STADT BAD KISSINGEN

BERICHT

über die

54. Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 13.11.2019

1. Bekanntgaben

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 23.10.2019 die Verwaltung beauftragt, den Zuschlag für die Tiefbauarbeiten für den Ausbau der drei Infrastrukturerneuerungsmaßnahmen an nachfolgende Firmen zu erteilen:

Dr.-Georg-Heim-Straße	an Firma Burger Bau GmbH, Bad Kissingen
Burgstraße	an Firma Müller Bau GmbH, Bad Bocklet-Großenbrach
Im Krautgarten	an Firma Burger Bau GmbH, Bad Kissingen

2. Stadt- und Verkehrsplanung

2.1. Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof Aufstellungsbeschluss Veränderungssperre - Beschlussfassung

Bebauungsplan und Durchführungsvertrag:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof wurde am 27.08.2011 rechtskräftig.

Mit der Bauausführung ist laut Durchführungsvertrag spätestens achtzehn Monate nach Erteilung der vollziehbaren Baugenehmigung und Abschluss des wasserrechtlichen Verfahrens zu beginnen. Im Falle, dass die Baugenehmigung durch Dritte angefochten wird, gilt als Fristbeginn die Bestandskraft der jeweiligen Baugenehmigung. Die Bauarbeiten sind für alle Bauwerke einschließlich Neben- und Außenanlagen zügig durchzuführen und innerhalb von 72 Monaten (6 Jahre) ab dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beenden (Bezugsfertigkeit). Sollte sich der Baubeginn aufgrund von Rechtsbehelfen Dritter wesentlich verzögern, so werden die Fristen einvernehmlich entsprechend angepasst. Sollte das Vorhaben nach sechs Jahren nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht endgültig hergestellt worden sein, behält sich die Stadt vor, im Rahmen ihres pflichtgemäßen Planungsermessens eine Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 6 BauGB vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der Verzögerung durch die Klage einer Nachbarin endete die Frist für die Bezugsfertigung gemäß Durchführungsvertrag am 27.04.2019. Gemäß Stadtratsbeschluss vom 22.10.2014 wurde die Frist für den Baubeginn um ein Jahr verlängert. Ebenso wurden die sonstigen Fristen aus dem Durchführungsvertrag angepasst. Die neue Frist für die Bezugsfertigkeit gemäß Durchführungsvertrag endet damit am 27.04.2020.

Für den Beginn der Baumaßnahme ist laut Durchführungsvertrag eine gesonderte Baufreigabe erforderlich. Hierfür sind diverse Unterlagen vorzulegen. Dies wurde dem Investor mitgeteilt. Eine Vorlage der Unterlagen erfolgte bis heute nicht.

Abrissgenehmigungen und Baugenehmigung:

Dem Vorhabenträger des Vorhabens "Hotel Fürstenhof' wurden im Hinblick auf den vorhandenen Baubestand mehrere selbständige Abrissgenehmigungen für die Gebäude 1 - 12, jeweils mit Datum vom 02.09.2011, erteilt. Mit gleichem Datum wurde auch eine Baugenehmigung für den Neu- und Umbau des Vorhabens erteilt. Die Durchführungsverpflichtung aus dem Durchführungsvertrag bezieht sich auf die Herstellung der im Baugenehmigungsbescheid dargestellten Gebäude und Nutzungen.

Die Baugenehmigung wurde durch eine Nachbarin beklagt. Das klageabweisende Urteil ist datiert vom 27.03.2013. Es ist seit dem 27.04.2013 rechtskräftig und damit die Baugenehmigung bestandskräftig.

Von den erteilten Abrissgenehmigungen wurde zum Teil Gebrauch gemacht. Konkrete Umbau- und Neubaumaßnahmen zur Ausnutzung der Baugenehmigung selbst haben bisher nicht stattgefunden.

Gemäß Art. 69 Abs. 1 Satz 1 BayBO gilt die Baugenehmigung vier Jahre. Nach Ablauf dieser Frist erlischt die Baugenehmigung, wenn nicht innerhalb ihrer Geltungsdauer mit dem Bau begonnen wurde. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs hemmt den Lauf der Frist bis zur Unanfechtbarkeit der Genehmigung. Damit lässt sich festhalten, dass die vierjährige Geltungsdauer der Baugenehmigung mit Bestandskraft derselben am 27.04.2013 begonnen hat.

Die Baugenehmigung ist am 27.04.2017 erloschen, es sei denn, es wurde mit der Bauausführung innerhalb dieser Frist begonnen oder die Baugenehmigung wurde verlängert. Eine Verlängerung wurde nicht beantragt. Es kommt damit darauf an, ob von der Baugenehmigung Gebrauch gemacht wurde und insoweit ein Baubeginn festzustellen ist.

Zwar wurde seitens des Vorhabenträgers am 19.10.2015 eine Baubeginnsanzeige bei der Stadt abgegeben. Auf dieser Baubeginnsanzeige fehlte aber der Nachweis des Prüfsachverständigen für die Standsicherung und den Brandschutz. Dies wurde dem Vorhabenträger seitens der Stadt so mitgeteilt. Auf die Baubeginnsanzeige kommt es bei der Entscheidung, ob ein Baubeginn vorliegt oder nicht, letztlich aber nicht an. Relevant ist ausschließlich die tatsächliche Bauausführung. Zwar legt die Bayerische Bauordnung selbst nicht ausdrücklich fest, was unter Beginn der Ausführung des Vorhabens zu verstehen ist. Gemäß der geltenden Rechtsprechung ist unter Baubeginn aber die Aufnahme der Bauarbeiten zu verstehen, die - im Unterschied zu bloßen Vorbereitungshandlungen - der Ausführung des Bauvorhabens einschließlich Baugrubenaushub objektiv unmittelbar dient. Der Bauherr muss die Bauarbeiten ernsthaft mit dem Ziel aufnehmen, das genehmigte Vorhaben fertigzustellen. Vorliegend fehlt es an einer tatsächlichen Bauausführung. Bei den durchgeführten Abrissarbeiten handelt es sich um selbständige Genehmigungen. Selbst wenn man diese als einheitlichen Genehmigungstatbestand in die Baugenehmigung integriert, ist der bloße Abriss baulicher Anlagen als vorbereitende Maßnahme zu werten, die ebenfalls noch nicht der Beginn der Bauausführung darstellen kann.
Darüber hinaus fehlt es an dem zweiten Merkmal eines ordnungsgemäßen Baubeginns, nämlich an der Ernsthaftigkeit des Baubeginns. Ernsthafte Maßnahmen zur Umsetzung des Vorhabens sind nicht erfolgt. Die geringfügigen Abrissarbeiten können diese Ernsthaftigkeit nicht unterstreichen. Hinzukommt, dass seit Durchführung dieser Abrissarbeiten bis zum heutigen Tage keine ernsthaften Absichten zur Umsetzung des Vorhabens erkennbar sind.

Laut den Abbruchgenehmiungen, der Baugenehmigung und dem Wasserrechtsbescheid sind vor Baubeginn noch diverse Unterlagen vorzulegen. Auch diese Unterlagen wurden bisher nicht vorgelegt.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass ein Baubeginn innerhalb der vierjährigen Geltungsdauer der Baugenehmigung, die am 27.04.2017 abgelaufen ist, nicht festzustellen ist. Die Baugenehmigung vom 02.09.2011 ist damit erloschen.

<u>Sonstiger Sachverhalt:</u>

In den letzten Monaten wurden mit verschiedenen Investoren Gespräche geführt, die nur dann Entwicklungspotential für das Gebiet sahen, wenn innerhalb des Umgriffs der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet", Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Hotel Fürstenhof, die im übrigen "Sondergebiet Kurgebiet" geltende Festsetzung, dass ausnahmsweise 25 % der Geschossfläche für Wohnen genutzt werden kann, gelten würde. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet", Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Hotel Fürstenhof bereits vor der Aufnahme dieser Festsetzung in den

Bebauungsplan erfolgte, gilt diese für den Bereich des Bebauungsplan für das Hotel Fürstenhof nicht.

Folgerung:

Von Seiten der Verwaltung wird deshalb vorgeschlagen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof, nach § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben. Gleichzeitig sollte eine Veränderungssperre (d. h. es dürfen für die Dauer der Veränderungssperre keine baulichen Umbaumaßnahmen, keine Neubauten und auch keine Abrissarbeiten in diesem Gebiet genehmigt werden) erlassen werden.

Darüber hinaus wird die Verwaltung prüfen, wie für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet", Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Hotel Fürstenhof, die gleichen Festsetzungen wie im übrigen Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“, Stand 4. Änderung, geltend gemacht werden können und damit die ausnahmsweise Zulassung einer anteiligen Wohnnutzung in diesem Bereich möglich wird.

Beschluss:

1.) Der Bauausschuss beschloss, die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof, aufzuheben.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.) Für den Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof, wird eine Veränderungssperre erlassen. Der Bauausschuss beschloss die Satzung wie vorgetragen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3.) Der Bauausschuss beauftragte die Verwaltung außerdem, die frühzeitige Behördenbeteiligung und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof, durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.2. Antrag auf Bewilligung von Städtebaufördermitteln aus dem Programm Soziale Stadt für die städtebauliche Rahmenplanung im Planungsgebiet "Bad Kissingen Nord" - Beschlussfassung

Im Jahresantrag 2019 zur Städtebauförderung, mit Beschluss des Stadtrates vom 24.10.2018 sind Mittel in Höhe von 30.000 € für eine Rahmenplanung für den Bereich „Bad Kissingen Nord“ eingestellt.
Im Bereich nördlich der ehemaligen Kaserne befinden sich Brachen aus der Zeit der Kasernennutzung, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Gleichzeitig ist zur grundsätzlichen Klärung der Erschließung in diesem Bereich und der Lösung einer etwaigen Schallschutzproblematik zu den benachbarten Wohn- und Mischgebieten im Vorfeld einer Bauleitplanung eine Rahmenplanung für das Gesamtareal notwendig.
Nahezu alle Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans „Ehemalige Kaserne“ sind bebaut. Nun sollen in einem nächsten Schritt weitere Gewerbeflächen nördlich der ehemaligen Kaserne entwickelt werden. Bei der Gewerbeflächenentwicklung wird auf eine flexible, variable Grundstücksteilung Wert gelegt.
Im Rahmen der Entwicklung dieser Gewerbeflächen ist auch zu prüfen in wieweit eine zusätzliche Erschließung des Gebiets notwendig ist.
Parallel dazu soll das Wohnen am Rande der ehemaligen Kaserne nördlich der Johann-Phillip-Geigel-Straße zwischen Peter-Heil-Straße und den neuen Gewerbeflächen weiterentwickelt werden. Hier soll als Verbindungsglied Geschosswohnungsbau entstehen. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche ausgewiesen.
Östlich der geplanten Gewerbeflächen ist ein Wohngebiet mit verdichtetem Einfamilienhausbau geplant. Hier ist die Planung so anzulegen, dass eine sukzessive Erschließung möglich ist. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen.
Bei Entwicklung der Gebiete sind neben der verkehrlichen Erschließung auch die Planung von attraktiven Fußgänger- und Radwegebeziehungen sowie Grünverbindungen zu beachten und in die Planung einzubeziehen.
Die Gesamtfläche umfasst ca. 23,8 ha. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können gegebenenfalls auch außerhalb des Gebietes vorgenommen werden.
Im Jahresantrag zum Programm „Soziale Stadt“ sind für die städtebauliche Rahmenplanung „Bad Kissingen Nord“ förderfähige Kosten in Höhe von 30.000,- angemeldet.
Für die Entwicklung einer städtebaulichen Struktur und die Bauleitplanung soll ein Planungsbüro hinzugezogen werden.
Inzwischen sind Angebote von vier Büros eingeholt und gewertet worden. Der städtebauliche Entwurf soll in Form einer Rahmenplanung erstellt werden.
Die Kosten für die Rahmenplanung liegen bei dem wirtschaftlichsten Angebot bei 22.116,15 € brutto. Der Fördersatz im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ beträgt 60 % der förderfähigen Kosten. 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 dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ für die Rahmenplanung Bad Kissingen Nord mit Kosten in Höhe von 22.116,15 € zu stellen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. Baugesuche

3.1. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Solaranlage, Garage und Carport Fl. Nr. 184/53, Fried-Heuler-Str. 13, Gemarkung Albertshausen (B-2019-83) - Beschlussfassung

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 184/53, Gemarkung Albertshausen, Fried-Heuler-Str. 13 soll ein Einfamilienhaus mit Garage und Carport errichtet werden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

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

Traufhöhe:
Im Bebauungsplan ist die Traufhöhe mit max. 3,50 m festgesetzt. Das Bauvorhaben weist Traufhöhen von 4,35 m auf. Sie bedürfen einer Befreiung. Die Überschreitung wäre vermieden worden, wenn das Gebäude breiter geplant und das Dach weiter heruntergezogen worden wäre. Durch die schmalere Planung entsteht eine höhere Traufe, ohne dass die vorgesehene Kubatur überschritten würde. Das Gebäude hat dennoch ein städtebauliches Erscheinungsbild von einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss. Die Überschreitung ist darum städtebaulich verträglich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Befreiung von der Festsetzung kann erteilt werden.

Höhe des Kniestocks und Geschossigkeit:
Bei dem Vorhaben sind zwei Vollgeschosse geplant. Da im Bebauungsplan Gebäude mit einem Vollgeschoss festgesetzt sind, bedarf das Bauvorhaben einer Befreiung. Das zweite Vollgeschoss ist durch den vorstehend beschriebenen Sachverhalt des Gebäudezuschnitts und den erhöhten Kniestock (0,81 m statt 0,50 m) verursacht. Städtebaulich erscheint das Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss.
Die Überschreitung der zulässigen Höhe des Kniestocks bewegt sich in einem vertretbaren Rahmen. Eine Befreiung dafür ist städtebaulich verträglich. Auch eine Befreiung von der Zahl

der Vollgeschosse ist städtebaulich verträglich, da das Gebäude städtebaulich eingeschossig erscheint. Darüber hinaus befindet sich das Baugrundstück im äußersten Eck derjenigen Flächen, für die der Bebauungsplan nur ein Vollgeschoss vorsieht. Nördlich und westlich sind zwei Vollgeschosse zulässig. In diesem Übergangsbereich können in Kombination mit dem eingeschossigen Erscheinungsbild zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Befreiung von der Festsetzung kann erteilt werden.

Baugrenze und festgesetzter Garagenstandort:
Das Vorhaben überschreitet mit der Garage die nördliche Baugrenze um bis zu 5,3 m. Die im Bebauungsplan grundsätzlich vorgesehene Anordnung in der Bauflucht und an der Grundstücksgrenze wird jedoch eingehalten. Die erforderlichen Befreiungen können daher erteilt werden, da die Überschreitungen städtebaulich verträglich sind und die Abstandsflächen eingehalten werden.

Zufahrtsbreite:
Die geplante Zufahrtsbreite mit 7,60 m Breite überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Zufahrtsbreite mit max. 6,00 m. In Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen, welche eine Zufahrtsbreite von 7,50 m zulässt, kann der Überschreitung zugestimmt werden. Die Befreiung von der Festsetzung kann erteilt werden.

Aus Sicht der Verwaltung können die erforderlichen Befreiungen erteilt werden, weil die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.
Die Abstandsflächen werden eingehalten.
Die Erschließung ist gesichert.
Es ist ein Stellplatz zu schaffen. Zwei Stellplätze sind geplant.

Beschluss:
Der Bauausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Die erforderlichen Befreiungen bezüglich der abweichenden Anzahl der Vollgeschosse (I+Dachgeschoss als Vollgeschoss statt I), der Überschreitung der Traufhöhe (4,35 m statt 3,50 m), der Überschreitung der Kniestockhöhe (0,81 m statt 0,5 m), des abweichenden Garagenstandorts und der Überschreitung der Zufahrtsbreite (7,60 m statt 6,00 m) werden erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3.2. Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 6 Wohnungen samt Neuregelung der erschließenden Außenanlagen Nord für das Bestandshaus Fl. Nr. 170/2, An der Stichel 2, Gemarkung Albertshausen (B-2019-77) - Beschlussfassung

Auf dem Grundstück „An der Stichel 2“, Fl. Nr. 170/2, Gemarkung Albertshausen, sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohnungen errichtet werden. Außerdem beinhaltet der Bauantrag die Gestaltung der Außenanlagen für das gesamte Grundstück unter Einbeziehung der Garagen und Stellplätze, Spielplatz und weiteres für alle drei Mehrfamilienhäuser.

Bauplanungsrechtliche Prüfung:

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Eine Ausnahme bildet die südöstliche Ecke des Grundstücks, die vom Bebauungsplan "Rosenäcker Wiesgärten, 3. Änderung" erfasst wird (auf bis zu ca. 12 m Tiefe).

Als für die Beurteilung maßgebliche nähere Umgebung sind die bestehenden Gebäude an der Albersthäuser Straße ("In den Höfen" - Kreuzbergstraße) und "An der Stichel" heranzuziehen.

Art der Nutzung:
Die nähere Umgebung ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Die beantragte Nutzung Wohnen ist in einem als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO einzustufenden Gebiet zulässig.

Bauweise:
In der maßgeblich näheren Umgebung ist die offene Bauweise vorhanden. Das Bauvorhaben ist ebenfalls in offener Bauweise geplant.

Überbaute Fläche:
Die beiden geplanten Gebäude haben eine überbaute Fläche von ca. 208 m². Auf den benachbarten Grundstücken sind verschieden große Flächen bis hin zu vergleichbaren Flächen überbaut (z.B. Fl. Nr. 170/2 mit 190 m² (Bestandsgebäude) und Fl. Nr. 193 mit 212 m²). Das Vorhaben fügt sich diesbezüglich in die Umgebung ein.

Geschossigkeit:
Die Gebäude sind zweigeschossig geplant und weisen damit die gleiche Geschossigkeit auf wie das Bestandsgebäude auf diesem Grundstück. In der näheren Umgebung ist ein- und zweigeschossige Bebauung beispielsweise in der Straße „An der Stichel“ und der Kreuzbergstraße vorhanden.

Verhältnis zur Freifläche:
Das Verhältnis der geplanten Grundfläche zur Freifläche entspricht der Eigenart der näheren Umgebung, welches vor allem in Richtung Ortsmitte anzutreffen ist. Das Vorhaben fügt sich diesbezüglich ein.

Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen:
Mit der zweiten, 4,20 m breiten Zufahrt wird die nach der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen max. zulässige Breite von 4,00 m überschritten. Die Überschreitung ist geringfügig und kann zugelassen werden.

Garagen sollen gemäß der Gestaltungssatzung innerhalb der Baufluchten zwischen den Gebäuden und der seitlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden. Der Vorgartenbereich ist frei zu halten.
Aus Sicht der Stadtplanung ist statt der nördlichsten Garage daher ein Carport oder Stellplatz zu bauen. Das dient auch einer besseren Sichtbeziehung zu Straße und Gehweg.
Bei einem Bedarf von mehr als fünf Stellplätzen sollen die Stellplätze gemäß der Satzung unterirdisch untergebracht werden. Um zu vermeiden, dass die Freiflächen in Ihrer Ansicht von parkenden Pkw geprägt werden, sind bis auf fünf Stellplätze alle anderen mit Carport oder Garage mit begrüntem Dach auszustatten. Von der Pflicht zum Bau einer Tiefgarage kann unter dieser Maßgabe eine Abweichung erteilt werden.

Bebauungsplan „Rosenäcker – Wiesgärten“:
Die südöstliche Ecke des Grundstücks liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosenäcker.- Wiesgärten“, 3. Änderung. Auf der Fläche ist ein Sichtdreieck festgesetzt, die von Bebauung, Bewuchs und Ablagerungen über 0,80 m über der Straße freizuhalten ist. Das östliche Gebäude ragt in das Sichtdreieck hinein. Gegen den geplanten Neubau bestehen seitens des Ordnungsamts aber keine Bedenken. Einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans wird daher auch von Seiten der Stadtplanung zugestimmt.

<u>Bauordnungsrechtliche Prüfung:</u>

Die Erschließung ist gesichert.
Die für das Bestandsgebäude und die zwei neu geplanten Mehrfamilienhäuser erforderlichen 18 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie zwei Besucherstellplätze sind vorgesehen.

Für die Wärmepumpe sind die geltenden Mindestabstände zu schutzbedürftiger Bebauung einzuhalten. Es bestehen dann keine Anhaltspunkte, dass von dem Vorhaben Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Es wurden gegen das Bauvorhaben folgende Einwände vorgebracht:

1. Nördlich angrenzender Nachbar, Grundstück Fl. Nr. 169
Das Nachbargrundstück befinde sich in einem Allgemeinen Wohngebiet, woraus sich der Grad der Schutzwürdigkeit für das Grundstück im Hinblick auf Wohnruhe ergebe. Die Erschließung der Stellplätze erfolge über einen Weg entlang der nachbarlichen Grundstücksgrenze. Es sei zu erwarten, dass auf Grund der Anordnung der geplanten Stellplätze und Erschließungswege durch den zu erwartenden Verkehr und die ständigen Ein- und Ausparkvorgänge die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht eingehalten würden. Vor allem die Südseite des Nachbargrundstückes sei hiervon betroffen.
Weiter sei zu erwarten, dass im Bereich der Straße „An der Stichel“ mehr zugeparkt und Begegnungsverkehr behindert werde, so dass das durch den Rangierverkehr sowie das An- und Abfahren weitere Immissionen zu erwarten seien. Diese Immissionen könnten nicht zugemutet werden.
Die Nachbarn fordern eine Schallimmissionsprognose ein.

Die nähere Umgebung sei durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Lediglich auf dem Baugrundstück wurde bereits ein Mehrfamilienhaus errichtet. Ein vergleichbares Bauvorhaben befinde sich nicht in der Umgebung.
Das Baugrundstück werde außerordentlich dicht bebaut, so dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich der GFZ und GRZ nicht in die Umgebung einfüge.
Mit 18 Wohnungen erfolge eine deutlich intensivere Nutzung des Grundstückes als bei den Grundstücken der Umgebung und somit eine weitere Lärmentwicklung.

Des Weiteren sei eine Wärmepumpe unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze geplant, von welcher erheblicher Lärm tags und nachts zu erwarten sei. Die Wärmepumpe sei in der zu erstellenden Schallimmissionsprognose mit zu betrachten.

2. Anwohner der Umgebung (An der Stichel, Kreuzbergstraße)
Die aktuelle Parksituation im Bereich „An der Stichel“, Kreuzbergstraße und Albertshäuser Straße gestalte sich bereits jetzt mit einem Mehrfamilienhaus chaotisch.
Mit der Errichtung weiterer Mehrfamilienhäuser (insgesamt 18 Wohnungen) werde davon ausgegangen, dass sich die Situation zuspitzte und sehr viele Autos auf den Straßen der Umgebung parken werden. Das zu erwartende Verkehrs- und Parkchaos werde sich auch auf den Schulbus- und Stadtbusverkehr sowie auf den Verkehr der Rettungs-, Entsorgungs- und Räumungsfahrzeuge auswirken. Ebenfalls gäbe es bereits Probleme in der Albertshäuser Straße (KG 18) mit dem LKW- und Traktorverkehr.

Auf die Einwände wird wie folgt eingegangen:
Zu 1.:
Die Wohnnutzung ist in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Anzahl der Wohnungen ist kein Einfügekriterium nach § 34 BauGB. Die Anzahl der sich daraus ergebenden notwendigen Stellplätze und die sich daraus erwachsenden Störungen sind von der Nachbarschaft hinzunehmen.

Das Landratsamt Bad Kissingen, Immissionsschutz hat in seiner Stellungnahme keine Bedenken gegen das Bauvorhaben geäußert. Das bezieht sich auch auf die geplante Wärmepumpe. Es ist davon auszugehen, dass die Wärmepumpe dem Stand der Technik entspricht, somit wird der erforderliche Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzwürdiger Bebauung eingehalten.

Die Einschätzung der Nachbarn zur erwartenden Verkehrssituation wird von Seiten des Ordnungsamtes nicht geteilt. Auch das Landratsamt, Abt. Tiefbau (KG 18) stimmt dem Bauvorhaben zu. Bedenken, dass sich durch die geplante Wohnbebauung die Verkehrssituation verschlechtert, wurden nicht geäußert.

Die Einfügung der geplanten Wohnhäuser bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung wurde bauplanungsrechtlich geprüft. Die Mehrfamilienhäuser sind gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Zu 2.:
Die Einwände beziehen sich auf die zu erwartende Verkehrssituation. Weder das Ordnungsamt noch das Landratsamt, Abt. Tiefbau teilen diese Bedenken.

Beschluss:
Der Bauausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Statt der nördlichsten Garage ist ein Carport oder ein Stellplatz zu errichten. Bis auf fünf Stellplätze sind alle anderen Stellplätze in Carports oder Garagen jeweils mit begrüntem Dach unterzubringen. Der Abweichung diesbezüglich von der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen wird zugestimmt. Die Überschreitung der Zufahrtsbreite der zweiten Zufahrt gemäß der Gestaltungssatzung mit 4,20 m statt 4,00 m wird zugelassen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 2

3.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Einzelgarage und Carport
Fl. Nr. 361/27, Burgblick 21, Gemarkung Reiterswiesen (B-2019-82)
- Beschlussfassung

Auf dem Grundstück Burgblick 21, Fl. Nr. 361/27, Gemarkung Reiterswiesen soll ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung, einer Einzelgarage und einem Carport errichtet werden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Grenze zum Außenbereich verläuft parallel zum Burgblick auf der Nordseite der Wohngebäude und ist bis zur räumlichen Zäsur der Burgstraße geradeaus fortzusetzen. Das Bauvorhaben schließt den Innenbereich an der Burgstraße ab. Die zulässige Tiefe der Bebauung ist an dem Gebäude Burgblick 11 zu orientieren. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Art der Nutzung:
Die nähere Umgebung ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Teilweise sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die beantragte Nutzung Wohnen ist in einem als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO einzustufenden Gebiet zulässig.

Bauweise:
In der maßgeblich näheren Umgebung ist die offene Bauweise vorhanden. Das Bauvorhaben ist ebenfalls in offener Bauweise geplant.

Maß der baulichen Nutzung:
Das Gebäude hat eine überbaute Fläche von 95 m². Auf den benachbarten Grundstücken sind vergleichbare Flächen überbaut. Damit fügt sich das geplante Bauvorhaben diesbezüglich in die Umgebung ein.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung ist durch talseits zwei- und bergseits eingeschossige Gebäude geprägt. Das geplante Bauvorhaben weist die selbe Einstellung auf. Damit fügt sich das Bauvorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Verhältnis der geplanten Grundfläche zur Freifläche entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Das Vorhaben fügt sich diesbezüglich ein.

Gestaltungssatzung:
Mit dem geplanten Kniestock von 1,00 m wird die nach der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen max. zulässige Höhe von 0,50 m überschritten. Das Gebäude liegt an einem steilen Hang. Trotz der zweigeschossigen talseitigen Ansicht ist das Gebäude im Grunde eingeschossig. Bei dieser Dimensionierung ist ein Kniestock in der Höhe von 1 m städtebaulich verträglich. Die Abweichung kann daher erteilt werden.

Bauordnungsrechtliche Prüfung:

Die Erschließung ist gesichert.
Die erforderlichen zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden nachgewiesen.
Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Der östlich angrenzende Nachbar hat dem Bauvorhaben nicht zugestimmt. Einwände wurden jedoch nicht vorgebracht.

Das Bauvorhaben kann nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Beschluss:
Der Bauausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Die Abweichung von der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen bezogen auf die Überschreitung der Höhe des Kniestocks (1 m statt 0,50 m) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

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

Bereits am 23.09.2015 wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau einer psychosomatischen Fachklinik auf den Anwesen Bismarckstraße 30 und 32 (Preußischer Hof) eingereicht.

Mit Stellungnahme vom 26.10.2015 hat das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege den Abbruch der Gebäude abgelehnt. Beide Bauten seien typische Vertreter der historistischen Bebauung der Bismarckstraße als einer der vornehmsten Straßen im Kurviertel Bad Kissingen und wichtige und unverzichtbare Teile des Ensembles „Altstadt mit Kurviertel“. Es handelt sich zwar nicet um Einzeldankmäler, allerdings sind sie auch als Bauten im Ensemble erhaltenswert und nach den gesetzlichen Bestimmungen geschützt. Dieser Schutz betrifft nicht das Innere der Gebäude und auch nicht die rückwärtigen modernen Anbauten. Bedenken gegen deren Abbruch und einen Neubau an dieser, außerhalb des Ensembles gelegenen Stelle, wurden nicht erhoben.

Mit Schreiben vom 09.11.2018 wurde ein förmlicher Antrag auf Abriss des Preußischen Hofs und der Wohngebäude mit Garagen auf den beiden Grundstücken gestellt, um dort den Neubau einer psychomatischen Fachklinik realisieren zu können.
In diesem Verfahren verweist das bayerische Landesamt für Denkmalpflege am 14.11.2018 auf die bereits vorliegende Stellungnahme.

In der Bauausschusssitzung am 05.12.2018 wird der Abrissantrag zurückgestellt, weil der Nachweis der Unwirtschaftlichkeit des Erhalts der Gebäude vom Antragsteller noch nicht erbracht worden war.

Am 12.12.2018 wurden die Voraussetzungen für die Unzumutbarkeitsprüfung und die Möglichkeiten einer Förderung bei Erhalt der Gebäude mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege besprochen. Auch der Zusammenschluss der beiden Gebäude mit einem Verbindungs-

bau war Thema. Die geschützten Fassaden sollten dabei erhalten werden. Die innenliegenden Fassaden könnten mit einem zurückspringenden modernen Bau verbunden werden.
Mit Schreiben vom 26.04.2019 wurde der Antragsteller von der Bauverwaltung daran erinnert, den Nachweis der Unwirtschaftlichkeit noch zu erbringen.

Am 01.07.2019 wurde eine Unwirtschaftlichkeit Berechnung vorgelegt, allerdings in einer unzureichenden Form.

Mit Schreiben vom 15.07.2019 bringt der Antragsteller seine Befürchtung zum Ausdruck, dass man im vorgeschriebenen Verfahren keinen Erfolg haben werde. Das Verfahren sei sehr zeitintensiv und bedürfe sicherlich auch der Hinzuziehung von Gutachtern. Auch könne man bis dato keinen Nachweis eines gescheiterten Versuchs der Veräußerbarkeit vorlegen. Ebenso sei nicht klar, ob bei erfolgreichem Nachweis der Unwirtschaftlichkeit eine Genehmigung zum Abriss er-

teilt würde. Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage begehre man einen Vorratsbeschluss, sofern eindeutig prüfbare Kriterien vom Antragsteller nachgewiesen werden würden. Die Stadt solle also den Abriss unter der Voraussetzung, dass die Unwirtschaftlichkeit nach den vorgegebenen Kriterien nachgewiesen werden würde, genehmigen.

Zu diesem Anliegen wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege von der Bauverwaltung am 14.08.2019 um Stellungnahme gebeten.

In seinem Schreiben vom 14.10.2019 verweist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zunächst auf sein ablehnendes Schreiben vom 26.10.2015, welches weiterhin Gültigkeit habe.
Es führt weiter aus, dass eine Berufung auf Unzumutbarkeit völlig ausgeschlossen sei, wenn der Eigentümer das Grundstück in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis der Denkmaleigenschaft erworben habe. Gerade dies sei aber hier der Fall, da der Ensemblebau vom derzeitigen Eigentümer sehenden Auges erworben wurde. Nach Einschätzung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege könne sich deshalb der Antragsteller voraussichtlich schon aus diesem Grund nicht auf Unzumutbarkeit berufen.
Darüber hinaus habe der Denkmaleigentümer die verfassungsrechtliche Pflicht, im Fall einer rechnerisch gegebenen objektiven Unwirtschaftlichkeit am Markt nach einer Übergabemöglichkeit in leistungsfähigere Hände zu suchen.
Abschließend kommt es zu dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund dieser Rechtslage dem Antrag auf einen Vorratsbeschluss nicht statt zu geben sei.
Aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege müsse auch aufgrund des derzeit laufenden Welterbeantrags das Ermessen dann einzelfallbezogen ausgeübt werden, wenn sämtliche entscheidungserhebliche Fakten vorliegen.

Dem Antragsteller wird nun seitens der Bauverwaltung der Inhalt des Schreibens des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege mitgeteilt. Gleichzeitig wird um Äußerung gebeten, ob unter diesen Gesichtspunkten an dem Antrag festgehalten wird.

4. Werbeanlagen

4.1. Errichtung von drei Werbeanlagen Fl. Nr. 3288/2, Schönbornstr. 8, Gemarkung Bad Kissingen (W-2019-8) - Beschlussfassung

Eine Pension in der Schönbornstraße 8 hat an der West- und Ostfassade einen senkrecht verlaufenden Schriftzug und am Vordach ebenfalls einen Schriftzug beantragt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Der Standort der Werbeanlage befindet sich an der Schönbornstraße kurz vor dem Beginn des festgesetzten Kurgebiets im unbeplanten Innenbereich. Die Schönbornstraße ist als Mischgebiet einzustufen. Damit ist die Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Kissingen anzuwenden.

Die Werbeanlagensatzung wird in folgenden Punkten nicht eingehalten:

- Abstand von mehr als 15 cm vor der Wandfläche
- Unterschreitung des seitlichen Abstands zur Gebäudekante von mind. 0,50 m
- Höhe oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses
- direkt leuchtende Werbeanlage

Abstand von mehr als 15 cm vor der Wandfläche:
Die Werbeanlage am Vordach ist nicht zulässig. Besondere Gründe für die Errichtung der Werbeanlage am Vordach statt an der Fassade sind nicht ersichtlich. Bei Einhaltung der Vorgaben der Werbeanlagensatzung kann der Schriftzug an der Fassade angebracht werden.

Unterschreitung des seitlichen Abstands zur Gebäudekante von mind. 0,50 m:
Durch die Lage des Gebäudes im Straßenzug mit einer Bebauung auf der vorderen Grundstücksgrenze ist das Anliegen, eine seitlich sichtbare Werbeanlage anzubringen, berechtigt. Durch die Lage des Gebäudes zwischen zwei anderen Gebäuden mit relativ geringem Grenzabstand ist die Einsehbarkeit einer Werbeanlage bei einem 50 cm-Abstand zur Gebäudekante sehr eingeschränkt. Der beantragten Abweichung von der Werbeanlagensatzung kann aus diesem Grund zugestimmt werden.

Höhe oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG:
Um die Sichtbarkeit im Straßenraum herzustellen, ist die vertikale Ausrichtung des Schriftzugs erforderlich. Daraus ergibt sich die Höhe oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses. Dieser Abweichung kann ebenfalls zugestimmt werden. Eine Beleuchtung würde in diesem Bereich allerdings aus dem üblichen Rahmen fallen und den Zielen der Satzung widersprechen. Sie soll oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG nicht zugelassen werden.

Aus Sicht der Stadtplanung kann der Werbeanlage mit Ausnahme des Schriftzugs am Vordach zugestimmt werden.

Werbebeirat:

Über die beantragten Werbeanlagen wurde in der Werbebeiratssitzung am 04.09.2019 entschieden.
Der Werbebeirat stimmt allen drei beantragten Werbeanlagen nicht zu.
Für die zwei vertikalen Schriftzüge wird empfohlen, einen Ausleger an die Fassade anzubringen.
Als Ersatz für den Schriftzug am Vordach kann ein Schriftzug auf der Fassade gemäß der Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Kissingen angebracht werden.

Beschluss:
Der Bauausschuss stimmte der Errichtung der beiden senkrechten Schriftzüge an der Fassade ohne Beleuchtung zu. Die erforderlichen Abweichungen bezogen auf die Höhe der Anbringung der Schriftzüge und die Unterschreitung des seitlichen Abstandes zur Gebäudekante (mind. 0,5 m) werden zugelassen.
Der Werbeanlage am Vordach wurde nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Natur- und Umweltschutz

5.1. Mobilfunk - Erweiterung um LTE am Standort Häuserschlag 3, Albertshausen - Beschlussfassung

Seitens der ABEL Mobilfunk GmbH & Co. KG (im Auftrag der Vodafone GmbH) wurde mit Schreiben vom 16.10.2019, eingegangen bei uns am 17.10.2019, mitgeteilt, dass die Vodafone GmbH beabsichtigt am Mobilfunkstandort Häuserschlag 3 die Telekommunikationsinfrastruktur zu verbessern. Die Vodafone GmbH plant konkret die Erweiterung des bereits bestehenden Standorts um eine LTE-Sendeanlage.

Die Stadt hat die Möglichkeit, im Rahmen des Mobilfunkpakts II eigene Interessen und Gesichtspunkte bei der Realisierung in die Überlegungen von Vodafone mit einzubringen.

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

Beschluss:
Der Bauausschuss beschloss, betreffend der geplanten LTE-Erweiterung des Mobilfunkstandorts „Häuserschlag 3“ keinen Alternativ-Standort zu benennen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6. Tiefbau

6.1. Spielplätze Stadt Bad Kissingen; Fortschreibung Spielplatzkonzept - Information

Im Jahre 2012 wurde unter Beteiligung des Familienbeirates der Stadt Bad Kissingen erstmals ein Spielplatzkonzept aufgestellt. Ziel war die möglichst nachhaltige und strategische Entwicklung der gesamtstädtischen Spielplatzlandschaft. Das Spielplatzkonzept wurde im Bauausschuss vom 16.10.2012 vorgestellt, an alle Stadträte versandt und diente als Basis für die Haushaltsberatung 2013.
An der Fortschreibung des Konzeptes wurden das Referat IV-3 Jugend, Familie und Soziales und das Referat III-2 Stadtplanung beteiligt. Im Juni 2019 fand ein Workshop mit dem Familien- und Jugendbeirat der Stadt Bad Kissingen statt. Das Büro Land + plan wurde beauftragt die Bestandsdaten zu aktualisieren und die erhaltenen Anregungen und Ideen in das neue Konzept einfließen zu lassen.
Das aktualisierte Konzept mit Investitionsplan für die kommenden Jahre liegt nun vor und wird dem Bauausschuss vorgestellt. Weitere Anregungen und Vorstellungen werden aufgenommen.