Genehmigung in Aussicht. Bezüglich der abweichenden Dachform und der Dachneigung wurde eine Ausnahme, wegen der Lage der Stellplätze, der Überschreitung der Traufhöhe und der Baugrenze werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt. Hinsichtlich der Zulassung von 6 oberirdischen Stellplätzen wird von der Gestaltungssatzung eine Abweichung zugelassen. Der Ablöse von zwei fehlenden Stellplätzen (mit 3.000 € pro Stellplatz) wurde zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. Verwaltungsverfahren

3.1. Anbringung Sonnenschutz am Penthouse, Abbruch und Neuerrichtung des Vordaches sowie Anbringung von Werbeanlagen Obere Marktstraße 6, Fl. Nr. 198, Gemarkung Bad Kissingen (Z-2019-1) - Beschlussfassung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um das Anbringen eines Sonnenschutzes am Penthouse, den Abbruch und die Neuerrichtung des Vordachs sowie das Anbringen von Werbeanlagen.

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

Durch das Vorhaben erhöht sich die städtebaulich wahrgenommene Kubatur, in dem die Außenkannte des 4. Geschosses nicht mehr als Staffelgeschoss zurückspringt, sondern wie ein Vollgeschoss wahrgenommen wird. Vergleichbare Wandhöhen und Wandgliederungen finden sich gegenüber in der Münchner Straße 1 und der Von-Hessing-Straße 1. Die Erhöhung der städtebaulich in Erscheinung tretenden Baumasse ist gering und es besteht weiterhin eine optische Brechung, so dass die Außenwand nicht als Einheit mit vier Geschossen wahrgenommen wird. Damit fügt sich das Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
Um den Sanierungszielen des Sanierungsgebiets "Altstadt" nicht entgegenzustehen, ist darauf zu achten, dass die Gestaltung des Sonnenschutzes hinsichtlich der Farbgebung zurückhaltend/gedeckt gewählt wird. Der kräftige Blauton soll dementsprechend durch einen weniger kräftigen und weniger auffälligen Farbton ersetzt werden.

Das Kulturreferat der Stadt Bad Kissingen hat gegen den beantragten Sonnenschutz Bedenken geäußert und weist darauf hin, dass schon die Aufstockung des Landratsamtes wegen der Hö-

henentwicklung höchst umstritten war. Der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen und das Landesdenkmalamt äußerten damals diesbezüglich Bedenken.
Die Fernwirkung des Aufbaus war bislang durch die Zurücksetzung relativiert. Da nun aber der Sonnenschutz an die Gebäudekante gesetzt werden soll, werde das Gebäude künftig als massiver vierstöckiger Block in Erscheinung treten; nicht nur bei vollem Sonneneinfall. Seitens des Kulturreferates wird eine fassadennahe Sonnenschutzlösung im „Penthouse“ Geschoß des Landratsamtes vorgeschlagen.

Das Gebäude befindet sich in dem denkmalgeschützten Ensemble Bad Kissingen, Altstadt und Kurviertel. Die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegt bereits vor.

Unterhalb des neuen Sonnenschutzes im Attikabereich soll an zwei Fassaden eine Schrift „Landkreis Bad Kissingen“ mit Maßen 4,25 x 1,15 m angebracht werden.
Dieser Schriftzug widerspricht der Werbeanlagensatzung in folgenden Punkten:

- Lage der Werbeanlage oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses.
- Die Höhe und die Länge der Schrift überschreitet die zulässigen 3,00 x 0,40 m

Diesbezüglich kann eine Abweichung nach § 6 Abs. 2 der Werbeanlagensatzung erteilt werden, da die Dienstleistung nicht ausschließlich im Erdgeschoss ausgeübt wird.

Der Werbebeirat hat dem Schriftzug zugestimmt.

Die Neuerrichtung des Vordachs ist städtebaulich nicht bedeutsam.

Beschluss:

a) Der Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Die Gestaltung des Sonnenschutzes ist hinsichtlich der Farbgebung zurückhaltend / gedeckt zu halten. Die Farbe ist mit dem Sanierungsbeauftragten der Stadt Bad Kissingen abzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

b) Bezüglich der Größe und Anbringungshöhe der Werbeanlage werden entsprechende Abweichungen von der Werbeanlagensatzung zugelassen.

Abstimmungsergebnis: 3 : 8

4. Verkehrswesen

4.1. Antrag auf Durchführung eines Sonderlinienverkehrs (Kissinger Kurbähnle) Stellungnahme der Stadt Bad Kissingen - Beschlussfassung

Der bisherige Betreiber des „Kurbähnles“ (Kissinger Kleinbahngesellschaft mbH) hatte bisher eine Ausnahmegenehmigung der Stadt Bad Kissingen nach § 46 Abs. 1 Nr. 11 StVO, um folgende Fahrtroute zu befahren:

Vom Rondell der Kurhausstraße durch die Kurhausstraße – Am Kurgarten - Ludwigsstraße/Ludwigsbrücke – Untere Marktstraße – Marktplatz – Kirchgasse – Rathausplatz – Füllbacher Hof/Eisenstädter Platz bis Von-Hessing-Straße

Diese Route wurde durch den bisherigen Betreiber nur an Wochenenden genutzt. Mit Schreiben vom 28.3.2019 hat Herr Wolters bei der Regierung die Genehmigung zum Betrieb des „Kurbähnles“ mit einer Linie beantragt. In der beigefügten Präsentation sind zwei Routen angeführt:
Die Nordroute führt von der Haltestelle Am Kurgarten durch die Au zum Wildpark Klaushof, Gradierbau, Untere Saline, Salinenstraße, Maxstraße, Theresienstraße, Ludwigstraße zurück zur Haltestelle Am Kurgarten.

Die Südroute führt ab der Haltestelle Am Kurgarten über die Untere Marktstraße, Marktplatz, Kirchgasse, Rathausplatz, Mühlgasse, Eisenstädter Platz, Mühlberg, Von-Hessing-Straße, Theaterplatz, Martin-Luther-Straße, Prinzregentenstraße, Bahnhofstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Kurhausstraße, Luitpoldpark, Lindesmühlpromenade, Wildrosenpromenade, Menzelsteg, Barfußlabyrinth, Kneippanlage, Klanggarten, Behördenzentrum, Schrankenanlage rechts, Bismarckstraße, Ludwigsbrücke, Ludwigsstraße, zur Haltestelle Am Kurgarten.

Mit E-Mail vom 4.4.2019 wurde die Stadt Bad Kissingen um Prüfung und Mitteilung gebeten, ob gegen den beantragten Sonderlinienverkehr Einwendungen bestehen. Mit E-Mail vom 11.5.2019 wurden die Polizeiinspektion Bad Kissingen und die Kurdirektorin zu den beantragten Linien um Stellungnahme gebeten.

In einem Telefongespräch am 29.4.2019 mit Herrn Wolters wurden die im Beschlussvorschlag genannten Änderungen der Linien abgesprochen. Er ist mit den abweichenden Regelungen einverstanden.

Der Betreiber erläutert Details.

Beschluss:
Der Vorsitzende lies darüber abstimmen, dass auch Alternativ-Routen zugelassen werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

1. Die Südroute führt entweder über den Marktplatz und die Kirchgasse oder über die Weingasse und die Bachstraße zum Rathausplatz.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2. Im Bereich des Luitpoldparks wird das Barfußlabyrinth, die Kneippanlage und der Klanggarten ausgespart, stattdessen werden vier verschiedene Alternativ-Routen genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. Die Nordroute wird antragsgemäß genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Öffentliche Sicherheit und Ordnung

5.1. Antrag der Heiligenfeld GmbH auf Durchführung eines Weinfestes auf dem Marktplatz - Beschlussfassung

Dieser Tagesordnungspunkt wurde vorgezogen.

6. Natur- und Umweltschutz

6.1. Mobilfunk - Erweiterung / Aufstockung LTE am Standort Martin-Luther-Straße 6 - Information

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit Schreiben vom 18.03.2019, eingegangen am 20.03.2019, mitgeteilt, dass die LTE-Technologie in Bad Kissingen am Mobilfunkstandort Martin-Luther-Straße 6 verbessert werden soll.

Dies bedeutet, die Stadt hatte die Möglichkeit im Rahmen des Mobilfunkpakts II eigene Interessen und Gesichtspunkte bei der Realisierung in die Überlegungen von der Telekom mit einzubringen.

Da es sich um einen bestehenden Standort handelt („Telekom-Turm“), ist die Verwaltung bei dieser Anfrage jedoch nicht davon ausgegangen, dass es hier sinnvoll wäre, einen neuen Standort zu benennen. Die neue Technik soll in der KW 19/2019 (06.05.- 10.05.) in Betrieb genommen werden.

Das Anbringen, Ändern oder Austauschen von Antennen auf bestehenden Mobilfunkmasten ist genehmigungsfrei. Allerdings sollen zu gegebener Zeit entsprechende Nachmessungen stattfinden.

7. Tiefbau

7.1. Mobile Toilettenanlage am Spielplatz Schützenstraße - Beschlussfassung

Mit Schreiben vom 28.06.2018 beantragte die Stadtratsfraktion der SPD Bad Kissingen Möglichkeiten und Kosten für eine Toilettenanlage am Spielplatz Schützenstraße vorzustellen und die Kosten abzuschätzen. In der Stadtratssitzung vom 24.07.2018 beschließt der Stadtrat bis einschließlich 15.10.2018 die Aufstellung von zwei mobilen Toilettenanlagen mit einmaliger täglicher Reinigung und bei Bedarf mit Erweiterung auf bis zu drei Mal täglicher Reinigung. Die aufgestellten Toilettenanlagen wurden sehr gut angenommen, der gewählte Standort hat sich bewährt.
Für das Jahr 2019 könnten wieder zwei mobile Toilettenanlagen aufgestellt werden. Bei täglich einmaliger Reinigung belaufen sich die Kosten auf ca. 1.500.- € pro Monat.
Entsprechende Mittel stehen im Produkt 366020 Unterhalt und Betrieb Spiel- und Bolzplätze zur Verfügung.

Beschluss:
Der Bauausschuss beschloss, zum nächstmöglichen Termin bis einschließlich 31.10.2019 die Aufstellung von zwei mobilen Toiletten mit einmaliger täglicher Reinigung. Die Verwaltung wurde beauftragt, bei Bedarf das Reinigungsintervall auf bis zu drei Mal tägliche Reinigung zu erweitern.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0