STADT BAD KISSINGEN

BERICHT

über die

55. Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 15.01.2020

1. Bekanntgaben

Die Verwaltung gibt bekannt, dass der Stadtrat in seiner Sitzung vom 18.12.2019 die Verwaltung beauftragt hat, den Zuschlag für die Planungsleistungen Gebäude für den Erweiterungsbau der Sinnberg-Grundschule stufenweise, vorbehaltlich der Unbedenklichkeitsbescheinigung durch die Regierung von Unterfranken, für die Leistungsphasen 4 bis ein-schließlich 6 sowie die anschließende Beauftragung bis Leistungsphase 9, vorbehaltlich der Bewilligung der beantragten Fördermittel durch die Regierung von Unterfranken, an das Büro Architekturbüro Richter aus Bad Brückenau zu erteilen.

2. Stadt- und Verkehrsplanung

2.1. Radverkehr - Information

Durch verschiedene Stadträte wurden Kriterien für eine Radwegeplanung zusammengestellt. Diese werden vorgestellt (Präsentation). Sie fließen in wesentlichen Teilen in die Verkehrsentwicklungsplanung ein bzw. werden im Rahmen dieser Planung tiefergehend untersucht.

In dem Zusammenhang wurde auch die Ausweisung diverser Radverkehrsanlagen besprochen. Durch die Verwaltung werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Ausweisung der wesentlichen Anlagetypen erläutert und die Möglichkeiten einer Ausweisung aufgezeigt (Präsentation).

Darüber hinaus wird über den Stand der Verhandlungen mit der Bahn zu den Fahrradabstellplätzen am Bahnhof im Rahmen der Bike+Ride-Offensive berichtet.

3. Baugesuche

3.1. Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Grundstück Fl. Nr. 749/25, Ziegelweg 25, Gemarkung Garitz (B-2019-76) - Beschlussfassung

Auf dem Grundstück Ziegelweg 25, Fl. Nr. 749/25, Gemarkung Garitz soll ein Einfamilienwohnhaus mit einer Tiefgarage errichtet werden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:
Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans "Oberer Steinberg, 3. Änderung". Folgende Festsetzungen werden nicht eingehalten:

Baugrenze:
Das Vorhaben überschreitet die rückwärtige Baugrenze auf etwas weniger als der Hälfte der Gebäudebreite um 1,0 m. Die Überschreitung ist geringfügig und kann zugelassen werden. Zusätzlich wird die Baugrenze durch den geplanten Pool überschritten. Hierbei handelt es sich um eine Nebenanlage ohne städtebaulich in Erscheinung tretende Kubatur. Die Befreiung ist unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Geschossigkeit:
Das Vorhaben sieht eine zwei- bzw. talseits dreigeschossige Bebauung vor. Da im Bebauungsplan Gebäude mit bergseits einem und talseits zwei Geschossen festgesetzt sind, bedarf das Bauvorhaben einer Befreiung.
Das zurückversetzte Dachgeschoss bewegt sich fast ausschließlich innerhalb der Kubatur eines zulässigen Satteldachs. Das Dachgeschoss ist nach innen versetzt. Unter diesen Umständen ist die Planung städtebaulich vertretbar und es kann eine Befreiung erteilt werden.

Dachform:
Statt des festgesetzten Satteldachs mit 28° bis 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.

Traufhöhe:
Im Bebauungsplan ist für den Hangtyp (talseits zwei, bergseits ein Geschoss) eine Traufhöhe von max. 6,25 m talseits und 3,50 m bergseits festgesetzt. Das Bauvorhaben weist beim zurückversetzten Penthaus Traufhöhen von talseits bis zu 7,20 m über dem natürlichen Gelände auf. Die Traufhöhe wird überschritten und bedarf einer Befreiung. Die Kontur des Dachgeschosses bleibt wegen der Staffelung des Gebäudes weitgehend innerhalb der möglichen Kontur eines Gebäudes mit einem Satteldach. Die Überschreitung von knapp einem Meter ist darum städtebaulich verträglich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die Überschreitung nur beim zurückversetzten Penthaus auftritt.

Zufahrt:
Es sind zwei Zufahrten geplant. Der Bebauungsplan setzt lediglich eine Zufahrt fest. In Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen, welche bei Grundstücken mit einer Länge an der Straße von über 20 m abweichend eine zweite Zufahrt zulässt, kann der zweiten Zufahrt zugestimmt werden.

Abgrabungen:
Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind Geländeveränderungen von über 1,2 m durch Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Das Vorhaben sieht Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2,3 m vor. Dieses Höchstmaß wird im Bereich des Stellplatzes auf der Südseite erreicht. Für die Bereiche der Zufahrt und der Zugänge von der Straße her, kann eine Befreiung mit den beantragten Maßen erteilt werden, da die Zufahrten - bei dem an der vorderen Grundstücksgrenze böschungsartig ansteigenden Gelände - anders nur schwer zu realisieren sind.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:
Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.
Die Abstandsflächen werden eingehalten.
Die Erschließung ist gesichert.
Der erforderliche Stellplatz wird nachgewiesen.

Beschluss:
Der Bauausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Die erforderlichen Befreiungen bezogen auf die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze auf etwas weniger als der Hälfte der Gebäudebreite um einen Meter, die Überschreitung dieser Baugrenze durch den geplanten Pool, die abweichende Geschossigkeit (II/III statt I/II), die Überschreitung der Traufhöhe (7,20 m statt 6,25 m), die Zulassung einer zweiten Zufahrt und die Überschreitung der festgesetzten Abgrabungshöhen im Bereich der Stellplätze, Zufahrt und Zugang (max. 2,30 m statt 1,00 m) werden zugelassen.
Der Ausnahme bezogen auf die abweichende Dachform (Flachdach statt Satteldach) wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4. Öffentliche Sicherheit und Ordnung

4.1. Antrag auf Änderung der Straßenreinigungs- und Sicherungsverordnung - Beschlussfassung

Ein Bad Kissinger Bürger hat sich in einer E-Mail vom 20.11.2018 und in der Bürgerstunde gegen die Regelung der Reinigungs- und Sicherungsverordnung gewandt, wonach bei Straßen, in denen nur auf einer Seite ein Gehweg vorhanden ist, die Sicherungspflicht für den Anlieger entfällt, auf dessen Seite kein Gehsteig vorhanden ist. Er schlägt vor, die Sicherungspflicht der Anlieger in den geraden und ungeraden Jahren abwechselnd zu verteilen.
In der Stadt sind auf einer Länge von 22 km Straßen vorhanden, an denen nur der Anlieger sicherungspflichtig ist, auf dessen Seite sich der Gehweg befindet und 128 km mit beidseitigem Gehweg.
Es ist zu entscheiden, ob die Verwaltung mit der Überarbeitung der Straßenreinigungs- und Sicherungsverordnung beauftragt werden soll.

Beschluss:
Der Ausschuss beauftragte die Verwaltung, die Straßenreinigungs-und Sicherungsverordnung dahingehend anzupassen, dass die Sicherungspflicht bei Straßen mit einseitigem Gehweg zwischen dem bisher Sicherungspflichtigen und dem Eigentümer des gegenüberliegenden Grundstücks (ohne Gehweg) wechselt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 3

Die Herren Stadträte Kaiser, Keßler und Lutz bitten ihr Abstimmungsverhalten zu protokollieren. Sie stimmten dagegen.

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, ob man sich für einen jährlich wechselnden Turnus aussprechen möchte.

Abstimmungsergebnis: 6 : 5

Des Weiteren bittet der Vorsitzende darum, die Anregung aus den Reihen des Stadtrates aufzugreifen, in den geraden Jahren die Sicherungspflichtigen der Straßenseite mit geraden Hausnummern und in den ungeraden Jahren die Sicherungspflichtigen der Straßenseite mit den ungeraden Hausnummern zu verpflichten.

5. Tätigkeitsbericht 2019 Abteilung III - Bauamt - Information

Die Verwaltung stellt verschiedene Maßnahmen und Aktivitäten des Bauamtes aus dem Jahr 2019 vor.

6. Tiefbau

6.1. Aufstellen von Solarbänken im Stadtgebiet - Antrag der DBK-Stadtratsfraktion vom 17.12.2019 - Beschlussfassung

Mit Schreiben vom 17.12.2019 beantragt die Stadtratsfraktion der DBK das Aufstellen von Solarbänken im Stadtgebiet. Sie stellt den Antrag zur Prüfung auf Verwaltungsebene und zugleich eine Abfrage beim städtischen Tochterunternehmen, der Stadtwerke GmbH.

Der Bauausschuss hat nun zunächst darüber zu beschließen, ob die Verwaltung mit der Bearbeitung des o. g. Antrages beauftragt werden soll.

Zu Beginn hat der Antragsteller das Wort und erläutert seinen Antrag. Auf Rückfragen aus dem Gremium nennt er einen Anschaffungspreis in Höhe von 3.150 Euro netto pro Bank, ohne Wartungskosten.

Beschluss:
Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, wer die Verwaltung beauftragen möchte, das Thema grundsätzlich beschlussreif vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis: 7 : 4