Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2023/449
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	31.05.2023
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	06.06.2023	öffentlich

Bauantrag für die Erweiterung des Kurhotels, Am Kurpark 7

Sachverhalt / Rechtslage

Für die Erweiterung des Kurhotels an der Obermaintherme wurde ein Bauantrag eingereicht. Der Bauantrag sieht eine Erweiterung des Hotels um 84 Zimmer in einem sechsgeschossigen (in Ost-West-Richtung verlaufenden) Querbau und eine Veranstaltungshalle (ca. 370 m²) im Erdgeschoss eines (in Nord-Süd-Richtung verlaufenden) Längsbaus vor. Für die Erweiterung wurde ein Bebauungsplan zur

5. Änderung des Bebauungsplans Kurbereich aufgestellt und vom Stadtrat in der Sitzung am 25.01.2022 beschlossen.

Bei der Konkretisierung der Gebäudeplanung für den Bauantrag hat sich jedoch gezeigt, dass der Erweiterungsbau in einigen Punkten anders ausgeführt werden soll bzw. muss, als dies vom Ersteller des Bebauungsplans geplant war. Daher weicht der Bauantrag von einigen Festsetzungen des beschlossenen Bebauungsplans ab, so dass folgende Befreiungen beantragt wurden:

1. Überschreitungen der Baugrenzen: Aufgrund einer im Detail von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichenden Darstellung der südlichen Außenwand des bestehenden Hotels im Bebauungsplan muss der Erweiterungsbau um knapp drei Meter nach Westen verschoben werden. Der im Bebauungsplan zwischen der südlichen Außenwand des Bestandshotels und der nördlichen Außenwand des Erweiterungsbaus dargestellte, ca. zwei Meter breite Grünstreifen soll entfallen, der Erweiterungsbau also in ganzer Breite direkt an die südliche Außenwand des Bestandsgebäudes angebaut werden. Durch diese Umplanung überschreitet der Baukörper die nördliche Baugrenze um ca. zwei Meter, die westliche Baugrenze um ca. 2,60 m und die südliche Baugrenze um ca. einen Meter, weil der Baurahmen im Bebauungsplan direkt um die Außenwand des Gebäudes gelegt ist. Aus brandschutztechnischen Gründen ist an beiden Stirnseiten des Querbaus je ein außenliegendes Fluchttreppenhaus (als Stahlkonstruktion) als zweiter baulicher Rettungsweg notwendig. An der Westseite liegt dies ganz außerhalb des Baurahmens, so dass der Baurahmen vor der Fluchttreppe um ca. 5,40 m überschritten wird. Auf der Ostseite ist die Überschreitung wegen der Verschiebung des Baukörpers nach Westen dagegen nur geringfügig (ca. 0,2 m). Der im EG gegenüber der Bebauungsplanung neu hinzugekommene Garderobebereich für die Veranstaltungshalle liegt aufgrund der Verschiebung ebenfalls nur geringfügig (ca. 0,2 m) außerhalb des Baurahmens.

Die Überschreitungen der Baugrenzen sind – bis auf die beiden zuletzt genannten – nicht mehr als geringfügig i.S.d. § 23 Abs. 3 BauNVO anzusehen, weshalb sie einer Befreiung bedürfen. Sie berühren nach Ansicht der Bauverwaltung aber die Grundzüge der Planung nicht und sind städtebaulich vertretbar, so dass sie erteilt werden können.

Außerhalb des Baurahmens liegt zwar auch die auf der Westseite des Längsbaus (vor der Veranstaltungshalle) geplante Terrasse (Freischankfläche) mit einer Größe von ca. 8,50 x 24 m. Nach Ziffer I. 10.3 der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Terrassen und Freischankflächen aber auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, so dass hierfür keine Befreiung erforderlich ist.

2. Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe: Die maximal zulässige Wandhöhe des Gebäudes (gemeint ist die Wandhöhe der fünf Geschosse ohne das Staffelgeschoss, einschl. Attika) ist im Bebauungsplan mit 15,70 m festgesetzt, die Höhe des zurückgesetzten Staffelgeschosses auf 3,0 m begrenzt. Insgesamt hätte sich so eine Firsthöhe von 18,00 m ergeben. Die jetzige Planung sieht eine Außenwandhöhe von 16,50 m vor, darauf ein zurückversetztes, 90 cm hohes Glasgeländer. Das zwei Meter von der Außenwand zurückversetzte und (nur) 20,5 m lange Staffelgeschoss (bei einer Gebäudelänge von ansonsten 52,70 m) bleibt bei 3 m Höhe. Insgesamt ergibt sich jetzt eine Firsthöhe von 19,38 m. Die Bauherrin begründet die Notwendigkeit der Erhöhung mit den notwendigen Mindesthöhen aus der Arbeitsstättenrichtlinie.

Nach Art. 45 Abs. 1 BayBO muss die lichte Raumhöhe von Aufenthaltsräumen mindestens 2,40 m betragen. Die Gesamthöhe der Zimmergeschosse (OG 1 – 3) beträgt 2,87 m und ist daher keineswegs überdimensioniert. Die Höhe des Erdgeschosses, in dem vor allem die Hotelküche, der Frühstücksbereich, die Hotellobby (Eingangsbereich) und Sanitärräume entstehen sollen, beträgt 3,51 m. Die Höhe des darüber liegenden Zwischengeschosses, in dem vor allem die Mitarbeiterkantine sowie ein Fitnessraum mit Umkleiden geplant sind, beträgt 3,73 m. In beiden Geschossen sind zur Unterbringung der hier notwendigen Lüftungs- und Versorgungsleitungen abgehängte Raumdecken notwendig, die die notwendige Geschosshöhe entsprechend erhöhen. Die geplante Gesamthöhe der Außenwand für diese fünf Geschosse von 16,50 m ist daher aus den funktionalen Anforderungen heraus nachvollziehbar. Nach Meinung der Bauverwaltung ist die Erteilung von Befreiungen für die Erhöhung der Außenwand um 0,8 m und der Firsthöhe um 1,38 m auch städtebaulich noch vertretbar.

3. Eine weitere Befreiung hat die Bauherrin für die Errichtung der Stellplätze beantragt. Denn der Bebauungsplan regelt in den Festsetzungen unter Ziffer II. 3.2, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen – also außerhalb eines Baurahmens – Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig sind. Daher hätten für die Situierung von Stellplätzen entsprechende Baurahmen festgesetzt werden müssen. Die im Bebauungsplan vorhandenen Stellplätze sind jedoch – versehentlich – nur als Hinweise (in Grau als Vorschlag zur Stellplatzanordnung oder als bestehende Stellplätze) eingezeichnet worden, die (in Rot festzusetzenden) Baurahmen fehlen. Daher ist aus formalen Gründen auch für alle im Bebauungsplan eingezeichneten Stellplätze eine Befreiung von der textlichen Festsetzung unter Ziffer II. 3.2 erforderlich. Die Situierung der Stellplätze verändert sich gegenüber der Darstellung im Bebauungsplan aber nur unwesentlich. Wie im Bebauungsplan dargestellt, werden in der Eingabeplanung 78 normale und fünf Behindertenstellplätze nachgewiesen. Die Erteilung der Befreiung dient in diesem Fall daher eigentlich der Umsetzung des Bebauungsplanes.

Die Verschiebung des Gebäudekörpers außerhalb des Baurahmens und die Erhöhung der Gebäudeaußenwand führen dazu, dass für das beantragte Vorhaben die Festsetzung nach Ziffer I. 3.3 des Bebauungsplanes nicht mehr gilt, wonach die Abstandsflächenregelungen der BayBO keine Anwendung finden, sofern sich unter Ausnutzung der durch die Baugrenzen festgesetzten Baufenster von Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO abweichende Abstandsflächen ergeben. Damit müssen die Außenwände des Vorhabens die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO einhalten. Dazu hat die Bauherrin einen Abstandsflächenplan vorgelegt. Wie sich daraus ergibt, fallen Teile der Abstandsflächen der westlichen Außenwand des Querbaus auf die Fl.Nrn. 597/4 und 593/2 (Eigentümerin Stadt Bad Staffelstein) sowie Teile der Abstandsfläche der Nordwand und der Ostwand des Querbaus auf Fl.Nr. 598 (Stadt Bad Staffelstein) und 597/6 (Zweckverband Thermalsolbad) fallen. Diesbezüglich wird auf den Abstandsflächenplan verwiesen.

Die genannten Flurnummern stellen alle Verkehrsflächen (Wege und Parkplätze) dar, sind aber nicht öffentlich gewidmet, so dass eine Inanspruchnahme für Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO (bis zur Mitte öffentlicher Verkehrsflächen) nicht infrage kommt. Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise aber auch auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Sollte das Landratsamt als zuständige Baugenehmigungsbehörde zu dem Ergebnis

kommen, dass dies nicht gesichert ist, wären für die auf die städtischen Grundstücke entfallenden Abstandsflächen Abstandsflächenübernahmeerklärungen durch die Stadt Bad Staffelstein notwendig. Angesichts der Nutzung als Verkehrsflächen wäre die Zustimmung hierzu nach Meinung der Bauverwaltung unproblematisch. Für den Fall, dass das Landratsamt die Abstandsflächenübernahmeerklärungen fordert, sollte daher die Zustimmung hierfür rein vorsorglich mit erteilt werden.

Beschlussvorschlag

Die Stadt Bad Staffelstein erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Erweiterung des Kurhotels und für folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Kurbereich:

1. Überschreitung des Baurahmens (Baugrenze) nach Norden um ca. 2 Meter, nach Westen um ca. 2,60 Meter bzw. 5,40 m vor der Fluchttreppe und nach Süden um ca. einen Meter.
2. Überschreitung der zulässigen Außenwandhöhe von 15,70 m um 80 cm auf 16,50 m und der zulässigen Firsthöhe um 1,40 m auf 19,40 m.
3. Errichtung von insgesamt 83 Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen.

Außerdem stimmt die Stadt Bad Staffelstein einer evtl. notwendig werdenden Abstandsflächenübernahme für die lt. dem Abstandsflächenplan auf die städtischen Grundstücke Fl.Nrn. 597/4, 593/2 und 598 der Gemarkung Bad Staffelstein entfallenden Abstandsflächen vorab zu.

Bad Staffelstein, 01.06.2023

Gunreben
Bauamtsleiter