STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„SONDERGEBIET KURGEBIET“

GEMARKUNG BAD KISSINGEN

4. Änderung

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT **BAD KISSINGEN**

REF. III – 2

AUFGESTELLT: **28.01.2015**

GEÄNDERT: **29.07.2016**
03.02.2016

STAND: **SATZUNGSBESCHLUSS**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass ... 3

2. Städtebauliche Situation und Problemlage ... 4

2.1 Rechtliche Ausgangslage ... 4

2.2 Planungsvorgaben ... 4

2.3 Beschreibung des Plangebiets ... 4

2.3.1 Lage im Stadtgebiet ... 4
2.3.2 Umgriff ... 4
2.3.3 Zulässige Nutzung ... 5
2.3.4 Sonderlandeplatz Bad Kissingen und Hubschraubersondelandeplatz St.-Elisabeth-Krankenhaus ... 5
2.3.5 Heilquellenschutzgebiet ... 6
2.3.6 Denkmalschutz ... 6
2.3.7 Hochwassergefährdete Bereiche ... 6
2.3.8 Immissionsschutzverordnung der Stadt Bad Kissingen ... 6

3. Planungsziel und Planungskonzept ... 6

3.1 Änderung der zulässigen Nutzungen – Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen ... 6

3.2 Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereichs ... 10

3.3 Übrige Festsetzungen ... 17

4. Auswirkungen ... 17

4.1 Sondergebiet Kurgebiet ... 17

4.2 Aufzuhebende Teilbereiche ... 17

5. Erschließung ... 18

5.1 Straßen ... 18

5.2 Abwasser, Wasser, Strom, Gas ... 18

5.3 Erschließungskosten ... 18

6. Grünordnung mit Ausgleichsberechnung ... 18

7. Verfahrensablauf 18
7.1 Aufstellungsbeschluss 18
7.2 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung ... 18
7.3 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung und Abwägung 28
7.4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss 32
7.5 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung 32
7.6 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung 50
7.7 Satzungsbeschluss 50

8. Umweltbericht 51
8.1 Einleitung 51
8.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens 51
8.1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 51
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 52
8.2.1 Beschreibung der Umwelt zum Zeitpunkt der Planaufstellung und der zu erwartenden Umweltauswirkungen 52
8.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 55
8.3 Monitoring 56
8.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 56

9. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB 57

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ bildet als einfacher Bebauungsplan seit 1977 die planungsrechtliche Grundlage zur Regelung der zulässigen Nutzungen im Kurgebiet der Stadt Bad Kissingen.

Das ca. 106 Hektar große Plangebiet umfasst das im Zentrum der Stadt beiderseits der Fränkischen Saale historisch gewachsene Kurgebiet.

Es zeichnet sich mit seinen Hotels, Kurbetrieben und sonstigen für die Kur spezifischen Bauten, aber auch durch seine Grünanlagen, Plätze und Promenaden durch eine besondere städtebauliche Attraktivität und Lagegunst aus.

Mit dem Ziel, die genannten Qualitäten des Kurgebiets zu sichern und zu entwickeln sowie den Gebietscharakter zu erhalten, hat die Stadt Bad Kissingen den Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ fortlaufend an veränderte städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen angepasst.

- Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“, die am 28.01.2006 in Kraft trat, wurde eine Änderung des Gästebegriffs vom „Kur-Gast“ zum „Gast“ eingeführt, weiterhin wurden freie Berufe als ausnahmsweise zulässig in den Nutzungskatalog aufgenommen.
- Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans, die am 27.08.2011 in Kraft trat, wurde der Teilbereich zwischen Boxbergerstraße, Bismarckstraße und Marbach durch qualifizierte Festsetzungen über Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vorhabenbezogen konkretisiert (Vorhaben: Neubau eines Hotels und mehrerer Apartmenthäuser mit Hotelapartments und Ferienwohnungen gehobenen Standards).
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans, die am 02.06.2012 in Kraft trat, hatte die Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nutzungen für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung zum Ziel.

Das Kurgebiet hat eine ganz besondere Bedeutung für das Gewerbe, die Attraktivität und den Tourismusstandort Bad Kissingen. Daher ist auch an dem Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ als wesentliches steuerndes Instrument grundsätzlich festzuhalten. Er dient der Sicherung des Kurgebietes in seinem Bestand und beschränkt die zulässigen Nutzungen im Wesentlichen auf Kurnutzungen im weiteren Sinne, während allgemeines Wohnen ausgeschlossen ist.

In einigen Bereichen des Kurgebiets sind jedoch Gebäudestrukturen vorhanden, die den heutigen Anforderungen an Kur- und Tourismuseinrichtungen nicht mehr entsprechen und in diesen Bereichen zu Leerstand führen.

Es besteht der Wunsch vieler Eigentümer, die Nutzungsmöglichkeiten – vor allem hinsichtlich einer Wohnnutzung – zu erweitern und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Insbesondere wird immer wieder beklagt, dass auch kurverträgliches Wohnen, das zur Sicherung der Existenz von Kurbetrieben, sowie als Wohnstandort für Fachpersonal beitragen könnte, im Sondergebiet Kurgebiet nicht zulässig ist.

Der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen hat am 29.09.2012 beschlossen, die Aufnahme des Kurgebiets in das Soziale-Stadt-Gebiet zu beantragen und Vorbereitende Untersuchungen zur Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes durchzuführen. Im Rahmen dieser Untersuchungen und Planungen ist die planerische Zielsetzung für das Kurgebiet neu definiert worden. Diese Zielsetzungen bilden die Grundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“.

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ ist es, dass zukünftig in untergeordnetem Maß auch Wohnen im Kurgebiet zugelassen werden kann, ohne dass der Bestand des Kurgebiets infrage gestellt bzw. der städtebauliche Gebietscharakter verändert oder beeinträchtigt wird. Den Eigentümern im Kurgebiet soll die Möglichkeit gegeben werden, ihre Liegenschaften nachhaltig und zukunftsträchtig zu erhalten und zu entwickeln.

Des Weiteren wurde im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellt, dass es Teilbereiche des Kurgebiets gibt, die in ihren Nutzungsstrukturen bzw. ihrem städtebaulichen Gebietscharakter nicht oder nicht mehr den planerischen Zielen für das Kurgebiet entsprechen. Dies sind zum einen Bereiche, die sich nie vollständig im Sinne der Planungsziele entwickelt haben oder die im Laufe der Jahre eine Überformung durch andere Nutzungen erfahren haben.

Die Stadtverwaltung hat aus diesem Grunde eine Konzeption erarbeitet, die die Grenzen des „Sondergebiets Kurgebiet“ räumlich neu definiert. Gebiete, die in ihren Strukturen den Anforderungen an ein zeitgemäßes Kurgebiet nicht mehr entsprechen, sollen aus dem Kurgebiet herausgenommen werden. Gleichzeitig sollen in Teilbereichen zusätzliche Flächen in das Plangebiet aufgenommen werden, da sie in ihrem Gebietscharakter dem Kurgebiet entsprechen.

2. Städtebauliche Situation und Problemlage

2.1 Rechtliche Ausgangslage

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen wurde am 15.02.1977 rechtsverbindlich. Die erste Änderung, die für den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ durchgeführt wurde, trat am 28.01.2006 in Kraft. Die zweite Änderung des Bebauungsplanes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof) für einen Teilbereich zwischen Boxbergerstraße, Bismarckstraße und Marbach in dem der Bebauungsplan qualifiziert wurde, trat am 27.08.2011 in Kraft. Die dritte Änderung mit dem Ziel, Nutzungen für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung in den Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufzunehmen, trat am 02.06.2012 in Kraft.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ enthält mit Ausnahme des Teilbereiches der zweiten Änderung nur Festsetzungen über die Nutzungen, die Bauweise, die Grünordnung und Werbeanlagen, aber nicht über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Insofern handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan.

2.2 Planungsvorgaben

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Kurgebiet mit Durchgrünung dargestellt. Ein Teil des Kurgebiets liegt im Heilquellenschutzbereich. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Bereiche, die aus dem Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ herausgenommen werden sollen, soll teilweise eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Diese Änderungen werden in separaten Verfahren vollzogen.

2.3 Beschreibung des Plangebiets

2.3.1 Lage im Stadtgebiet

Das „Sondergebiet Kurgebiet“ umfasst eine Fläche von ca. 106 ha. Es umfasst den zentralen Gastbereich und die gewachsenen Strukturen zur Unterbringung und Versorgung der Gäste in Bad Kissingen.

2.3.2 Umgriff

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ (Gesamtfläche ca. 106 ha) mit Ausnahme der in der 2. (vorhabenbezogenen) Änderung des Bebauungsplans geänderten Flächen (Teilbereich zwischen Boxbergerstraße, Bismarckstraße und Marbach, Teilfläche ca. 2,1 ha).

Derzeit wird der Umgriff durch die westliche Bauzeile der Theresienstraße, die südliche Bauzeile der Ludwigstraße, die Prinzregentenstraße, die Martin-Luther-Straße, den Theaterplatz, die südliche Bauzeile der Kapellenstraße, die Kolpingstraße, den Ostring, die Straße Am Zückberg, den Ostring, die östliche Bauzeile der Bergmannstraße, die Bahnhofstraße, die Friedrich-Ebert-Straße, die westliche Bauzeile der Kurhausstraße, die Tennisplätze nördlich des Rings, über die Fränkische Saale, den Campingplatz, die westliche Bauzeile der südlichen Bismarckstraße, den Altenbergpark, die östliche Bauzeile der Rinnerfeldstraße, die nördliche Bauzeile der Kastanienstraße, die östliche Bauzeile des Seinsheimweg, die südliche Bauzeile der Schönbornstraße, die Bismarckstraße, die nördliche Bauzeile der Schönbornstraße, über den Marbach, die Boxbergerstraße, über die Fränkische Saale und die westliche Bauzeile der Theresienstraße, begrenzt. Die rechtlich verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Nach erfolgter 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ wird der Umgriff ca. 87,7 ha betragen.

2.3.3 Zulässige Nutzung

Das Gebiet ist im Bebauungsplan gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet-Kurgebiet“ festgesetzt.

Es dient laut Festsetzung „ausschließlich der Dienstleistung am Gast, der den Kurort Bad Kissingen zu Zwecken der Gesundheitsförderung, der Erholung, des Kulturerlebens, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer sowie sonst aus touristischen Gründen besucht.“

Zulässig sind:

a) Kur- und Erholungseinrichtungen

b) Kliniken, Sanatorien, Hotels, Kurheime, Pensionen, Ferienwohnungen

c) Tagungsstätten

d) Ärztehäuser, Arztpraxen, medizinische und therapeutische Einrichtungen

e) Läden und Betriebe deren Warenangebot und Dienstleistungen auf die Bedürfnisse des Gastes abgestimmt und deren Ausstattung, Gestaltung und Betriebsführung den besonderen Erfordernissen des Kurgebietes entsprechen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

a) die Nutzung für freiberuflich Tätige i.S. § 18 Abs. 1, Nr. 1 EstG

b) die Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung.

Dauerwohnen im melderechtlichen Sinne ist derzeit ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Betriebswohnungen, die der Führung der Betriebe und Einrichtungen dienen. Diese dienende Funktion setzt voraus, dass die Nutzfläche des Betriebs/der Einrichtung gegenüber der Wohnnutzfläche überwiegt. Im Falle der Beherbergungsbetriebe liegt eine Betriebswohnung außerdem nur dann vor, wenn mehr als 8 Betten in mindestens 2 Einheiten angeboten werden.

Weitere Festsetzungen betreffen Stellplätze und Garagen, den Erhalt des Baum- und Strauchbestandes sowie Regelungen zu Werbeanlagen.

2.3.4 Sonderlandeplatz Bad Kissingen und Hubschraubersondelandeplatz St.-Elisabeth-Krankenhaus

Das Sondergebiet Kurgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Bad Kissingen und des Hubschraubersonderlandeplatzes am St.-Elisabeth-Krankenhaus. Es ist mit temporären Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen. Die Einflugschneise zu den Sonderlandeplätzen ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2.3.5 Heilquellenschutzgebiet

Das qualitative Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen Maxbrunnen, Pandurbrunnen und Rakoczybrunnen liegt innerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet liegt des Weiteren innerhalb des ersten und zweiten Schutzbezirks des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der staatlichen Heilquellen, festgesetzt mit Verordnung vom 20. Februar 1922, Nr. 9105 b 32 durch das Bayer. Staatsministerium des Innern.

Die entsprechenden Verbotskataloge sind zu beachten.

2.3.6 Denkmalschutz

Das Bodendenkmal „Verebnete Ringwallanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ liegt innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes. Nachrichtlich ist es in den Bebauungsplan übernommen.

Grundsätzlich wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler darauf hingewiesen, dass Denkmäler gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten sind.

2.3.7 Hochwassergefährdete Bereiche

Durch das Plangebiet verläuft die Fränkische Saale. Im Bebauungsplan ist nachrichtlich das derzeit festgesetzte Überschwemmungsgebiet dargestellt. Durch die durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen an der Fränkischen Saale und durch klimabedingte Veränderungen der Hochwassersituation können sich die im Falle eines Hochwassers tatsächlich einstellenden Überschwemmungsbereiche von den festgesetzten Überschwemmungsgebieten unterscheiden.

Im Einzelfall sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Erschließung und der Schutz des Objekts im Hochwasserfall zu prüfen.

2.3.8 Immissionsschutzverordnung der Stadt Bad Kissingen

Die Verordnung der Stadt Bad Kissingen über Immissionsschutz (ImSchVO) vom 23. Oktober 1996 zuletzt geändert am 12. Dezember 2007 dient dem Schutz des Kurgebiets vor Luftverunreinigungen und Geräusche. Es sind zwei Schutzzonen definiert.

Die entsprechenden Auflagen sind zu beachten.

3. Planungsziel und Planungskonzept

3.1 Änderung der zulässigen Nutzungen – Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts für das Kurgebiet wurde im Jahr 2012 eine umfassende Nutzungskartierung durchgeführt. Es zeigte sich hierbei, dass der Kurbetrieb weiterhin die Hauptnutzungsart im Plangebiet bildet. In Randbereichen im Nordosten und Südosten besteht eine starke Nutzungsdurchmischung. Westlich der Saale wird der Kurbetrieb zunehmend durch Reha- und Fachkliniken geprägt. Östlich der Saale wurde eine hohe Leerstandsquote festgestellt, insbesondere im zentralen Kurbereich und dem angrenzenden Quartier um die Prinzregentenstraße. Leerstände betreffen überwiegend ehemalige Hotels oder Pensionen sowie Kurkliniken und Sanatorien, sie gehen teilweise mit erheblichen baulichen Mängeln einher.

Im Gegensatz zu den angrenzenden Wohnquartieren weist das Kurgebiet städtebauliche Mängel, Leerstände (vor allem im gewerblichen Bereich) und Mängel im öffentlichen Raum auf. Es besteht die Tendenz zu einer einseitigen Bevölkerungsstruktur (drohende Überalterung) sowie die Gefährdung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion.

Einer negativen Entwicklung möchte die Stadt Bad Kissingen vorbeugen und gleichzeitig Impulse zur Stabilisierung und nachhaltigen städtebaulichen Weiterentwicklung setzen.

Bereits mit der 1. und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet" wurde daher der Katalog der zulässigen Nutzungen um die ausnahmsweise Zulässigkeit Freier Berufe bzw. von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung erweitert, da sich hier einerseits eine entsprechende Nachfrage gezeigt hat und andererseits die Chance gesehen wurde, durch diese Nutzungen das Kurgebiet zu beleben und Leerstände geeigneter Liegenschaften zu vermeiden, ohne dass der Bestand des Kurgebiets infrage gestellt bzw. der städtebauliche Gebietscharakter verändert oder beeinträchtigt wird.

Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung des Kurgebiets

Um die vorstehend geschilderten, veränderten Rahmenbedingungen und planerischen Zielsetzungen für das Kurgebiet nachzuvollziehen, soll mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet" nunmehr auch die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets angepasst werden.

In Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung galt bisher die Formulierung, dass das Kurgebiet *„ausschließlich der Dienstleistung am Gast [dient], der den Kurort Bad Kissingen zu Zwecken der Gesundheitsförderung, der Erholung, des Kulturerlebens, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer sowie sonst aus touristischen Gründen besucht."*.

Mit der Herausnahme des Begriffs „ausschließlich" soll nun deutlich gemacht werden, dass auch andere, als ausnahmsweise zulässig festgesetzte Nutzungen im Kurgebiet möglich und planerisch gewünscht sind, solange der städtebauliche Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets insgesamt nicht gefährdet wird.

Die neue allgemeine Zweckbestimmung soll lauten:

„Das Gebiet wird gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet-Kurgebiet" festgesetzt.

Es dient der Dienstleistung am Gast, der den Kurort Bad Kissingen zu Zwecken der Gesundheitsförderung, der Erholung, des Kulturerlebens, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer sowie sonst aus touristischen Gründen besucht."

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Durch eine Regelung in Ziffer 2.4 der textlichen Festsetzungen war Dauerwohnen im melderechtlichen Sinne bislang im Kurgebiet gänzlich ausgeschlossen.

Das Integrierte Handlungskonzept für das Kurgebiet vom Januar 2015 empfiehlt als kurz- bis mittelfristige Maßnahme, Wohnen in untergeordnetem Maß im Kurgebiet zuzulassen. Dem Handlungskonzept zufolge kann ein untergeordneter Anteil an Wohnungen im Kurgebiet dazu beitragen, die Attraktivität des Gebietes zu steigern und zu seiner Belebung beizutragen.

Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet" wird daher als ein „Schlüsselprojekt" zur Umsetzung der Ziele des Handlungskonzepts eingestuft.

Aus diesem Grunde soll Wohnen im Kurgebiet zukünftig in einem untergeordneten Maß ausnahmsweise zulässig sein. Hierzu wird Ziffer 2.3 des Festsetzungskatalogs wie folgt (Buchstabe „c") ergänzt:

„Ausnahmsweise zulässig sind:

(..)
c) die Nutzung zum Dauerwohnen in Gebäuden, wenn diese 25 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche auf dem Baugrundstück nicht übersteigt und die Zweckbestimmung des Kurgebiets gewahrt bleibt.

Wohnnutzung ist nur möglich, wenn in dem Gebäude keine Nutzung durch freiberuflich Tätige, Behörden oder Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung stattfindet."

Der Begriff der Ausnahmen knüpft an die Vorschrift des § 31 Absatz 1 BauGB an, nach der solche Ausnahmen zugelassen werden können, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Neu beantragte Vorhaben sind in Hinblick auf ihre ausnahmsweise Zulässigkeit einzelfallbezogen zu prüfen.

Die Ausnahmeregelung zur Nutzung von 25 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche zu Wohnzwecken kann nur zur Anwendung kommen, wenn die übrigen 75 % der Geschossfläche auf dem Baugrundstück auch tatsächlich anderweitig durch die nach Ziffer 2.2 des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen genutzt werden bzw. auch tatsächlich neu errichtet und anderweitig genutzt werden.

Ein Neubau von Wohnungen oder eine Umnutzung zu Wohnraum von 25 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche ist nicht zulässig bei einem Leerstand der restlichen Liegenschaft, es sei denn, es ist sichergestellt, dass die verbleibenden 75 % der Geschossfläche auf dem Baugrundstück zukünftig auch tatsächlich anderweitig durch die nach Ziffer 2.2 des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen genutzt werden.

Beispielhafte Anwendungsfälle

Geschossfläche und genehmigte und ausgeübte Nutzung(en) im Bestand	Geschoss schoss-fläche im Neubau	Zukünftige Gesamtgeschossfläche	Zukünftig anteilig ausnahmsweise zulässige, maximal mögliche Geschoss-fläche für Wohnen	Zukünftig anteilig zwingend erforderliche, ausgeübte Kurnutzung
1.000 m^2 kurbezogene Nutzungen*	-	1.000 m^2	250 m^2	750 m^2
1.000 m^2 kurbezogene Nutzungen*	333 m^2	1.333 m^2	333 m^2	1.000 m^2
1.000 m^2 kurbezogene Nutzungen*	Abbruch Bestand, Neubau 800 m^2	800 m^2	200 m^2	600 m^2
Leerstand 800 m^2	Abbruch Bestand, Neubau 800 m^2	800 m^2	200 m^2	600 m^2
Leerstand 800 m^2	Sanierung Leerstand	800 m^2	200 m^2	600 m^2
500 m^2 kurbezogene Nutzungen*, Leerstand 500 m^2	-	1.000 m^2	166 m^2 bzw. 250 m²	500 m^2 bzw. 750 m²
Nutzung durch freiberuflich Tätige oder Behörden	-	-	Nicht zulässig	-

* gemäß 2.2 der textlichen Festsetzungen: Kur- und Erholungseinrichtungen, Kliniken, Sanatorien, Hotels, Kurheime, Pensionen, Ferienwohnungen, Tagungsstätten, Ärtzehäuser, Arztpraxen, medizinische und therapeutische Einrichtungen, Läden und Betriebe, deren Warenangebot und Dienstleistungen auf die Bedürfnisse des Gastes abgestimmt und deren Ausstattung, Gestaltung und Betriebsführung den besonderen Erfordernissen des Kurgebiets entsprechen

Eine Wohnnutzung ist weiterhin ausgeschlossen, wenn die bestehende Geschossfläche ganz oder in Teilen bereits ausnahmsweise durch freiberuflich Tätige, Behörden oder Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung genutzt wird und damit bereits von Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzungen Gebrauch gemacht wird.

Die Stadt Bad Kissingen plant, zur Sicherung dieser Ziele im Einzelfall städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB mit den Grundstückseigentümern zu schließen.

Bei der behördlichen Entscheidung darüber, ob eine Ausnahme für die planungsrechtliche Zulassung einer Wohnnutzung gewährt werden kann, ist im Rahmen der Anwendung des § 15 BauNVO sachgerechtes Ermessen bei der Einzelfallentscheidung auszuüben. Auch wenn ein Vorhaben der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahme nach Art und Umfang entspricht, kann es dennoch nicht genehmigungsfähig sein, etwa weil es im Einzelfall den Gebietscharakter des Kurgebiets verletzt oder weil von ihm unzumutbare Belästigungen oder Störungen für die Nachbarschaft zu erwarten sind.

Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung und des Gebietscharakters des Kurgebiets

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf ein untergeordnetes Maß und auf einen Ausnahmetatbestand wird der städtebauliche Gebietscharakter des Kurgebiets durch dauerwohnliche Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Auch wird durch die nur ausnahmsweise und flächenmäßig (25 % der Geschossfläche) untergeordnete Zulässigkeit von Wohnungen das Störpotenzial, das sich aus einer dauerwohnlichen Nutzung ergeben kann, insgesamt reduziert. Der besonderen Schutzbedürftigkeit des Kurgebiets wird damit Rechnung getragen.

Gleichzeitig wird den Eigentümern im Kurgebiet die Möglichkeit gegeben, ihre Liegenschaften nachhaltig und zukunftsträchtig zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin könnte die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen dazu führen, dass sich der Anreiz zu Investitionen in den Gebäudebestand durch eine breitere Nutzungsmischung und bessere Wirtschaftlichkeit erhöht. Dies kommt letztlich dem Erhalt der besonderen städtebaulichen Eigenart des Kurgebiets zugute.

Anpassung der Ausnahmeregelung zum Betriebswohnen

Da im Kurgebiet insbesondere auch ein Bedarf für arbeitsplatznahen Wohnraum für die Beschäftigten identifiziert wurde, wird des Weiteren die bestehende Regelung zu Betriebswohnen in Ziffer 2.4 der textlichen Festsetzungen wie folgt geändert:

„Betriebswohnungen, die der Führung der unter 2.2 genannten Betriebe und Einrichtungen dienen, sind über die Festsetzung 2.3.c hinaus zulässig. Diese dienende Funktion setzt voraus, dass die Nutzfläche des Betriebs / der Einrichtung gegenüber der Wohnnutzfläche überwiegt. Im Falle der Beherbergungsbetriebe liegt eine Betriebswohnung außerdem nur dann vor, wenn mehr als 8 Betten in mindestens 2 Einheiten angeboten werden.“

Berücksichtigung von Bestandwohnnutzungen

Im Kurgebiet bestehen bereits einige Wohnnutzungen. Für bestandsgeschütztes Wohnen in bestehenden Gebäuden soll in Anlehnung an § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz gelten. D.h., es ist sowohl eine Erneuerung als auch eine geringfügige Erweiterung zulässig, um den Anforderungen an heutige energetische Standards und angemessene Wohnverhältnisse genügen zu können.

Aus diesem Grunde wird Ziffer 2.3 des Festsetzungskatalogs wie folgt (Buchstabe „d“) ergänzt:
„Ausnahmsweise zulässig sind:

(..)

d) eine Erneuerung bestandsgeschützer Wohngebäude. Dabei darf die entstehende Geschoßfläche maximal 10 % über der bestehenden, für bestandsgeschütztes Wohnen genutzten, Geschoßfläche liegen.“

Die Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung und die Erweiterung der Ausnahmetatbestände soll für den gesamten oben beschriebenen Umgriff des Bebauungsplans (einschl. 1. und 3. Änderung) gelten.

3.2 Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereichs

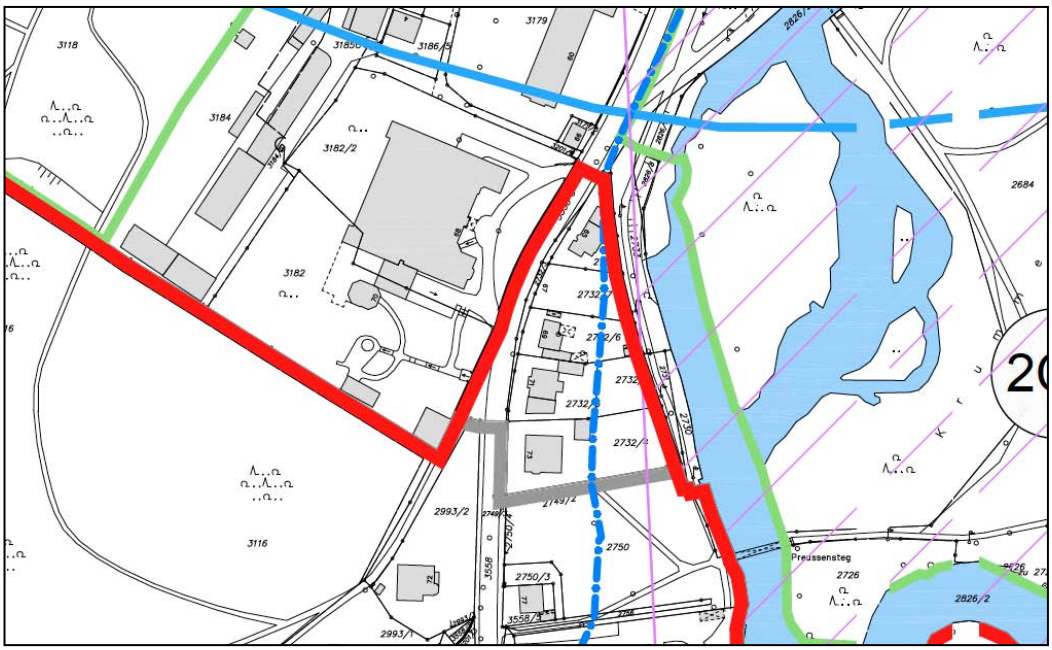
Weiteres Planungsziel ist die Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ um solche Bereiche, die in ihren Nutzungsstrukturen bzw. ihrem städtebaulichen Gebietscharakter nicht oder nicht mehr den planerischen Zielen für das Kurgebiet entsprechen. Dies sind zum einen Bereiche, die sich nie vollständig im Sinne der Planungsziele entwickelt haben oder die im Laufe der Jahre eine Überformung durch andere Nutzungen erfahren haben. Weiterhin erfolgt in Randbereichen eine geringfügige Erweiterung, die die tatsächliche Ausdehnung des Kurgebiets nachvollzieht.

Es handelt sich im Einzelnen um folgende Flächen:

1. Südliche Bismarckstraße

Das Gebiet zwischen südlicher Bismarckstraße und fränkischer Saale, gegenüber der Bismarckstraße 68 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Der Bereich ist durch Wohngebäude geprägt und im städtebaulichen Zusammenhang mit dem südwestlich angrenzenden Wohngebiet zu sehen. Eine einzelne Ferienwohnnutzung besteht im Gebäude Bismarckstraße 73, sie ist jedoch nicht von prägender Bedeutung und kann auch weiterhin in dem überwiegend durch Wohnen geprägten Umfeld ausgeübt werden.

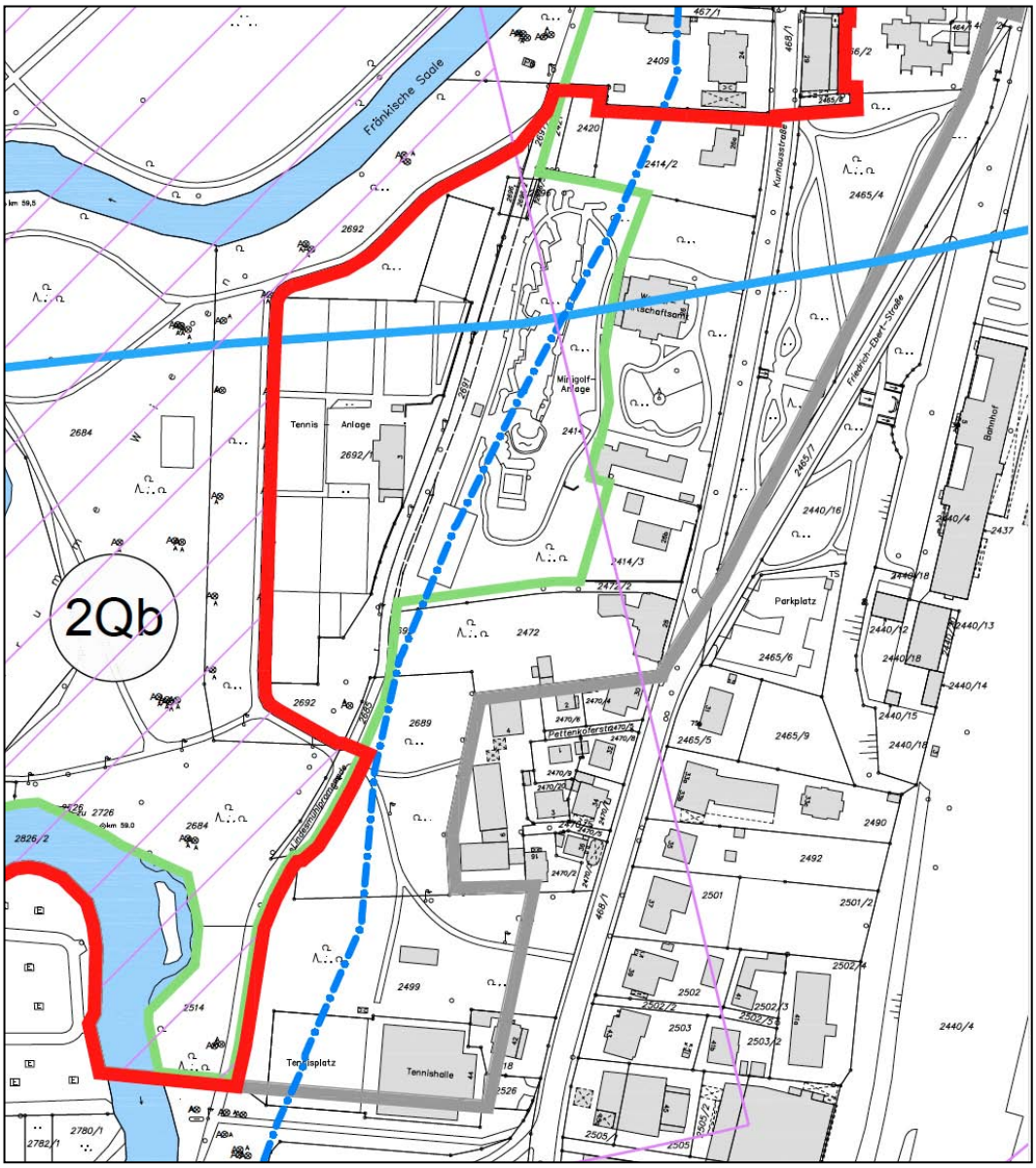


2. Südliche Kurhausstraße

Das Gebiet zwischen dem Fußweg westlich der Tennisanlage und der Kurhausstraße, südlich der Kurhausstraße 24, einschließlich der Grünanlage Bahnhof wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Als einzige Kureinrichtung besteht das Parkhotel, das aber als einziger Kurbetrieb dort eine Insellage hat. Der Bereich ist ansonsten durch gemischte Nutzungen geprägt.

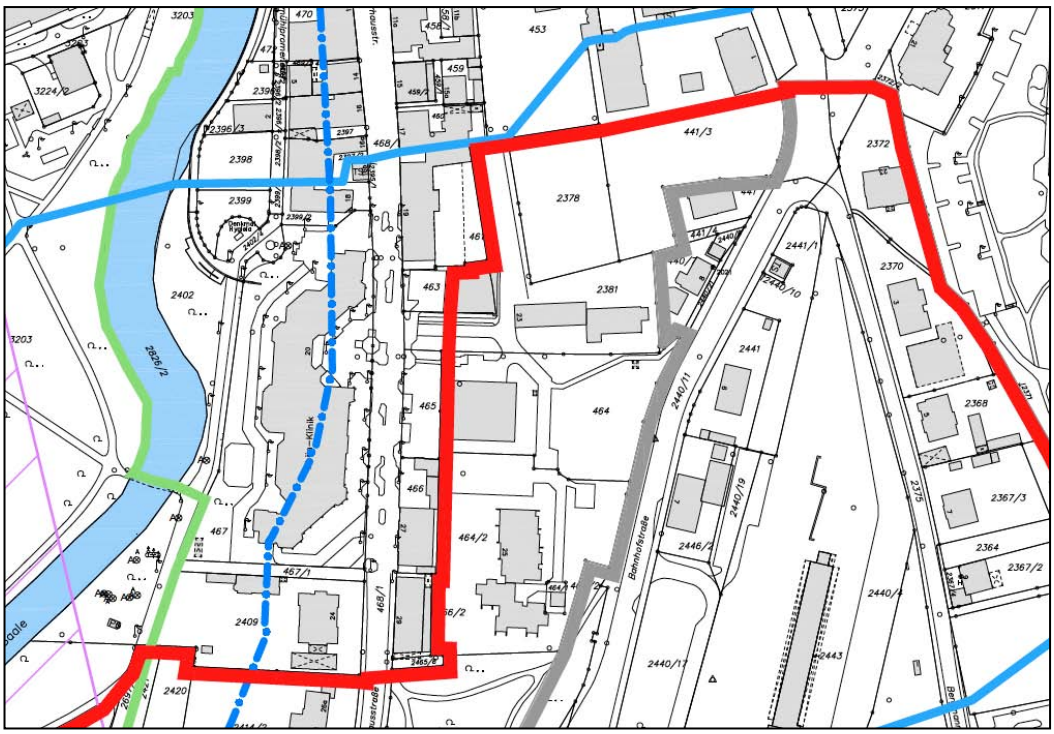
Die Tennisplätze und weiteren Grünflächen bedürfen nicht der Festsetzung als Kurgebiet.



3. Gebiet zwischen Kurhausstraße und Bahnhofstraße

Das Gebiet ab circa 20 Meter östlich der Kurhausstraße, südlich der Kurhausstraße 17 bis zur Grünanlage Bahnhof wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Während die Bauzeile entlang der Kurhausstraße noch im städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Kurgebiet steht, sind die rückwärtigen Bereiche überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.



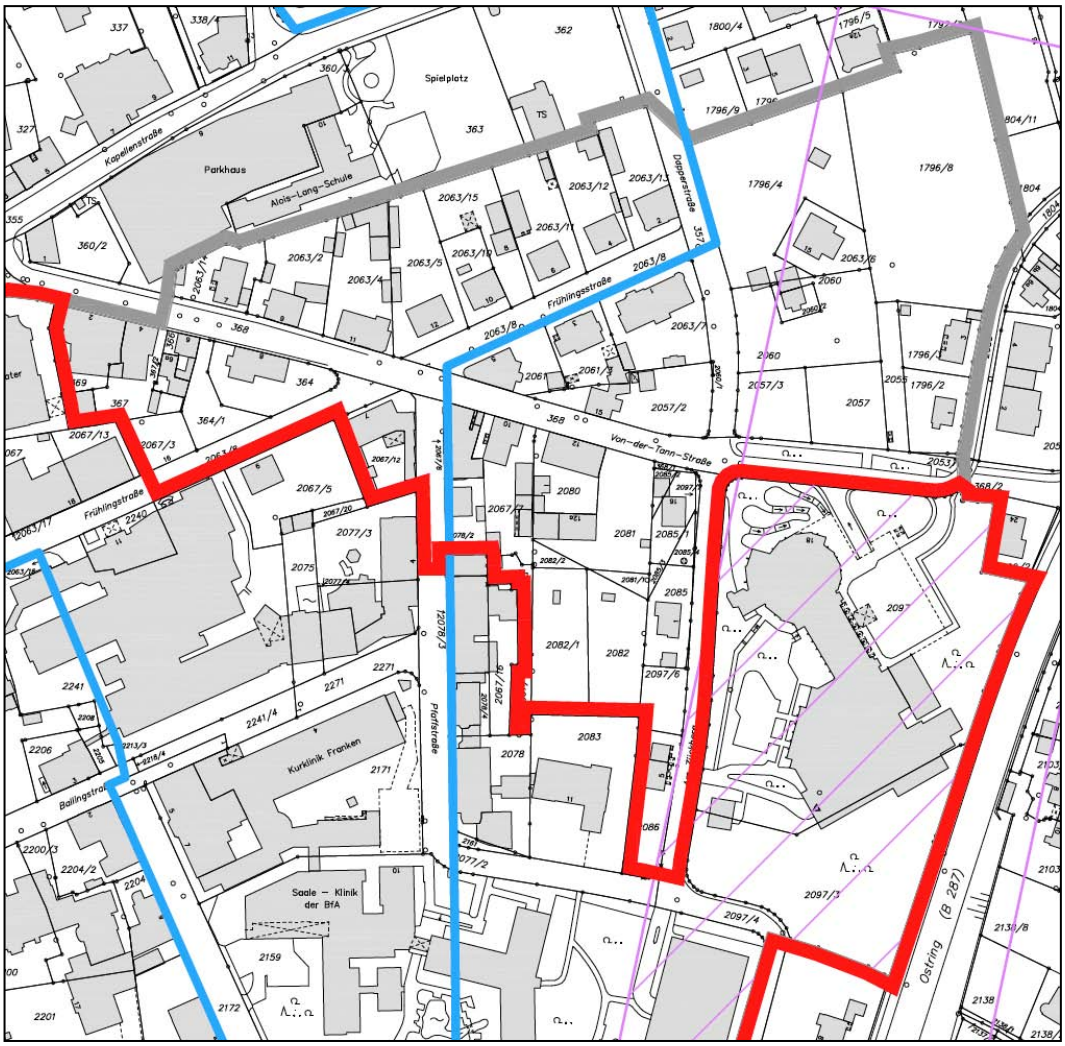
4. Gebiet nördlich der Von-der-Tann-Straße

Das Gebiet nördlich der Von-der-Tann-Straße wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Der Bereich ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

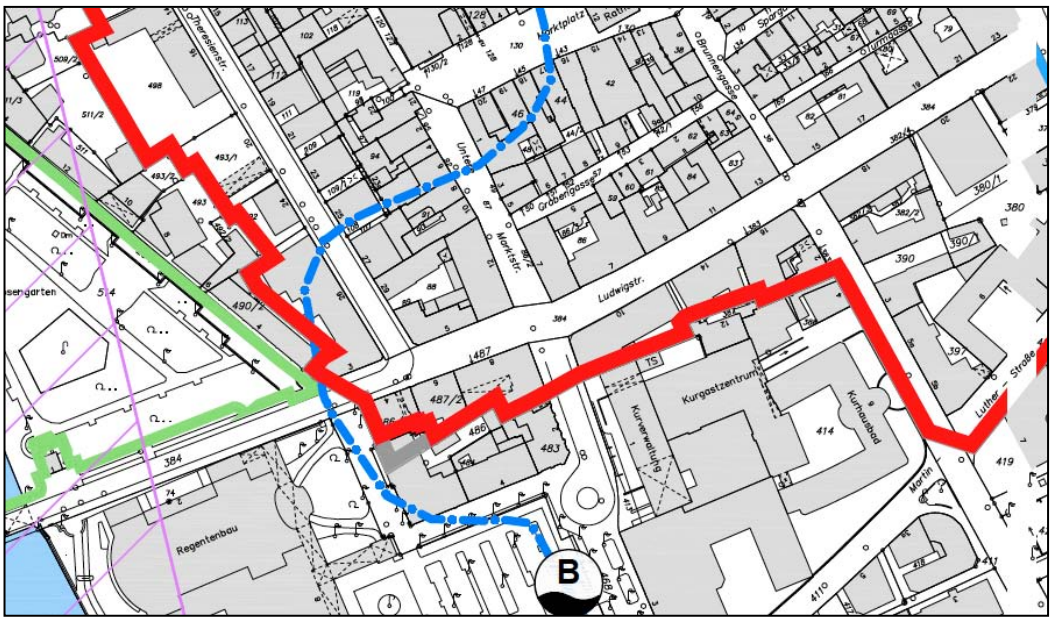
5. Bereich südlich der Von-der Tann-Straße zwischen Theater und Am Zückberg

Die auf der Südseite an die Von-der-Tann-Straße angrenzenden Grundstücke und die Grundstücke westlich der Straße Am Zückberg werden aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da sie überwiegend wohnbaulich genutzt sind und in einem städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Wohngebiet nördlich und südlich der Von-der-Tann-Straße stehen.



6. Bereich Ludwigstraße

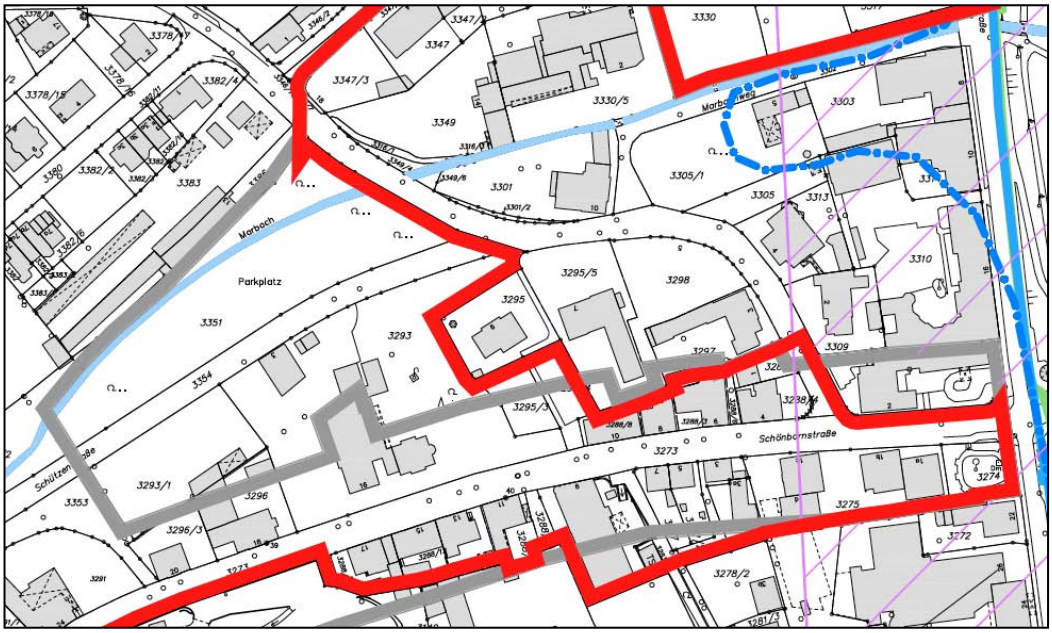
Im Bereich südlich der Ludwigstraße wird lediglich im Bereich des Flurstücks 486 eine Anpassung an die Grundstücksgrenzen vorgenommen.



7. Bereich nördlich der Schönbornstraße / Rosenstraße

Das Gebiet zwischen Schönbornstraße und Schützenstraße wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen. In diesem Bereich sind keine Kurnutzungen vorhanden. Des Weiteren besteht keine Notwendigkeit, den Eisseeparkplatz im Kurgebiet zu belassen.

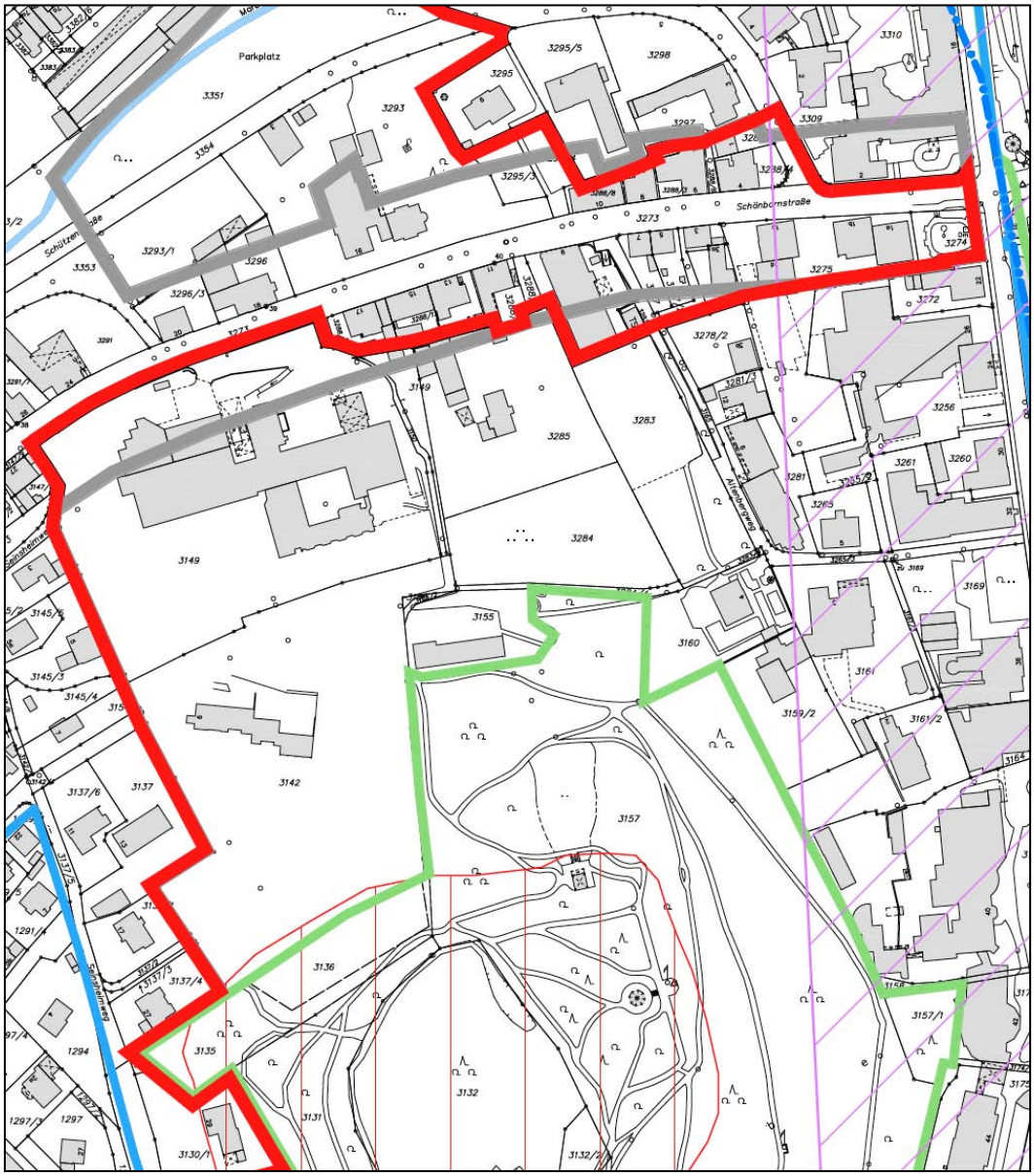
Im Bereich zwischen Bismarckstraße und Rosenstraße wird der Geltungsbereich bis zur Schönbornstraße erweitert, sodass die Rosengarten-Klinik (Schönbornstraße 2) vollständig im Kurgebiet liegt.



8. Bereich südlich der Schönbornstraße

Südlich der Schönbornstraße werden Anpassungen an die Grundstücksgrenzen vorgenommen.

Die Fläche der Klinik Heskuro wird vollständig in das Kurgebiet aufgenommen.



Für die vorgenannten Flächen wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ das verbindliche Bauplanungsrecht aufgehoben, Vorhaben sind zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Durch die Herausnahme von Teilbereichen aus dem Sondergebiet Kurgebiet und damit die Aufhebung verbindlichen Bauplanungsrechts für diese Bereiche werden keine negativen Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung erwartet.

Vorhaben im Bereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ sind bereits heute hinsichtlich ihres Maßes der baulichen Nutzung einzelfallbezogen hinsichtlich ihres verträglichen Einfügens zu beurteilen.

In den herausgenommenen Teilbereichen sind Wohnnutzungen zukünftig zulässig, sofern sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden in den genannten Bereichen in einem gesonderten Verfahren des Flächennutzungsplanes an die geänderten Planungsziele bzw. die ermittelten tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort angepasst.

Durch die Herausnahme der Flächen aus dem Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ wird dieser in seiner grundlegenden Zweckbestimmung nicht beeinträchtigt, da alle wesentlichen Kureinrichtungen, Hotels, Kliniken und Sanatorien weiter im Kurgebiet liegen und somit ein in sich geschlossenes Kurgebiet erhalten bleibt.

3.3 Übrige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“, mit seiner 1. und 3. Änderung, bleiben unverändert.

4. Auswirkungen

4.1 Sondergebiet Kurgebiet

Mit der ausnahmsweisen Zulassung von Wohnungen im Kurgebiet wird sich der Anteil dauerwohnlicher Nutzungen im Plangebiet erhöhen. Dies wird zu einer Belebung des Kurgebiets beitragen. Leerstände und städtebauliche Missstände durch Gebäudeverfall werden insgesamt abnehmen.

Da als Voraussetzung für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Kurgebiet benannt ist, dass nur ein untergeordneter Teil der gesamten auf dem Grundstück zu errichtenden Geschossfläche, nämlich maximal 25 %, durch Wohnungen genutzt werden darf, ist sichergestellt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets sowie der ruhige Gebietscharakter des Kurgebiets erhalten bleiben, da von keiner nennenswerten Erhöhung des Störpotenzials auszugehen ist.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen könnten sich die Grundstückswerte im Kurgebiet erhöhen, da davon auszugehen ist, dass nutzungsdurchmischte Immobilienkonzepte eine höhere Attraktivität und Wirtschaftlichkeit erzielen.

4.2 Aufzuhebende Teilbereiche

Durch die Herausnahme von Teilbereichen aus dem Sondergebiet Kurgebiet und damit die Aufhebung verbindlichen Bauplanungsrechts für diese Bereiche werden keine negativen Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung erwartet.

Vorhaben im Bereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ sind bereits heute hinsichtlich ihres Maßes der baulichen Nutzung einzelfallbezogen hinsichtlich ihres verträglichen Einfügens zu beurteilen.

In den herausgenommenen Teilbereichen sind Wohnnutzungen zukünftig zulässig, sofern sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

5. Erschließung

5.1 Straßen

Die bestehenden Straßen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

5.2 Abwasser, Wasser, Strom, Gas

Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

5.3 Erschließungskosten

Erschließungskosten werden durch die Änderung nicht ausgelöst.

6. Grünordnung mit Ausgleichsberechnung

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, Stand 3. Änderung, Ziffer Nr. 2.7 ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und ist bei natürlichem Absterben eine Wiederanpflanzung durchzuführen. Über die Rodungen von Bäumen und Sträuchern bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie die Anlegung von Hofflächen wird im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden. Dabei ist auf äußerste Schonung von im Orts- und Straßenbild besonders markanten Bäumen und Strauchgruppen zu achten.

An dieser Festsetzung wird auch im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ festgehalten. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird an der Zielsetzung des äußerst schonenden Umgangs mit der Umwelt nichts verändert.

Die Grünordnung wird durch die Änderung nicht berührt. Insofern ist keine Ausgleichsberechnung erforderlich.

7. Verfahrensablauf

7.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen hat in seiner Sitzung am 28.01.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen im Rahmen der 4. Änderung zu ändern.

7.2 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, lag in der Zeit von 16.03. bis 16.04.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB öffentlich aus. In der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 01.07.2015 wurden folgende Einwände behandelt:

1. Angéla Barth, Hotel Sonneneck, mit Schreiben vom 08.04.2015

   Sachverhalt:

   Frau Barth bittet, das Flurstück 3447, Hotel Sonneneck, Rosenstraße 18 / Boxbergerstraße 4/6 aus dem Geltungsbereich des Sondergebiets Kurgebiet herauszunehmen.

   Es sei nicht erkennbar, warum das Grundstück im Kurgebiet verbleiben muss. Aus ihrer Sicht sprechen mehrere Gründe gegen einen Verbleib im Kurgebiet:

   Der öffentliche städtische Parkplatz „Eisseeparkplatz“ sei stark frequentiert.

Der „Quellenhof“ mit seiner gewerblichen Nutzung verursache hohe Geräuschpegel.

Die gegenüberliegende Straßenseite sei nicht der Kurzone zugeordnet, damit würde die Immissionsschutzverordnung nicht gelten.

Die Rosenstraße sei vielbefahren; die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h werde häufig missachtet; Baustellenverkehre würden die Situation verschärfen.

Der Betrieb sei derzeit nur noch als Familienbetrieb wirtschaftlich führbar.

Abwägung:

Bei dem Hotel Sonneneck handelt sich um einen bestehenden Kurbetrieb.

Damit entspricht die genehmigte und ausgeübte Nutzung den im Sondergebiet Kurgebiet gewünschten und prägenden Nutzungsarten.

Die Rosenstraße bildet an dieser Stelle die nördliche Grenze des Kurgebiets, d.h. die Häuser auf der nördlichen, dem Hotel gegenüberliegenden Straßenseite sind nicht mehr Bestandteil des Kurgebiets, sondern des Wohngebiets.

Es ist richtig, dass der Kurbetrieb in diesem Bereich den letzten Jahren durch Baumaßnahmen, die außerhalb des Kurgebiets stattgefunden haben, Beeinträchtigungen ausgesetzt war. Ein Einschreiten der Bauaufsicht war nur bedingt möglich, da die Lärmversursacher außerhalb des Kurgebiets und außerhalb des Geltungsbereichs der städtischen Immissionsschutzverordnung lagen.

Die besondere Ruhe ist sicherlich eines der wesentlichen und schützenswerten Qualitätsmerkmale der Kurgebietszone. Die Ruhe im Kurgebiet zu erhalten und zu fördern war und ist ein wichtiges Planungsziel. In diesem Sinne ist die Stadt Bad Kissingen bemüht, auch für diejenigen Bereiche des Kurgebiets, die u.U. vergleichsweise in einem stärkeren Maße Lärmbelastungen durch Verkehr oder andere Emittenten ausgesetzt sind, die Immissionssituation zu verbessern. Dies bedeutet jedoch nicht, dass derartige Bereiche aus der Kurgebietszone bzw. dem Geltungsbereich der Immissionsschutzverordnung herauszunehmen sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass jedes Kurgebiet Grenzen hat, die an andere Nutzungsbereiche angrenzen. In diesem Übergangsbereich zwischen verschiedenen Arten baulicher Nutzung ist im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots ein Ausgleich zwischen den Nutzungen zu finden. Daher ist in diesem Bereich auch für Kurbetriebe eine gewissere höhere Zumutbarkeit in Bezug auf Immissionen festzustellen als dies etwa für Kurbetriebe gilt, die inmitten des Kurgebiets liegen. Wesentliche Beeinträchtigungen der Nutzungsart „Kurgebiet“ lassen sich aber auch in Grenzbereichen nicht feststellen.

Im Übrigen wird im vorliegenden Fall keine erhöhte bzw. nach Maßstäben des Kurgebiets unzumutbare Lärmbelastung erkannt.

Die geltend gemachte hohe Verkehrsbelastung und damit verbundene Lärmbelastung im Bereich der Rosenstraße wird von der Stadtverwaltung nicht gesehen. Die Rosenstraße weist eine für ihre Erschließungsfunktion übliche Belastung auf.

Die Abgrenzung der Kurgebietszone hat sich im Übrigen nicht nur an dem Aspekt der besonderen Ruhe zu orientieren, sondern wird maßgeblich durch die städtebauliche Struktur, die zentrale Lage und die funktionalen Bezüge bestimmt.

Der Bereich zwischen Rosenstraße, Bismarckstraße und Schönbornstraße historisch und in der Gegenwart ist ein wichtiger Bestandteil des Kurgebiets westlich der Saale. Es ist daher das Planungsziel, den Gebietscharakter und die städtebauliche Funktion durch Erhalt des bestehenden Kurbetriebs Hotel Sonneneck und die Sicherung der geplanten Ferienwohnnutzungen auf dem Fürstenhof-Grundstück an dieser Stelle aufrecht zu erhalten.

In Hinblick auf die geltend gemachten wirtschaftlichen Probleme des Hotelbetriebs ist festzustellen, dass neben der ausgeübten Hotelnutzung im Kurgebiet auch andere Nutzungen zulässig sind, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft erlauben. Mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet sollen zukünf-

tig auch dauerwohnliche Nutzungen in einem untergeordneten Maße ausnahmsweise zulässig sein. Eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft ist damit auch zukünftig möglich.

Das Grundstück soll im Umgriff des Bebauungsplans verbleiben.

2. Peter Stark, Anwesen Stark, mit Schreiben vom 12.04.2015

Sachverhalt:

Herr Stark bittet, das Flurstück 3278/2, Schönbornstraße 3b aus dem Geltungsbereich des Sondergebiets Kurgebiet herauszunehmen.

Er betreibe ein Haus mit vier Ferienwohnungen. Das Gebäude gehöre zur Grundstücksgemeinschaft Schönbornstraße Nr. 3, 3a, 3b, die über eine gemeinsame Zufahrt und gemeinsame Abwasserentsorgung verfügen.

Es sei nicht erkennbar, warum das Grundstück im Kurgebiet verbleiben muss, obwohl die Gebäude Nr. 3 und 3a außerhalb der Kurgebietszone liegen.

Auch werde das benachbarte Gebäude Altenbergweg Nr. 6 seit geraumer Zeit ausschließlich als Verwaltungsgebäude genutzt, mit entsprechender Frequentierung.

Das Grundstück befinde sich in einer Insellage und könne auch aufgrund der umgebenden gebietsfremden Nutzungen nicht im Sinne des Kurgebiets gesichert werden.

Abwägung:

Es handelt sich um ein Kurheim mit Ferienwohnungen in zweiter Bauzeile. Die letzten Genehmigungen sind aus den Jahren 1989 und 1990, als der Bebauungsplan Kurgebiet bereits existierte.

Die direkt an der Schörnbornstraße nördlich und südlich in erster Baureihe gelegenen Grundstücke waren und sind aus dem Umgriff des Sondergebiets Kurgebiet ausgenommen, da hier überwiegend keine Kurgebietsnutzung vorliegt und eine starke Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke durch die Schönbornstraße vorhanden ist.

Demgegenüber zeichnen sich die nördlich und, im angesprochenen Fall, südlich der Straße in zweiter Baureihe gelegenen Bereiche durch einen anderen Gebietscharakter und eine größere Ruhe aus.

Der Bereich südlich der Schönbornstraße ist ein wichtiger Bestandteil des Kurgebiets westlich der Saale. Es ist daher das Planungsziel, den Gebietscharakter und die städtebauliche Funktion dieses Bereichs durch Erhalt des bestehenden Kurbetriebs aufrecht zu erhalten.

Die Verwaltungsnutzung auf dem östlich angrenzenden Grundstück (ehem. Sanatorium Tanneck) entspricht den mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet umgesetzten städtebaulichen Zielen, auch derartige Nutzungen als sinnvolle Ergänzung des Nutzungsspektrums zuzulassen. Die geltend gemachte hohe Verkehrsbelastung und damit verbundene Lärmbelastung durch diese Nutzung wird von der Stadtverwaltung nicht gesehen.

Das maßgebliche Grundstück befindet sich im Übrigen deutlich abgesetzt von den weiteren Grundstücken Schönbornstraße Nr. 3 und 3 a. Eine Grundstücksgemeinschaft mit den Gebäuden Schönbornstraße Nr. 3 und 3a, sowie eine gemeinsame Zufahrt und Abwasserentsorgung sind aus Sicht der Stadt kein Abgrenzungskriterium für eine Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Maßgeblich bleibt die Art der baulichen Nutzung, die vorliegend durch kurspezifische Nutzung gekennzeichnet ist. Eine Herausnahme des Grundstücks würde zu einer Insellage im Kurgebiet führen, was nicht gewünscht und städtebaulich nicht begründbar ist.

Das Grundstück soll im Umgriff des Bebauungsplans verbleiben.

3. Thorn Plöger, Hescuro Regina Klinik, mit Schreiben vom 08.04.2015

3.1 Sachverhalt:

Herr Plöger bittet, das Flurstück 3155, Schönbornstraße, aus dem Geltungsbereich des Sondergebiets Kurgebiet herauszunehmen.

Das Freizeitheim der Hescuro-Klinik Regina diene nicht zu Kurzwecken, sondern ausschließlich Freizeitzwecken.

Abwägung:

Das Gebäude ist als Bestandteil der Klinik für Sport- und Freizeitzwecke genehmigt.

Damit entspricht die genehmigte und ausgeübte Nutzung den im Sondergebiet Kurgebiet gewünschten und prägenden Nutzungsarten.

Eine Herausnahme des Grundstücks würde zu einer Insellage im Kurgebiet führen, was nicht gewünscht und städtebaulich nicht begründbar ist.

Das Grundstück soll im Umgriff des Bebauungsplans verbleiben.

3.2 Sachverhalt:

Herr Plöger bittet, das Flurstück 3142, Schönbornstraße, aus dem Geltungsbereich des Sondergebiets Kurgebiet herauszunehmen.

Das Personalwohnheim der Hescuro-Klinik Regina sei gleichzusetzen mit den Personalwohnheimen der Rhön-Klinik der DRV Bund. Letztere seien aus der Kurzone herausgenommen worden. Das Personalwohnheim diene nicht zu Kurzwecken.

Der Antrag werde aus Gründen der Gleichbehandlung gestellt.

Abwägung:

Auf dem angesprochenen Grundstück südlich der eigentlichen Klinik liegt ein Mehrfamilienhaus, das als Personalwohnhaus genehmigt wurde.

Die genehmigte und ausgeübte Nutzung entspricht damit den im Sondergebiet Kurgebiet gewünschten Nutzungsarten. Betriebs- und Personalwohnungen sind erforderlich, um den Betrieb der Kliniken, Hotels und sonstigen Kureinrichtungen aufrecht zu erhalten.

Eine Herausnahme des Grundstücks würde zu einer Insellage im Kurgebiet führen, was nicht gewünscht und städtebaulich nicht begründbar ist.

Das Grundstück soll daher im Umgriff des Bebauungsplans verbleiben.

3.3 Sachverhalt:

Herr Plöger plädiert dafür, Fassadenrenovierungsarbeiten ganzjährig zuzulassen.

Derzeit seien solche Arbeiten nur im Winterhalbjahr zulässig. Die ausführenden Firmen würden sich aufgrund der Witterung jedoch weigern, derartige Arbeiten bei Frost und Schnee durchzuführen.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren bzw. die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern bezieht sich auf die städtische Immissionsschutzverordnung.

4. Dmitriy Mikhaylov, Hotel Rixen, mit Schreiben vom 01.04.2015

Sachverhalt:

Herr Mikhaylov bittet, die Flurstücke 2067 und 2067/13, Frühlingstraße 18 aus dem Gel-

tungsbereich des Sondergebiets Kurgebiet herauszunehmen.

Das Hotel sei baufällig und die Renovierungskosten würden über den Kosten für einen Neubau liegen.

Eine Hotelnutzung sei in dem Ortsteil nicht nachgefragt, weil gegenüber die Hotels Frankenland und Astoria liegen würden.

Herr Mikhaylov regt an, an dieser Stelle einen Neubau mit Wohnungen zu errichten.

Abwägung:

Es handelt sich um ein derzeit leerstehendes Hotel. Das Gebäude ist als Hotel genehmigt. Die genehmigte Nutzung entspricht damit den im Sondergebiet Kurgebiet gewünschten Hauptnutzungsarten.

Auch aus städtebaulich-funktionalen Gründen sollen die Grundstücke im Kurgebiet verbleiben, da sie im Übergang zum Kurtheater liegen und eine Herausnahme der Grundstücke aus dem Kurgebiet für das Kurtheater zu einer Insellage führen würde.

In Hinblick auf die geltend gemachten wirtschaftlichen Probleme des Hotelbetriebs ist festzustellen, dass neben der ausgeübten Hotelnutzung im Kurgebiet auch andere Nutzungen zulässig sind, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft erlauben. Mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet sollen zukünftig auch dauerwohnliche Nutzungen in einem untergeordneten Maße ausnahmsweise zulässig sein. Eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft ist damit auch zukünftig möglich.

Das Grundstück soll im Umgriff des Bebauungsplans verbleiben.

5. Heike van Heteren-Eckloff, Sanatorium Winterstein, mit Schreiben vom 14.04.2015

Sachverhalt:

Frau van Heteren-Eckloff bittet, die Flurstücke 2078/3, 2078/4, 2078 und 2067/13, Pfaffstraße Nr. 1-11, aus dem Geltungsbereich des Sondergebiets Kurgebiet herauszunehmen.

Derzeit verlaufe die Grenze des Plangebiets mittig durch die Parzelle 2078/2.

Würde der Anregung gefolgt, würde der Block zwischen Von-der-Tann-Straße, Pfaffstraße und Zückberg in Gänze aus dem Kurgebiet herausgenommen.

Die Gebäude des Sanatoriums Winterstein würden nicht mehr aktuellen touristischen Ansprüchen genügen. Das Sanatorium sei nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Der Kurbetrieb sei fast eingestellt. Der Hotelbetrieb bedarf einer kompletten Modernisierung.

Die Grundstücke seien im Zusammenhang bebaut; eine Zerstückelung mache keinen Sinn. Investoren mit Neubaukonzepten würden kein Interesse am bestehenden Gebäudebestand mit den jetzt existierenden Auflagen zeigen.

Leerstand sei die absehbare Folge.

Hingegen gebe es eine hinreichende Nachfrage nach Wohnungsneubau.

Die Regelung, 25 % zu dauerwohnlichen Zwecken zu nutzen, verhindere keinen Leerstand, da ein Anteil von 25 % aus wirtschaftlicher Sicht noch unzureichend sei.

Abwägung:

Es handelt sich um eine Anlage, die durch Grundstückszukäufe immer wieder erweitert wurde. Entsprechend uneinheitlich ist die Gebäudestruktur.

Die Gebäude sind als Sanatorium bzw. Hotel genehmigt. Die genehmigte und ausgeübte Nutzung entspricht damit den im Sondergebiet Kurgebiet gewünschten Hauptnutzungsarten.

Es handelt sich um einen Standort, der zwar am Rande des Kurgebiets gelegen ist, aber deutlich in einem städtebaulichen Zusammenhang mit anderen Kliniken (Franken-Klinik, Saale-Klinik, Klinik Bavaria) zu sehen ist. Eine Herausnahme der Grundstücke würde zu einer Unterbrechung des Bebauungszusammenhanges führen.

In Hinblick auf die geltend gemachten wirtschaftlichen Probleme des Betriebs ist festzustellen, dass neben der ausgeübten Nutzung als Sanatorium / Hotel im Kurgebiet auch andere Nutzungen zulässig sind, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft erlauben. Mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet sollen zukünftig auch dauerwohnliche Nutzungen in einem untergeordneten Maße ausnahmsweise zulässig sein. Eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft ist damit auch zukünftig möglich. Es wird nicht anerkannt, dass ein dauerwohnlicher Anteil von 25 % nicht wirtschaftlich sein soll.

Das Grundstück soll im Umgriff des Bebauungsplans verbleiben.

An der Abgrenzung entlang der nördlichen Grenze des Gebäudes auf den Grundstücken Flurnummer 2078/2 und 2078/3 soll festgehalten werden, auch wenn die Abgrenzung das Grundstück 2078/2 durchschneidet, da das dort vorhandene Gebäude eine Einheit bildet.

6. Gabriele Katzenberger, Haus Hohenzollern, mit Schreiben vom 15.04.2015

Sachverhalt:

Frau Katzenberger bittet, das Haus Hohenzollern, Flurstück 466/2, Kurhausstraße Nr. 29, aus dem Geltungsbereich des Sondergebiets Kurgebiet herauszunehmen.

Frau Katzenberger ist Eigentümerin eines Ferienapartments im Haus Hohenzollern, das verpachtet ist. Um die Auslastung überhaupt halten zu können, seien die Übernachtungspreise seit sechs Jahren unverändert geblieben. Die Teileigentümer hätten Mietkürzungen hinnehmen müssen und seien gleichzeitig zu Investitionen in die Apartments gezwungen, um diese marktgängig zu halten.

Die Einrichtung von Wohnmobilstellplätzen habe dazu geführt, dass Ferienapartments weniger nachgefragt würden.

Die bestehenden Regelungen und Auflagen im Kurgebiet würden innovativen Ideen der Apartmenteigentümer entgegenstehen. Apartments im Kurgebiet seien heute quasi unverkäuflich. Die Regelungen und Auflagen im Kurgebiet würden abschreckend für Investoren wirken.

Ein Leerstand sei abzusehen.

Es wird gebeten, die Umwandlung der Ferien- in Eigentumswohnungen zu ermöglichen.

Abwägung:

Das Objekt ist als Kurbetrieb (Gaststätte mit Ferienwohnungen) konzipiert, genehmigt und wird auch so betrieben.

In Hinblick auf die geltend gemachten Vermarktungsprobleme ist festzustellen, dass neben der ausgeübten Nutzung als Ferienwohnungen im Kurgebiet auch andere Nutzungen zulässig sind, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft erlauben. Mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet sollen zukünftig auch dauerwohnliche Nutzungen in einem untergeordneten Maße ausnahmsweise zulässig sein. Eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft ist damit auch zukünftig möglich.

Der Kurbetrieb Haus Hohenzollern bildet den Auftakt einer Reihe von Kurgebietsnutzungen im Bereich der Kurhausstraße.

Das Grundstück soll im Umgriff des Bebauungsplans verbleiben.

7. Monika Stahl, Haus Hohenzollern, mit Schreiben vom 05.04.2015, Karlheinz Milbord, Haus Hohenzollern, mit Schreiben vom 06.04.2015, Marga und Oswald Erb, Haus Hohenzollern, mit Schreiben vom 06.04.2015, Werner Wetterich, Haus Hohenzollern, mit Schreiben vom 06.04.2015, Dietmar Waldner, mit Schreiben vom 10.04.2015, Thomas Nimec, mit Schreiben vom 16.04.2015

   Sachverhalt:

   Die Einwender bitten, das Haus Hohenzollern, Flurstück 466/2, Kurhausstraße Nr. 29, aus dem Geltungsbereich des Sondergebiets Kurgebiet herauszunehmen.

   Sie sind jeweils Eigentümerin eines Ferienapartments im Haus Hohenzollern, das verpachtet ist. Um die Auslastung überhaupt halten zu können, seien die Übernachtungspreise seit sechs Jahren unverändert geblieben.

   Die bestehenden Regelungen und Auflagen im Kurgebiet würden abschreckend für Investoren wirken.

   Ein Leerstand sei abzusehen.

   Es wird gebeten, die Umwandlung der Ferien- in Eigentumswohnungen zu ermöglichen.

   Auch in anderen Objekten innerhalb des Kurgebiets sei eine Wohnnutzung vorhanden und geduldet.

   Damit könne dem demographischen Wandel entsprochen und eine Belebung des Kurgebiets und der Innenstadt befördert werden.

   Abwägung:

   Das Objekt ist als Kurbetrieb (Gaststätte mit Ferienwohnungen) konzipiert, genehmigt und wird auch so betrieben.

   In Hinblick auf die geltend gemachten Vermarktungsprobleme ist festzustellen, dass neben der ausgeübten Nutzung als Ferienwohnungen im Kurgebiet auch andere Nutzungen zulässig sind, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft erlauben. Mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet sollen zukünftig auch dauerwohnliche Nutzungen in einem untergeordneten Maße ausnahmsweise zulässig sein. Eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft ist damit auch zukünftig möglich.

   Der Kurbetrieb Haus Hohenzollern bildet den Auftakt einer Reihe von Kurgebietsnutzungen im Bereich der Kurhausstraße.

   Das Grundstück soll im Umgriff des Bebauungsplans verbleiben.

8. Karla Hoffmann, Kapellenstraße 12e, mit Schreiben vom 02.04.2015

   Sachverhalt:

   Frau Hoffmann bittet das Flurstück 1796/8 im Geltungsbereich des Sondergebiets Kurgebiet zu belassen.

   Sie ist dagegen, dass das Flurstück zukünftig als Wohngebiet bebaut werden kann.

   Durch die Neubebauung der WOGEBAU zwischen Burkardus-/Kolping- und Kapellenstraße werde es ohnehin enger.

   Sie habe die Wohnung gekauft, weil sie eine Ruhezone in der lauten Kapellenstraße darstelle.

   Es sei auffallend, dass viele Gebäude im Kurgebiet bedauerlicherweise leerstehen. (Sie fügt eine Liste bei.) Sie begrüßt, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet für diese Liegenschaften neue Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Abwägung:

Das Sondergebiet Kurgebiet Kurgebiet schließt sich unmittelbar südlich an das Haus Kapellenstraße Nr. 12e an. Das Flurstück 1796/8 hätte auch innerhalb des Sondergebiets Kur bebaut werden können.

Da der Bereich zwischen Kapellenstraße, Von-der-Tann-Straße und Kolpingstraße ganz überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, ist es das planerische Ziel, diesen Bereich zukünftig aus dem Sondergebiet Kurgebiet herauszunehmen und, dem Bestand und den Zieldarstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) entsprechend, wohnbaulich zu entwickeln.

9. Ralf Aulbach, Prinzregentenstraße 23, mit Schreiben vom 05.04.2015

Sachverhalt:

Herr Aulbach bittet, die Quote von 25 % für dauerwohnliche Nutzungen auf 75 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschoßfläche zu erhöhen.

Eine geringere Quote sei für eine nachhaltige und zukunftsträchtige Entwicklung der Liegenschaft nicht geeignet.

Nachhaltig und zukunftsträchtig sei eine Nutzung mit Schwerpunkt Dauerwohnen und ergänzenden Nutzungen in Form von ärztlicher Versorgung, Anwendungen und Therapien, Gastronomie und Freizeit.

Abwägung:

Die städtebauliche Bestandsaufnahme im Zusammenhang mit dem Integrierten Handlungskonzept für das Kurgebiet zeigt, dass der Gebietscharakter im Kurgebiet heute weiterhin maßgeblich durch die Hauptnutzungen Kur- und Fachkliniken, Sanatorien, Hotels und Pensionen geprägt wird.

Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung der Kurgebiets sollen auch nach der 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet im Wesentlichen erhalten bleiben.

In die Abwägung, in welchem Maße eine Öffnung des Kurgebiets für dauerwohnliche Nutzungen gestattet und damit einhergehend breitere wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeiten für die privaten Grundeigentümer ermöglicht werden kann ist auch das berechtigten Interesse anderer privater Grundeigentümer an der Erhaltung des überwiegend durch originäre Kurnutzungen geprägten Gebietscharakters einzustellen.

An der geplanten Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf ein untergeordnetes Maß und auf einen Ausnahmetatbestand muss festgehalten werden, da durch einen größeren Anteil an dauerwohnlichen Nutzungen ansonsten der städtebauliche Gebietscharakter des Kurgebiets beeinträchtigt werden würde. Mit der Beschränkung auf einen Anteil von 25 % trägt die Stadt Bad Kissingen Sorge dafür, dass keine Überformung des Kurgebiets stattfindet und der Gebietserhaltungsanspruch für das Kurgebiet gewahrt wird.

Aus Sicht der Stadt ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft auch zukünftig möglich, da neben der ausgeübten Nutzung als Ferienwohnungen im Kurgebiet auch andere Nutzungen zulässig sind, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft erlauben.

10. Dr. Georg Fronius, vertreten durch Eiding Rechtsanwälte, Sanatorium Fronius, Bismarckstraße 52, mit Schreiben vom 02.04.2015

Sachverhalt:

Herr Dr. Fronius begrüßt die planerische Zielsetzung, Dauerwohnen im bestimmten Rahmen zuzulassen und die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets anzupas-

sen. Dabei läge es ebenfalls im Interesse des Eigentümers/ Betreibers, den Kurgebietscharakter dem Grunde nach zu erhalten. Für das wirtschaftliche Überleben seines Kurbetriebs sei eine angemessene Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums unabdingbar.

Für das Sanatorium des Einwenders sei in den letzten Jahren ein erheblicher Umsatz- und Ertragsrückgang ersichtlich geworden; trotz erheblicher Marketingaktivitäten sei die Auslastung deutlich zurückgegangen.

Herr Dr. Fronius fordert, die vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von dauerwohnlichen Nutzungen zu einer allgemeinen Zulässigkeit zu ändern und in den Katalog der im Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen aufzunehmen. Damit werde dem Planungsziel, die Nutzungsmischung im Kurgebiet zu erhöhen, besser entsprochen als mit einer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit. Die Beschränkung auf den Ausnahmetatbestand sei auch nicht erforderlich, da gemäß § 15 ((1) BauNVO Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, sofern sie der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

Des Weiteren fordert er, die zulässige Quote der Nutzung zu Dauerwohnzwecken von 25 % auf 50 % der vorhandenen bzw. zulässigen Geschossfläche zu erhöhen. Eine geringere Quote sei nicht geeignet, um potenzielle Investoren zu finden.

Abwägung:

Die städtebauliche Bestandsaufnahme im Zusammenhang mit dem Integrierten Handlungskonzept für das Kurgebiet zeigt, dass der Gebietscharakter im Kurgebiet heute weiterhin maßgeblich durch die Hauptnutzungen Kur- und Fachkliniken, Sanatorien, Hotels und Pensionen geprägt wird.

Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung der Kurgebiets sollen auch nach der 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet im Wesentlichen erhalten bleiben.

In die Abwägung, in welchem Maße eine Öffnung des Kurgebiets für dauerwohnliche Nutzungen gestattet und damit einhergehend breitere wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeiten für die privaten Grundeigentümer ermöglicht werden kann, ist auch das berechtigten Interesse anderer privater Grundeigentümer an der Erhaltung des überwiegend durch originäre Kurnutzungen geprägten Gebietscharakters einzustellen.

An der geplanten Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf ein untergeordnetes Maß und auf einen Ausnahmetatbestand muss festgehalten werden, da durch einen größeren Anteil an dauerwohnlichen Nutzungen ansonsten der städtebauliche Gebietscharakter des Kurgebiets beeinträchtigt werden würde. Mit der Beschränkung auf einen Anteil von 25 % trägt die Stadt Bad Kissingen Sorge dafür, dass keine Überformung des Kurgebiets stattfindet und der Gebietserhaltungsanspruch für das Kurgebiet gewahrt wird.

Die Regelung knüpft an § 31 (1) BauGB an, wonach solche Ausnahmen zugelassen werden können, die der Bebauungsplan nach Art und Umfang vorsieht. Mit der Ausnahmeregelung kann auch eine Bedingung verknüpft werden, im vorliegenden Fall die Quote von 25 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche und die an § 15 (1) BauNVO anknüpfende Bedingung, dass die Zweckbestimmung des Kurgebiets gewahrt bleiben muss.

Aus Sicht der Stadt ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft auch zukünftig möglich, da neben der ausgeübten Nutzung als Sanatorium im Kurgebiet auch andere Nutzungen zulässig sind, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft erlauben.

11. Guido Friedemann, Schillerstraße 4, mit Schreiben vom 15.04.2015

Sachverhalt:

Herr Friedemann kritisiert, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans Kurgebiet weiterhin die Belange von Flüchtlingen und Asylbewerbern nicht beachte. Er fordert ein sofor-

tiges, hundertprozentiges Wohnrecht für Asylbewerber und Flüchtlinge im Sondergebiet Kurgebiet. Mehrere Liegenschaften seien für die Unterbringung geeignet.

Herr Friedemann kritisiert weiterhin, dass im Kurgebiet Wohnen bislang ausgeschlossen sei. Dies sei einmalig in Deutschland.

Wohnen bringe kein Störpotenzial mit sich und müsse daher nicht reglementiert werden.

Abwägung:

Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung sind entgegen der Darstellung des Einwenders in der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt, indem im Rahmen durch die 4. Änderung des Bebauungsplans erstmalig überhaupt dauerwohnliche Nutzungen im Kurgebiet ermöglicht werden.

Der grundsätzliche Ausschluss von Dauerwohnen im Sondergebiet Kurgebiet richtet sich nicht gegen Flüchtlinge und Asylbegehrende, sondern dient dem Erhalt der besonderen städtebaulichen Eigenart des Kurgebiets.

Die Stadt Bad Kissingen kommt ihrer Aufgabe, Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber bereitzustellen bzw. Voraussetzungen für derartige Einrichtungen zu schaffen, an anderer Stelle im Stadtgebiet nach. In den beiden Stadtteilen Garitz und Reiterswiesen und in der Kernstadt sind bereits Unterkünfte für Asylbewerber in Betrieb. Ein weiteres Gebäude in der Kernstadt wird derzeit zur Belegung vorbereitet. In diesen Einrichtungen sind ca. 100 Personen untergebracht. Die Stadt Bad Kissingen hat weiterhin die Umwandlung eines Bürogebäudes zu einer Gemeinschaftsunterkunft mit ca. 80 Betten genehmigt. Ein Gebäude zur Unterbringung von acht unbegleiteten Jugendlichen wird gerade renoviert und zur Aufnahme der Flüchtlinge vorbereitet.

12. Herbert Wurst, Rosenstraße 17, mit Schreiben vom 19.03.2015

Sachverhalt:

Herr Wurst regt an, aus Kostengründen von einer Neugestaltung des Spielplatzes in der Schützenstraße abzusehen. Der Spielplatz sei nur gering frequentiert.

Herr Wurst kritisiert die angedachten Maßnahmen zur Umgestaltungen des Marbaches als unnötig und kostenträchtig.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren bzw. die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern bezieht sich auf das integrierte Handlungskonzept zum Kurgebiet.

13. Kurverein, Sitzung am 19.05.2015

Sachverhalt:

In der Sitzung des Kurvereins am 19.05.2015 wurde aus der Reihe der anwesenden Kurhalter nachgefragt, ob und wenn ja, warum das Grundstück Fl.Nr. 3295 Gemarkung Bad Kissingen, Rosenstraße Nr. 9, aus dem Sondergebiet herausgenommen wurde.

Abwägung:

Die Überprüfung hat ergeben, dass das Objekt aus dem Sondergebiet herausgenommen wurde. Die Begründung lag einzig in der Linienführung der Abgrenzung. Ein Nutzungskonflikt für das als Kurheim genehmigte Objekt bei Belassung im Sondergebiet wird nicht gesehen.

Das Grundstück Fl.Nr. 3295 soll im Sondergebiet Kur belassen werden.

14. Dmitriy Mikhaylov, Von-der-Tann-Straße 2, mit Schreiben vom 01.04.2015

    Herr Mikhaylov ist mit der Herausnahme des Grundstücks Von-der-Tann-Straße Nr. 2, Flurstück 369, aus dem Sondergebiet Kurgebiet einverstanden.

    Herr Mikhaylov ist mit der Herausnahme des Grundstücks Von-der-Tann-Straße Nr. 4, Flurstück 367, aus dem Sondergebiet Kurgebiet einverstanden.

    Abwägung:

    Zur Kenntnis.

7.3 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung und Abwägung

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit von 16.03. bis 16.04.2015 die frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB statt. Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 01.07.2015 behandelt wurden:

1. Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 31.03.2015

    Sachverhalt:

    Die Untere Naturschutzbehörde stimmt der 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet grundsätzlich zu. Sie wendet ein, dass es bei Bebauungsplänen mit Maßnahmen zur Sanierung von alter Bausubstanz oder historischer Gebäude aus Sicht des Naturschutz besonders wichtig sei, die Belange des Artenschutzes ausreichend zu prüfen und zu berücksichtigen. Ältere Bausubstanz und speziell historische Gebäude böten oftmals gefährdeten und deshalb artenschutzrechtlich streng geschützten Tierarten Quartier. Damit greifen bei einer Sanierung der Gebäude die Störungs- und Tötungsverbote des BNatSchG ebenso wie der Schutz der Nist- und Lebensstätten. Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde kann den Belangen des Artenschutzes nur durch die Festsetzung einer konkreten Vorgehensweise im Bebauungsplan Rechnung getragen werden, die im Einzelnen aus einer Begehung durch einen Sachverständigen vor Beginn der Sanierung und kurz vor den Bauarbeiten, sowie einer Prüfung der Ergebnisse durch die Untere Naturschutzbehörde bestünde. Im Umweltbericht sei das Thema Artenschutz näher zu untersuchen und die angegebenen Formulierungen als Auflagen festzusetzen, um die rechtlichen Rahmenbedingungen ausreichend umzusetzen.

    Abwägung:

    Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Umgriff des Bebauungsplanes und die Herausnahme von Teilbereichen aus dem Plangebiet haben keinen Einfluss auf die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Da in dem Bebauungsplan keine Bauflächen und kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sind, ist auch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Da es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der insbesondere keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält, ist die Sicherung des Natur-, Arten- und Habitatschutzes im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

    Unabhängig davon kann, der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde folgend, auf Grund der großen Anzahl sanierungsbedürftiger Altbausubstanz innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes im Umweltbericht auf die besondere Bedeutung des Artenschutzes im Plangebiet hingewiesen werden.

    Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind auf der Ebene der Einzelbaugenehmigung im Verfahren zu prüfen.

2. Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 12.03.2015

   Sachverhalt:

   Keine Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.

   Abwägung:

   Zur Kenntnis.

3. Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserbehörde, mit Schreiben vom 12.03.2015

   Sachverhalt:

   Wasserrechtliche Belange sind nicht berührt.

   Abwägung:

   Zur Kenntnis.

4. Luftamt Nordbayern mit Schreiben vom 18.03.2015

   Sachverhalt:

   Keine Einwände aus luftfahrtrechtlicher Sicht.

   Abwägung:

   Zur Kenntnis.

5. Handelsverband Bayern e.V. mit Schreiben vom 19.03.2015

   Sachverhalt:

   Der Handelsverband begrüßt die Zulassung von Wohnen im Kurgebiet in einem untergeordneten Maße.

   Dennoch erachtet der Einzelhandel das Sondergebiet Kurgebiet nach wie vor für richtig und wichtig, da hierdurch der Hauptwirtschaftszweig Bad Kissingens, der Tourismus, gestützt und gefördert wird. Weitere Modifizierungen dieses Gebiets sollten daher aus heutiger Sicht nicht vorgenommen werden.

   Abwägung:

   Zur Kenntnis.

6. Deutsche Telekom mit Schreiben vom 23.03.2015

   Sachverhalt:

   Keine Einwände.

   Abwägung:

   Zur Kenntnis.

7. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen mit Schreiben vom 07.04.2015

   Sachverhalt:

   Aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Abwägung:

Zur Kenntnis.

8. Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 09.04.2015

Sachverhalt:

Die Regierung von Unterfranken erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen zu dem Bebauungsplanentwurf.

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Abwägung:

Zur Kenntnis.

9. IHK Würzburg-Schweinfurt Mainfranken mit Schreiben vom 08.04.2015

Sachverhalt:

Vor dem Hintergrund der Belange der gewerblichen Wirtschaft bestehen keine Bedenken.

Abwägung:

Zur Kenntnis.

10. Staatliches Bauamt Schweinfurt mit Schreiben vom 25.03.2015

Sachverhalt:

Die Belange des Staatlichen Bauamtes sind nicht berührt. Es besteht Einverständnis.

Abwägung:

Zur Kenntnis.

11. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken mit Schreiben vom 11.03.2015

Sachverhalt:

Keine Bedenken.

Abwägung:

Zur Kenntnis.

12. Regionaler Planungsverband Main-Rhön mit Schreiben vom 10.04.2015

Sachverhalt:

Keine Einwendungen.

Abwägung:

Zur Kenntnis.

13. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken, mit Schreiben vom 10.04.2015

    Sachverhalt:

    Keine Äußerung

    Abwägung:

    Zur Kenntnis.

14. Handwerkskammer für Unterfranken mit Schreiben vom 09.03.2015

    Sachverhalt:

    Keine Einwendungen.

    Abwägung:

    Zur Kenntnis.

15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bad Neustadt a.d. Saale mit Schreiben vom 24.03.2015

    Sachverhalt:

    Keine Einwände.

    Abwägung:

    Zur Kenntnis.

16. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken mit Schreiben vom 12.03.2015

    Sachverhalt:

    Keine Bedenken. Für das Plangebiet ist kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen.

    Abwägung:

    Zur Kenntnis.

17. Kreis und Stadtbrandinspektor mit Schreiben vom 13.03.2015

    Sachverhalt:

    Zufahrten und Zugänge zu den Schutzobjekten sind nach DIN14090 „Flächen für die Feuerwehren“ auf Grundstücken auszuführen. Werden Stichstraßen oder –Wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrenen Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen. Die Löschwasserversorgung muss sichergestellt sein. Die zu bereitstellende Löschwassermenge ist in den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 Februar 2008 geregelt. Falls die vorstehende Forderung nicht erfüllt werden kann sind unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu errichten. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten. Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur sol-

che mit Nennweite (DN 80) eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite 80 vorhanden sind. Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Ist dies nicht möglich, ist eine auffällige, dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen. Bei der Hydrantenauswahl ist davon auszugehen, dass ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten wird. Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, in denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen, mehr als 8 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der 10 min. Hilfsfrist über Hubrettungsfahrtzeige verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und die entsprechenden Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen nach DIN 14090 vorgesehen sind.

Abwägung:

Bei dem Bebauungsplan Sondergebiet Kurgebiet und seiner 4. Änderung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen. Die genannten Anforderungen an den Brandschutz sind Gegenstand der einzelfallbezogenen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

7.4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt beschloss in seiner Sitzung am 01.07.2015 für die 4. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren durchzuführen.

7.5 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, hat in der Zeit von 17.08. bis 25.09.2015 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 03.02.2016 wurden folgende Einwände behandelt:

1. Thorn Plöger, Hescuro Regina Klinik, mit Schreiben vom 01.09.2015

1.1 Sachverhalt:

Herr Plöger bittet, das Personalwohnheim mit seinen Flächen aus der Kurgebietszone I für die Hescuro – Klinik Regina – GmbH & Co. KG herauszunehmen.

Das Personalwohnheim der Hescuro – Klinik Regina – GmbH & Co. KG liege direkt am Rand der Kurgebietszone I und eine Herausnahme der Fläche würde somit nicht zu einer Insellösung führen. Zudem verfüge das Personalwohnheim über eine eigene Straßenanbindung außerhalb der Kurgebietszone I. Diese Straßenanbindung führte auch dazu, dass das Personalwohnheim unter der Anschrift Seinsheimweg 9 geführt werde und nicht wie die Klinik mit dem Flurstück 3149 unter Schörnbornstraße 19. Mit der Herausnahme des Personalwohnheims wäre somit der gesamte Seinsheimweg außerhalb der Kurgebietszone 1 zu betrachten. Sämtliche An- und Abtransporte – inkl. der Müllentsorgung – finden auch über den separaten Zugang des Personalwohnheims in der Verlängerung der Elisabethstraße statt.

Das Personalwohnheim der Hescuro-Klinik Regina sei gleichzusetzen mit den Perso-

nalwohnheimen der Rhön-Klinik der DRV Bund. Letztere seien aus der Kurgebietszone I herausgenommen worden.

Der Antrag werde aus Gründen der Gleichbehandlung gestellt.

Abwägung:

Auf dem angesprochenen Grundstück südlich der eigentlichen Klinik liegt ein Mehrfamilienhaus, das als Personalwohnhaus genehmigt wurde.

Die genehmigte und ausgeübte Nutzung entspricht damit den im Sondergebiet Kurgebiet gewünschten Nutzungsarten. Betriebs- und Personalwohnungen sind erforderlich, um den Betrieb der Kliniken, Hotels und sonstigen Kureinrichtungen aufrecht zu erhalten.

Eine Herausnahme des Grundstücks Fl. Nr. 3142/0 würde auf Grund seiner nahezu 150 m in das Kurgebiet reichenden Ausdehnung trotz seiner Randlage zu einer Insellage im Kurgebiet führen, was nicht gewünscht und städtebaulich nicht begründbar ist.

Die Anbindung über den Seinsheimweg ist nicht maßgeblich für die städtebauliche und funktionale Bewertung der Nutzung.

Das Grundstück soll daher im Umgriff des Bebauungsplans verbleiben.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

2. Guido Friedemann, Schillerstraße 4, mit Schreiben vom 25.09.2015

Sachverhalt:

Herr Friedemann erneuert seine Forderung nach einem hundertprozentigen Wohnrecht für Asylbewerber und Flüchtlinge im Sondergebiet Kurgebiet. Es könne keine Rede davon sein, dass die Belange von Asylbewerbern und Flüchtlingen durch die Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Herr Friedemann kritisiert, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans Kurgebiet weiterhin die Belange von Flüchtlingen und Asylbewerbern nicht beachte. Durch den Beschluss des Bauausschusses vom 1. Juli 2015, seinem Vorschlag nicht zu folgen im Kurgebiet das 100%ige Wohnrecht für Flüchtlinge und Asylbewerber zuzulassen, könne nun jeder Bürger von Bad Kissingen das Kurgebiet zu Recht als ein „Sperrgebiet für Flüchtlinge“ bezeichnen. Die Bewerbung der Stadt Bad Kissingen bei der UNESCO zum Weltkulturerbe sei aufgrund dieser Tatsache aussichtslos. Davon abgesehen sei Bad Kissingen auch städtebaulich reichlich unattraktiv für ein Weltkulturerbe, insbesondere aufgrund von Leerständen und verfallenden Gebäuden.

Es würden plötzlich Einschränkungen der 25-prozentigen Nutzung durch Dauerwohnen im Kurgebiet genannt, die es unmöglich machen, dass man überhaupt in irgendeinem Gebäude wohnen dürfte. Herr Friedemann zitiert aus der Begründung: „Auch wenn ein Vorhaben der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahme nach Art und Umfang entspricht, kann es dennoch nicht genehmigungsfähig sein, etwa weil es im Einzelfall den Gebietscharakter des Kurgebiets verletzt oder weil von ihm unzumutbare Belästigungen oder Störungen für die Nachbarschaft zu erwarten sind.“ Was dem Gebietscharakter entspreche oder nicht, sei nirgendwo festgelegt.

Dass die Stadt Bad Kissingen ihrer Aufgabe, Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbewerber zu schaffen an anderer Stelle in der Stadt nachkomme, sei nicht zu bestreiten. Es werde nicht ausreichen. Bevor irgendeiner Schule die Turnhalle zur Nutzung für die Schüler weggenommen würde, müssten eher andere Gebäude für Flüchtlinge genutzt werden, die schon seit Jahren leer stünden.

Abwägung:

Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung sind entgegen der Darstellung des Einwenders in der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt, indem im Rahmen durch die 4. Änderung des Bebauungsplans erstmalig überhaupt dauerwohnliche Nutzungen im Kurgebiet ermöglicht werden.

Der grundsätzliche Ausschluss von Dauerwohnen im Sondergebiet Kurgebiet richtet sich nicht gegen Flüchtlinge und Asylbegehrende, sondern dient dem Erhalt der besonderen städtebaulichen Eigenart des Kurgebiets.

Die Stadt Bad Kissingen kommt ihrer Aufgabe, Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber bereitzustellen bzw. Voraussetzungen für derartige Einrichtungen zu schaffen, an anderer Stelle im Stadtgebiet nach. In Garitz, Reiterswiesen und in der Kernstadt sind bereits zahlreiche Unterkünfte in Betrieb. In diesen Einrichtungen sind circa 425 Personen untergebracht.

Die maßgeblichen Kriterien für die Aufnahme in die UNESCO-Weltkulturerbeliste sind insbesondere städtebaulicher Art, die tatsächliche Nutzung eines Gebietes ist nachrangig. Ziel der Stadt Bad Kissingen ist es gerade mit der 4. Änderung des Bebauungsplans durch die ausnahmsweise Zulassung von Wohnen im Kurgebiet bei gleichzeitigem Erhalt des städtebaulichen Gebietscharakters, den Eigentümern die Möglichkeit zu geben, ihre Liegenschaften nachhaltig und zukunftsträchtig zu erhalten und zu entwickeln. Damit wird das gesamte Kurgebiet gestärkt und die städtebaulichen Qualitäten können gesichert und ausgebaut werden.

Zutreffend ist, dass die Zulassung einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans auch eine Einzelfallentscheidung ist. Dies ist vom Gesetzgeber gemäß § 31 Abs. 1 BauGB so gewollt. Gleichwohl ist damit keiner Willkür Tür und Tor geöffnet. Die Anwendungsvoraussetzungen sind exakt definiert. Insbesondere ergibt sich der Gebietscharakter des Kurgebiets aus der allgemeinen Zweckbestimmung der Sondergebietsfestsetzung. Dies entspricht der grundsätzlichen Systematik der BauNVO für die Festlegung von Baugebieten und ist in der Anwendung ohne Weiteres praktikabel, rechtssicher und nachvollziehbar.

Der vom Einwender zitierte Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan bezieht sich auf die allgemeingültige Regelung des § 15 der Baunutzungsverordnung, die festlegt, dass im Einzelfall, z.B. aufgrund einer speziellen örtlichen Grundstückssituation, in einem Baugebiet auch solche Nutzungen unzulässig sein können, die ansonsten allgemein zulässig sind, wenn von ihnen unzumutbare Belästigungen oder Störungen hervorgehen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

3. Angela Barth, Hotel Sonneneck, mit Schreiben vom 25.09.2015

3.1 Sachverhalt:

Frau Barth bittet, das Flurstück 3447, Hotel Sonneneck, Rosenstraße 18 / Boxbergerstraße 4/6 aus dem Geltungsbereich des Sondergebiets Kurgebiet herauszunehmen.

Es sei nicht erkennbar, warum das Grundstück im Kurgebiet verbleiben muss. Aus ihrer Sicht sprechen mehrere Gründe gegen einen Verbleib im Kurgebiet:

Der öffentliche städtische Parkplatz „Eisseeparkplatz“ sei stark frequentiert.

Der „Quellenhof“ mit seiner gewerblichen Nutzung verursache hohe Geräuschpegel.

Die gegenüberliegende Straßenseite sei nicht der Kurzone zugeordnet, damit würde die

Immissionsschutzverordnung nicht gelten.

Die Rosenstraße sei vielbefahren; die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h werde häufig missachtet; Baustellenverkehre würden die Situation verschärfen.

Der Betrieb sei derzeit nur noch als Familienbetrieb wirtschaftlich führbar.

Abwägung:

Bei dem Hotel Sonneneck handelt sich um einen bestehenden Kurbetrieb.

Damit entspricht die genehmigte und ausgeübte Nutzung den im Sondergebiet Kurgebiet gewünschten und prägenden Nutzungsarten.

Die Boxbergerstraße bildet an dieser Stelle die nördliche Grenze des Kurgebiets, d.h. die Häuser auf der nördlichen, dem Hotel gegenüberliegenden Straßenseite sind nicht mehr Bestandteil des Kurgebiets, sondern des Wohngebiets.

Es ist richtig, dass der Kurbetrieb in diesem Bereich in den letzten Jahren durch Baumaßnahmen, die außerhalb des Kurgebiets stattgefunden haben, Beeinträchtigungen ausgesetzt war. Ein Einschreiten der Bauaufsicht war nur bedingt möglich, da die Lärmverursacher außerhalb des Kurgebiets und außerhalb des Geltungsbereichs der städtischen Immissionsschutzverordnung lagen.

Die besondere Ruhe ist sicherlich eines der wesentlichen und schützenswerten Qualitätsmerkmale der Kurgebietszone. Die Ruhe im Kurgebiet zu erhalten und zu fördern war und ist ein wichtiges Planungsziel. In diesem Sinne ist die Stadt Bad Kissingen bemüht, auch für diejenigen Bereiche des Kurgebiets, die u.U. vergleichsweise in einem stärkeren Maße Lärmbelastungen durch Verkehr oder andere Emittenten ausgesetzt sind, die Immissionssituation zu verbessern. Dies bedeutet jedoch nicht, dass derartige Bereiche aus der Kurgebietszone bzw. dem Geltungsbereich der Immissionsschutzverordnung herauszunehmen sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass jedes Kurgebiet Grenzen hat, die an andere Nutzungsbereiche angrenzen. In diesem Übergangsbereich zwischen verschiedenen Arten baulicher Nutzung ist im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots ein Ausgleich zwischen den Nutzungen zu finden. Daher ist in diesem Bereich auch für Kurbetriebe eine gewisse höhere Zumutbarkeit in Bezug auf Immissionen festzustellen als dies etwa für Kurbetriebe gilt, die inmitten des Kurgebiets liegen. Wesentliche Beeinträchtigungen der Nutzungsart „Kurgebiet“ lassen sich aber auch in Grenzbereichen nicht feststellen. Darüber hinaus ruft ein funktionierendes Kurgebiet naturgemäß auch Ziel- und Quellverkehr hervor, der damit auch typischer Bestandteil einer Kurgebietsnutzung ist, und insoweit auch die Zumutbarkeit in sich trägt.

Im Übrigen wird im vorliegenden Fall keine erhöhte bzw. nach Maßstäben des Kurgebiets unzumutbare Lärmbelastung erkannt.

Die geltend gemachte hohe Verkehrsbelastung und damit verbundene Lärmbelastung im Bereich der Rosenstraße wird von der Stadtverwaltung nicht gesehen. Die Rosenstraße weist eine für ihre Erschließungsfunktion übliche Belastung auf.

Die Abgrenzung der Kurgebietszone hat sich im Übrigen nicht nur an dem Aspekt der besonderen Ruhe zu orientieren, sondern wird maßgeblich durch die städtebauliche Struktur, die zentrale Lage und die funktionalen Bezüge bestimmt.

Der Bereich zwischen Rosenstraße, Bismarckstraße und Schönbornstraße ist historisch und in der Gegenwart ein wichtiger Bestandteil des Kurgebiets westlich der Saale. Es ist daher das Planungsziel, den Gebietscharakter und die städtebauliche Funktion durch Erhalt des bestehenden Kurbetriebs Hotel Sonneneck und die Sicherung der geplanten Ferienwohnnutzungen auf dem Fürstenhof-Grundstück an dieser Stelle aufrecht zu erhalten.

Im Hinblick auf die geltend gemachten wirtschaftlichen Probleme des Hotelbetriebs ist festzustellen, dass neben der ausgeübten Hotelnutzung im Kurgebiet auch andere Nutzungen zulässig sind, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft erlauben. Mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet sollen zukünftig auch dauerwohnliche Nutzungen in einem untergeordneten Maße ausnahmsweise

zulässig sein. Eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft ist damit auch zukünftig möglich. Der Stadt ist dabei aber durchaus bewusst, dass die Festsetzung eines Sondergebiets „Kurgebiet“ weitreichende Nutzungsbeschränkungen mit sich bringt. Nach wie vor sieht die Stadt diese aber als städtebaulich gerechtfertigt an, da das Kurgebiet eine städtebaulich sehr wichtige Funktion für die Kurstadt Bad Kissingen erfüllt. Die Bebauungsplanänderung dient gerade dazu, die wirtschaftliche Zumutbarkeit für die einzelnen Grundstückseigentümer durch die Zulassung zusätzlicher Nutzungen zu verbessern.

Das Grundstück soll im Umgriff des Bebauungsplans verbleiben.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

3.2 Sachverhalt:

Frau Barth verlangt ein 100%iges Wohnrecht für jeden im Kurgebiet, wie in jedem anderen Stadtgebiet von Bad Kissingen auch.

Abwägung:

Die städtebauliche Bestandsaufnahme im Zusammenhang mit dem Integrierten Handlungskonzept für das Kurgebiet zeigt, dass der Gebietscharakter im Kurgebiet heute weiterhin maßgeblich durch die Hauptnutzungen Kur- und Fachkliniken, Sanatorien, Hotels und Pensionen geprägt wird.

Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets sollen auch nach der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ im Wesentlichen erhalten bleiben.

In die Abwägung, in welchem Maße eine Öffnung des Kurgebiets für dauerwohnliche Nutzungen gestattet und damit einhergehend breitere wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeiten für die privaten Grundeigentümer ermöglicht werden können, ist auch das berechtigte Interesse anderer privater Grundeigentümer an der Erhaltung des überwiegend durch originäre Kurnutzungen geprägten Gebietscharakters einzustellen.

An der geplanten Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf ein untergeordnetes Maß und auf einen Ausnahmetatbestand muss festgehalten werden, da durch einen größeren Anteil an dauerwohnlichen Nutzungen ansonsten der städtebauliche Gebietscharakter des Kurgebiets beeinträchtigt werden würde. Mit der Beschränkung auf einen Anteil von 25 % trägt die Stadt Bad Kissingen Sorge dafür, dass keine Überformung des Kurgebiets stattfindet und der Gebietserhaltungsanspruch für das Kurgebiet gewahrt wird.

Aus Sicht der Stadt ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft auch zukünftig möglich, da neben der ausgeübten Nutzung auch andere Nutzungen zulässig sind, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft erlauben.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

3.3 Sachverhalt:

Frau Barth kritisiert, dass sich die Stadt für jede Wohnnutzung eine Einzelfallentscheidung vorbehalte, die zudem noch vollkommen willkürlich abgelehnt werden könne.

Abwägung:

Die Entscheidung, ob eine Ausnahme für Wohnnutzungen gewährt werden kann, kann

die Stadt nicht willkürlich treffen, sondern die Entscheidung ist an das Vorliegen der Ausnahmetatbestände und Anwendungsvoraussetzungen gebunden.

Die Ausnahme ist nach der Begriffsbestimmung des § 31 Abs. 1 BauGB kein Fall des „Abweichens“ von der Norm, sondern ist ihr Bestandteil. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahmen sind Bestandteil des festgesetzten Sondergebiets und somit auch des Baugebietscharakters. Allerdings sollen die ausnahmsweise zulassungsfähigen Vorhaben, hier das Wohnen, nur ausnahmsweise und nur bis zu einem verträglichen Maß zulassungsfähig sein, um den Gebietscharakter nicht zu gefährden. Die Erteilung einer Ausnahme durch die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde ist eine Einzelfallentscheidung, die allerdings an die allgemeinen Anforderungen einer fehlerfreien Ermessensausübung gebunden ist. Das Instrument der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahme ist geeignet, im Sinne einer Einzelfallgerechtigkeit auch solche Nutzungen als Ausnahme zu genehmigen, deren allgemeine und uneingeschränkte Zulässigkeit nicht zugelassen werden kann, da ansonsten der Gebietscharakter gefährdet wäre. Die Stadt Bad Kissingen hat aus diesem Grunde das Wohnen ausdrücklich als eine Ausnahme i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB bestimmt, die Anwendungsvoraussetzungen benannt, die Grenzen der Verträglichkeit geprüft und festgesetzt und damit den Ausnahmetatbestand hinreichend bestimmt.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

3.4 Sachverhalt:

Frau Barth fragt, wo im Bebauungsplan stünde, dass man die übrigen 75% einer Immobilie kurmäßig nutzen müsse, bevor man die anderen 25% für Wohnzwecke nutzen dürfe.

Abwägung:

Die Ausnahmeregelung zur Nutzung von 25 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche zu Wohnzwecken kann nur zur Anwendung kommen, wenn die übrigen 75 % der Geschossfläche auf dem Baugrundstück auch tatsächlich anderweitig durch die nach Ziffer 2.2 des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen genutzt werden bzw. auch tatsächlich neu errichtet und anderweitig genutzt werden.

Ein Neubau von Wohnungen oder eine Umnutzung zu Wohnraum von 25 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche ist nicht zulässig bei einem Leerstand der restlichen Liegenschaft, es sei denn, es ist sichergestellt, dass die verbleibenden 75 % der Geschossfläche auf dem Baugrundstück zukünftig auch tatsächlich anderweitig durch die nach Ziffer 2.2 des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen genutzt werden.

Die Regelung zielt darauf ab, das angestrebte verträgliche Verhältnis von kurbezogenen Nutzungen und Wohnnutzungen zu gewährleisten. Maßgeblich ist nicht die absolute wohnbaulich genutzte Fläche, sondern, dass die restliche Fläche auch tatsächlich kurbezogen genutzt wird.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

4. Karla Hoffmann, Kapellenstraße 12e, mit Schreiben vom 05.09.2015

4.1 Sachverhalt:

Frau Hoffmann bittet das Flurstück 1796/8 im Geltungsbereich des Sondergebiets Kurgebiet zu belassen.

Sie ist dagegen, dass das Flurstück zukünftig als Wohngebiet bebaut werden kann.

Durch die Neubebauung der WOGEBAU zwischen Burkardus-/Kolping- und Kapellenstraße werde es ohnehin enger.

Sie habe die Wohnung in der Kapellenstraße 12e gekauft, weil sie eine Ruhezone in der lauten Kapellenstraße darstelle.

Es sei auffallend, dass viele Gebäude im Kurgebiet bedauerlicherweise leer stehen. Sie begrüßt, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet für diese Liegenschaften neue Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Abwägung:

Das Sondergebiet Kurgebiet schließt sich unmittelbar südlich an das Haus Kapellenstraße Nr. 12e an.

Das Flurstück 1796/8, für das der Verbleib im Kurgebiet beantragt wird, hätte auch innerhalb des Sondergebiets Kur bebaut werden können.

Da der Bereich zwischen Kapellenstraße, Von-der-Tann-Straße und Kolpingstraße überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, ist es das planerische Ziel, diesen Bereich zukünftig aus dem Sondergebiet Kurgebiet herauszunehmen und dem Bestand und den Zieldarstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) entsprechend wohnbaulich zu entwickeln.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

4.2 Sachverhalt:

Frau Hoffmann führt weiterhin aus, dass sie nichts dagegen habe, dass neu gebaut wird. Sie sehe aber die Gefahr, dass Bad Kissingen ähnlich verbaut werde wie das Gonsbachtal in Mainz.

Abwägung:

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ trifft keine Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Entscheidungen über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Plangebiet im Hinblick auf städtebauliche Maßstäblichkeit, Bauhöhe, Dichte etc. werden einzelfallbezogen unter Anwendung des § 34 Baugesetzbuch entschieden. Es besteht demnach keine Gefahr einer städtebaulich ungeordneten Entwicklung.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

4.3 Sachverhalt:

Frau Hoffmann widerspricht der Abwägung zu Abs. 7.3 – Punkt 1– Untere Naturschutzbehörde, wonach der Bebauungsplan keinen Einfluss auf die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hätte. Die Einzigartigkeit Bad Kissingens müsse bewahrt und erhalten bleiben. Es sollten keine weiteren vorhandenen Grünflächen vernichtet werden.

Abwägung:

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Umgriff des Bebauungsplanes und die Herausnahme von Teilbereichen aus dem Plangebiet haben keinen Einfluss auf die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Da in dem Bebauungsplan keine Bauflächen und kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt

sind, ist auch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Da es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der insbesondere keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält, ist die Sicherung des Natur-, Arten- und Habitatschutzes im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

5. Dr. Georg Fronius, vertreten durch Eiding Rechtsanwälte, Sanatorium Fronius, Bismarckstraße 52, mit Schreiben vom 21.09.2015

5.1 Sachverhalt:

Die Einwender stellen den Antrag, die allgemeine Zweckbestimmung wie folgt zu ändern:

„2.1 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Gebiet als „Sondergebiet" i. S. d. § 11 BauNVO festgesetzt. Es dient der Dienstleistung am Gast, der den Kurort Bad Kissingen zu Zwecken der Gesundheitsförderung, der Erholung, des Kulturerlebens, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer sowie sonst aus touristischen Gründen besucht."

Abwägung:

Der Anregung, den ersten Satz der zitierten Festsetzung so zu ändern, dass das Gebiet nur noch als „Sondergebiet" und nicht mehr als „Sondergebiet - Kurgebiet" festgesetzt wird, kann nicht gefolgt werden, da die Hauptnutzung und allgemeine Zweckbestimmung weiterhin „Kurgebiet" bleiben sollen. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets sollen auch nach der 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet im Wesentlichen erhalten bleiben.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

5.2 Sachverhalt:

Die Einwender stellen den Antrag, die Festsetzungen wie folgt zu ändern:

„2.2 Zulässig sind.:

a) Kur- und Erholungseinrichtungen

b) ..

c) ..

d) .

e) ..

f) Die Nutzung zum Dauerwohnen in Gebäuden, wenn diese 49 % der vorhandenen bzw. zulässigen Geschossfläche auf dem Baugrundstück nicht übersteigt und die Zweckbestimmung des Kurgebiets gewahrt bleibt.

2.3 (gegenüber 3. Änderung unverändert)

2.4 Dauerwohnen im melderechtlichen Sinne ist nur in dem in Ziff. 2.2 Buchst. f genannten Umfang und nach Maßgabe nachfolgender Regelungen für Betriebswohnungen zulässig, im Übrigen ausgeschlossen. Betriebswohnungen, die der Führung der unter Nr. 2.2. genannten Betriebe und Einrichtungen dienen, sind über die Festsetzung Ziff. 2.2.

Buchst. f hinaus zulässig. Diese dienende Funktion setzt voraus, dass die Nutzfläche des Betriebs / der Einrichtung gegenüber der Wohnnutzfläche überwiegt. Im Falle der Beherbergungsbetriebe liegt eine Betriebswohnung außerdem nur dann vor, wenn mehr als acht Betten in mindestens zwei Einheiten angeboten werden."

Die Einwender stellen mithin den Antrag, Wohnen nicht als eine nur ausnahmsweise zulässige Nutzungsart festzusetzen, sondern als eine allgemein zulässige Nutzungsart.

Darüber hinaus sollen bis zu 49 % der vorhandenen bzw. zulässigen Geschossfläche auf dem Baugrundstück für Wohnnutzung zulässig sein.

Abwägung:

Die städtebauliche Bestandsaufnahme im Zusammenhang mit dem Integrierten Handlungskonzept für das Kurgebiet zeigt, dass der Gebietscharakter im Kurgebiet heute weiterhin maßgeblich durch die Hauptnutzungen Kur- und Fachkliniken, Sanatorien, Hotels und Pensionen geprägt wird.

Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets sollen auch nach der 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet im Wesentlichen erhalten bleiben.

In die Abwägung, in welchem Maße eine Öffnung des Kurgebiets für dauerwohnliche Nutzungen gestattet und damit einhergehend breitere wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeiten für die privaten Grundeigentümer ermöglicht werden können, ist auch das berechtigte Interesse anderer privater Grundeigentümer an der Erhaltung des überwiegend durch originäre Kurnutzungen geprägten Gebietscharakters einzustellen.

An der geplanten Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf ein untergeordnetes Maß und auf einen Ausnahmetatbestand muss festgehalten werden, da durch einen größeren Anteil an dauerwohnlichen Nutzungen ansonsten der städtebauliche Gebietscharakter des Kurgebiets beeinträchtigt werden würde.

Es ist dabei auch zu berücksichtigen, dass im Sondergebiet Kurgebiet neben dem Wohnen ausnahmsweise auch andere Nutzungen, namentlich Nutzungen für freiberuflich Tätige und Nutzungen für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung zulässig sind. Die Stadt Bad Kissingen hat diese Nutzungen im Zuge der 1. Änderung bzw. der 3. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet bewusst in den Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgenommen, um Grundeigentümern die Möglichkeit zu bieten, ihre Liegenschaften entsprechend zu verwerten. Im Kurgebiet sind bereits mehrere derartige Nutzungen vorhanden. Zur Erhaltung des städtebaulichen Gebietscharakters muss dafür Sorge getragen werden, dass die Quote originärer Kurnutzungen (d.h. die zulässigen Hauptnutzungen „Kur- und Erholungseinrichtungen, Kliniken, Sanatorien, Hotels, Kurheime, Pensionen, Ferienwohnungen, Tagungsstätten, Ärztehäuser, Arztpraxen, medizinische und therapeutische Einrichtungen, Läden und Betriebe deren Warenangebot und Dienstleistungen auf die Bedürfnisse des Gastes abgestimmt und deren Ausstattung, Gestaltung und Betriebsführung den besonderen Erfordernissen des Kurgebiets entsprechen“) nicht nur unter Berücksichtigung der nun zusätzlich ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen, sondern auch unter Berücksichtigung der anderen, z.T. bestehenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, weiterhin deutlich und damit prägend überwiegt. Auch bestehende kurfremde Nutzungen aus der Zeit vor der Aufstellung des Bebauungsplanes, die Bestandschutz genießen, sind in diese Erwägung mit einzubeziehen. Dabei ist das gesamte Kurgebiet zu betrachten und nicht die Einzelliegenschaft.

Mit der Beschränkung auf einen Anteil von 25 % trägt die Stadt Bad Kissingen Sorge dafür, dass keine Überformung des Kurgebiets stattfindet und der Gebietserhaltungsanspruch für das Kurgebiet gewahrt wird.

Die Regelung knüpft an § 31 (1) BauGB an, wonach solche Ausnahmen zugelassen werden können, die der Bebauungsplan nach Art und Umfang vorsieht. Mit der Ausnahmeregelung kann auch eine Bedingung verknüpft werden, im vorliegenden Fall die Quote von 25 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche und die an

§ 15 (1) BauNVO anknüpfende Bedingung, dass die Zweckbestimmung des Kurgebiets gewahrt bleiben muss.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

5.3 Sachverhalt:

Das Interesse der Einwender an einer Grundstücksnutzung, die ihren Betrieb wirtschaftlich erhalten kann, und die sich hierzu auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ real bietenden Möglichkeiten seien bisher nicht ausreichend ermittelt worden.

Das Sanatorium Fronius biete derzeit 42 Mitarbeitern in Teil- und Vollzeit Arbeitsplätze. In den letzten Jahren sei ein erheblicher Umsatz- und Ertragsrückgang ersichtlich geworden, auch die Auslastung sei trotz erheblicher Marketingaktivitäten deutlich erkennbar zurückgegangen. Der Belegungsanteil von gesetzlichen Krankenkassen betrage maximal 4 bis 6 Prozent des Umsatzes, eigenfinanzierte Kuren würden bei weitem überwiegen. Die stetig rückläufige Auslastung in den vergangenen vier Jahren habe zwischen 45 % und 61 % gelegen. Der Umsatzrückgang betrage im Vergleich 2010 zu 2013 rund 16 Prozent, obwohl gleichzeitig die Kostenstrukturen durch eine Vielzahl von Maßnahmen, u.a.: Outsourcing, Preisabsprachen mit lokalen Lieferanten, Durchführung monatlicher Kostenkontrollen, Überprüfung und Optimierung von Abläufen und Teilrenovierungen entsprechend angepasst wurden.

Die Stadt Bad Kissingen habe die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB geltend gemachten Belange der Einwendungsführer mit nicht nachvollziehbarer Pauschalargumentation zurückgewiesen. Zur Begründung seien Textbausteine verwendet worden, die individuell allerdings nicht passen würden. So sei von Ferienwohnungen die Rede, die auf dem Gelände aber gar nicht vorhanden seien.

Die Begründung, die wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft sei auch künftig möglich, da neben der ausgeübten Nutzung auch andere Nutzungen zulässig seien, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft erlaubten, sei zirkelschlüssig. Sie überzeuge schon deshalb nicht, weil die Behauptungen der Stadt Bad Kissingen zur Möglichkeit einer wirtschaftlichen Ausnutzung durch nichts belegt seien und den Geschäftszahlen, sowie den tatsächlichen Feststellungen und Erfahrungen der Einwender bei der Betriebsführung diametral entgegenstehen. Auf welche Erhebungen der Stadt Bad Kissingen über Kur-/Sanatoriumsbetriebe sich deren Behauptungen stützen könnten, würde im Dunkeln bleiben. Die Einwender gehen einstweilen davon aus, dass die Stadt Bad Kissingen keinerlei konkrete Ermittlungen zu solchen Betrieben angestellt hat. Auch das „Integrierte Handlungskonzept“ (Wegner Stadtplanung, Januar 2015, 112 Seiten) schweige sich hierzu nämlich aus.

Augenfällig sei des Weiteren, dass es einstweilen an einer hinreichenden Differenzierung zwischen unterschiedlichen Formen des Kurbetriebs fehle. Es liege auf der Hand, dass Klinik-/ Sanatoriumsbetriebe mit einer hohen Bettenanzahl nicht vergleichbar sind mit Kleinbetrieben, insbesondere hotelähnlichen Betrieben, die eher Beherbergungscharakter haben. Die Leerstände etwa würden fast ausschließlich ehemalige Kurkliniken und Hotels oder Kuranlagen (Integriertes Handlungskonzept, S. 45) betreffen. Die Leerstandsquote sei bei den Kurbetrieben mit 16 % höher als bei Betrachtung aller Nutzungen (Integriertes Handlungskonzept, S. 47). Die unterschiedslose Gleichsetzung der Bedürfnisse der verschiedenen Betriebstypen und der möglichen Folgen einer zu restriktiven Festlegung der Art der baulichen Nutzung, - einschließlich der von der Planung vorgesehenen Nutzungserweiterungen - sowie das Fehlen einer entsprechenden differenzierenden Erhebung sei ein grundlegender Mangel des vorgesehenen Änderungsbebauungsplanes.

Abwägung:

Die Stadt Bad Kissingen hat im Rahmen des von ihr beauftragten Integrierten Handlungskonzeptes eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Nutzungen und Betriebe im Plangebiet sowie von Leerständen und städtebaulichen Missständen anfertigen lassen. Insoweit hat sie die städtebauliche Situation und die privaten Belange hinreichend ermittelt. Der Stadt ist bekannt, dass im Plangebiet unterschiedlichste kurbezogene Nutzungen vorhanden sind und diese in einem unterschiedlichen Maße von Leerstand betroffen sind.

Der Vorwurf, einzelne Liegenschaften wären nicht ausreichend individuell betrachtet worden, ist zurückzuweisen. Bei dem zitierten Absatz handelt es sich um einen redaktionellen Fehler.

Mit den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“, insbesondere mit der Erweiterung der allgemeinen Zweckbestimmung und der Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen, wird das Nutzungsspektrum und damit die Möglichkeit der privaten Grundeigentümer, eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung ihrer Liegenschaften zu sichern, erheblich erweitert.

Unter Würdigung des Planungsziels, den Gebietscharakter des Kurgebiets zu erhalten, muss der Anteil an Wohnnutzungen im Kurgebiet aus städtebaulichen Gründen begrenzt werden. Mit einer prozentualen Regelung zu dem maximal ausnahmsweise zulässigen Anteil an Wohnnutzungen ist eine Gleichbehandlung der verschiedenen Grundeigentümer gewährleistet. Aus diesem Grund wird bewusst davon abgesehen, in der Festsetzungssystematik zwischen verschiedenen Betriebstypen oder Liegenschaften zu unterscheiden.

In der Prüfung der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme erfolgt dann eine individuelle, liegenschaftsbezogene Prüfung des Einzelfalls. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob der Gebietscharakter bei der Zulassung der Ausnahme weiterhin gewahrt bleibt. Dieses wäre regelmäßig nicht der Fall, wenn mehr als 25 % Dauerwohnen zugelassen würden. (vergleiche Abwägung zu Ziffer 5.2).

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

5.4 Sachverhalt:

Der bisherige Regelungsansatz, lediglich den Katalog der ausnahmsweise auf der Grundlage einer Entscheidung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässigen Nutzungen zu erweitern, werde dem Planungsziel nicht gerecht, die allgemeine Zweckbestimmung i. S. d. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO des „Sondergebiet Kurgebiet“ kurgebietsverträglich angemessen zu erweitern und anzupassen. Diese Nutzungen müssten zur Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung vielmehr allgemein zulässig sein.

Das Grundanliegen der Planung werde von den Einwendern ausdrücklich unterstützt. Der Kurgebietscharakter solle beibehalten werden, bei gleichzeitiger Erweiterung der allgemeinen Zweckbestimmung und - in angemessenem Umfang - die Zulassung von Dauerwohnnutzungen. Regelungstechnisch sei das Planungsziel allerdings – insoweit abweichend vom derzeitigen Entwurfsstand - so umzusetzen, dass der Katalog der allgemein im Plangebiet zulässigen Nutzungen um das Dauerwohnen (in bestimmtem Umfang) entsprechend erweitert wird.

Eine regelungstechnische Beschränkung dergestalt, Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zuzulassen, die dazu dienen soll, den Kurgebietscharakter zu bewahren, sei nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB. Denn § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO enthalte bereits eine Regelung, wonach die in den Baugebietsvorschriften der §§ 2 – 14 BauNVO genannten Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Indem die Einwendungsführer - im Gegensatz zu ihrer Stellungnahme vom 02.04.2015 i. R. d. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - jetzt statt 50 % nur noch

49 % Dauerwohnen beantragen, bleiben die Kurnutzungen für das Sondergebiet mit 51 % überwiegend und somit prägend.

Planungsintention sei ausweislich der Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets anzupassen, um damit - in untergeordnetem Maß unter Wahrung des Kurgebietscharakters – Wohnen zuzulassen. Die Stadt verfolge damit das legitime (und wünschenswerte) städtebauliche Ziel, der Verfestigung städtebaulicher Missstände (z.B. Leerstand, Verödung) entgegenzuwirken, Impulse zur Stabilisierung und nachhaltigen städtebaulichen Weiterentwicklung zu setzen und damit die Attraktivität des Gebiets zu steigern und zu seiner Belebung beizutragen (S. 6f. des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung - Stand 29.07.2015).

Die vorgesehene nur ausnahmsweise Zulassung von Wohnnutzungen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB werde dieser Zielsetzung nicht gerecht. Denn damit werde gerade keine Änderung (Erweiterung) der allgemeinen Zweckbestimmung erreicht. Im Ergebnis behalte sich die Stadt Bad Kissingen ungeachtet dessen, dass die Bauaufsicht (hier ebenfalls die Stadt Bad Kissingen) für die Ausnahmeerteilung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zuständig ist, für jeden Einzelfall eine Ausnahmeentscheidung vor. Jedes Bauvorhaben stehe damit - über das Erfordernis der Gewährung einer Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB - unter dem Vorbehalt der Erweiterung der bebauungsplangemäßen regelmäßigen (allgemeinen) Zulässigkeit in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung. Infolge dieser Regelungstechnik, welche Erweiterungen des Nutzungsspektrums um eine Wohnnutzung (mit einer Quote von 25 %) nur im Wege der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässt, blieben die Bebauungsmöglichkeiten grundsätzlich auf den vorhandenen Bestand beschränkt.

Der Stadt Bad Kissingen gehe es ersichtlich darum, bzgl. der baulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, der einen großflächigen Teil des zentralen Stadtgebietes einnimmt, in besonderem Maße „die Hand darauf zu haben“. Diese Motivation für die Normierung der Zulässigkeit von Dauerwohnen als Ausnahmetatbestand i. S. d. § 31 Abs. 1 BauGB ergäbe sich z.B. aus der Beschlussvorlage zu TOP 5.2 über die Sitzung des Stadtrats am 28.01.2015. Dort heißt es, es solle damit „der Stadt eine stärkere Prüfungs- und Steuerungsmöglichkeit“ bleiben. Sie sichert sich damit einen weitergehenden Einfluss, den die Vorschriften der §§ 1 ff. BauGB über die Aufstellung und Funktion von Bebauungsplänen ihr - jedenfalls für den Regelfall - nicht einräumen.

Eine solche Planung, welche die von BauGB vorgesehenen weitreichenden planerischen Einflussmöglichkeiten auch verfahrensmäßig für Einzelbauvorhaben (und deren Genehmigungsverfahren) „erweitert“, widerspreche dem Vorgaben der §§ 1 ff. BauGB und sei nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB.

Abwägung:

Die Entscheidung, ob eine Ausnahme für Wohnnutzungen gewährt werden kann, kann die Stadt nicht willkürlich treffen, sondern die Entscheidung ist an das Vorliegen der Ausnahmetatbestände und Anwendungsvoraussetzungen gebunden.

Die Ausnahme ist nach der Begriffsbestimmung des § 31 Abs. 1 BauGB kein Fall des „Abweichens“ von der Norm, sondern ist ihr Bestandteil. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahmen sind Bestandteil des festgesetzten Sondergebiets und somit auch des Baugebietscharakters. Allerdings sollen die ausnahmsweise zulassungsfähigen Vorhaben, hier das Wohnen, eben nur ausnahmsweise und nur bis zu einem verträglichen Maß zulassungsfähig sein, um den Gebietscharakter nicht zu gefährden. Die Erteilung einer Ausnahme durch die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde ist eine Einzelfallentscheidung, die allerdings an die allgemeinen Anforderungen einer fehlerfreien Ermessensausübung gebunden ist. Das Instrument der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahme ist geeignet, im Sinne einer Einzelfallgerechtigkeit auch solche Nutzungen als Ausnahme zu genehmigen, deren allgemeine und uneingeschränkte Zulässigkeit nicht zugelassen werden kann, da ansonsten der Gebietscharakter gefährdet wäre. Die Stadt Bad Kissingen hat aus diesem Grunde das Wohnen ausdrücklich als eine Ausnahme i. S. d. § 31 Abs. 1 BauGB bestimmt, die Anwendungsvo-

raussetzungen benannt, die Grenzen der Verträglichkeit geprüft und festgesetzt und damit den Ausnahmetatbestand hinreichend bestimmt.

Bei der Entscheidung, grundstücksbezogen nur eine Quote von 25 % dauerwohnlicher Nutzung ausnahmsweise zuzulassen, ist auch zu berücksichtigen, dass im Sondergebiet Kurgebiet neben dem Wohnen ausnahmsweise auch andere Nutzungen, namentlich Nutzungen für freiberuflich Tätige und Nutzungen für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung zulässig sind. Die Stadt Bad Kissingen hat diese Nutzungen im Zuge der 1. Änderung bzw. der 3. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet bewusst in den Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgenommen, um Grundeigentümern die Möglichkeit zu bieten, ihre Liegenschaften entsprechend zu verwerten. Im Kurgebiet sind bereits mehrere derartige Nutzungen vorhanden. Zur Erhaltung des städtebaulichen Gebietscharakters muss dafür Sorge getragen werden, dass die Quote originärer Kurnutzungen (d.h. die zulässigen Hauptnutzungen „Kur- und Erholungseinrichtungen, Kliniken, Sanatorien, Hotels, Kurheime, Pensionen, Ferienwohnungen, Tagungsstätten, Ärztehäuser, Arztpraxen, medizinische und therapeutische Einrichtungen, Läden und Betriebe deren Warenangebot und Dienstleistungen auf die Bedürfnisse des Gastes abgestimmt und deren Ausstattung, Gestaltung und Betriebsführung den besonderen Erfordernissen des Kurgebiets entsprechen“) nicht nur unter Berücksichtigung der nun zusätzlich ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen, sondern auch unter Berücksichtigung der anderen, z.T. bestehenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, weiterhin deutlich und damit prägend überwiegt. Auch bestehende kurfremde Nutzungen aus der Zeit vor der Aufstellung des Bebauungsplanes die Bestandschutz genießen sind in diese Erwägung mit einzubeziehen. Dabei ist das gesamte Kurgebiet zu betrachten und nicht die Einzelliegenschaft.

Die Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen von bis zu 49 % würde zwar bezogen auf die Einzelliegenschaft eine überwiegende Nutzung zu originären Kurnutzungen sichern, könnte aber eben nicht gewährleisten, dass im Kurgebiet die Kurnutzungen als Hauptnutzungen insgesamt überwiegen. Im Übrigen ist in Zweifel zu ziehen, dass die mathematische Herleitung des „Überwiegens“ im Sinne einer Mehrheit von 51 % dem städtebaulichen Begriff der Prägung der städtebaulichen Eigenart durch die Hauptnutzungen entspricht. Es ist im Übrigen gerade nicht städtebauliches Ziel der Stadt, die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets auf ein Dauerwohnen zu erweitern. Dies wäre rechtstechnisch möglich gewesen, entspricht aber nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt. Diese beschränken sich darauf, die Nutzungsmöglichkeiten für ein Dauerwohnen moderat zu verbessern, nicht aber darüber hinaus. Insofern ist nach Auffassung der Stadt die Aufnahme einer Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB das richtige Instrument.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

5.5 Sachverhalt:

In quantitativer Hinsicht sei die vorgesehene Quote der Nutzung zu Dauerwohnzwecken von 25 % deutlich zu niedrig angesetzt. Um in der Praxis Investoren / Fremdfinanzierer mobilisieren zu können, reiche dies nicht aus. Daher sollte eine Möglichkeit zur Nutzung zum Dauerwohnen in Gebäuden bis zu 49 % der vorhandenen bzw. zulässigen Geschossfläche eingeräumt werden. Hilfsweise - unter Beibehaltung der im bisherigen Bebauungsplanentwurf genannten Wohnnutzungsquote von 25 % - sollten zusätzlich Flächen / (Teile von) Wohngebäude(n) bis zu 24 % festgesetzt werden, die für Personen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

Es sei ein städtebauliches Anliegen, dem Strukturwandel in der Kurbranche Rechnung zu tragen. Mit der Erweiterung des Nutzungsspektrums sollen - in kurgebietsverträglichem Umfang - zusätzlich Wohnnutzungen zugelassen werden. Durch die breitere Nutzungsmischung solle die Wirtschaftlichkeit erhöht werden. Die Wohnnutzung solle nicht

nur die Attraktivität des Gebietes steigern und zu dessen Belebung beitragen, sondern den Eigentümern im Plangebiet die Möglichkeit geben, ihre Liegenschaft nachhaltig und zukunftsfähig zu erhalten und zu entwickeln. Die Wohnnutzung habe auch die Funktion, zur Sicherung des Kurgebietscharakters beizutragen, sie stelle den Kurgebietscharakter nicht in Frage, sondern diene gerade dessen Erhaltung.

Wegen der Funktion des Dauerwohnens für die nachhaltige Sicherung des Bestandes der Kurbetriebe, stehe die „Quote“ zulässigen Dauerwohnens in engem inhaltlichem Zusammenhang mit der angestrebten Zweckbestimmung des Sondergebiets. Um die Attraktivität des vorhandenen Kurbetriebs zu erhöhen, den Betrieb einer besseren Ausnutzung zuführen zu können und die Wirtschaftlichkeit der Nutzung der Liegenschaft insgesamt zur nachhaltigen Sicherung des Kurbetriebs verbessern zu können, müssten private Investitionen getätigt werden, welche die Einwender vor enorme Aufgaben und finanzielle Belastungen stellen.

Betriebskonzepte, die von einer Wohnnutzungsquote von nur 25 bis 30 % ausgehen, seien nicht tragfähig. Hierauf hätten die Einwender bereits in der Stellungnahme vom 02.04.2015 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aufmerksam gemacht. Die vorgesehene Quote der Nutzung zu Dauerwohnzwecken von 25 % sei deutlich zu niedrig angesetzt, um in der Praxis Investoren / Fremdfinanzierer mobilisieren zu können. Dies gelte jedenfalls für das Sanatoriumsgelände der Einwender und die dort vorhandenen großvolumigen Sanatoriumsgebäude mit einer hohen Bettenzahl. Daher wird vorgeschlagen - in Erweiterung der vom bisherigen Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Wohnnutzungsquote von nur 25 % - eine Möglichkeit zur Nutzung zum Dauerwohnen in Gebäuden bis zu 49 % der vorhandenen bzw. zulässigen Geschossfläche einzuräumen.

Sollte dem nicht gefolgt werden können, stellen die Einwender den Antrag, die Festsetzungen wie folgt zu ändern:

„2.2 Zulässig sind:

a) Kur- und Erholungseinrichtungen

b) ...

c)

d)

e)

f) Die Nutzung zum Dauerwohnen in Gebäuden, wenn diese 25 % der vorhandenen bzw. zulässigen Geschossfläche auf dem Baugrundstück nicht übersteigt und die Zweckbestimmung des Kurgebiets gewahrt bleibt. Zusätzlich zulässig sind Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf nach Maßgabe des Buchst. g).

g) Ohne Anrechnung der unter f) genannten Flächen: Seniorengerechtes Wohnen im Zusammenhang mit bestehenden Betrieben/ Nutzungen gemäß Ziff. 2.2 Buchst. a) bis e), wenn diese 24 % der vorhandenen bzw. zulässigen Geschossfläche auf dem Baugrundstück nicht übersteigt und die Zweckbestimmung des Kurgebiets gewahrt bleibt.“'

Als Hilfsantrag käme in Betracht unter Beibehaltung der (allerdings allgemein zulässigen) Wohnnutzungsquote von 25 % Geschossflächenanteil zusätzlich Flächen/ Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) zuzulassen, wie die Einwender dies mit ihrem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, 3. Änderung, vom 13.10.2014 beantragt haben. Für diese Gruppe werden jetzt weitere 24 % Geschossflächenanteil beantragt.

Folge der fehlenden betriebswirtschaftlichen Eignung einer Wohnnutzungsquote von nur 25 % würde sein, dass sich das finanzielle Ausbluten und letztlich das Sterben der Kurbetriebe im Plangebiet fortsetzen würde. Das zentrale Anliegen der Planung werde somit durch die konkrete Ausgestaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, 4. Änderung, nicht erreicht.

Die jetzt im Haupt- und Hilfsantrag vorgeschlagene Dauerwohnen - Geschossflächenquote von 49 % orientiere sich dogmatisch an der 49 % - Wohnungsflächenquote des § 13 BauNVO, wonach in reinen und allgemeinen Wohngebieten Freiberuflernutzungen zulässig sind, wenn diese in Bezug auf die Fläche des Gesamtgebäudes untergeordnet sind, also max. 49 % beanspruchen. Auf diese Weise muss dort stets die Wohnnutzung überwiegen und daher mind. 51 % betragen, damit die WR- und WA-Gebiete noch vom Wohnen geprägt bleiben. Für das verfahrensgegenständliche Sondergebiet Kurgebiet gelte hier das Gleiche für die überwiegende (prägende) Kurnutzung im Verhältnis zum Dauerwohnen.

Abwägung:

Unter Würdigung des Planungsziels, den Gebietscharakter des Kurgebiets zu erhalten, muss der Anteil an Wohnnutzungen im Kurgebiet aus städtebaulichen Gründen begrenzt werden. Mit einer prozentualen Regelung zu dem maximal ausnahmsweise zulässigen Anteil an Wohnnutzungen ist eine Gleichbehandlung der verschiedenen Grundeigentümer gewährleistet.

In der Prüfung der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme erfolgt dann eine individuelle, liegenschaftsbezogene Prüfung des Einzelfalls. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob der Gebietscharakter bei der Zulassung der Ausnahme weiterhin gewahrt bleibt. Dieses wäre regelmäßig nicht der Fall, wenn mehr als 25 % Dauerwohnen zugelassen würden (vergleiche Abwägung zu Ziffer 5.2).

Die städtebauliche Bestandsaufnahme im Zusammenhang mit dem Integrierten Handlungskonzept für das Kurgebiet zeigt, dass der Gebietscharakter im Kurgebiet heute weiterhin maßgeblich durch die Hauptnutzungen Kur- und Fachkliniken, Sanatorien, Hotels und Pensionen geprägt wird.

Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets sollen auch nach der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ im Wesentlichen erhalten bleiben.

In die Abwägung, in welchem Maße eine Öffnung des Kurgebiets für dauerwohnliche Nutzungen gestattet und damit einhergehend breitere wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeiten für die privaten Grundeigentümer ermöglicht werden können, ist auch das berechtigten Interesse anderer privater Grundeigentümer an der Erhaltung des überwiegend durch originäre Kurnutzungen geprägten Gebietscharakters einzustellen.

An der geplanten Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf ein untergeordnetes Maß und auf einen Ausnahmetatbestand muss festgehalten werden, da durch einen größeren Anteil an dauerwohnlichen Nutzungen ansonsten der städtebauliche Gebietscharakter des Kurgebiets beeinträchtigt werden würde.

Mit der Beschränkung auf einen Anteil von 25 % trägt die Stadt Bad Kissingen Sorge dafür, dass keine Überformung des Kurgebiets stattfindet und der Gebietserhaltungsanspruch für das Kurgebiet gewahrt wird.

Hierbei spielt es keine Rolle, für welche Zielgruppe die dauerwohnlichen Nutzungen konzipiert werden. Auch Wohnnutzungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf sind geeignet, den Gebietscharakter des Kurgebiets zu gefährden, sofern die Wohnnutzung mehr als 25 % beträgt.

Die Beschränkung der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung auf 49 % reicht nicht aus, um eine Prägung des Kurgebiets durch die kurbezogenen Hauptnutzungen zu gewährleisten (vergleiche Abwägung zu Ziffer 5.4). Die Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen von bis zu 49 % würde zwar bezogen auf die Einzelliegenschaft eine überwiegende Nutzung zu originären Kurnutzungen sichern, könnte aber eben nicht gewährleisten, dass im Kurgebiet die Kurnutzungen als Hauptnutzungen insgesamt überwiegen. Im Übrigen ist in Zweifel zu ziehen, dass die mathematische Herleitung des „Überwiegens“ im Sinne einer Mehrheit von 51 % dem städtebaulichen Begriff der Prägung der städtebaulichen Eigenart durch die Hauptnutzungen entspricht. Die zitierten 49 % sind in § 13 BauNVO nicht festgeschrieben.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

5.6 Sachverhalt:

In der aktuellen Fassung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, 4. Änderung (Stand der Entwurfsbegründung vom 29.07.2015) widerspreche die Planung in mehrfacher Hinsicht dem Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Eine Planung, die zur Erreichung der mit ihr angestrebten Planungsziele nicht geeignet ist, sei ebenfalls nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB (Jäde/Dirnberger/Weiss, BauGB, § 1 Rn. 24). Es könne dabei dahinstehen, ob hierin zugleich ein Verstoß gegen den Planungswillen des Plangebers liegt, wenn das von ihm angestrebte städtebauliche Ziel mangels geeigneter regelungstechnischer Umsetzung verfehlt wird. Auch solche Planungen verstoßen gegen das Erforderlichkeitsgebot.

Abwägung:

Die in der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ zu treffenden Festsetzungen sind geeignet, die Erreichung der angestrebten Planungsziele sicherzustellen, ohne dass der Bestand des Kurgebiets infrage gestellt bzw. der städtebauliche Gebietscharakter verändert oder beeinträchtigt wird. Den Eigentümern im Kurgebiet wird eine breitere wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit ihrer Liegenschaft gegeben, wodurch diese nachhaltig und zukunftsträchtig erhalten und entwickelt werden können.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

5.7 Sachverhalt:

Auf der Basis der Festsetzungen, die der Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, 4. Änderung" vorsieht, könne die Rentabilität der Nutzung für das Sanatoriumsgelände auf Dauer nicht erwartet werden. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten sei den Einwendern nicht länger zumutbar.

Es gehe den Einwendern keineswegs darum, ein gewinnoptimiertes Nutzungskonzept und die wirtschaftlich am meisten abwerfende Nutzung durchsetzen zu wollen. Grundsätzlich liegt eine (ggf. auch nachteilige) Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Risikosphäre jedes Betriebs oder Grundstückseigentümers. Die Bauleitplanung bezwecke städtebauliche Zielsetzungen und solle nicht Eigentümern zu wirtschaftlich optimierten Nutzungen verhelfen. Es entspräche aber gerade den Feststellungen der Stadt Bad Kissingen, u.a. dokumentiert im Integrierten Handlungskonzept und erläutert ebenfalls in der Bebauungsplanbegründung, dass die bisher geltenden restriktiven Festsetzungen auf Grund der Veränderungen im Kursektor im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ der Stadt Bad Kissingen zu unerwünschten städtebaulichen Missständen geführt haben. Insoweit stehe der kausale Zusammenhang zwischen diesen inzwischen zu engen, weil für die Eigentümer zu restriktiven, die wirtschaftliche Nutzung auf Dauer ausschließenden Festsetzungen und der Entstehung der städtebaulichen Missstände bereits fest.

Die gemäß dem Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, 4. Änderung, für das Grundstück der Einwender vorgesehene Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ermögliche auf Dauer keine wirtschaftliche Nutzung des Sanatoriumsgrundstücks. Im Rahmen der (künftig) zulässigen Nutzungen lasse sich unter Berücksichtigung des Fremdfinanzierungsbedarfs kein tragfähiges Betriebskonzept entwickeln. Im Ergebnis beinhalte diese Festsetzung zu Lasten der Einwender ein fakti-

sches Bau-/Nutzungs- bzw. Veränderungsverbot. Dieses müssten die Einwender mit Blick auf die existenzgefährdenden Folgen nicht hinnehmen (z.B. BVerwG, U. v. 29.09.1978 - IV C 30.76, NJW 1979, 1516).

Die Stadt Bad Kissingen habe bislang nicht alte abwägungsbeachtliche Belange in ihre Überlegungen eingestellt. Bislang nicht berücksichtigt worden sei, dass die Grundstücke, welche Kurkliniken umfassen, - so auch das Sanatoriumsgelände der Einwender - in Bezug auf die Möglichkeiten zum wirtschaftlichen (Kur-)Betrieb anders zu beurteilen sind, als kleinflächige Grundstücke und Kurbetriebe mit nur geringer Bettenzahl. Die „großen Häuser" seien in der Vergangenheit - im Gegensatz zu kleinen Betrieben - in besonderem Maße darauf ausgerichtet gewesen (und davon abhängig), Patienten der (gesetzlichen) Krankenversicherungen aufzunehmen. Mittlerweile sei der hierdurch erzielte Umsatz auf nur noch circa 5 % zurückgegangen. Diese massiven Umsatzverluste können durch Umsatzverlagerung zugunsten anderer Patientenkreise unmöglich aufgefangen werden.

Infolgedessen habe die Stadt Bad Kissingen nicht in ausreichendem Maß berücksichtigt, dass auf Dauer eine wirtschaftliche Nutzung des Sanatoriumsgeländes und der darauf vorhandenen Baulichkeiten unmöglich sei. Der vorhandene Gebäudebestand und die Nutzungsstruktur würden zugleich die Nutzungsmöglichkeiten limitieren.

Die medizinischen Leistungen, die das Sanatorium der Firma Fronius biete, würden durch die Gäste zwar sehr geschätzt, deutliche Kritikpunkte bekomme das Sanatorium aber in den Bereichen Ausstattung, Sanitär und Zimmer. Ein Renovierungsstau sei deutlich erkennbar. Die nachrückenden „jüngeren Kurgäste“ stellten immer mehr Ansprüche an die „Hardware", die das Unternehmen Sanatorium Fronius nicht aus Eigenmitteln finanzieren könne. Um gegen den Trend anzugehen, neues Kapital zu erschließen und entsprechende Investoren zu interessieren, habe die Betriebsleitung ein neues Konzept entwickelt, mit dessen Hilfe die momentane Überkapazität teilweise anders genutzt und das Sanatorium als qualitätsorientiertes ganzheitliches medizinisches Zentrum neu auf dem Markt etabliert werden solle. Priorität habe dabei, die vorhandenen Flächen/ Gebäude, die Überkapazitäten bergen, künftig für (Wohn-)Zwecke nutzen zu können, welche das vorhandene medizinische (Kur-) Angebot ergänzen sollen.

Es sei ohne namhafte Investitionen und Fremdkapital nicht möglich, wirtschaftlich tragfähige und sinnvolle Nutzungskonzepte umzusetzen. Fremdfinanzierer, wie regionale Banken in und rund um Bad Kissingen (obwohl diese Institute eine regionale Verantwortung haben sollten) würden sich immer schwerer tun, Kapital zu Verfügung zu stellen, da die Zukunftsperspektive der Destination, limitiert durch die starren und engen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ i.d.F. der 3. Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und nicht ausreichenden Spielräume diesbezüglich, welche der Bebauungsplan i.d.F. der 4. Änderung einzuräumen bereit ist, nicht überzeugt.

Abwägung:

Der Vorwurf, die Planung würde einem „faktischen Bau-/Nutzungs- bzw. Veränderungsverbot“ gleichkommen, ist zurückzuweisen. Es ergibt sich wie bereits vorstehend geschildert keine unverhältnismäßige Beschränkung der Eigentumsrechte, sondern im Gegenteil für die Grundstücke des Einwenders eine erhebliche Aufwertung der planerischen Möglichkeiten gegenüber dem geltenden Planrecht. Zutreffend weisen die Einwender darauf hin, dass die Frage der Wirtschaftlichkeit einer Nutzungsform durchaus in die Abwägung einzustellen ist. Es ist in diesem Zusammenhang aber nicht möglich, eine betriebstypen- oder sogar betriebsbezogene Wirtschaftlichkeitsprüfung vorzunehmen. Die Stadt versucht gerade mit vorliegender Bebauungsplanänderung den wirtschaftlichen Belangen der Grundstückseigentümer entgegenzukommen. Naturgemäß geht dies nicht soweit, wie dies vorliegend die Einwender wünschen. Es ist aber Aufgabe der Stadt, hier eine an den städtebaulichen Zielvorstellungen insgesamt orientierte Abwägung vorzunehmen. Dies lässt einen noch höheren Anteil an Wohnnutzung nach Auffassung der Stadt nicht zu. In der letzten Normenkontrollentscheidung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs, die zentral die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Son-

dergebietsfestsetzung für ein Kurgebiet zum Gegenstand hatte, hat das Gericht nach wie vor festgestellt, dass es sich vorliegend um ein funktionsfähiges Kurgebiet handelt und insofern auch die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für die Eigentümer gerechtfertigt ist. Auch die Bestandsanalyse im Rahmen des integrierten städtebaulichen Handlungskonzepts hat ergeben, dass trotz aller Defizite ein in den Kernbereichen funktionierendes Kurgebiet vorliegt. Die Bedeutung dieses Kurgebiets für die Kurstadt Bad Kissingen soll an dieser Stelle noch einmal unterstrichen werden. Die Stadt ist sich dabei durchaus bewusst, dass die städtebaulichen Entwicklungen nicht ignoriert werden können. Gerade dem trägt die Stadt aber Rechnung, indem sie behutsam und zum Teil bezogen auf Einzelgrundstücke (vorhabenbezogene Bebauungspläne für Hotelnutzung, Öffnung für Verwaltungsnutzung für eine Nachfolgenutzung des Luitpoldbades etc.) maßgeschneiderte Lösungen sucht. Vorliegende Bebauungsplanänderung ist ein Teil dieser Bemühungen, das Kurgebiet den städtebaulichen Entwicklungen anzupassen. Alle Eigentümerinteressen können im Hinblick auf die wichtigen städtebaulichen Ziele der Stadt hier aber keine Berücksichtigung finden.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

5.8 Sachverhalt:

Die Überarbeitung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, 4. Änderung, erscheint gleichheitswidrig (Verstoß gegen Art 3 Abs. 1 GG). In „Randbereichen“ wurden solche Areale aus dem Geltungsbereich herausgenommen - und damit der Rahmen der Zulässigkeit der Nutzung zum Nutzen der jeweiligen Eigentümer umfangreich erweitert -, in denen die tatsächliche Nutzung planwidrig abgewichen ist (z.B. südliche Bismarckstraße, südliche Kurhausstraße). Damit würden gerade diejenigen Grundstücke begünstigt, die seither die Bebauungsplanfestsetzungen außer Acht gelassen haben.

Abwägung:

Die Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ um solche Bereiche, die in ihren Nutzungsstrukturen bzw. ihrem städtebaulichen Gebietscharakter nicht oder nicht mehr den planerischen Zielen für das Kurgebiet entsprechen, erfolgt aus städtebaulichen Gründen und auf Grundlage einer gebietsbezogenen städtebaulichen Bestandsaufnahme, die in der Begründung dokumentiert ist. Es handelt sich zum einen um Bereiche, die sich nie vollständig im Sinne der Planungsziele entwickelt haben oder die zum anderen im Laufe der Jahre eine Überformung durch andere Nutzungen erfahren haben.

Die Herausnahme dieser Bereiche aus dem Umgriff des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ ist daher städtebaulich gerechtfertigt.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2016, den Einwand zurückzuweisen.

7.6 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung

Parallel zur Öffentlichen Auslegung fand in der Zeit von 05.08. bis 25.09.2015 die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. In der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 03.02.2016 wurden folgende Einwände behandelt:

1. Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 25.09.2015

Sachverhalt:

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass es nicht Ihre Absicht sei, in diesem Verfahren im Rahmen der Eingriffsregelung naturschutzfachliche Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu fordern. Ihr sei bewusst, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handele.

Bei der Erneuerung von Gebäuden wird gebeten, die Untere Naturschutzbehörde anzuhören, um artenschutzrechtliche Betroffenheiten zu vermeiden.

Abwägung:

Bei Bauanträgen zu Gebäuden bei denen Belange des Naturschutzes betroffen seien könnten wird die Untere Naturschutzbehörde als Träge öffentlicher Belange gehört.

Zur Kenntnis.

7.7 Satzungsbeschluss

Der Bauausschuss beschließt in seiner Sitzung am 03.02.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen als Satzung.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ soll die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets dahingehend geändert werden, dass Wohnnutzungen in den Katalog der unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgenommen werden.

Weiterhin werden Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Das verbindliche Bauplanungsrecht wird dort aufgehoben, sodass Vorhaben künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen sein werden.

In einem kleinen Teilbereich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ erweitert, d.h. weitere Flächen werden in den Umgriff des Bebauungsplans einbezogen.

8.1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Kurgebiet mit Durchgrünung dargestellt. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, 3. Änderung Ziffer 2.7 ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und es ist bei natürlichem Absterben eine Wiederanpflanzung durchzuführen. Über die Rodungen von Bäumen und Sträuchern bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie die Anlegung von Hofflächen wird im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden. Dabei ist auf äußerste Schonung von im Orts- und Straßenbild besonders markanten Bäumen und Strauchgruppen zu achten. An dieser Festsetzung wird auch im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ festgehalten.

Für die Flächen, die zukünftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ sein werden, gilt ebenfalls, dass über den Umgang mit Bäumen und Sträuchern im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden wird.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird an der Zielsetzung des äußerst schonenden Umgangs mit der Umwelt nichts verändert.

Bei der geplanten Erweiterung der zulässigen Nutzungen handelt es sich um eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände und nicht um eine generelle Zulassung jeglicher Wohnnutzungen. Sollte ein Bauantrag auf Wohnnutzung gestellt werden, die gemäß § 15 BauNVO in ihrem Störpotential für das Kurgebiet nicht verträglich ist, so muss diese Nutzung auf Grund ihrer Unverträglichkeit mit dem „Sondergebiet Kurgebiet“ im Bauantragsverfahren abgelehnt werden. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass ein geringer Anteil an Wohnnutzungen im Kurgebiet verträglich gestaltet werden kann. Die Verordnung der Stadt Bad Kissingen über Immissionsschutz (ImSchVO) vom 23. Oktober 1996 dient dem Schutz des Kurgebiets vor Luftverunreinigungen und Geräusche. Es sind zwei Schutzzonen definiert. Für die Schutzzonen wurden die Beurteilungszeiten der TA Lärm modifiziert; der Nachtzeitraum wurde von ursprünglich 22 - 06 Uhr auf 20 - 7.30 Uhr aufgeweitet. Der Betrieb von Anlagen, die schädliche Einwirkungen im Sinne der Verordnung (Pegel von größer 45 dB(A) tags bzw. 35 dB(A) nachts) verursachen, ist in der Schutzzone I in der Zeit vom 01. April bis 15. Oktober ganztägig, in der Zeit vom 16. Oktober bis 31. März von 20.00 bis 7.30 Uhr und von 13.00 bis 14.00 Uhr verboten. Die Stadt kann auf Antrag Ausnahmen von diesen Beschränkungen zulassen. Die Grenzen der Immissionsschutzverordnung sollen in einem gesonderten Verfahren an den neuen Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ angepasst werden.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Beschreibung der Umwelt zum Zeitpunkt der Planaufstellung und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut Tier und Pflanze einschließlich der biologischen Vielfalt:

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, 3. Änderung Ziffer 2.7 ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und es ist bei natürlichem Absterben eine Wiederanpflanzung durchzuführen. Über die Rodungen von Bäumen und Sträuchern bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie die Anlegung von Hofflächen wird im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden. Dabei ist auf äußerste Schonung von im Orts- und Straßenbild besonders markanten Bäumen und Strauchgruppen zu achten. An dieser Festsetzung wird auch im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ festgehalten.

Für die Flächen, die zukünftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ sein werden, gilt ebenfalls, dass über den Umgang mit Bäumen und Sträuchern im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden wird.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird an der Zielsetzung des äußerst schonenden Umgangs mit der Umwelt nichts verändert.

Bei der geplanten Erweiterung der zulässigen Nutzungen handelt es sich um eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände, die keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tier und Pflanze einschließlich der biologischen Vielfalt erwarten lassen.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der insbesondere keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält, ist die Sicherung des Natur-, Arten- und Habitatschutzes im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

Bei der Sanierung von alter Bausubstanz oder historischen Gebäuden ist es besonders wichtig die Belange des Artenschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Ältere Bausubstanz und speziell historische Gebäude bieten oftmals gefährdeten und deshalb artenschutzrechtlich streng geschützten Tierarten Quartier. Damit greifen bei einer Sanierung der Gebäude die Störungs- und Tötungsverbote ebenso wie der Schutz der Nist- und Lebensstärten.

Auf Grund der großen Anzahl sanierungsbedürftiger Altbausubstanz innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes wird in Bezug auf den Artenschutz gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde folgendes Vorgehen empfohlen.

1. Vor Beginn der Sanierung ist eine Begehung der von den Maßnahmen betroffenen Gebäudeteile mit einer qualifizierten Person durchzuführen ist, um eventuelle Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vogel- oder Fledermausarten zu kartieren.

2. Zusätzlich ist kurz vor Beginn der Bauarbeiten (4-6 Wochen) eine zweite Begehung notwendig, um sicherzustellen, dass keine zwischenzeitlich angesiedelten Fledermäuse/Vogelarten durch die Umbauarbeiten beeinträchtigt werden.

3. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden relevante Arten gefunden ist im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu prüfen, ob sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art bei Durchführung der Baumaßnahmen negativ verändern kann. Maßnahmen, die aus den durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen resultieren, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Schutzgut Boden

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Umgriff des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwarten.

Da in dem Bebauungsplan keine Bauflächen und kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sind, ist auch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich.

Ob und inwieweit möglicherweise ein Vorhaben Einfluss auf das Schutzgut Boden hätte, bleibt im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten.

Schutzgut Wasser

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Umgriff des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwarten.

Im Bebauungsplan ist nachrichtlich das derzeit festgesetzte Überschwemmungsgebiet dargestellt. Durch die durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen und durch klimabedingte Veränderungen der Hochwassersituation können sich die im Falle eines Hochwassers tatsächlich einstellenden Überschwemmungsbereiche von den festgesetzten Überschwemmungsgebieten unterscheiden. Im Einzelfall sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Erschließung und der Schutz des Objekts im Hochwasserfall zu prüfen.

Das Heilquellenschutzgebiet ist nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen.

Ob und inwieweit möglicherweise ein Vorhaben Einfluss auf das Schutzgut Wasser hätte, bleibt im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten.

Schutzgut Klima und Lufthygiene (Luft)

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Umgriff des Bebauungsplanes bzw. die Aufhebung des Bebauungsplans in Teilbereichen haben keinen Einfluss auf die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und lassen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene (Luft) erwarten.

Ob und inwieweit möglicherweise ein Vorhaben Einfluss auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene (Luft) hätte, bleibt im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten.

Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Mit der ausnahmsweisen Zulassung von Wohnungen im Kurgebiet wird sich der Anteil dauerwohnlicher Nutzungen im Plangebiet erhöhen. Dies wird zu einer Belebung des Kurgebiets beitragen. Leerstände und städtebauliche Missstände durch Gebäudeverfall werden insgesamt abnehmen. Vorhaben im Bereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ sind bereits heute hinsichtlich ihres Maßes der baulichen Nutzung einzelfallbezogen hinsichtlich ihres verträglichen Einfügens in die Umgebung zu beurteilen. Dies bleibt auch bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen Voraussetzung.

Durch die Herausnahme von Teilbereichen aus dem Sondergebiet Kurgebiet und damit die Aufhebung verbindlichen Bauplanungsrechts für diese Bereiche werden keine negativen Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung erwartet. Wohnnutzungen sind zukünftig zulässig, sofern sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ bzw. die Aufhebung des Bebauungsplans in Teilbereichen lassen daher keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild erwarten.

Schutzgut Mensch

Städtebauliches Ziel der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ ist die Erhöhung des Wohnanteils im Kurgebiets durch eine Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums um eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen.

Wohnnutzungen erzeugen Ziel- und Quellverkehre des motorisierten Individualverkehrs und damit auch Lärmbelastungen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass nur ein untergeordneter Teil der gesamten auf dem Grundstück zu errichtenden Geschossfläche, nämlich maximal 25 %, durch Wohnen genutzt werden darf. Damit ergeben sich absehbar nur geringe Mehrverkehre.

Es ist weiterhin zu berücksichtigen, dass auch kurspezifische Nutzungen (Hotelbetriebe, Gaststätten, Kliniken, Sanatorien etc.) naturgemäß einen entsprechenden Ziel- und Quellverkehr hervorrufen. Eine über dieses bereits nutzungsspezifische Maß an Lärmbelästigung hinausgehende Beeinträchtigung wird auch bei ausnahmsweiser Zulassung von Wohnungen in einem untergeordneten Umfang nicht erwartet. Es ist sichergestellt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets sowie der ruhige Gebietscharakter des Kurgebiets erhalten bleiben, da von keiner nennenswerten Erhöhung des Störpotenzials auszugehen ist. Damit ist der besonderen Schutzwürdigkeit des Kurgebiets Rechnung getragen.

Das Kurgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Bad Kissingen und des Hubschraubersonderlandeplatzes am Dach des St.-Elisabeth-Krankenhauses. Die vorliegende Bebauungsplan ist in Kenntnis möglicher temporärer Fluglärmimmissionen durch die genannten Sonderlandeplätze aufgestellt worden. Die temporären Fluglärmimmissionen haben keinen Einfluss auf die geplante Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen, da der Schutzanspruch der Wohnnutzungen nicht höher zu werten ist als der bereits geltende Schutzanspruch im Kurgebiet. Hinweise zu den Sonderlandeplätzen wurden in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

Die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Umgriff des Bebauungsplanes bzw. die Aufhebung des Bebauungsplans in Teilbereichen lassen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwarten.

Die Bestimmungen der städtischen Immissionsschutzverordnung werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ nicht berührt. Der Geltungsbereich der Verordnung soll in einem gesonderten Verfahren an den neuen Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ angepasst werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler, hat darauf hingewiesen, dass das Bodendenkmal „Verebnete Ringwallanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes liegt. Denkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts

für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Die bekannten Bodendenkmäler haben keinen Einfluss auf die geplanten Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet".

Nachrichtlich wurde das Bodendenkmal „Verebnete Ringwallanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung" sowie die Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

Des Weiteren finden sich im Plangebiet zahlreiche Einzeldenkmäler. Die durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet" vorbereitete Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Umgriff des Bebauungsplanes gilt auch für Denkmäler, wobei eine Umnutzung oder eine bauliche Ergänzung der Prüfung eines konkreten Bauantrags im Einzelfall vorbehalten sind. Hierbei ist insbesondere den Schutzzielen des Denkmalrechts Rechnung zu tragen. In jedem Fall kann die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dazu führen, für diese erhaltenswerte und das Kurgebiet prägende Bausubstanz eine zweckentsprechende und wirtschaftliche Verwendung zu finden und somit Leerstände bzw. städtebauliche Missstände zu vermeiden.

Im Plangebiet befinden sich auch einige Gebäude, die seit Längerem durch Bestandswohnen genutzt werden. Für diese Gebäude eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit der Erneuerung bzw. des Ersatzneubaus. Hierbei ist auch eine geringfügige Erweiterung möglich.

Die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Umgriff des Bebauungsplanes bzw. die Aufhebung des Bebauungsplans in Teilbereichen lassen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwarten.

Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Besondere Wechselbeziehungen der Schutzgüter sind nicht hervorzuheben.

8.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Umgriff des Bebauungsplanes bzw. die Aufhebung des Bebauungsplans in Teilbereichen lassen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die unter 8.2.1 dargelegten Schutzgüter erwarten.

Damit sind über die in dem Kapitel 8.2.1 Beschreibung der Umwelt zum Zeitpunkt der Planaufstellung und der zu erwartenden Umweltauswirkungen keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich erforderlich.

Folgende vorhandenen Informationen zu den Schutzgütern wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale
- Qualitatives und quantitatives Heilquellenschutzgebiet
- Einflugschneise Sonderlandeplatz Bad Kissingen
- Einflugschneise Hubschraubersonderlandeplatz St.-Elisabeth-Krankenhaus
- Bodendenkmal „Verebnete Ringwallanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung"

8.3 Monitoring

Da keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet werden, ist das Erfordernis einer weiterführenden Überwachung oder Überprüfung, über den Prüfungsumfang im Baugenehmigungsverfahren hinaus, nicht gegeben.

Sollte ein Bauantrag für ein Vorhaben gestellt werden, das in ihrem Störpotenzial für das Kurgebiet nicht verträglich ist, so muss diese Nutzung auf Grund ihrer Unverträglichkeit mit dem Sondergebiet Kurgebiet im Bauantragsverfahren abgelehnt werden (§ 15 BauNVO).

8.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ soll eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände vorgenommen werden, sodass eine Wohnnutzung in einem untergeordneten Ausmaß (25 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche) ausnahmsweise zulässig wird. Außerdem soll eine Erneuerung bestehender Wohnnutzungen zukünftig ausnahmsweise zulässig sein.

In den Teilbereichen, in denen sich eine kurgebietstypische Nutzung bislang nicht entwickelt hat, und eine Entwicklung auch nicht absehbar ist, soll der Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ aufgehoben werden.

Die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Umgriff des Bebauungsplanes bzw. die Aufhebung des Bebauungsplans in Teilbereichen lassen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tier/Pflanze, Boden, Wasser, Klima/Luft, Stadt- und Landschaftsbild, Mensch, Kultur-/Sachgüter erwarten.

Damit werden keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich erforderlich.

9. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Städtebauliches Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ ist eine geringfügige Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums durch eine ausnahmsweise Zulassung von dauerwohnlichen Nutzungen in einem untergeordneten Maß. Den Eigentümern im Kurgebiet soll damit die Möglichkeit gegeben werden, ihre Liegenschaften nachhaltig und zukunftsträchtig zu erhalten und zu entwickeln.

Um zu verdeutlichen, dass zukünftig auch andere, als ausnahmsweise zulässig festgesetzte Nutzungen im Kurgebiet möglich und planerisch gewünscht sind, solange der städtebauliche Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets insgesamt nicht gefährdet wird, wird auch die allgemeine Zweckbestimmung des „Sondergebiets Kurgebiet“ angepasst. Das Kurgebiet soll nicht mehr nur „ausschließlich“ der Dienstleistung am Gast dienen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ werden zudem Teilbereiche, die in ihren Strukturen den Anforderungen an ein zeitgemäßes Kurgebiet nicht mehr entsprechen, aus dem Plangebiet des Kurgebiets herausgenommen. Gleichzeitig werden in Teilbereichen zusätzliche Flächen in das Plangebiet aufgenommen, da sie in ihrem Gebietscharakter dem Kurgebiet entsprechen.

Darüberhinaus wird eine Erneuerung bestandsgeschützer Wohngebäude ausnahmsweise zulässig, wobei die entstehende Geschoßfläche maximal 10 % über der bestehenden, für bestandsgeschütztes Wohnen genutzten, Geschoßfläche liegen darf.

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Einwände kritisierten im Wesentlichen die Beschränkung des ausnahmsweise zulässigen Anteils an Wohnnutzungen.

Weitere Einwände betrafen die Einbeziehung bestimmter Liegenschaften in das Kurgebiet bzw. ihre Herausnahme aus dem Kurgebiet.

Alle Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichts ermittelt. Es werden keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet. Sollte ein Bauantrag für ein Vorhaben gestellt werden, das in seinem Störpotenzial für das Kurgebiet nicht verträglich ist, so muss diese Nutzung auf Grund ihrer Unverträglichkeit mit dem Sondergebiet Kurgebiet im Bauantragsverfahren abgelehnt werden (§ 15 BauNVO).

Durch die Erweiterung der allgemeinen Zweckbestimmung und der Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird das zulässige Nutzungsspektrum im Kurgebiet und damit die Möglichkeit der privaten Grundeigentümer, eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung ihrer Liegenschaften zu sichern, erheblich erweitert.

Unter Würdigung des übergeordneten Planungsziels, den Gebietscharakter des Kurgebiets zu erhalten, muss der Anteil an Wohnnutzungen im Kurgebiet aber aus städtebaulichen Gründen begrenzt bleiben. Mit einer prozentualen Regelung zu dem maximal ausnahmsweise zulässigen Anteil an Wohnnutzungen wird eine Gleichbehandlung der verschiedenen Grundeigentümer gewährleistet.

Bad Kissingen, 18.02.2016

Ref. III-2b

Schwind Christine

Architektin und Stadtplanerin

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„SONDERGEBIET KURGEBIET“

GEMARKUNG BAD KISSINGEN

3. Änderung

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 05.10.2011
GEÄNDERT: 20.03.2012
07.05.2012
24.05.2012

STAND: RECHTSKRAFT 02.06.2012

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS 4

2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND PROBLEMLAGE 5

2.1. RECHTLICHE AUSGANGSLAGE 5

2.2. PLANUNGSVORGABEN 5

2.3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 6

3. PLANUNGSZIEL UND PLANUNGSKONZEPT 8

4. AUSWIRKUNGEN 9

5. ERSCHLIEßUNG 10

5.1. STRAßEN 10

5.2. ABWASSER, WASSER, STROM, GAS 10

5.3. ERSCHLIEßUNGSKOSTEN 10

6. GRÜNORDNUNG MIT AUSGLEICHSBERECHNUNG 10

7. VERFAHRENSABLAUF 10

7.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 10

7.2. ERGEBNIS DER FRÜHZ. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND ABWÄGUNG 11

7.3. ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BEHÖRDENBETEILIGUNG UND ABWÄGUNG 17

7.4. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS 23

7.5. LUITPOLDBAD 24

7.6. ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND ABWÄGUNG 25

7.7. ERGEBNIS DER BEHÖRDENBETEILIGUNG UND ABWÄGUNG 26

7.8. SATZUNGSBESCHLUSS 27

8. UMWELTBERICHT 28

8.1 EINLEITUNG 28

8.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 29

8.3 MONITORING 35

8.4 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 35

9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 36

1. Planungsanlass

Das im Zentrum der Stadt beiderseits der Fränkischen Saale historisch gewachsene Kurgebiet mit seinen Hotels, Kurbetrieben und sonstigen für die Kur spezifischen Bauten zeichnet sich durch eine besondere Attraktivität und Lagegunst aus. Aus städtebaulicher Sicht ist es erforderlich, die gewachsenen Nutzungsstrukturen in diesem Stadtbereich vor einer Überformung durch andere Nutzungen, wie z.B. Dauerwohnen, zu schützen. Ziel ist es, den besonderen Gebietscharakter zu erhalten.
Zu diesem Zweck wurde bereits im Jahr 1977 eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Der nicht qualifizierte Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgebiet" der Stadt Bad Kissingen ist seit dem 15.02.1977 in Kraft. Er regelt die zulässigen Nutzungen im Kurgebiet und trägt damit wesentlich zur Sicherung des Kurcharakters der Stadt bei. Insbesondere ist dieser Bebauungsplan immer wieder Garant dafür, dass sich der zentrale, dem Kurgast gewidmete Teil der Stadt nicht zu einem hochwertigen Wohngebiet hin verändert.
Im Laufe der Jahre haben sich die Strukturen im Kur- und Gesundheitswesen und auch die Ansprüche und Wünsche der Gäste deutlich verändert. Der Begriff des "Kur-Gastes" hat sich immer mehr zum "Gast" entwickelt, der sich in Bad Kissingen nicht ausschließlich zu Zwecken der Gesundheitsförderung, sondern auch zur Erholung, zum Kulturerleben, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer oder sonst aus touristischen Gründen aufhält. Im Jahr 2006 wurde der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet" angepasst und ergänzend die ausnahmsweise Zulassung von Freien Berufen aufgenommen. Diese erste Änderung des Bebauungsplanes trat am 28.01.2006 in Kraft.
Im Rahmen eines zweiten Änderungsverfahrens im Bereich zwischen Boxbergerstraße, Bismarckstraße und Marbach ist der Bebauungsplan durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan qualifiziert worden. Durch eine Vorhabenträgerin ist hier der Neubau eines Hotels und mehrerer Apartmenthäuser mit Hotelapartments und Ferienwohnungen gehobenen Standards geplant. Im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet Kurgebiet wurden dessen Festsetzungen über die Art der zulässigen Nutzung lediglich vorhabenbezogen konkretisiert. Die Planungsziele und der Gebietscharakter des Sondergebiets Kurgebiet wurden nicht verändert. Durch die vorhabenbezogene Zulassung eines großen Hotelbetriebs mit Wellnessanlage wurden die kurbezogenen Nutzungen des SO Kurgebiet und damit die Zweckbestimmung desselben insgesamt wesentlich gestärkt. Die zweite Änderung des Bebauungsplanes trat am 27.08.2011 in Kraft.

Städtebauliches Ziel der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ ist eine geringfügige Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums durch eine ausnahmsweise Zulassung einer Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung. Bereits bislang waren im Geltungsbereich des „Sondergebiet Kurgebiet“ Behördennutzungen vorhanden. Es handelt sich dabei um das Wasserwirtschaftsamt, das im südlichen Geltungsbereich des Sondergebiets seinen Sitz hat. Auch die Bayerische Staatsbad Bad Kissingen GmbH und das Büro Bad Kissingen der Immobilien Freistaat Bayern liegen innerhalb des Umgriffs des Sondergebiets Kurgebiet. Konkreter Anlass für die Änderung ist nicht nur die Absicherung der bereits vorhandenen Behördennutzung im Geltungsbereich, sondern die Absicht des Freistaats, vorhandene Behördennutzungen möglicherweise im leerstehenden Luitpoldbad anzusiedeln und um die Einrichtung des Vermessungsamts und andere Behörden an dieser Stelle zu ergänzen. Im Laufe des Verfahrens wurde die An- und Umsiedelung verschiedener Behördennutzungen in unterschiedlichen Varianten für die derzeit leerstehenden Teile des Luitpoldbads diskutiert. Bis zum Verfahrensschritt

der öffentlichen Auslegung war auch die Umsiedelung des Wasserwirtschaftsamtes angedacht. Eine zweckentsprechende Verwendung dieser erhaltenswerten und das Kurgebiet prägenden Bausubstanz des Luitpoldbades ist für die Stadt Bad Kissingen ein wichtiges städtebauliches Ziel. Nachdem eine Nachfolgenutzung durch ein Hotel oder andere konkret kurspezifischen Nutzungen trotz jahrelanger Bemühungen nicht umsetzbar waren, sieht die Stadt es als städtebaulich gerechtfertigt an, eine Umnutzung des Luitpoldbads durch die Einrichtung einer Behördennutzung zuzulassen. Maßgeblich ist dabei, dass ein städtebaulich prägendes Gebäude im Herzen des Kurgebiets durch eine Umnutzung eine neue Belebung erfährt. Derzeit besteht erheblicher Sanierungsbedarf und der Zustand des Gebäudes lässt sich inmitten des Kurparks als städtebaulicher Missstand qualifizieren. Dessen Beseitigung ist ein wichtiges städtebauliches Anliegen der Stadt Bad Kissingen. Dabei ist Voraussetzung, dass auch die Einrichtung der Behördennutzung die Zweckbestimmung des Kurgebiets nicht beeinträchtigt. Daher soll eine Behördennutzung auch nur als Ausnahme zugelassen werden, um im Einzelfall prüfen zu können, ob Art und Umfang der Behördennutzung die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets, die auf eine hohe bedürftige Nutzung ausgerichtet ist, tangiert. Ob und inwieweit eine Behördennutzung im Luitpoldbad zulässig ist, bleibt daher im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten, der auch die Erschließungssituation berücksichtigt. Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ ist daher eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände, sodass die Nutzung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung ausnahmsweise zulässig wird.

2. Städtebauliche Situation und Problemlage

2.1. Rechtliche Ausgangslage

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen wurde am 15.02.1977 rechtsverbindlich. Die erste Änderung, die für den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ durchgeführt wurde, trat am 28.01.2006 in Kraft. Die zweite Änderung des Bebauungsplanes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof) für einen Teilbereich zwischen Boxbergerstraße, Bismarckstraße und Marbach in dem der Bebauungsplan qualifiziert wurde, trat am 27.08.2011 in Kraft.
Der Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ enthält mit Ausnahme des Teilbereiches der zweiten Änderung nur Festsetzungen über die Nutzungen, die Bauweise, die Grünordnung und Werbeanlagen, aber nicht über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Insofern handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan.

2.2. Planungsvorgaben

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Kurgebiet mit Durchgrünung dargestellt. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3. Beschreibung des Plangebiets

2.3.1. Lage im Stadtgebiet

Das „Sondergebiet Kurgebiet“ umfasst eine Fläche von ca. 106 ha. Es umfasst den zentralen Gastbereich und die gewachsenen Strukturen zur Unterbringung und Versorgung der Gäste in Bad Kissingen.

2.3.2. Umgriff

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, mit Ausnahme der in dem qualifizierten Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ zweite Änderung, vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof, liegenden Flächen. Die Gesamtfläche der dritten Änderung beträgt ca. 104 ha.

2.3.3. Zulässige Nutzung

Das Gebiet ist im Bebauungsplan gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet-Kurgebiet“ festgesetzt.

Es dient ausschließlich der Dienstleistung am Gast, der den Kurort Bad Kissingen zu Zwecken der Gesundheitsförderung, der Erholung, des Kulturerlebens, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer sowie sonst aus touristischen Gründen besucht.

Zulässig sind:
a) Kur- und Erholungseinrichtungen
b) Kliniken, Sanatorien, Hotels, Kurheime, Pensionen, Ferienwohnungen
c) Tagungsstätten
d) Ärztehäuser, Arztpraxen, medizinische und therapeutische Einrichtungen
e) Läden und Betriebe deren Warenangebot und Dienstleistungen auf die Bedürfnisse des Gastes abgestimmt und deren Ausstattung, Gestaltung und Betriebsführung den besonderen Erfordernissen des unter 1 beschriebenen Kurgebietes entsprechen.

Ausnahmsweise zulässig ist:
a) die Nutzung für freiberuflich Tätige i.S. § 18 Abs. 1, Nr. 1 EstG

Mit der dritten Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ soll ergänzend die Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung ausnahmsweise zugelassen werden.

Dauerwohnen im melderechtlichen Sinne ist ausgeschlossen.
Hiervon ausgenommen sind Betriebswohnungen, die der Führung der unter 2 genannten Betriebe und Einrichtungen dienen. Diese dienende Funktion setzt voraus, dass die Nutzfläche des Betriebs/der Einrichtung gegenüber der Wohnnutzfläche

überwiegt. Im Falle der Beherbergungsbetriebe liegt eine Betriebswohnung außerdem nur dann vor, wenn mehr als 8 Betten in mindestens 2 Einheiten angeboten werden.

2.3.4. Sonderlandeplatz Bad Kissingen und Hubschraubersonderlandeplatz St.-Elisabeth-Krankenhaus

Das Sondergebiet Kurgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Bad Kissingen und des Hubschraubersonderlandeplatzes am St.-Elisabeth-Krankenhaus. Es ist mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen. Die temporären Fluglärmimmissionen haben keinen Einfluss auf die geplante Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung. Die Einflugschneise zu den Sonderlandeplätzen ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2.3.5. Heilquellenschutzgebiet

Das qualitative Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen Maxbrunnen, Pandurbrunnen und Rakoczybrunnen liegt innerhalb des Sondergebietes Kurgebiet. Das Sondergebiet Kurgebiet liegt innerhalb des ersten und zweiten Schutzbezirks des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der staatlichen Heilquellen festgesetzt mit Verordnung vom 20. Februar 1922, Nr. 9105 b 32 durch das Bayer. Staatsministerium des Innern.
Der entsprechenden Verbotskataloge sind zu beachten

2.3.6. Denkmalschutz

Das Bodendenkmal „Verebnete Ringwallanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ liegt innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes. Nachrichtlich ist es in den Bebauungsplan übernommen.
Grundsätzlich wird vom Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler darauf hingewiesen, dass Denkmäler gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten sind.
Die bekannten Bodendenkmäler haben keinen Einfluss auf die geplante Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung im Umgriff des Bebauungsplanes.

2.3.7. Hochwassergefährdete Bereiche

Durch das Sondergebiet Kurgebiet verläuft die Fränkische Saale. Im Bebauungsplan ist nachrichtlich das derzeit festgesetzte Überschwemmungsgebiet dargestellt. Durch die durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen an der Fränkischen Saale und durch klimabedingte Veränderungen der Hochwassersituation können sich die im Falle eines Hochwassers tatsächlich einstellenden Überschwemmungsbereiche von den festgesetzten Überschwemmungsgebieten unterscheiden.
Im Einzelfall sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Erschließung und der Schutz des Objekts im Hochwasserfall zu prüfen.

2.3.8. Immissionsschutzverordnung der Stadt Bad Kissingen

Die Verordnung der Stadt Bad Kissingen über Immissionsschutz (ImSchVO) vom 23. Oktober 1996 dient dem Schutz des Kurgebiets vor Luftverunreinigungen und Geräusche. Es sind zwei Schutzzonen definiert. Der entsprechenden Auflagen sind zu beachten

3. Planungsziel und Planungskonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll möglicherweise im ehemaligen Luitpoldbad eine Behördennutzung realisiert werden. Es sind zudem im Bebauungsplangebiet bereits jetzt Behörden ansässig. So ist das Wasserwirtschaftsamt im Rahmen einer Bestandsnutzung als Nachnutzung für das staatliche Bauamt im Gebäude Kurhausstrasse 26 untergebracht. Die Bayerische Staatsbad Bad Kissingen GmbH und das Büro Bad Kissingen der Immobilien Freistaat Bayern sind ebenfalls bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässig und sollen eventuell in das ehemalige Luitpoldbad umziehen. Die Bayerische Staatsbad Bad Kissingen GmbH ist nach Ziff. 2.2.e der Festsetzungen des Bebauungsplanes als Betrieb, dessen Dienstleistungen auf die Bedürfnisse des Gastes abgestimmt sind dort zulässig.
Die Erweiterung der ausnahmsweisen Nutzung um Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung birgt insgesamt kein solches Störpotential in sich, als dass von einer Störung des Kurbetriebes ausgegangen werden kann. Insbesondere ist mit keinem erhöhten Lärmpotential zu rechnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Behördennutzung in der Regel tagsüber stattfindet, so dass in den besonders geschützten Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen überhaupt keine Nutzung stattfindet. Damit ist der Schutzwürdigkeit des Kurgebiets Rechnung getragen. Aus diesem Grunde ist es städtebaulich verträglich, ausnahmsweise die Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung zuzulassen. Eine generelle Zulassung der öffentlichen Verwaltung wird nicht angestrebt, da es durchaus öffentliche Verwaltungen geben kann, die auf Grund ihrer Größe oder ihres zu erwartenden Verkehrsaufkommens ein Störpotential in sich bergen, dass der Nutzung im Sondergebiet Kurgebiet widerspricht. Durch die nur ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung kann sowohl das Überhandnehmen der öffentlichen Verwaltung, als auch das Stören des umliegenden Sondergebiets durch die öffentliche Verwaltung verhindert werden.
Diese Erweiterung der Ausnahmetatbestände soll für den gesamten oben beschriebenen Umgriff des Bebauungsplans gelten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Umnutzung des Luitpoldbades in eine Behördennutzung noch nicht abschließend gesichert ist und im Übrigen auch die vorhandene Behördennutzung im Kurgebiet durch die Zulassung einer Ausnahme dauerhaft sichergestellt werden soll. Zudem ist aufgrund der Größe des Kurgebiets nicht auszuschließen, dass auch an anderer Stelle eine untergeordnete Behördennutzung oder sonstige Nutzung der öffentlichen Verwaltung erfolgt. Eine Beschränkung der zugelassenen Ausnahme auf einen kleinen Teilbereich des Kurgebiets würde zudem die bisherige Regelungssystematik (einfacher Bebauungsplan mit allgemeiner Festlegung der zugelassenen Nutzungen) durchbrechen.
Die ausnahmsweise Zulassung ist städtebaulich vertretbar, da sie im Blick auf den beschränkten örtlichen Bedarf – anders als bei einer Freigabe der Wohnnutzung – zu

keinem strukturellen Wandel des Gebietes führen wird und auch im Einzelfall keine den Charakter des Kurgebietes störende Auswirkungen erwarten lässt.
Nachrichtlich werden die Wasserflächen der Saale dem Bau des Mäanders, die Abgrenzung der Grünflächen entsprechend der aktuellen Flurkarte und das Überschwemmungsgebiet der Saale und das Heilquellenschutzgebiet nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes angepasst.
Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

4. Auswirkungen

Städtebauliches Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ ist eine geringfügige Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums durch eine ausnahmsweise Zulassung einer Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung. Die Erweiterung der ausnahmsweisen Nutzung um Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung birgt insgesamt kein solches Störpotential in sich, als dass von einer Störung des Kurbetriebes ausgegangen werden kann. Insbesondere ist mit keinem erhöhten Lärmpotential zu rechnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Behördennutzung in der Regel tagsüber stattfindet, so dass in den besonders geschützten Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen überhaupt keine Nutzung stattfindet. Damit ist der Schutzwürdigkeit des Kurgebiets Rechnung getragen.
Ob und inwieweit eine Behördennutzung im Luitpoldbad zulässig ist, bleibt im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten, der auch die Erschließungssituation, die Belange des Immissionsschutzes, des Denkmalschutzes und der Grünflächenerhaltung berücksichtigt.
Mit den vorgenannten Änderungen wird eine Aktivierung von vorhandenem Leerstand im Zentrum des Bebauungsplangebiets angestrebt, ohne dass am Charakter des Gebiets in seiner dem Kurgast dienenden Funktion etwas verloren geht. Insbesondere werden durch die Änderungen die Belange des Lärmschutzes, des Immissionsschutzes allgemein, der Verkehrsberuhigung und der Grünflächenerhaltung nicht spürbar berührt. Eine zweckentsprechende Verwendung dieser erhaltenswerten und das Kurgebiet prägenden Bausubstanz des Luitpoldbades ist für die Stadt Bad Kissingen ein wichtiges städtebauliches Ziel. Nachdem eine Nachfolgenutzung durch ein Hotel oder andere konkret kurspezifischen Nutzungen trotz jahrelanger Bemühungen nicht umsetzbar waren, sieht die Stadt es als städtebaulich gerechtfertigt an, eine Umnutzung des Luitpoldbads durch die Einrichtung einer Behördennutzung zuzulassen. Maßgeblich ist dabei, dass ein städtebaulich prägendes Gebäude im Herzen des Kurgebiets durch eine Umnutzung eine neue Belebung erfährt. Derzeit besteht erheblicher Sanierungsbedarf und der Zustand des Gebäudes lässt sich inmitten des Kurparks als städtebaulicher Missstand qualifizieren. Dessen Beseitigung ist ein wichtiges städtebauliches Anliegen der Stadt Bad Kissingen. Dabei ist Voraussetzung, dass auch die Einrichtung der Behördennutzung die Zweckbestimmung des Kurgebiets nicht beeinträchtigt.

5. Erschließung

5.1. Straßen

Die bestehenden Strassen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

5.2. Abwasser, Wasser, Strom, Gas

Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

5.3. Erschließungskosten

Erschließungskosten werden durch die Änderung nicht ausgelöst.

6. Grünordnung mit Ausgleichsberechnung

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, 1. Änderung Ziffer Nr. 7 ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und ist bei natürlichem Absterben eine Wiederanpflanzung durchzuführen. Über die Rodungen von Bäumen und Sträuchern bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie die Anlegung von Hofflächen wird im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden. Dabei ist auf äußerste Schonung von im Orts- und Straßenbild besonders markanten Bäumen und Strauchgruppen zu achten.
An dieser Festsetzung wird auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ festgehalten.
Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird an der Zielsetzung des äußerst schonenden Umgangs mit der Umwelt nichts verändert.
Die Grünordnung wird durch die Änderung nicht berührt. Insofern ist keine Ausgleichsberechnung erforderlich.
Ob und inwieweit möglicherweise eine Behördennutzung im Luitpoldbad Einfluss auf die Grünordnung hätte und zu Eingriffen in den Parkbestand führen würde, wäre im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten. Diese wären im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bewerten und entsprechender Ausgleich zu sichern. Die vorhandenen Festsetzungen sind für eine Beurteilung, Bewertung und Sicherung eines möglicherweise erforderlichen Ausgleichs ausreichend.

7. Verfahrensablauf

7.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen hat in seiner Sitzung am 05.10.2011 beschlossen den Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ Gem. Bad Kissingen im Rahmen der 3. Änderung in den weiteren Festsetzungen in Ziffer 2.3 wie folgt zu ändern:
Ausnahmsweise zulässig ist

c) die Nutzung für freiberuflich Tätige i.S. § 18 Abs. 1, Nr. 1 EstG.
d) die Nutzung für Behörden und Einrichtungen der Öffentlichen Verwaltung

Der Beschluss wurde am 22.10.2011 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gegeben.

7.2. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, lag in der Zeit vom 31.10. bis 30.11.2011 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus. In der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 20.03.2012 wurden folgende Einwände behandelt:

1. Ursula Zirkelbach mit Schreiben vom 29.11.2011

Sachverhalt:
Frau Zirkelbach wendet sich gegen die ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung im Sondergebiet Kurgebiet, da sie hierdurch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, eine größere Lärmbelästigung und eine Zunahme des Schwerlastverkehrs durch Belieferungen im Kurgebiet sieht.
Weiterhin befürchtet Sie bei Nutzung des Luitpoldbads für Behörden und öffentliche Verwaltung, dass die Ämter bei Hochwasser nicht zugänglich wären.

Abwägung:
Bei der geplanten Erweiterung der zulässigen Nutzungen handelt es sich um eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände und nicht um eine generelle Zulassung jeglicher Verwaltungs- und Behördennutzung. Sollte ein Bauantrag auf Nutzung durch eine Behörde oder Verwaltung gestellt werden, die in ihrem Störpotential für das Kurgebiet nicht verträglich ist, so muss diese Nutzung auf Grund ihrer Unverträglichkeit mit dem Sondergebiet Kurgebiet im Bauantragsverfahren abgelehnt werden. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass eine Behörden- oder Verwaltungsnutzung für das Kurgebiet ebenso verträglich gestaltet werden kann, wie die Nutzung durch freiberuflich Tätige, die in ihrem Ausnahmetatbestand bereits in der jetzt rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes zulässig ist. Die Erweiterung der ausnahmsweisen Nutzung durch öffentliche Verwaltung birgt insgesamt kein solches Störpotential in sich, als dass allgemein von einer Beeinträchtigung des Kurbetriebes ausgegangen werden kann. Zudem kann berücksichtigt werden, dass auch kurspezifische Nutzungen (Hotelbetriebe, Gaststätten, Kliniken, Sanatorien etc.) naturgemäß einen entsprechenden Ziel- und Quellverkehr hervorrufen. Eine über dieses bereits nutzungsspezifische Maß an Lärmbelästigung hinausgehende Beeinträchtigung wird auch bei ausnahmsweiser Zulassung einer Behördennutzung nicht erwartet.
Die mögliche Nutzung des Luitpoldbades für Behörden und öffentliche Verwaltung ist zwar Auslöser der Bebauungsplanänderung, soll sich aber nicht auf diesen Bereich beschränken. Vielmehr soll der Ausnahmetatbestand einer Behörden- und Verwaltungsnutzung für das ganze Kurgebiet gelten und somit auch einer Aktivierung möglicher Leerstände und eine Anpassung an Entwicklungen bei gleichzeitiger Sicherung und Wahrung des Charakters des Gebiets in seiner dem Kurgast dienenden Funktion nutzen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen

Bebauungsplan, der Nutzungen für den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes festlegt.
Im Bebauungsplan ist nachrichtlich das derzeit festgesetzte Überschwemmungsgebiet dargestellt. Durch die durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen und durch klimabedingte Veränderungen der Hochwassersituation können sich die im Falle eines Hochwassers tatsächlich einstellenden Überschwemmungsbereiche von den festgesetzten Überschwemmungsgebieten unterscheiden. Im Einzelfall sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Erschließung und der Schutz des Objekts im Hochwasserfall zu prüfen.
Eine Zugänglichkeit des Luitpoldbades im Falle einer Nutzung für Behörden und öffentliche Verwaltung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären. Bereits jetzt ist durch einen hochwasserfreien fußläufigen Zugang eine Erreichbarkeit des Luitpoldbads und der dort bereits vorhandenen Nutzungen (Spielbank etc.) gesichert. Daran wird sich bei einer zusätzlichen Nutzung des Luitpoldbades nichts ändern.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

2. Thorsten Köck, Sicherheitsbeauftragter des Vermessungsamtes Bad Kissingen, mit Schreiben vom 29.11.2011

Sachverhalt:
Herr Köck befürchtet, dass der Brandschutz und die Personenrettung im Falle einer Nutzung des Luitpoldbads für Behörden und öffentliche Verwaltung nicht sichergestellt werden kann. Er begründet dies damit, dass das Objekt bei Hochwasser zeitweise komplett von Hochwasser umgeben ist.

Abwägung:
Eine Zugänglichkeit des Luitpoldbades, sowie die damit verbundene Frage des Brandschutzes und der Personenrettung im Falle einer Nutzung für Behörden und öffentliche Verwaltung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären. Bereits jetzt ist durch einen hochwasserfreien fußläufigen Zugang eine Erreichbarkeit des Luitpoldbads und der dort bereits vorhandenen Nutzungen (Spielbank etc.) gesichert. Daran wird sich bei einer zusätzlichen Nutzung des Luitpoldbades nichts ändern. Damit ist nicht nur die Erreichbarkeit einer möglichen Behörde im Luitpoldbad sichergestellt, sondern auch der Brandschutz und die Personenrettung im Falle eines Hochwassers.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

3. Steffen Hartung mit Schreiben vom 30.11.2011

Sachverhalt:
Herr Hartung sieht auf Grund der Nutzung des Luitpoldbads als Behördenzentrum die Erfordernis einer zusätzlichen Erschließung und eine Änderung der Grünordnung.

Zur Sicherung des Brandschutzes wäre im Falle einer Nutzung des Luitpoldbads eine zusätzliche Erschließung erforderlich um die Rettung bei Hochwasser sicher zu stellen. Er wendet ein, dass bei Heranziehung der notwendigen Risikozuschläge ein Wasserstand von bis zu 70 cm im Erdgeschoss erreicht würde und somit ohne ausreichenden Objektschutz keine Nutzung des Luitpoldbades möglich wäre. Dieser Objektschutz in Verbindung mit einer hochwassersicheren Erschließung würde einen massiven Eingriff in die Parkgestaltung bedingen und damit eine Änderung der Grünordnung erfordern.

Abwägung:
Die mögliche Nutzung des Luitpoldbades für Behörden und öffentliche Verwaltung ist zwar Auslöser der Bebauungsplanänderung, soll sich jedoch nicht auf diesen Bereich beschränken. Vielmehr soll der Ausnahmetatbestand einer Behörden- und Verwaltungsnutzung für das ganze Kurgebiet gelten und somit auch einer Aktivierung möglicher Leerstände und eine Anpassung an Entwicklungen bei gleichzeitiger Sicherung und Wahrung des Charakters des Gebiets in seiner dem Kurgast dienenden Funktion nutzen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der Nutzungen für den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes festlegt.
Im Bebauungsplan ist nachrichtlich das derzeit festgesetzte Überschwemmungsgebiet dargestellt. Durch die durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen und durch klimabedingte Veränderungen der Hochwassersituation können sich die im Falle eines Hochwassers tatsächlich einstellenden Überschwemmungsbereiche von den festgesetzten Überschwemmungsgebieten unterscheiden. Im Einzelfall sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Erschließung und der Schutz des Objekts im Hochwasserfall zu prüfen. Bereits jetzt ist durch einen hochwasserfreien fußläufigen Zugang eine Erreichbarkeit des Luitpoldbads und der dort bereits vorhandenen Nutzungen (Spielbank etc.) gesichert. Daran wird sich bei einer zusätzlichen Nutzung des Luitpoldbades nichts ändern. Damit ist nicht nur die Erreichbarkeit einer möglichen Behörde im Luitpoldbad sichergestellt, sondern auch der Brandschutz und die Personenrettung im Falle eines Hochwassers.
Eine Zugänglichkeit des Luitpoldbades, sowie die damit verbundene Frage des Brandschutzes im Falle einer Nutzung als für Behörden und öffentliche Verwaltung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären. Eine hierfür eventuell erforderliche Erweiterung der Erschließung oder die Frage des Objektschutzes sind ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist keine Änderung der Festsetzungen zur Grünordnung erforderlich. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Bei natürlichem Absterben ist eine Wiederanpflanzung durchzuführen. Über Rodungen von Bäumen und Sträuchern bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie Anlegung von Hofflächen wird im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden. Dabei ist auf äußerste Schonung von im Orts- und Straßenbild besonders markanten Bäumen und Strauchgruppen zu achten. Sollte eine Nutzung des Luitpoldbades zu Eingriffen in den Parkbestand führen, so sind diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bewerten und entsprechender Ausgleich zu sichern. Die vorhandenen Festsetzungen sind für eine Beurteilung, Bewertung und Sicherung eines möglicherweise erforderlichen Ausgleichs ausreichend.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

4. Rechtsanwälte Klett und Kollegen für Maria Göbig mit Schreiben vom 30.11.2011

Sachverhalt:
Frau Maria Göbig verweist auf die Einwendungen die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof vorgebracht wurden und macht die dort vorgebrachten Rechtspositionen, insbesondere die Eigentums- einschließlich entsprechender Abwehrrechte, den Bestandsschutz aber auch den Anspruch auf Gebietserhaltung geltend.

Abwägung:
Bei der geplanten Erweiterung der zulässigen Nutzungen handelt es sich um eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände und nicht um eine generelle Zulassung jeglicher Verwaltungs- und Behördennutzung. Sollte ein Bauantrag auf Nutzung durch eine Behörde oder Verwaltung gestellt werden, die in ihrem Störpotential für das Kurgebiet nicht verträglich ist, so muss diese Nutzung auf Grund ihrer Unverträglichkeit mit dem Sondergebiet Kurgebiet im Bauantragsverfahren abgelehnt werden. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass eine Behörden- oder Verwaltungsnutzung für das Kurgebiet ebenso verträglich gestaltet werden kann, wie die Nutzung durch freiberuflich Tätige, die in ihrem Ausnahmetatbestand bereits in der jetzt rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes zulässig ist. Die Erweiterung der ausnahmsweisen Nutzung durch öffentliche Verwaltung birgt insgesamt kein solches Störpotential in sich, als dass allgemein von einer Beeinträchtigung des Kurbetriebes ausgegangen oder eine Änderung des Gebietscharakters befürchtet werden kann. Die Stadt ist sich durchaus bewusst, dass den im Plangebiet des Kurgebiets liegenden Eigentümern und Nutzern ein Gebietserhaltungsanspruch zusteht. Da es aber auch gerade maßgebliches Anliegen der Stadt ist, dauerhaft das Kurgebiet in seiner Zweckbestimmung zu erhalten, deckt sich der Gebietserhaltungsanspruch mit den Planungszielen der Stadt. Durch die nur ausnahmsweise Zulassung einer Verwaltungsnutzung, die im Einzelfall auf ihre Vereinbarkeit mit der allgemeinen Zweckbestimmung hin geprüft werden muss, findet eine Beeinträchtigung des Gebietserhaltungsanspruchs nicht statt. Der Gebietserhaltungsanspruch bezieht sich nicht darauf, dass keine zusätzlichen Ergänzungen einzelner Nutzungsarten möglich sind, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets erhalten bleibt. Dabei kommt dem Anspruch auf Gebietserhaltung aber ohne weiteres Abwägungsrelevanz zu. Der Gebietserhaltungsanspruch gibt lediglich einen Anspruch auf Abwehr innerhalb des Baugebiets unzulässiger Nutzungen, schränkt aber die Planungshoheit an sich nicht ein.
Die Eigentumsrechte der Einwenderin werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

5. Rechtsanwälte Nickel Eiding für das Sanatorium Fronius, vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Fronius mit Schreiben vom 30.11.2011

Sachverhalt:
Das Grundstück des Sanatoriums Fronius liegt im Umgriff des Bebauungsplanes Sondergebiet Kurgebiet.
Angesichts des aus Sicht des Einwenders unrentablen Sanatoriumsbetriebs wird eingewandt, dass nicht nur Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung im Umgriff des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugelassen, sondern dass auch sonstige den Kurbetrieb nicht störende Nutzungen wie z. B. Dauerwohnen in den Ausnahmetatbestand mit aufgenommen werden sollten.
Die Einrichtung eines Behördenzentrums im Luitpoldbad wird als Fremdkörper in Bezug auf die Kurnutzungen gesehen, die zu einem strukturellen Wandel des Kurgebietes führe. Es wird befürchtet, dass hierdurch mehrfach wechselnder nicht kurbezogener Kundenverkehr in das Gebiet eingeführt wird, der vorher in dieser Qualität so nicht vorhanden war. Wenn die Integration des Behördenzentrums zu keinem strukturellen Wandel des Gebietes weg von den Kurnutzungen führen würde, dann könnte dies auch bei einer Freigabe der Wohnnutzung nicht der Fall sein.
Zum anderen wird bezweifelt, dass die Integration des Behördenzentrums in das Luitpoldbad keine den Charakter des Kurgebietes störende Auswirkungen erwarten lässt. Wenn dies trotz der Frequenz der zu erwartenden Fahrzeuge zutreffend wäre, müsse dies auch für eine Freigabe der Wohnnutzung im Gebiet gelten, da hierbei wesentlich weniger Kfz Fahrbewegungen anzunehmen seien. Begründet wird dies unter Heranziehung der Stellplatzsatzung, welche für Wohnnutzungen den geringsten Stellplatzbedarf und für kundenfrequentierte Nutzungen wesentlich höhere Zahlen notwendiger Stellplätze ansetzt.
Es sei städtebaulich daher nicht begründbar, wieso im Ergebnis nur die staatlichen Kureinrichtungen zu Gunsten eines staatlichen Behördenzentrums "reaktiviert" werden sollen, ohne dass die privat geführten Kursanatorien einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Reaktivierung zugeführt würden. Diese einseitig den öffentlichen Behördeninteressen zu dienen bestimmte Bebauungsplanänderung verstoße gegen den Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 GG, der eine gerechte Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen gebietet. Der Planung hafte daher der Makel einer unzulässigen anlassbezogenen sog. Gefälligkeitsplanung an.
Durch die Integration des Behördenzentrums werde der Charakter des Gebiets in seiner dem Kurgast dienenden Funktion grundlegend geändert, da das Behördenzentrum von den Kurgästen nicht aufgesucht werden muss.
Gleiches gelte für die gegebene Begründung, dass durch die Bebauungsplanänderung Belange des Lärmschutzes, des Immissionsschutzes, der Verkehrsberuhigung und der Grünflächenerhaltung nicht spürbar berührt würden, denn dies wäre gleichfalls bei einer ausnahmsweisen Zulassung von Wohnnutzung in noch geringerem Ausmaß der Fall.
Bezüglich des Umweltberichts wird gerügt, dass davon ausgegangen wird, dass keine Auswirkungen auf Immissionen, Lärm oder Verkehr zu erwarten seien und damit fälschlicherweise festgestellt wurde, dass keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich dieser Auswirkungen erforderlich seien.

Abwägung:
Im Laufe der Jahre haben sich die Strukturen im Kur- und Gesundheitswesen und auch die Ansprüche und Wünsche der Gäste deutlich verändert. Der Begriff des "Kur-Gastes" hat sich immer mehr zum "Gast" entwickelt, der sich in Bad Kissingen nicht ausschließlich zu Zwecken der Gesundheitsförderung, sondern auch zur Erholung,

zum Kulturerleben, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer oder sonst aus touristischen Gründen aufhält. Im Jahr 2006 wurde daher der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet" diesem veränderten Gästebegriff angepasst und ergänzend die ausnahmsweise Zulassung von Freien Berufen aufgenommen. Diese erste Änderung des Bebauungsplanes trat am 28.01.2006 in Kraft. In dem nun laufenden Bebauungsplanverfahren soll eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände vorgenommen werden, sodass die Nutzung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung ergänzend zu dem Ausnahmetatbestand der Freien Berufe ausnahmsweise zulässig wird. Dies wird für den ganzen Umgriff des Bebauungsplanes festgesetzt.
Die mögliche Umnutzung des Luitpoldbades für eine Behördennutzung ist zwar Auslöser der Bebauungsplanänderung, soll sich jedoch darauf nicht beschränken. Vielmehr soll der Ausnahmetatbestand einer Behörden- und Verwaltungsnutzung für das ganze Kurgebiet gelten und somit auch einer Aktivierung möglicher Leerstände und eine Anpassung an Entwicklungen bei gleichzeitiger Sicherung und Wahrung des Charakters des Gebiets in seiner dem Kurgast dienenden Funktion nutzen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der Nutzungen für den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes festlegt.
Die Gemeinde hat gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Insbesondere die Entwicklung des Kurgebiets und seine Anpassung an die veränderten Strukturen im Kur- und Gesundheitswesen sind eine der zentralen städtebaulichen Ziele der Stadt Bad Kissingen.
Bei der geplanten Erweiterung der zulässigen Nutzungen handelt es sich um eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände und nicht um eine generelle Zulassung jeglicher Verwaltungs- und Behördennutzung. Sollte ein Bauantrag auf Nutzung durch eine Behörde oder Verwaltung gestellt werden, die in ihrem Störpotential für das Kurgebiet nicht verträglich ist, so muss diese Nutzung auf Grund ihrer Unverträglichkeit mit dem Sondergebiet Kurgebiet im Bauantragsverfahren abgelehnt werden. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass eine Behörden- oder Verwaltungsnutzung für das Kurgebiet ebenso verträglich gestaltet werden kann, wie die Nutzung durch freiberuflich Tätige, die in ihrem Ausnahmetatbestand bereits in der jetzt rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes zulässig ist. Die Erweiterung der ausnahmsweisen Nutzung durch öffentliche Verwaltung birgt insgesamt kein solches Störpotential in sich, als dass allgemein von einer Beeinträchtigung des Kurbetriebes ausgegangen oder eine Änderung des Gebietscharakters befürchtet werden kann.
Eine mögliche Zulassung von Wohnnutzung im Umgriff des Bebauungsplanes Sondergebiet Kurgebiet ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.
Zudem kann in der beabsichtigten Änderung des Sondergebiets auch keine Gefälligkeitsplanung zu Gunsten des Freistaats gesehen werden. Die Änderung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, wie sie in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt werden. Auch eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes kann im Hinblick auf die städtebauliche Begründung über die beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ nicht gesehen werden. Es handelt sich bei der Erweiterung des Nutzungsspektrums für öffentliche Verwaltung, um keine vergleichbare Situation mit einer Freigabe von Dauerwohnnutzung im Kurgebiet. Eine solche würde unmittelbar zu einer Aufgabe der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebiets führen.
Soweit im Einwendungsschreiben auf eine Diskrepanz zwischen den Darstellungen der Begründung und des Umweltberichts zu einer möglichen Immissionsbelastung abgestellt wird, so wird der Umweltbericht entsprechend angepasst.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, den Einwand zurückzuweisen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Umweltbericht im Hinblick auf eine Übereinstimmung mit der Bebauungsplanbegründung anzupassen.

7.3. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung und Abwägung

Parallel zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung fand in der Zeit vom 31.10. bis 30.11.2011 für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB statt. Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung sind folgende Einwände eingegangen, die in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 20.03.2012 behandelt wurden:

1. Luftamt Nordbayern mit Schreiben vom 27.10.2011

Sachverhalt:
Das Luftamt Nordbayern erhebt gegen den o. a. Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darum gebeten folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:
Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Bad Kissingen und des Hubschraubersonderlandeplatzes am Dach des St.-Elisabeth-Krankenhauses. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.
Die Stellungnahme des Luftamtes berücksichtigt nur die Lagebeziehung des Planungsgebiets zu bestehenden oder geplanten zivilen Flugplätzen. Unberücksichtigt bleiben dagegen die Belange von Militärflugplätzen sowie von etwaigen sonstigen fliegerisch genutzten Geländen, die keinen Rechtsstatus als Flugplatz im Sinne des § 6 Luftverkehrsgesetz haben. Insoweit wird gebeten, sich an die Wehrbereichsverwaltung Süd – Außenstelle München – als zuständige militärische Luftfahrtbehörde bzw. an den jeweiligen Träger eines evtl. betroffenen Krankenhauses zu wenden. Ferner bleiben Belange des militärischen Flugbetriebs und der Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen unberücksichtigt. Zuständig ist hierfür das Amt für Flugsicherung der Bundeswehr bzw. das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung in Langen.

Abwägung:
Die genannten Sachverhalte sind der Stadt Bad Kissingen bekannt. Die vorliegende städtebauliche Planung ist somit in Kenntnis möglicher temporärer Fluglärmimmissionen durch die genannten Sonderlandeplätze aufgestellt worden. Die temporären Fluglärmimmissionen haben keinen Einfluss auf die geplante Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung. Hinweise zu den Sonderlandeplätzen werden in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.
Eine Beeinträchtigung der Belange von Militärflugplätzen ist nicht ersichtlich. Bauhöhenbeschränkungs- und Schutzbereiche von militärischen Flugplätzen bestehen im Umfeld des Planungsgebietes nicht.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss dem Einwand in Bezug auf die Sonderlandeplätze zu folgen, indem in den Bebauungsplan und in die Begründung ein entsprechender Hinweis aufgenommen wird.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler, mit Schreiben vom 31.10.2011

Sachverhalt:
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler, weist auf das Bodendenkmal „Verebnete Ringwallanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes hin.
Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmäler gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten sind. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
Weiterhin wird auf Bestimmungen die bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben festzusetzen wären verwiesen.
Es wird darum gebeten die Stellungnahme in die Begründung aufzunehmen und darauf hingewiesen, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern können. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen sollte grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Abwägung:
Die bekannten Bodendenkmäler haben keinen Einfluss auf die geplante Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung im Umgriff des Bebauungsplanes.
Nachrichtlich werden das Bodendenkmal „Verebnete Ringwallanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie die Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler, in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Eine Umlegung ist nicht vorgesehen.
Die weiteren vorgebrachten Hinweise sind im Rahmen möglicher Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss dem Einwand zu folgen indem das Bodendenkmal „Verebnete Ringwallanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie die Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler, in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen werden.

3. Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 08.11.2011

Sachverhalt:
Die Untere Naturschutzbehörde wendet ein, dass es bei Bebauungsplänen mit Maßnahmen zur Sanierung von alter Bausubstanz oder historischer Gebäude aus Sicht des Naturschutz besonders wichtig sei die Belange des Artenschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Ältere Bausubstanz und speziell historische Gebäude böten oftmals gefährdeten und deshalb artenschutzrechtlich streng geschützten Tierarten Quartier. Damit greifen bei einer Sanierung der Gebäude die Störungs- und Tötungsverbote ebenso wie der Schutz der Nist- und Lebensstätten. Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde kann den Belangen des Artenschutzes nur durch die Festsetzung einer konkreten Vorgehensweise im Bebauungsplan Rechnung getragen werden, die im Einzelnen mittels Begehung durch einen Sachverständigen vor Beginn der Sanierung und kurz vor den Bauarbeiten, sowie einer Prüfung der Ergebnisse durch die Untere Naturschutzbehörde bestünde. Im Umweltbericht sei das Thema Artenschutz näher zu untersuchen und die angegebenen Formulierungen als Auflagen festzusetzen, um die rechtlichen Rahmenbedingungen ausreichend umzusetzen.

Abwägung:
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung im Umgriff des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Da in dem Bebauungsplan keine Bauflächen und kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sind, ist auch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Bei Vorlage eines Bauantrags erfolgt die Genehmigung und die Beurteilung des Sachverhaltes, für den die Festsetzungen fehlen, nach § 34 BauGB (wenn Innenbereich) oder § 35 BauGB (wenn Außenbereich). Da es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der insbesondere keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält, ist die Sicherung des Natur-, Arten- und Habitatschutzes im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.
Unabhängig davon kann auf Grund der großen Anzahl sanierungsbedürftiger Altbausubstanz innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes in dem Umweltbericht auf den Artenschutz gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen werden.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss dem Einwand zu folgen indem in dem Umweltbericht auf den Artenschutz gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen wird.

4. Vermessungsamt Bad Kissingen mit Schreiben vom 09.11.2011

Sachverhalt:
Das Vermessungsamt wendet ein, dass bei Umsetzung des vorliegenden Entwurfes der vom Gesetzgeber geforderte Nachweis und die Fortführung der Grundstücke im Liegenschaftskataster, zumindest zeitweise, nicht gewährleistet werden kann, da das ehemalige Luitpoldbad im Überschwemmungsgebiet der fränkischen Saale liege und durch die periodisch eintreffenden Hochwässer ein geregelter Dienstbetrieb, während

der Dauer der Überflutung des Luitpoldparks alljährlich stark beeinträchtigt, wenn nicht unmöglich gemacht werde. Die Hauptstelle des Vermessungsamtes Bad Kissingen führe jährlich ca. 350 Grundstücksvermessungen und ca. 1.500 Gebäudeeinmessungen im Landkreis Bad Kissingen durch. Weiterhin sei sie Umlegungsstelle bei der Durchführung von Umlegungen nach dem BauGB. Zur Durchführung dieser Arbeiten müssen die Außendienstbeamten tagtäglich mit den Dienstkraftwagen die Messungsobjekte aufsuchen. Bei Hochwassersituationen könnten die Dienstkraftwagen das Luitpoldbad nicht verlassen. Neben alljährlich hochwasserbedingten Gebührenausfällen, würde die Unterbringung des Vermessungsamtes im Luitpoldbad zur Verzögerung von Bauvorhaben und damit zu Vermögensschaden bei den Antragstellern führen, da eine termingerechte Vermessung von Baugrundstücken zumindest während der Überschwemmungszeiträume nicht möglich wäre.
Ferner wird eingewandt, dass das Vermessungsamt ca. 4.000 Kundenkontakte pro Jahr hätte, die das Vermessungsamt überwiegend mit ihrem PKW aufsuchen. Dadurch würden neben der An- und Abfahrt der Dienstkraftwagen früh um 7:00 Uhr die Störungen im Sondergebiet Kurgebietes zunehmen.
Für eine Unterbringung des Vermessungsamtes im ehemaligen Luitpoldbad wird zu einer Aufrechterhaltung eines geregelten Dienstbetriebes vorgeschlagen, bauliche Schutzmaßnahmen zur Sicherung des Luitpoldbades gegen Extremhochwässer und die Sicherstellung der Erschließung durch Berücksichtigung einer hochwasserfreien Zufahrt zum Luitpoldbad in Form eines Dammes oder eines Brückenbauwerkes für die staatliche Dienstkraftwagen und Kunden-PKW in die Bauleitplanung aufzunehmen.

Abwägung:
Die mögliche Umnutzung des Luitpoldbades ist zwar Auslöser der Bebauungsplanänderung, soll sich jedoch nicht auf diesen Bereich beschränken. Vielmehr soll der Ausnahmetatbestand einer Behörden- und Verwaltungsnutzung für das ganze Kurgebiet gelten und somit auch einer Aktivierung möglicher Leerstände und eine Anpassung an Entwicklungen bei gleichzeitiger Sicherung und Wahrung des Charakters des Gebiets in seiner dem Kurgast dienenden Funktion nutzen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der Nutzungen für den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes festlegt.
Im Bebauungsplan ist nachrichtlich das derzeit festgesetzte Überschwemmungsgebiet dargestellt. Durch die durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen und durch klimabedingte Veränderungen der Hochwassersituation können sich die im Falle eines Hochwassers tatsächlich einstellenden Überschwemmungsbereiche von den festgesetzten Überschwemmungsgebieten unterscheiden. Im Einzelfall sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Erschließung und der Schutz des Objekts im Hochwasserfall zu prüfen.
Eine Zugänglichkeit des Luitpoldbades im Falle einer Nutzung für Behörden und öffentliche Verwaltung ist ebenso wie die Parkplatzsituation des Einzelobjektes, sowie eine mögliche Unterbringung und der Dienstbetrieb des Vermessungsamtes im Luitpoldbad nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären. Zudem kann berücksichtigt werden, dass auch kurspezifische Nutzungen (Hotelbetriebe, Gaststätten, Kliniken, Sanatorien etc.) naturgemäß einen entsprechenden Ziel- und Quellverkehr hervorrufen. Eine über dieses bereits nutzungsspezifische Maß an Lärmbelästigung hinausgehende Beeinträchtigung wird auch bei ausnahmsweiser Zulassung einer Behördennutzung nicht erwartet.
Bei der geplanten Erweiterung der zulässigen Nutzungen handelt es sich um eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände und nicht um eine generelle Zulassung jeglicher

Verwaltungs- und Behördennutzung. Sollte ein Bauantrag auf Nutzung durch eine Behörde oder Verwaltung gestellt werden, die in ihrem Störpotential für das Kurgebiet nicht verträglich ist, so muss diese Nutzung auf Grund ihrer Unverträglichkeit mit dem Sondergebiet Kurgebiet im Bauantragsverfahren abgelehnt werden. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass eine Behörden- oder Verwaltungsnutzung für das Kurgebiet ebenso verträglich gestaltet werden kann, wie die Nutzung durch freiberuflich Tätige, die in ihrem Ausnahmetatbestand bereits in der jetzt rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes zulässig ist. Die Erweiterung der ausnahmsweisen Nutzung durch öffentliche Verwaltung birgt insgesamt kein solches Störpotential in sich, als dass allgemein von einer Beeinträchtigung des Kurbetriebes ausgegangen werden kann. Im Rahmen eines konkreten Genehmigungsverfahrens wird vom Antragsteller darzulegen sein, wie der Ziel- und Quellverkehr einer Behördennutzung abgewickelt werden soll. Im Einzelfall ist dann zu prüfen, inwieweit dies mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Kurgebiets vereinbar ist. Eine gewisse Verkehrszunahme in der Bismarckstraße wird sich bei jeder Reaktivierung der vorhandenen Bausubstanz im Luitpoldbad einstellen. Die genannten Zahlen bieten jedoch keinen Hinweis auf eine der Kurnutzung widersprechende Verkehrszunahme.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

5. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen mit Schreiben vom 02.11.2011 und 22.11.2011

Sachverhalt:
Mit Schreiben vom 02.11.2011 teilt das Wasserwirtschaftsamt mit, dass mit der Änderung des Bebauungsplans Einverständnis besteht.
Mit Schreiben vom 22.11.2011 wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes ergänzend zu einer möglichen Nutzung des Luitpoldbades als Behördenzentrum folgendermaßen Stellung genommen:
Das ehemalige Luitpoldbad liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale und befindet sich inmitten des Hochwasserabflussbereiches des Luitpoldparks. Bei Hochwasser wird der gesamte Gebäudekomplex umströmt und kann lediglich über Arkadensteg und Luitpoldparksteg evakuiert werden.
Es wurden Berechnungen der Hochwasserabflüsse mit einem Klimaänderungszuschlag für Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß der nicht veröffentlichten bayerischen Verwaltungsvorschrift "Bemessung von Hochwasserschutzeinrichtungen; Berücksichtigung von möglichen Klimaänderungen" vom 29.11.2004 durchgeführt.
Zum Zeitpunkt der Planung des Hochwasserschutzes Bad Kissingen war die Nutzung des Luitpoldbades als Hotel angestrebt. Deshalb wurde der Luitpoldparksteg als Rettungsweg bei ansteigendem Hochwasser dimensioniert. Aufgrund noch nicht vorhandener Planungen bezüglich der zukünftigen Gebäudestruktur verzichtete man auf die direkte Integration des Steges in den Gebäudekomplex. Auf diesem Weg erhielt ein zukünftiger Investor die Möglichkeit, die Anbindung des Steges an sein eigenes Nutzungskonzept zu erreichen.
Das Widerlager West des Luitpoldparksteges liegt auf einer Höhe von 200,00 m ü. NN. Auf der Grundlage der hydraulischen Berechnung muss damit gerechnet werden, dass lediglich bei mittleren Hochwässern die Erreichbarkeit des Gebäudes sichergestellt ist. Rechnerisch wird bei einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss (ohne Klimaänderungszuschlag von + 30 cm) im Bereich des Widerlagers ein Hochwasserstand

von 199,80 m ü. NN. erreicht. Der resultierende Freibord von 20 cm stellt keinen dauerhaften, hochwassersicheren Zugang bzw. keine sichere Anbindung an das Luitpoldbad dar. Folglich muss der Objektschutz des Gebäudes dessen bisherige und zukünftige Fußbodenhöhe lediglich bei 200,27 m ü. NN. liegt bereits bei mittleren Hochwässern funktionsfähig und das Verlassen des Gebäudes über den Luitpoldparksteg abgeschlossen sein. Da das Gebäude im abflusswirksamen Bereich liegt und vollständig umströmt wird, sollte der Objektschutz ebenfalls mit einem Freibord von 1,00 m ausgestattet werden. Bei einer Vorwarnzeit von durchschnittlich acht Stunden wird gemäß der Betriebsanweisung für den Hochwasserschutz Bad Kissingen der mobile Hochwasserschutz stets mit mindestens 50 cm Vorlauf aufgebaut. Für das Gebäude bedeutet dies, dass bereits bei einem HQ10 der Objektschutz (HW10 liegt 55 cm unter HW 100) sichergestellt sein muss. Somit wäre ab diesem Zeitpunkt der Betrieb des Behördenzentrums eingestellt.
Bei Hochwassergefahr muss der gesamte Fuhrpark kurzfristig aus dem Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale umgeparkt werden. Dies ist bereits vor Überströmen der Zufahrt bei HQ 1 zwingend notwendig. Das Hochwasser im Januar 2011 hat vor Augen geführt, was passiert, wenn dies nicht rechtzeitig geschieht. Bei einer Vorwarnzeit von ca. 8 Stunden wird eine zuverlässige Umsetzung und Gewährleistung angezweifelt. Alternativ hierzu ist die Unterbringung des Fahrzeugparks an anderer Stelle hochwassersicher zu ermöglichen.
Zusammenfassend wird festgestellt, dass eine ausreichende hochwassersichere Erschließung des Gebäudes nicht gegeben ist.
Zum Heilquellenschutzgebiet wird angemerkt, dass das Luitpoldbad in der weitern Schutzzone des qualitativen Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen Maxbrunnen, Pandurbrunnen und Rakoczybrunnen sowie in der Zone I des quantitativen Heilquellenschutzgebietes liegt. Der Verbotskatalog ist zu beachten. Hierbei können insbesondere folgende Auflagen betroffen sein:

- Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, sind verboten.
- Das Lagern, Ablagern, Abfüllen, Umschlagen, Einleiten, Durchleiten und Befördern wassergefährdender und radioaktiver Stoffe ist verboten. (Laboreinrichtungen)
- Von Straßen und Verkehrsflächen abfließendes Wasser zu versenken oder zu versickern ist verboten.

Ausnahmen sind dann zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Ausnahme erfordert oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht.
Mit erhöhten Aufwendungen ist in jedem Fall zu rechnen.

Abwägung:
Die mögliche Nutzung des Luitpoldbades für Behörden und öffentliche Verwaltung ist zwar Auslöser der Bebauungsplanänderung, soll sich jedoch nicht auf diesen Bereich beschränken. Vielmehr soll der Ausnahmetatbestand einer Behörden- und Verwaltungsnutzung für das ganze Kurgebiet gelten und somit auch einer Aktivierung möglicher Leerstände und eine Anpassung an Entwicklungen bei gleichzeitiger Sicherung und Wahrung des Charakters des Gebiets in seiner dem Kurgast dienenden Funktion nutzen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der Nutzungen für den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes festlegt.
Im Bebauungsplan ist nachrichtlich das derzeit festgesetzte Überschwemmungsgebiet dargestellt. Durch die durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen und durch klimabedingte Veränderungen der Hochwassersituation können sich die im Falle ei-

nes Hochwassers tatsächlich einstellenden Überschwemmungsbereiche von den festgesetzten Überschwemmungsgebieten unterscheiden. Im Einzelfall sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Erschließung und der Schutz des Objekts im Hochwasserfall zu prüfen. Zudem ist aus Sicht der Stadt zwischen der grundsätzlich vorhandenen bauplanungsrechtlich gesicherten Erschließung und der Erschließung im Ausnahmefall, bei Hochwasser, zu differenzieren. Es bestehen sicher keine Zweifel daran, dass bauplanungsrechtlich die Erschließung des Vorhabens grundsätzlich gesichert ist. In Fällen des Hochwassers mit einer Dimension eines HQ 100 ist aber ebenfalls bereits mit der bestehenden Situation eine Erreichbarkeit des Luitpoldbades gewährleistet. Der bestehende hochwasserfreie Steg ermöglicht eine ausreichende Zugänglichkeit. Auch eine Verbesserung der Erschließungssituation für das Luitpoldbad ist ohne weiteres möglich. So kann der bestehende Luitpoldbadsteg auch einseitig angehoben werden, um das aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts erforderliche Freibord von 0,5 m einhalten zu können. Die Stadt berücksichtigt in ihren Erwägungen auch, dass zwar eine allgemeine Behördennutzung bei den wenigen Tagen eingeschränkter Erreichbarkeit im Falle eines HQ 100 unproblematisch, für das Wasserwirtschaftsamt als maßgebliche Fachbehörde für die Bewältigung von Hochwasserereignissen aber in besonderer Weise wichtig ist. Eine Erreichbarkeit zu Fuß bleibt auch im Falle eines HQ 100 möglich. Fahrzeuge, die im Umfeld des Luitpoldbades abgestellt sind, sind bei Hochwassergefahr sowieso rechtzeitig vorher in Sicherheit zu bringen. Zudem ist der Krisenstab im Falle eines außergewöhnlichen Hochwasserereignisses im Landratsamt angesiedelt. Daher sieht die Stadt auch im Falle der Ansiedlung der Fachbehörde Wasserwirtschaftsamt im Luitpoldbad keine planungsrechtlichen Hindernisse für die vorliegende Bebauungsplanänderung. Im Rahmen der konkreten Objektplanung ist eine ausreichende, hochwasserfreie Erreichbarkeit des Luitpoldbades zu berücksichtigen. Es wird vorgeschlagen, dass das Wasserwirtschaftsamt seine Belange in die Objektplanung des Freistaates einbringt, um einen genehmigungsfähigen Antrag auf Umnutzung des Luitpoldbades sicherzustellen. Dies betrifft auch die Erschließungs- und Parkplatzsituation. Die Erschließung des Luitpoldbades im Falle einer Nutzung ist ebenso wie die Parkplatzsituation des Einzelobjektes nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären.
Das Heilquellenschutzgebiet ist nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

7.4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt beschloss in seiner Sitzung am 20.03.2012, für die 3. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren durchzuführen.

7.5. Luitpoldbad

Im Laufe des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet Kurgebiet gingen außerhalb des Verfahrens verschiedene Schreiben zur Sanierung des Luitpoldbades und zur dortigen Ansiedelung von Behörden bei der Stadt Bad Kissingen ein. Diese Schreiben wurden nicht als Einwände im Rahmen des Verfahrens gewertet, führten aber zur Anpassung der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet Kurgebiet.

Im Einzelnen wurden folgende Aussagen getroffen:

Im Schreiben der Immobilien Freistaat Bayern vom 14.03.2012 wird dargelegt, dass der Freistaat Bayern beabsichtige das im Luitpoldpark gelegene staatseigene Anwesen Luitpoldbad zu sanieren und dort ein Behördenzentrum einzurichten. Es wird weiterhin festgestellt, dass das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 22.11.2011 zusammenfassend festgestellt habe, dass bei den vorhandenen Verhältnissen eine ausreichende hochwassersichere Erschließung des Gebäudes nicht gegeben sei. Im weiteren Verlauf wurden zwischen der Regierung von Unterfranken und dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt Lösungsmöglichkeiten für eine hochwassersichere Erschließung des Gebäudes eruiert. Im Ergebnis werde nun festgehalten, dass mit einem, im Verhältnis zur Gesamtinvestition vertretbaren investivem Aufwand, das Luitpoldbad in einem Soll-Zustand als Behördenzentrum hochwassersicher ertüchtigt und erschlossen werden könne. Der Freistaat Bayern beabsichtige die baufachlich getroffenen Vorschläge zur Erfüllung des aktuellen Hochwasserschutzprofils bei der Realisierung der Sanierungsmaßnahme umzusetzen. Hierzu wird ergänzend auf ein beigefügtes Schreiben der Regierung von Unterfranken verwiesen. In diesem Schreiben wird festgestellt, dass die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes inhaltlich, bezogen auf den Ist-Zustand des Luitpoldbades, nicht zu beanstanden sei, das Luitpoldbad aber mit einem, im Verhältnis zur Gesamtinvestition, vertretbaren investiven Aufwand in einen Soll-Zustand als Behördenzentrum, unter Erfüllung des aktuellen Hochwasserschutzprofils (HQ 100 + 15 % + 1 m Freibord für den Objektschutz), hochwassersicher ertüchtigt und erschlossen werden könne. Eine Erschließung des neuen Behördenzentrums unter den Bedingungen von HQ extrem jedoch sei nicht mehr gewährleistet, da der bestehende Hochwasserschutz der Stadt Bad Kissingen hierfür nicht ausgelegt sei. Das Gebäude selbst jedoch sei, auch unter der Annahme eines Hochwassers HQ extrem mit den entsprechenden Ertüchtigungsmaßnahmen, objektgesichert. Die Unterbringung des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen als Behörde des Katastrophenmanagements und unter der Bedingung von HQ extrem sei jedoch nur in einer zweihäusigen Lösung möglich.
In einem Schreiben vom 16.03.2012 teilt das Bayerische Staatsministerium der Finanzen mit, dass die Bewertung des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen vom 22.11.2011 unter der Prämisse zu berücksichtigen sei, dass hierbei von einer Unterbringung dieser Behörde im Luitpoldbad ausgegangen wurde. Dem Wasserwirtschaftsamt komme als zentrale Behörde des Katastrophenschutzes bei Hochwasserereignissen gegenüber anderen Nutzern eine herausgehobene Bedeutung zu. Insoweit müsse die Funktionsfähigkeit der krisenrelevanten Teile dieser Behörde auch bei einer als HQ extrem eingestuften Hochwasserlage gewährleistet sein. Dies sei mit vertretbarem Aufwand nicht zu leisten und betriebswirtschaftlich auch nicht sinnvoll. Für die weiteren Planungen sei daher davon auszugehen, dass das Wasserwirtschaftsamt an seinem bisherigen Standort verbleiben werde. Die künftigen Nutzer des Luitpoldbades seien die Bayerische Staatsbad Bad Kissingen GmbH, die Staatliche

Spielbank Bad Kissingen, das Vermessungsamt Bad Kissingen und das Büro Bad Kissingen der Immobilien Freistaat Bayern. Derzeit werden zusätzlich weitere Verlagerungen in das Luitpoldbad geprüft. In allen Nutzungsvarianten sei ein Hochwasserschutz von HQ 100 + 15 % ausreichend und entspreche der vom Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit vorgegebenen Bemessungsgrundlage für einen technischen Hochwasserschutz im öffentlichen Bereich. Dieser sei derzeit noch nicht vorhanden, sondern werde im Rahmen der Sanierung geschaffen. Hierauf beziehe sich auch die Aussage des Wasserwirtschaftsamtes in seiner Stellungnahme vom 22.11.2011, wonach bei den vorhandenen Verhältnissen eine ausreichend hochwassersichere Erschließung nicht gegeben sei. Es wird angeregt eine Hochwasserabsicherung nach dem Standard HQ 100 + 15 % vorzusehen. Für übersteigende Hochwasserlagen würden entsprechende Evakuierungspläne erarbeitet.

Diese Schreiben bestätigen, dass die Erschließung des Luitpoldbades grundsätzlich gesichert ist, bzw. gesichert werden kann. Eine nicht gegebene Erschließung im Ausnahmefall bei einem HQ extrem, beeinträchtigt die grundsätzliche bauplanungsrechtliche Erschließung des Vorhabens nicht.
Ob und inwieweit eine Behördennutzung im Luitpoldbad zulässig ist, bleibt aber im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten, der auch die Erschließungssituation berücksichtigt. Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ ist eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände für das gesamte Sondergebiet, sodass die Nutzung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung ausnahmsweise zulässig wird.

7.6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, lag in der Zeit vom 02.04 bis 02.05.2012 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Dabei ging die nachfolgende Stellungnahme ein:

<u>Rechtsanwälte Klett und Kollegen für Maria Göbig mit Schreiben vom 01.05.2012</u>

Sachverhalt:
In dem Schreiben wird auf die Einwendungen die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof vorgebracht wurden verwiesen. Die dort vorgebrachten Rechtspositionen, insbesondere die Eigentums- einschließlich entsprechender Abwehrrechte, der Bestandsschutz aber auch der Anspruch auf Gebietserhaltung werden geltend gemacht.

Abwägung:
Bei der geplanten Erweiterung der zulässigen Nutzungen handelt es sich um eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände und nicht um eine generelle Zulassung jeglicher Verwaltungs- und Behördennutzung. Sollte ein Bauantrag auf Nutzung durch eine Behörde oder Verwaltung gestellt werden, die in ihrem Störpotential für das Kurgebiet nicht verträglich ist, so muss diese Nutzung auf Grund ihrer Unverträglichkeit mit dem Sondergebiet Kurgebiet im Bauantragsverfahren abgelehnt werden. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass eine Behörden- oder Verwaltungsnutzung für das Kurgebiet ebenso verträglich gestaltet werden kann, wie die Nutzung durch freiberuflich Tä-

tige, die in ihrem Ausnahmetatbestand bereits in der jetzt rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes zulässig ist. Die Erweiterung der ausnahmsweisen Nutzung durch öffentliche Verwaltung birgt insgesamt kein solches Störpotential in sich, als dass allgemein von einer Beeinträchtigung des Kurbetriebes ausgegangen oder eine Änderung des Gebietscharakters befürchtet werden kann. Die Stadt ist sich durchaus bewusst, dass den im Plangebiet des Kurgebiets liegenden Eigentümern und Nutzern ein Gebietserhaltungsanspruch zusteht. Da es aber auch gerade maßgebliches Anliegen der Stadt ist, dauerhaft das Kurgebiet in seiner Zweckbestimmung zu erhalten, deckt sich der Gebietserhaltungsanspruch mit den Planungszielen der Stadt. Durch die nur ausnahmsweise Zulassung einer Verwaltungsnutzung, die im Einzelfall auf ihre Vereinbarkeit mit der allgemeinen Zweckbestimmung hin geprüft werden muss, findet eine Beeinträchtigung des Gebietserhaltungsanspruchs nicht statt. Der Gebietserhaltungsanspruch bezieht sich nicht darauf, dass keine zusätzlichen Ergänzungen einzelner Nutzungsarten möglich sind, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets erhalten bleibt. Dabei kommt dem Anspruch auf Gebietserhaltung aber ohne weiteres Abwägungsrelevanz zu. Der Gebietserhaltungsanspruch gibt lediglich einen Anspruch auf Abwehr innerhalb des Baugebiets unzulässiger Nutzungen, schränkt aber die Planungshoheit an sich nicht ein.
Die Eigentumsrechte der Einwenderin werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 23.05.2012 den Einwand zurückzuweisen.

7.7. Ergebnis der Behördenbeteiligung und Abwägung

Parallel zur öffentlichen Auslegung fand für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen die Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB statt. Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung ist folgender Einwand eingegangen.

<u>Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 13.04.2012</u>

Sachverhalt:
Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist im Bebauungsplan deutlich auf die Artenschutzproblematik hinzuweisen, da die Zerstörung von Brut- oder Lebensstätten besonders geschützter Arten im Rahmen von Baumaßnahmen eine Straftat darstelle. Bauwerber sollten im Rahmen der Antragstellung deutlich auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden, um späteren Ärger zu vermeiden. Betroffene Tiergruppen können Fledermäuse und Vögel sein. In solchen Fällen ist vor Beginn der Baumaßnahmen das Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

Abwägung:
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung im Umgriff des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Da in dem Bebau-

ungsplan keine Bauflächen und kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sind, ist auch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Bei Vorlage eines Bauantrags erfolgt die Genehmigung und die Beurteilung des Sachverhaltes, für den die Festsetzungen fehlen, nach § 34 BauGB (wenn Innenbereich) oder § 35 BauGB (wenn Außenbereich). Da es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der insbesondere keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält, ist die Sicherung des Natur-, Arten- und Habitatschutzes im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.
Unabhängig davon wurde auf Grund des Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der großen Anzahl sanierungsbedürftiger Altbausubstanz innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes bereits unter „Schutzgut Tier und Pflanze einschließlich der biologischen Vielfalt“ ein entsprechender Hinweis in den Umweltbericht aufgenommen.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 23.05.2012, dass durch den bereits aufgenommenen Hinweis auf den Artenschutz, gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, im Umweltbericht ausreichend auf die Artenschutzproblematik hingewiesen wird.

7.8. Satzungsbeschluss

Die eingegangenen Schreiben zum Luitpoldbad und die Einwände im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung führten zu einer Anpassung der Begründung. Diese wurde mit der Einladung und den Beschlussvorlagen an den Stadtrat verteilt. Im Bebauungsplan wurden keine Änderungen vorgenommen.
Der Stadtrat beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen " in seiner Sitzung am 23.05.2012 als Satzung.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Städtebauliches Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ ist eine geringfügige Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums durch eine ausnahmsweise Zulassung einer Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung.
Bereits bislang waren im Geltungsbereich des „Sondergebiet Kurgebiet“ Behördennutzungen vorhanden. Konkreter Anlass für die Änderung ist nicht nur die Absicherung der bereits vorhandenen Behördennutzung im Geltungsbereich, sondern die Absicht des Freistaats, vorhandene Nutzungen möglicherweise im leerstehenden Luitpoldbad anzusiedeln und um die Einrichtung des Vermessungsamts und andere Behörden an dieser Stelle zu ergänzen. Eine zweckentsprechende Verwendung dieser erhaltenswerten und das Kurgebiet prägenden Bausubstanz des Luitpoldbades ist für die Stadt Bad Kissingen ein wichtiges städtebauliches Ziel. Maßgeblich ist dabei, dass ein städtebaulich prägendes Gebäude im Herzen des Kurgebiets durch eine Umnutzung eine neue Belebung erfährt und ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird. Dabei ist Voraussetzung, dass auch die Einrichtung der Behördennutzung die Zweckbestimmung des Kurgebiets nicht beeinträchtigt. Daher soll eine Behördennutzung auch nur als Ausnahme zugelassen werden, um im Einzelfall prüfen zu können, ob Art und Umfang der Behördennutzung die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets, die auf eine hohe bedürftige Nutzung ausgerichtet ist, tangiert. Ob und inwieweit eine Behördennutzung im Luitpoldbad zulässig ist, bleibt daher im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten, der auch die Erschließungssituation berücksichtigt. Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ ist daher eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände, sodass die Nutzung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung ausnahmsweise zulässig wird.

8.1.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Kurgebiet mit Durchgrünung dargestellt. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, 1. Änderung Ziffer Nr. 7 ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und ist bei natürlichem Absterben eine Wiederanpflanzung durchzuführen. Über die Rodungen von Bäumen und Sträuchern bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie die Anlegung von Hofflächen wird im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden. Dabei ist auf äußerste Schonung von im Orts- und Straßenbild besonders markanten Bäumen und Strauchgruppen zu achten. An dieser Festsetzung wird auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ festgehalten.
Bei der geplanten Erweiterung der zulässigen Nutzungen handelt es sich um eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände und nicht um eine generelle Zulassung jeglicher Verwaltungs- und Behördennutzung. Sollte ein Bauantrag auf Nutzung durch eine Behörde oder Verwaltung gestellt werden, die in ihrem Störpotential für das Kurgebiet nicht verträglich ist, so muss diese Nutzung auf Grund ihrer Unverträglichkeit mit dem Sondergebiet Kurgebiet im Bauantragsverfahren abgelehnt werden. Im Allgemeinen

ist davon auszugehen, dass eine Behörden- oder Verwaltungsnutzung für das Kurgebiet ebenso verträglich gestaltet werden kann, wie die Nutzung durch freiberuflich Tätige, die in ihrem Ausnahmetatbestand bereits in der jetzt rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes zulässig ist. Die Erweiterung der ausnahmsweisen Nutzung um Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung birgt insgesamt kein solches Störpotential in sich, als dass allgemein von einer Beeinträchtigung des Kurbetriebes ausgegangen werden kann. Zudem kann berücksichtigt werden, dass auch kurspezifische Nutzungen (Hotelbetriebe, Gaststätten, Kliniken, Sanatorien etc.) naturgemäß einen entsprechenden Ziel- und Quellverkehr hervorrufen. Eine über dieses bereits nutzungsspezifische Maß an Lärmbelästigung hinausgehende Beeinträchtigung wird auch bei ausnahmsweiser Zulassung einer Behördennutzung nicht erwartet. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Behördennutzung in der Regel tagsüber stattfindet, so dass in den besonders geschützten Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen überhaupt keine Nutzung stattfindet. Damit ist der Schutzwürdigkeit des Kurgebiets Rechnung getragen. Aus diesem Grunde ist es städtebaulich verträglich, ausnahmsweise die Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung zuzulassen. Eine generelle Zulassung der öffentlichen Verwaltung wird nicht angestrebt, da es durchaus öffentliche Verwaltungen geben kann, die auf Grund ihrer Größe oder ihres zu erwartenden Verkehrsaufkommens ein Störpotential in sich bergen, dass der Nutzung im Sondergebiet Kurgebiet widerspricht. Durch die nur ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung kann sowohl das Überhandnehmen der öffentlichen Verwaltung, als auch das Stören des umliegenden Sondergebiets durch die öffentliche Verwaltung verhindert werden. Ob und inwieweit eine Behördennutzung im Luitpoldbad zulässig ist, bleibt im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten, der auch die Erschließungssituation berücksichtigt. Die mögliche Nutzung des Luitpoldbades als Behördenzentrum ist zwar Auslöser der Bebauungsplanänderung, soll sich aber nicht auf diesen Bereich beschränken. Vielmehr soll der Ausnahmetatbestand einer Behörden- und Verwaltungsnutzung für das ganze Kurgebiet gelten und somit auch einer Aktivierung möglicher Leerstände und eine Anpassung an Entwicklungen bei gleichzeitiger Sicherung und Wahrung des Charakters des Gebiets in seiner dem Kurgast dienenden Funktion nutzen.
Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird an der Zielsetzung des äußerst schonenden Umgangs mit der Umwelt nichts verändert.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Beschreibung der Umwelt zum Zeitpunkt der Planaufstellung und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut Tier und Pflanze einschließlich der biologischen Vielfalt:

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, 1. Änderung Ziffer Nr. 7 ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und ist bei natürlichem Absterben eine Wiederanpflanzung durchzuführen. Über die Rodungen von Bäumen und Sträuchern bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie die Anlegung von Hofflächen wird im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden. Dabei ist auf äußerste Schonung von im Orts- und Straßenbild besonders markanten Bäumen und Strauchgruppen zu achten.

An dieser Festsetzung wird auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ festgehalten.
Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird an der Zielsetzung des äußerst schonenden Umgangs mit der Umwelt nichts verändert.
Bei der geplanten Erweiterung der zulässigen Nutzungen handelt es sich um eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände. Durch die Aufnahme des Ausnahmetatbestands einer Behörden- und Verwaltungsnutzung für das ganze Kurgebiet soll unter anderem eine Aktivierung möglicher Leerstände und eine Anpassung an Entwicklungen bei gleichzeitiger Sicherung und Wahrung des Charakters des Gebiets in seiner dem Kurgast dienenden Funktion erreicht werden.
Die ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung für den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tier und Pflanze einschließlich der biologischen Vielfalt erwarten.
Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der insbesondere keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält, ist die Sicherung des Natur-, Arten- und Habitatschutzes im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.
Ob und inwieweit möglicherweise eine Behördennutzung im Luitpoldbad Einfluss auf das Schutzgut Tier und Pflanze einschließlich der biologischen Vielfalt hätte, bleibt im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten.
Sollte eine Nutzung des Luitpoldbades zu Eingriffen in den Parkbestand führen, so sind diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bewerten und entsprechender Ausgleich zu sichern. Die vorhandenen Festsetzungen sind für eine Beurteilung, Bewertung und Sicherung eines möglicherweise erforderlichen Ausgleichs ausreichend.
Bei der Sanierung von alter Bausubstanz oder historischen Gebäuden ist es besonders wichtig die Belange des Artenschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Ältere Bausubstanz und speziell historische Gebäude bieten oftmals gefährdeten und deshalb artenschutzrechtlich streng geschützten Tierarten Quartier. Damit greifen bei einer Sanierung der Gebäude die Störungs- und Tötungsverbote ebenso wie der Schutz der Nist- und Lebensstärten.
Auf Grund der großen Anzahl sanierungsbedürftiger Altbausubstanz innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes wird in Bezug auf den Artenschutz gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde folgendes Vorgehen empfohlen.
1. Vor Beginn der Sanierung ist eine Begehung der von den Maßnahmen betroffenen Gebäudeteile mit einer qualifizierten Person durchzuführen ist, um eventuelle Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vogel- oder Fledermausarten zu kartieren.
2. Zusätzlich ist kurz vor Beginn der Bauarbeiten (4-6 Wochen) eine zweite Begehung notwendig, um sicherzustellen, dass keine zwischenzeitlich angesiedelten Fledermäuse/Vogelarten durch die Umbauarbeiten beeinträchtigt werden.
3. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden relevante Arten gefunden ist im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu prüfen, ob sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art bei Durchführung der Baumaßnahmen negativ verändern kann. Maßnahmen die aus den durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen resultieren sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Schutzgut Boden:

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit um Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung im Umgriff des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwarten. Da in dem Bebauungsplan keine Bauflächen und kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sind, ist auch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Bei Vorlage eines Bauantrags erfolgt die Genehmigung und die Beurteilung des Sachverhaltes, für den die Festsetzungen fehlen, nach § 34 BauGB (wenn Innenbereich) oder § 35 BauGB (wenn Außenbereich). Ob und inwieweit möglicherweise eine Behördennutzung im Luitpoldbad Einfluss auf das Schutzgut Boden hätte, bleibt im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten.

Schutzgut Wasser:

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwarten. Im Bebauungsplan ist nachrichtlich das derzeit festgesetzte Überschwemmungsgebiet dargestellt. Durch die durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen und durch klimabedingte Veränderungen der Hochwassersituation können sich die im Falle eines Hochwassers tatsächlich einstellenden Überschwemmungsbereiche von den festgesetzten Überschwemmungsgebieten unterscheiden. Im Einzelfall sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Erschließung und der Schutz des Objekts im Hochwasserfall zu prüfen. Das Heilquellenschutzgebiet ist nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen. Ob und inwieweit möglicherweise eine Behördennutzung im Luitpoldbad Einfluss auf das Schutzgut Wasser hätte, bleibt im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten.

Schutzgut Klima und Lufthygiene (Luft):

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene (Luft) erwarten. In dem Bebauungsplan sind keine Bauflächen und kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sind, bei Vorlage eines Bauantrags erfolgt die Genehmigung und die Beurteilung des Sachverhaltes, für den die Festsetzungen fehlen, nach § 34 BauGB (wenn Innenbereich) oder § 35 BauGB (wenn Außenbereich). Ob und inwieweit möglicherweise eine Behördennutzung im Luitpoldbad Einfluss auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene (Luft) hätte, bleibt im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten.

Schutzgut Landschafts- und Stadtbild:

Die ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild erwarten.
Ob und inwieweit möglicherweise eine Behördennutzung im Luitpoldbad Einfluss auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild hätte, bleibt im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten. In jedem Fall ist eine zweckentsprechende Verwendung dieser erhaltenswerten und das Kurgebiet prägenden Bausubstanz für die Stadt Bad Kissingen ein wichtiges städtebauliches Ziel. Nachdem eine Nachfolgenutzung durch ein Hotel oder andere konkret kurspezifischen Nutzungen trotz jahrelanger Bemühungen nicht umsetzbar waren, sieht die Stadt es als städtebaulich gerechtfertigt an, eine Umnutzung des Luitpoldbads durch die Einrichtung einer Behördennutzung zuzulassen. Maßgeblich ist dabei, dass ein städtebaulich prägendes Gebäude im Herzen des Kurgebiets durch eine Umnutzung eine neue Belebung erfährt. Derzeit besteht erheblicher Sanierungsbedarf und der Zustand des Gebäudes lässt sich inmitten des Kurparks als städtebaulicher Missstand qualifizieren. Dessen Beseitigung ist ein wichtiges städtebauliches Anliegen der Stadt Bad Kissingen. Dabei ist Voraussetzung, dass auch die Einrichtung der Behördennutzung die Zweckbestimmung des Kurgebiets nicht beeinträchtigt. Daher soll eine Behördennutzung auch nur als Ausnahme zugelassen werden, um im Einzelfall prüfen zu können, ob Art und Umfang der Behördennutzung die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets, die auf eine hohe bedürftige Nutzung ausgerichtet ist, tangiert. Ob und inwieweit möglicherweise eine Behördennutzung im Luitpoldbad zulässig ist und ob und inwieweit eine solche Nutzung Einfluss auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild hätte, bleibt daher im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten.

Schutzgut Mensch

Städtebauliches Ziel der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ ist eine geringfügige Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums durch eine ausnahmsweise Zulassung einer Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung. Die Erweiterung der ausnahmsweisen Nutzung um Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung birgt insgesamt kein solches Störpotential in sich, als dass von einer Störung des Kurbetriebes ausgegangen werden kann. Insbesondere ist mit keinem erhöhten Lärmpotential zu rechnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Behördennutzung in der Regel tagsüber stattfindet, so dass in den besonders geschützten Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen überhaupt keine Nutzung stattfindet. Zudem kann berücksichtigt werden, dass auch kurspezifische Nutzungen (Hotelbetriebe, Gaststätten, Kliniken, Sanatorien etc.) naturgemäß einen entsprechenden Ziel- und Quellverkehr hervorrufen. Eine über dieses bereits nutzungsspezifische Maß an Lärmbelästigung hinausgehende Beeinträchtigung wird auch bei ausnahmsweiser Zulassung einer Behördennutzung nicht erwartet. Damit ist der Schutzwürdigkeit des Kurgebiets Rechnung getragen. Aus diesem Grunde ist es städtebaulich verträglich, ausnahmsweise die Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung zuzulassen. Eine generelle Zulassung der öffentlichen Verwaltung wird nicht angestrebt, da es durchaus öffentliche Verwaltungen geben kann, die auf Grund ihrer Größe oder ihres zu erwartenden Verkehrsaufkommens ein Störpotential in sich bergen, dass der Nutzung im Sondergebiet Kurgebiet widerspricht. Durch die nur ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung kann sowohl das

Überhandnehmen der öffentlichen Verwaltung, als auch das Stören des umliegenden Sondergebiets durch die öffentliche Verwaltung verhindert werden. Dabei ist Voraussetzung, dass auch die Einrichtung der Behördennutzung die Zweckbestimmung des Kurgebiets nicht beeinträchtigt. Daher soll eine Behördennutzung auch nur als Ausnahme zugelassen werden, um im Einzelfall prüfen zu können, ob Art und Umfang der Behördennutzung die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets, die auf eine hohe bedürftige Nutzung ausgerichtet ist, tangiert. Sollte ein Bauantrag auf Nutzung durch eine Behörde oder Verwaltung gestellt werden, die in ihrem Störpotential für das Kurgebiet nicht verträglich ist, so muss diese Nutzung auf Grund ihrer Unverträglichkeit mit dem Sondergebiet Kurgebiet im Bauantragsverfahren abgelehnt werden. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass eine Behörden- oder Verwaltungsnutzung für das Kurgebiet ebenso verträglich gestaltet werden kann, wie die Nutzung durch freiberuflich Tätige, die in ihrem Ausnahmetatbestand bereits in der jetzt rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes zulässig ist.
Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Bad Kissingen und des Hubschraubersonderlandeplatzes am Dach des St.-Elisabeth-Krankenhauses. Von Seiten des Luftamtes Nordbayern wurde darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen. Die genannten Sachverhalte sind bekannt. Die vorliegende städtebauliche Planung ist in Kenntnis möglicher temporärer Fluglärmimmissionen durch die genannten Sonderlandeplätze aufgestellt worden. Die temporären Fluglärmimmissionen haben keinen Einfluss auf die geplante Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung. Hinweise zu den Sonderlandeplätzen wurden in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.
Ob und inwieweit möglicherweise eine Behördennutzung im Luitpoldbad zulässig ist, bleibt im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten, der auch die Erschließungssituation berücksichtigt.
Die ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler, hat darauf hingewiesen, dass das Bodendenkmal „Verebnete Ringwallanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes liegt. Denkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Die bekannten Bodendenkmäler haben keinen Einfluss auf die geplante Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung im Umgriff des Bebauungsplanes. Nachrichtlich wurde das Bodendenkmal „Verebnete Ringwallanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie die Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

Ob und inwieweit möglicherweise eine Behördennutzung im Luitpoldbad zulässig ist und ob und inwieweit eine solche Nutzung mit dem Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist, bleibt daher im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten. In jedem Fall ist eine zweckentsprechende Verwendung dieser erhaltenswerten und das Kurgebiet prägenden Bausubstanz für die Stadt Bad Kissingen ein wichtiges städtebauliches Ziel. Nachdem eine Nachfolgenutzung durch ein Hotel oder andere konkret kurspezifischen Nutzungen trotz jahrelanger Bemühungen nicht umsetzbar waren, sieht die Stadt es als städtebaulich gerechtfertigt an, eine Umnutzung des Luitpoldbads durch die Einrichtung einer Behördennutzung zuzulassen. Maßgeblich ist dabei, dass ein städtebaulich prägendes Gebäude im Herzen des Kurgebiets durch eine Umnutzung eine neue Belebung erfährt. Derzeit besteht erheblicher Sanierungsbedarf und der Zustand des Gebäudes lässt sich inmitten des Kurparks als städtebaulicher Missstand qualifizieren. Dessen Beseitigung ist ein wichtiges städtebauliches Anliegen der Stadt Bad Kissingen. Dabei ist Voraussetzung, dass auch die Einrichtung der Behördennutzung die Zweckbestimmung des Kurgebiets nicht beeinträchtigt. Daher soll eine Behördennutzung auch nur als Ausnahme zugelassen werden, um im Einzelfall prüfen zu können, ob Art und Umfang der Behördennutzung die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets, die auf eine hohe bedürftige Nutzung ausgerichtet ist, tangiert.
Die ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwarten.

Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Besondere Wechselbeziehungen der Schutzgüter sind nicht hervorzuheben.

8.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Die ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die unter 7.2.1 dargelegten Schutzgüter erwarten.
Damit sind über die in dem Kapitel 7.2.1 Beschreibung der Umwelt zum Zeitpunkt der Planaufstellung und der zu erwartenden Umweltauswirkungen keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich erforderlich.
Folgende vorhandenen Informationen zu den Schutzgütern wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale
- Qualitatives und quantitatives Heilquellenschutzgebiet
- Einflugschneise Sonderlandeplatz Bad Kissingen
- Einflugschneise Hubschraubersonderlandeplatz St.-Elisabeth-Krankenhaus
- Bodendenkmal „Verebnete Ringwallanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

Sollte ein Bauantrag auf Nutzung durch eine Behörde oder Verwaltung gestellt werden, die in ihrem Störpotential für das Kurgebiet nicht verträglich ist, so muss diese Nutzung auf Grund ihrer Unverträglichkeit mit dem Sondergebiet Kurgebiet im Bauantragsverfahren abgelehnt werden. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass eine

Behörden- oder Verwaltungsnutzung für das Kurgebiet ebenso verträglich gestaltet werden kann, wie die Nutzung durch freiberuflich Tätige, die in ihrem Ausnahmetatbestand bereits in der jetzt rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes zulässig ist. Die Erweiterung der ausnahmsweisen Nutzung um Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung birgt insgesamt kein solches Störpotential in sich, als dass allgemein von einer Beeinträchtigung des Kurbetriebes ausgegangen werden kann. Zudem kann berücksichtigt werden, dass auch kurspezifische Nutzungen (Hotelbetriebe, Gaststätten, Kliniken, Sanatorien etc.) naturgemäß einen entsprechenden Ziel- und Quellverkehr hervorrufen. Eine über dieses bereits nutzungsspezifische Maß an Lärmbelästigung hinausgehende Beeinträchtigung wird auch bei ausnahmsweiser Zulassung einer Behördennutzung nicht erwartet. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Behördennutzung in der Regel tagsüber stattfindet, so dass in den besonders geschützten Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen überhaupt keine Nutzung stattfindet. Damit ist der Schutzwürdigkeit des Kurgebiets Rechnung getragen. Aus diesem Grunde ist es städtebaulich verträglich, ausnahmsweise die Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung zuzulassen. Eine generelle Zulassung der öffentlichen Verwaltung wird nicht angestrebt, da es durchaus öffentliche Verwaltungen geben kann, die auf Grund ihrer Größe oder ihres zu erwartenden Verkehrsaufkommens ein Störpotential in sich bergen, dass der Nutzung im Sondergebiet Kurgebiet widerspricht. Durch die nur ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung kann sowohl das Überhandnehmen der öffentlichen Verwaltung, als auch das Stören des umliegenden Sondergebiets durch die öffentliche Verwaltung verhindert werden.

8.3 Monitoring

Da keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet werden, ist das Erfordernis einer weiterführenden Überwachung oder Überprüfung, über den Prüfungsumfang im Baugenehmigungsverfahren hinaus, nicht gegeben. Sollte ein Bauantrag auf Nutzung durch eine Behörde oder Verwaltung gestellt werden, die in ihrem Störpotential für das Kurgebiet nicht verträglich ist, so muss diese Nutzung auf Grund ihrer Unverträglichkeit mit dem Sondergebiet Kurgebiet im Bauantragsverfahren abgelehnt werden.

8.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ soll eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände vorgenommen werden, sodass die Nutzung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung ausnahmsweise zulässig wird. Durch die nur ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung kann sowohl das Überhandnehmen der öffentlichen Verwaltung, als auch das Stören des umliegenden Sondergebiets durch die öffentliche Verwaltung verhindert werden. Die Erweiterung birgt insgesamt kein solches Störpotential in sich, als dass allgemein von einer Beeinträchtigung des Kurbetriebes ausgegangen werden kann. Die Behördennutzung soll nur als Ausnahme zugelassen werden, um im Einzelfall prüfen zu können, ob Art und Umfang der Behördennutzung die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets, die auf eine hohe bedürftige Nutzung ausgerichtet ist, tangiert.

9. Zusammenfassende Erklärung

Städtebauliches Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ ist eine geringfügige Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums durch eine ausnahmsweise Zulassung einer Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung.

Bereits bislang waren im Geltungsbereich des „Sondergebiet Kurgebiet“ Behördennutzungen vorhanden. Konkreter Anlass für die Änderung ist nicht nur die Absicherung der bereits vorhandenen Behördennutzung im Geltungsbereich, sondern die Absicht des Freistaats, vorhandene Nutzungen möglicherweise im leerstehenden Luitpoldbad anzusiedeln und um die Einrichtung des Vermessungsamts und andere Behörden an dieser Stelle zu ergänzen. Eine zweckentsprechende Verwendung dieser erhaltenswerten und das Kurgebiet prägenden Bausubstanz des Luitpoldbades ist für die Stadt Bad Kissingen ein wichtiges städtebauliches Ziel. Maßgeblich ist dabei, dass ein städtebaulich prägendes Gebäude im Herzen des Kurgebiets durch eine Umnutzung eine neue Belebung erfährt und ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird. Dabei ist Voraussetzung, dass auch die Einrichtung der Behördennutzung die Zweckbestimmung des Kurgebiets nicht beeinträchtigt. Durch die nur ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung kann sowohl das Überhandnehmen der öffentlichen Verwaltung, als auch das Stören des umliegenden Sondergebiets durch die öffentliche Verwaltung verhindert werden. Die Erweiterung des Nutzungsspektrums birgt insgesamt kein solches Störpotential in sich, als dass allgemein von einer Beeinträchtigung des Kurbetriebes ausgegangen werden kann. Daher soll eine Behördennutzung auch nur als Ausnahme zugelassen werden, um im Einzelfall prüfen zu können, ob Art und Umfang der Behördennutzung die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets, die auf eine hohe bedürftige Nutzung ausgerichtet ist, tangiert. Sollte ein Bauantrag auf Nutzung durch eine Behörde oder Verwaltung gestellt werden, die in ihrem Störpotential für das Kurgebiet nicht verträglich ist, so muss diese Nutzung auf Grund ihrer Unverträglichkeit mit dem Sondergebiet Kurgebiet im Bauantragsverfahren abgelehnt werden. Ob und inwieweit eine Behördennutzung im Luitpoldbad zulässig ist, bleibt daher im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten, der auch die Erschließungssituation berücksichtigt.

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Einwände bezogen sich im Wesentlichen auf die Nutzung, Erschließung und den Hochwasserschutz des Luitpoldbades. Die Erschließung des Luitpoldbades ist grundsätzlich gesichert, bzw. kann im Rahmen einer Umbaumaßnahme gesichert werden. Eine nicht gegebene Erschließung im Ausnahmefall bei einem HQ extrem, beeinträchtigt die grundsätzliche bauplanungsrechtliche Erschließung des Vorhabens nicht. Ob und inwieweit eine Behördennutzung im Luitpoldbad zulässig ist, bleibt aber im Einzelfall der Prüfung eines konkreten Bauantrags vorbehalten, der auch die Erschließungssituation berücksichtigt. Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ ist eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände für das gesamte Sondergebiet, sodass die Nutzung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung ausnahmsweise zulässig wird. Alle Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichts ermittelt. Es werden keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet. Im Baugenehmigungsverfahren ist im

Einzelnen zu prüfen ob ein Bauantrag auf Nutzung durch eine Behörde oder Verwaltung, in ihrem Störpotential für das Kurgebiet verträglich ist.

Durch die nur ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung kann sowohl das Überhandnehmen der öffentlichen Verwaltung, als auch das Stören des umliegenden Sondergebiets durch die öffentliche Verwaltung verhindert werden. So kann im Einzelfall sichergestellt werden, dass Art und Umfang der Behördennutzung die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets, die auf eine hohe bedürftige Nutzung ausgerichtet ist, nicht tangiert.

Bad Kissingen, 24.05.2012
Ref. III-2b

Schwind Christine
Dipl.-Ing. (FH)
Architektin und Stadtplanerin

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET KURGEBIET

GEMARKUNG BAD KISSINGEN

TEIL A

2.2

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS HOTEL FÜRSTENHOF

STADTBAUAMT BAD KISSINGEN **STAND: RECHTSKRAFT: 27.08.2011,**

REF.III – 2 **SATZUNGSBESCHLUSS: 11.08.2011**

Die Begründung zur 2. Änderung liegt bei der separat aufgeführten 2. Änderung des Bebauungsplanes

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET KURGEBIET"

GEMARKUNG BAD KISSINGEN

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT BAD KISSINGEN

REF. III – 2b

AUFGESTELLT: 27.07.2005
GEÄNDERT: 27.09.2005
17.01.2006

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

1. Planungsanlass

Der nicht qualifizierte Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ ist seit dem 15.02.1977 in Kraft. Er regelt die zulässigen Nutzungen im Kurgebiet und trägt einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des Kurcharakters der Stadt. Insbesondere ist dieser Bebauungsplan immer wieder Garant dafür, dass sich der zentrale, dem Kurgast gewidmete Teil der Stadt nicht zu einem hochwertigen Wohngebiet verändert.
Im Laufe der Jahre hat sich der Nutzungsanspruch für diesen Bereich verändert. Der Begriff des „Kur-Gastes“ hat sich immer mehr zum „Gast“ entwickelt, der sich in Bad Kissingen nicht ausschließlich zu Zwecken der Gesundheitsförderung, sondern auch zur Erholung, zum Kulturerleben, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer oder sonst aus touristischen Gründen aufhält.

2. Städtebauliche Situation und Problemlage

2.1. Rechtliche Ausgangslage

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen wurde am 15.02.1977 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan enthält nur Festsetzungen über die Nutzungen, die Bauweise sowie Grünordnung und Werbeanlagen, aber nicht über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Insofern handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan.

2.2. Planungsvorgaben

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Kurgebiet mit Durchgrünung dargestellt. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3. Beschreibung des Plangebiets

2.3.1. Lage im Stadtgebiet

Das „Sondergebiet Kurgebiet“ umfasst eine Fläche von ca. 106 ha. Es umfasst den zentralen Gastbereich und die gewachsenen Strukturen zur Unterbringung und Versorgung der Gäste in Bad Kissingen.

2.3.2. Bestehende Nutzung

Das Gebiet dient nach den derzeitigen Festsetzungen ausschließlich Kurzwecken. Zulässig sind:

a.) Kurhäuser, Sanatorien, Kliniken, Kurhotels, Kurpensionen, Fremdenheime und sonstige Gebäude, die ausschließlich Kurzwecken dienen.

b.) Läden und Betriebe, deren Warenangebot und Dienstleistungen auf die Bedürfnisse der Kurgäste abgestimmt sind und deren Ausstattung, Gestaltung und Betriebsführung den besonderen Erfordernissen des Kurgebietes entsprechen.

Darüber hinaus sind Wohngebäude und nicht störende gewerblich genutzte Gebäude im Geltungsbereich vorhanden, die für die schon zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehende Nutzung eine Bestandsgarantie haben

2.3.3. Umgriff

Die 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

3. Planungsziel und Planungskonzept

Aufgrund des Wandels der Gesetzgebung im Gesundheitswesen, der Neuausrichtung im Gesundheitsmarkt und der geänderten Anforderung des Gästepotentials im Kurort sollen die Nutzungen modifiziert und angepasst werden, ohne dass die Grundintention verloren geht. Die Regelnutzungen sollen vom Kurbegriff zum Gästebegriff hinentwickelt werden.

3.1. Der allgemeine Beschrieb der Regelnutzung soll vom Kurbegriff zum Begriff des „Gastes am Kurort“ hinentwickelt werden und folgende Fassung erhalten:

„Das Gebiet wird gem. § 11 BAUNVO als „Sondergebiet-Kurgebiet“ festgesetzt:
Es dienst ausschließlich der Dienstleistung am Gast, der den Kurort Bad Kissingen zu Zwecken der Gesundheitsförderung, der Erholung, des Kulturerlebens, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer sowie sonst aus touristischen Gründen besucht.“

3.2. Der Katalog der speziell zugelassenen Nutzungen wird durch die Begriffe „Ferienwohnungen“ und „Tagungsstätten“ ergänzt und erfährt folgende Fassung:

„Zulässig sind:
a) Kur- und Erholungseinrichtungen
b) Kliniken, Sanatorien, Hotels, Kurheime, Pensionen, Ferienwohnungen
c) Tagungsstätten
d) Ärztehäuser, Arztpraxen, medizinische und therapeutische Einrichtungen
e) Läden und Betriebe deren Warenangebot und Dienstleistungen auf die Bedürfnisse des Gastes abgestimmt und deren Ausstattung, Gestaltung und Betriebsführung den besonderen Erfordernissen des unter 1 beschriebenen Kurgebietes entsprechen.“

3.3. Darüber hinaus soll das Dauerwohnen, soweit es nicht dem Bestandsschutz unterliegt, dezidiert ausgeschlossen werden. Dies entspricht der bereits bisher geübten Praxis. Eine entsprechende Festsetzung positiver Art war bisher nicht vorhanden.

3.4. Um jedoch Betriebsinhabern die Möglichkeit zu geben, ihre Kureinrichtungen optimal zu betreuen, werden Betriebswohnungen zugelassen. Um Missbrauch vorzubeugen, wird die Zulässigkeit solcher Betriebswohnungen wie folgt beschrieben:

„Hiervon ausgenommen sind Betriebswohnungen, die der Führung der unter 2 genannten Betriebe und Einrichtungen dienen. Diese dienende Funktion setzt voraus, dass die Nutzfläche des Betriebs/der Einrichtung gegenüber der Wohnnutzfläche überwiegt. Im Falle der Beherbergungsbetriebe liegt eine Betriebswohnung außerdem nur dann vor, wenn mehr als 8 Betten in mindestens 2 Einheiten angeboten werden.“

3.5. Neu eingefügt ist die ausnahmsweise Zulassung von Nutzungen für freiberufliche Tätigkeiten wie sie im § 18 Abs. 1 Nr. 1 EstG definiert sind. Damit eröffnet sich insbesondere für die kleineren Anwesen, die als Kurheime und Pensionen sich infolge der Veränderungen auf dem Gesundheitsmarkt in gewissem Umfang neu orientieren müssen, neben dem Beherbergungsgewerbe eine neue Nutzungsmöglichkeit. Die ausnahmsweise Zulassung ist städtebaulich vertretbar, da sie im Blick auf den beschränkten örtlichen Bedarf – anders als bei einer Freigabe der Wohnnutzung – zu keinem strukturellen Wandel des Gebietes führen wird und auch im Einzelfall keine den Charakter des Kurgebietes störende Auswirkungen erwarten lässt.

4. Auswirkungen

Mit den vorgenannten Änderungen wird eine Aktualisierung und Aktivierung der Kurgebietsnutzung angestrebt, ohne dass am Charakter des Gebiets in seiner dem Kurgast dienenden Funktion etwas verloren geht. Insbesondere werden durch die Änderungen die Belange des Lärmschutzes, des Immissionsschutzes allgemein, der Verkehrsberuhigung und der Grünflächenerhaltung nicht spürbar berührt.

5. Erschließung

5.1. Straßen

Die bestehenden Strassen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

5.2. Abwasser, Wasser, Strom, Gas

Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

5.3. Erschließungskosten

Erschließungskosten werden durch die Änderung nicht ausgelöst.

6. Grünordnung mit Ausgleichsberechnung

Die Grünordnung wird durch die Änderung nicht berührt. Insofern ist keine Ausgleichsberechnung erforderlich.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

7.1.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Aufgrund der geänderten Anforderung des Gästepotentials in Bad Kissingen und dem an die heutige Zeit angepassten Kurbegriff sollen die Nutzungen modifiziert und angepasst werden, ohne dass die Grundintention verloren geht. Die Regelnutzungen sollen vom Kurbegriff zum Gästebegriff hinentwickelt werden. Die ausdrückliche Zulassung von Ferienwohnungen, Tagungsstätten und Ärztehäusern, Arztpraxen, medizinischen und therapeutischen Einrichtungen, die Nutzung für freiberufliche Tätigkeiten und die ausdrückliche Zulassung von Betriebswohnungen, ohne ein Dauerwohnen im melderechtlichen Sinne zu ermöglichen, lässt weder einen Verlust von Grünflächen, noch Auswirkungen auf Immissionen, Lärm oder Verkehr erwarten. Der Charakter des Kurgebietes in seiner dem Gast dienenden Funktion wird nicht verändert.

7.1.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Kurgebiet mit Durchgrünung dargestellt. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird an dieser Zielsetzung nichts verändert.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1. Beschreibung der Umwelt zum Zeitpunkt der Planaufstellung und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch, Pflanze, Tier, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kulturgüter, Sachgüter:

Um die Grundintention des Bebauungsplanes in jedem Fall zu sichern, wurden die zulässigen Nutzungen, die aufgrund der geänderten Anforderung des Gästepotentials in Bad Kissingen und dem an die heutige Zeit angepassten Kurbegriff verändert werden sollen, nur sehr sensibel und vorsichtig erweitert. Die Regelnutzungen sollen vom Kurbegriff zum Gästebegriff hinentwickelt werden. Die ausdrückliche Zulassung von Ferienwohnungen, Tagungsstätten und Ärztehäusern, Arztpraxen, medizinischen und therapeutischen Einrichtungen, die Nutzung für freiberufliche Tätigkeiten und die ausdrückliche Zulassung von Betriebswohnungen, ohne ein Dauerwohnen im melderechtlichen Sinne zu ermöglichen, lässt keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter erwarten.

7.2.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Da keine nachteiligen Auswirkungen erwartet werden, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich geplant.

7.3. Monitoring

Da keine nachteiligen Auswirkungen erwartet werden, ist über das normale Genehmigungsverfahren und die Erfordernis der Einhaltung von Festsetzungen aus dem Bebauungsplan keine weiterführende Überwachung oder Überprüfung geplant.

7.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund der geänderten Anforderung des Gästepotentials in Bad Kissingen und dem an die heutige Zeit angepassten Kurbegriff sollen die in dem Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen modifiziert und angepasst werden, ohne dass die Grundintention des Bebauungsplanes verloren geht. Dabei sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet-Kurgebiet“, Gem. Bad Kissingen, lag in der Zeit vom 22.08.2005 bis 12.09.2005 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aus. In der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 27.09.2005 wurden folgende Einwände behandelt :

1. Verschiedene Einwender aus der Pettenkofer Straße 4 und 6, Kurhausstraße 33 a und 33 b, Kurhausstraße 43, Ahornstraße 9.

Sachverhalt:
Sie legen Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet-Kurgebiet“ ein. Eine konkrete Bezeichnung der angefochtenen Bereiche der Änderung wird nicht genannt. Im Wesentlichen ist aber davon auszugehen, dass es diesen Einwendern um die Verhinderung des geplanten Wohnmobilstellplatzes im Bereich der Kurhausstraße (Fl.Nr. 2499) geht, da die gleichen Einwender auch in gesonderten Schreiben Einwände gegen die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes vorgebracht haben.

Abwägung:
Aufgrund des Wandels der Gesetzgebung im Gesundheitswesen, der Neuausrichtung im Gesundheitsmarkt und der geänderten Anforderungen des Gästepotentials im Kurbad sollen die Nutzungen so modifiziert und angepasst werden, dass die Regelnutzung vom Kurbegriff zum Begriff des Gastes am Kurort hin entwickelt wird, ohne dass die Grundintention verloren geht. Mit dieser Änderung wird eine Aktualisierung und Aktivierung der Kurnutzung angestrebt, ohne dass am Charakter des Gebietes und seiner dem Kurgast dienenden Funktion etwas verloren geht. Insofern ergeben sich durch diese Änderung keine Beeinträchtigungen für die jetzt im Bereich des Kurgebietes oder seiner direkten Umgebung anschließenden Grundstücke und ihrer Bewohner.

Die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes war über den bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Auch ein Wohnmobilstellplatz dient dem beschriebenen Nutzungszweck. Es handelt sich dabei um eine andere Art der Unterkunft, die aber durchaus auch für den Gast am Kurort Bad Kissingen bisher zulässig war und auch weiterhin zulässig sein wird.

Beschluss:
Der Ausschuss weist die Einwände nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurück.

2. Hanns Friedhelm van Moll, Kurhausstraße 19 b, mit Schreiben vom 19.08.2005

Sachverhalt:
Herr van Moll fordert, dass die großartigen Garten- und Parkanlagen und das durch die Architektur perfekte Stadtbild im Kurbereich unbedingt zu erhalten ist. Sein Einwand richtet sich gegen die weiteren Festsetzungen. Er meint, dass diese Festsetzungen dem genannten Anliegen nur unzureichend gerecht werden. Er bittet daher einen weiteren Abschnitt 2.9 aufzunehmen, der sicher stellt, dass im Kurgebiet keine Betriebe und Einrichtungen (z.B. Vergnügungsplätze und Diskotheken) erlaubt sind, die die Ruhe stören (auch dann nicht, wenn sie als „Bedürfnis der Gäste“ definiert werden) oder Gebäude und Einrichtungen, die dem Stadtbild nicht angepasst sind, oder die die bestehenden Parkanlagen in ihrer Funktion und Anlage beeinträchtigen (z.B. Hochhäuser, Türme wie der Telekomturm in der Stadtmitte und Camping- bzw. Wohnmobilstellplätze).
Außerdem bittet er zu prüfen, ob die Gewerbebetriebe am Eingang der Kurhausstraße vor dem „Sondergebiet-Kurgebiet“ nicht umgesiedelt werden können.

Abwägung:
Der bisher vorhandene rechtsverbindliche Bebauungsplan schützt durch seine Festsetzungen das vorhandene Kurgebiet in seinem Bestand. Durch die Änderung wird der Bestand des Kurgebietes nicht gefährdet. Die Festsetzungen sind so gefasst, dass eine Weiterentwicklung vom reinen Kurgast zum Gast am Kurort möglich ist.
Vergnügungsstätten oder Diskotheken, von denen befürchtet wird, dass sie zugelassen werden könnten, sind nicht möglich, da sie in den Festsetzungen nicht aufgeführt sind. Solche Einrichtungen sind nur in Kerngebieten oder Gewerbegebieten zulässig, es sei denn, sie sind in einem Sondergebiet dezidiert aufgeführt.
Bei dem bestehenden Bebauungsplan wie auch bei der Änderung handelt es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan, der keine Aussagen zu Baumassen, überbauten Flächen und Gebäudestrukturen trifft. Auch das Maß der baulichen Nutzung ist nicht festgesetzt. Die Festsetzungen beinhalten lediglich Aussagen zur baulichen Nutzung. Insofern können auch Hochhäuser, Türme und ähnliches nicht ausgeschlossen werden. Bei der Dimension und Gestalt der baulichen Anlagen, die neu errichtet werden, ist immer § 34 BauGB zugrunde zu legen. Hier ist in jedem Einzelfall das Einfügen zu prüfen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen wird man aber davon ausgehen können, dass Türme und Hochhäuser nicht zugelassen werden können. Ein Wohnmobil- und Campingplatz schließt sich nicht von vorneherein aus. Auch hier handelt es sich um Gäste, die den Kurort in seiner Eigenschaft als Kurort nutzen. Soweit sich eine solche Anlage einfügt, wird sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch zugelassen werden können.
Insofern ist es nicht notwendig, einen weiteren Abschnitt 2.9 aufzunehmen.

Die angesprochenen Gewerbebetriebe liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, eine Umsiedlung kann insofern über den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Unabhängig davon wird es auch anderweitig keine Möglichkeit und Notwendigkeit geben, diese zum Großteil nicht störenden Gewerbebetriebe an dieser Stelle abzusiedeln.

Beschluss:
Der Ausschuss weist die Einwände nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurück.

3. Peter Franke-Vahldieck, Kurhaus Schlossberg, mit Schreiben vom 12.09.2005

Sachverhalt:
Herr Franke-Vahldieck bemängelt die Abgrenzung des Geltungsbereiches. Zum einen fordert er eine weitere Ausdehnung über das gesamte Altstadtgebiet. Zum anderen fordert er die Herausnahme von Bereichen (Von-der-Tann-Straße) aus dem Kurgebiet.
Die Nutzungsmöglichkeiten im Kurgebiet werden bemängelt. Insbesondere wird gefordert, dass im gesamten Gebiet Dauerwohnen zugelassen wird. Darüber hinaus wird gefordert, die Regelung so zu fassen, dass nur Ausschlüsse und keine positiven Aussagen getroffen werden, weil dadurch ein leichteres Reagieren auf sich ändernde Gästestrukturen möglich wäre.
Herr Franke-Vahldieck bemängelt weiter, dass die Stadt in den letzten Jahren keine Investition im Kurgebiet getätigt hätte und dass immer wieder Ausnahmegenehmigungen von der Immissionsschutzverordnung für die Abwicklung von Baumaßnahmen zugelassen werden.

Abwägung:
Durch die 1. Änderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verändert. Eine Ausdehnung über den bisherigen Geltungsbereich hinaus würde eine Nutzungsabgrenzung nicht mehr zulassen. Aus der Sicht der Stadt Bad Kissingen gibt es einen guten Sinn, den im Bebauungsplan im Jahr 1977 festgelegten Geltungsbereich auch den weiteren Planungen zugrunde zu legen.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden so verändert, dass die Nutzung des Kurgebietes aufgrund der geänderten Schwerpunkte im Kur- und im Tourismusbereich bestmöglich gewährleistet werden. Eine Zulassung von Dauerwohnen im gesamten Kurgebiet würde unweigerlich dazu führen, dass verstärkt Kureinrichtungen in lukrativere Eigentumswohnanlagen bzw. Seniorenwohnanlagen umgewandelt würden. Damit würde der Bestand des Kurgebietes in Bad Kissingen in Frage gestellt werden. Mit einer Hereinnahme des Altstadtbereichs in das Kurgebiet wäre eine Abgrenzung der Nutzungen zwischen normalen innerstädtischen Nutzungen und Kurnutzungen nicht mehr möglich.
Im Bereich des Kurgebietes hat die Stadt Bad Kissingen in den letzten Jahren immer wieder investiert. Zu nennen sind dabei insbesondere die Bereiche: Umgestaltung der Kurhausstraße, der Prinzregentenstraße, Mitfinanzierung der Maßnahmen des Hochwasserschutzes, Kanalisation der Von-der-Tann-Straße und eine Vielzahl an anderen Maßnahmen. Insofern hat die Stadt Bad Kissingen ihren Teil dazu beigetragen, die Struktur im Kurgebiet anzupassen. Die angesprochenen Ausnahmen von der Immissionsschutzverordnung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Trotzdem ist darauf hinzuweisen, dass investive

Baumaßnahmen auch in einem sensiblen Bereich nicht ausschließlich in den Wintermonaten bewältigt werden können. Insofern ist es unumgänglich, dass von der Immissionsschutzverordnung zur Aufrechterhaltung eines funktionierenden Baubetriebes Ausnahmen gewährt werden.

Beschluss:
Der Ausschuss weist die Einwände nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurück.

4. Frau Amanda Wurst, Haus Dagmar, mit Schreiben vom 12.09.2005

Sachverhalt:
Nach Meinung der Einwenderin ist es grundsätzlich positiv und sinnvoll, dass es eine Regelung über das Kurgebiet in Bad Kissingen gibt. Es wird jedoch bemängelt, dass die Abgrenzungen des Geltungsbereichs teilweise nicht schlüssig und damit änderungsbedürftig sind. Insbesondere wird angeführt, dass im Bereich der Schönbornstraße ein 15 m breiter Streifen aus dem Kurgebiet herausgenommen ist. Darüber hinaus wird für die Von-der-Tann-Straße der nächtliche Lärm durch das Kurtheater als problematisch angeführt. Außerdem wird bemängelt, dass in Straßenzügen (z.B. Boxbergerstraße) eine Straßenseite innerhalb und eine Straßenseite außerhalb des Geltungsbereiches liegt.
Hinsichtlich der Schrankenregelung wird ein Hinweis für geänderte Öffnungsmöglichkeiten gegeben.

Abwägung:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 nicht verändert. Im Bereich der Schönbornstraße wurde seinerzeit bewusst der Bereich entlang der Schönbornstraße wegen des Verkehrs aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Dies ist logisch und sinnvoll, auch wenn dadurch Grundstücke mit Teilbereichen sowohl innerhalb und als auch außerhalb des Kurgebietes liegen.
Der Lärm in der Von-der-Tann-Straße, der aus dem Parkhaus Theater, ausgeht, ist für dieses Gebiet verträglich. Eine Zufahrt über die Von-der-Tann-Straße zum Parkhaus Theater findet nicht statt. Die Belieferung des Theaters kann nicht anders erfolgen. Da der Betrieb des Theaters auch Kurzwecken dient, ist diese Belästigung als sogenanntes „seltenes Ereignis“ hinzunehmen.
Die Schrankenregelung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes „Sondergebiet-Kurgebiet“ und auch nicht der Änderung.

Beschluss:
Der Ausschuss weist die Einwände nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurück.

5. Frau Irmgard Barthelmes, Kurhotel Ross, mit Schreiben vom 12.09.2005

Sachverhalt:
Frau Barthelmes bittet, den Geltungsbereich neu zu überdenken. Sie weist auf die permanente Lärmbelästigung im Bereich der Von-der-Tann-Straße aus dem Parkhaus hin. Darüber hinaus wird die Von-der-Tann-Straße beim Betrieb des Theaters durch die An- und Ablieferung, auch nach 22.00 Uhr, sehr stark

beeinträchtigt. Sie führt hier 45 Belästigungen in 33 Jahren an. Weiter beginnt im direkten Anschluss an ihr Grundstück der Parkplatz des Hotel Rixen.

Abwägung:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplan wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 nicht verändert. Die Herausnahme eines Teilbereiches würde zu weitreichenden Konsequenzen für andere Bereiche führen, die einer klaren Nutzungsabgrenzung entgegenstehen.
Der Lärm in der Von-der-Tann-Straße, der aus dem Parkhaus Theater, ausgeht, ist für dieses Gebiet verträglich. Eine Zufahrt über die Von-der-Tann-Straße zum Parkhaus Theater findet nicht statt. Die Belieferung des Theaters kann nicht anders erfolgen. Da der Betrieb des Theaters auch den Zwecken des Kurgebietes dient, sind diese Belästigungen als sogenannte „seltene Ereignisse“ hinzunehmen.
Der Betrieb des Parkplatzes für das Hotel Rixen dient ebenfalls einem im Kurgebiet liegenden zulässigen Betrieb und ist für die Umgebung verträglich.

Beschluss:
Der Ausschuss weist die Einwände nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurück.

6. Hotel Haus Bayern und Hotel Sonneneck, Familie Barth, mit Schreiben vom 15.09.2005

Sachverhalt:
Familie Barth führt in ihrem Schreiben verschiedene Probleme auf, die nach ihrer Meinung die Kurzone in Frage stellen. Im Einzelnen führen sie an:
- die städtischen Betriebe halten sich nicht an die Ruhezeiten und an Lärmbeschränkungen
- die Stadt betreibt einen öffentlichen Parkplatz im Kurgebiet
- die Stadt erteilt Ausnahmegenehmigungen für den Betrieb von Baustellen während der Saison
- durch Sperrung der Bismarckstraße und die Aufhebung der Schrankenregelung in der Dr.-Georg-Heim-Straße wird Verkehr durch die Schönbornstraße in das Kurgebiet geleitet
- die Stadt will im Kurgebiet einen Wohnmobilstellplatz errichten.

Sie schlägt vor, den Bebauungsplan aufzuheben und wenn er doch in Betrieb bleiben soll, ihn dann ausschließlich auf die Bismarckstraße und die Kurhausstraße zu beschränken.

Abwägung:
Die angesprochenen Punkte richten sich im Wesentlichen nicht gegen den Bebauungsplan „Sondergebiet-Kurgebiet“ sondern gegen die städtische Immissionsschutzverordnung. Die Ruhezeiten werden von den städtischen Betrieben grundsätzlich beachtet, die Ausnahmegenehmigungen für größere Baumaßnahmen sind vorgesehen und bei Einverständnis der beteiligten Nachbarn möglich. Der Parkplatz an der Schützenstraße liegt innerhalb des Kurgebietes, dient aber im Wesentlichen auch dem Kurgebiet und führt nicht zu Unverträglichkeiten in der Umgebung. Die Errichtung von Wohnmobilsstellplätzen ist auch durch die jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt.
Aus der Sicht der Stadt Bad Kissingen ist die Beibehaltung des Sondergebietes „Kurgebiet“ für die Entwicklung des Kurortes wichtig und zielführend.

Beschluss:
Der Ausschuss weist die Einwände nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurück.

7. Rechtsanwalt Alfred Illing als Vertreter der Eigentümer der Wohnanlage Pettenkofer Straße 4-6, mit Schreiben vom 30.08.2005 und 15.09.2005

Sachverhalt:
Herr Rechtsanwalt Illing wendet sich im Wesentlichen gegen die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes im Bereich der Wohnanlage Pettenkofer Straße 4-6.
Darüber hinaus stellt er fest, dass ein Anlass für eine Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben ist, da sich am Planentwurf weder zeichnerisch noch in der Begründung etwas ändert.
Im Übrigen hält er eine Änderung zum Zwecke der Zulassung von Wohnmobilen für nicht zulässig.

Abwägung:
Der Wohnmobilstellplatz ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes, wobei bei einem hier einzuleitenden Rechtsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) die Eigentümer gesondert beteiligt werden. Insofern wird bei einem Bauantrag auch Rechtsanwalt Illing als Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft Pettenkofer Straße 4-6 gehört.
Der Einwand, dass keine Änderungen vorhanden seien und somit ein Änderungsverfahren entbehrlich ist, ist nicht richtig. Vielmehr wird er gerade im Bereich der konkreten Festsetzungen für die Zulässigkeiten auf eine Weiterentwicklung der Stadt Bad Kissingen im Bereich Kur und Tourismus, weg vom klassischen Kurgast hin zum Gast am Kurort, modifiziert. Insofern ist sehr wohl eine Änderung gegeben, die aber rechtlich zulässig und möglich ist.
Hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnmobilen ändert sich durch die Änderung des Bebauungsplans nichts.
Die Sicht der Stadt Bad Kissingen wurde Herrn Rechtsanwalt Illing bereits mit Schreiben vom 09.05.2005 mitgeteilt.

Beschluss:
Die Einwände zum Bebauungsplan werden nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurückgewiesen. Für einen evtl. zu stellenden Bauantrag für einen Wohnmobilstellplatz in diesem Bereich werden die Anlieger gesondert beteiligt.

8. Rechtsanwalt Rothmund für die Fa. Kaspar Wahler zum Wahlerbräu. (Das Schreiben vom 18.07.2005 an StR Dr. Deeg soll lt. Herrn Rothmund als Einwand gewertet werden).

Sachverhalt:
Die Grundstücke Fl.Nr. 3283, 3284 und 3285, auf denen sich die ehemalige Brauerei Wahler befand, sollen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kur herausgenommen werden. Für den Einwender ist es nicht nachvollziehbar, dass dieses seinerzeit industriell genutzte Gebiet als Kurgebiet ausgewiesen wurde und auch weiterhin ausgewiesen bleibt. Dadurch wird die wirtschaftliche Verwertbarkeit

dieses Grundstücks stark eingeschränkt, wenn nicht gar unmöglich gemacht. Es wird beantragt, diese Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. In diesem Bereich soll, neben gewerblichen und freiberuflichen Praxen und Büros schwerpunktmäßig eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Abwägung:
Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet-Kurgebiet“, im Jahre 1977 wurde dieses Grundstück, auch wenn es anderweitig genutzt wurde und Bestandsschutz hatte, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Das Grundstück liegt in einer engen räumlichen Einheit mit dem gesamten „Sondergebiet Kur“. Eine Herausnahme dieses Grundstückes hätte seinerzeit zu einer Insellösung geführt.
In vielen Bereichen des Bebauungsplanes sind kurfremde Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zum Zeitpunkt der Aufstellung vorhanden gewesen und auch heute noch vorhanden. Für diese Grundstücke galt zum Zeitpunkt der Aufstellung ein Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz gilt heute noch, soweit nicht die bestandsgeschützte Nutzung aufgegeben wurde bzw. der Bestandsschutz durch Abbruch der Gebäude nicht mehr vorhanden ist.
Die angedachten Büros und Praxen sind nach der Änderung, soweit sie kurverträglich sind oder freiberuflichen Tätigkeiten dienen, im Geltungsbereich zulässig. Dauerwohnen dagegen ist weder heute zulässig, noch soll es zukünftig ermöglicht werden. Gerade die Zulassung einer Dauerwohnnutzung würde das Kurgebiet im Kern treffen und langfristig dazu führen, dass aus dem Kurgebiet ein Wohngebiet wird. Die Sicherung von Flächen ist für die Entwicklung der Stadt Bad Kissingen als Kurstadt wichtig.
Nachdem die seinerzeit vorhandene Brauerei auf den genannten Grundstücken inzwischen abgebrochen wurde, ist der Bestandsschutz aufgegeben. Eine Herausnahme des Grundstückes würde zu einer Insellösung führen, die zwangsläufig Konsequenzfälle nach sich ziehen und die Einheit des Kurgebiets in Bad Kissingen in Frage stellen würde. Wie bei anderen Grundstücken ist auch hier eine wirtschaftliche Verwertbarkeit gerade in Hinsicht auf die vorgesehene Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen. Um auch in Zukunft Möglichkeiten für Entwicklungsflächen für den Kurbereich zu haben, sollten unbebaute Flächen nicht ohne Not aus dem Kurbereich weggegeben werden. Das war auch klare Entscheidung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Beschluss:
Der Ausschuss weist die Einwände nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurück.

9. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat die frühzeitige Behördenbeteiligung stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind keine Einwände eingegangen.

10. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet-Kurgebiet“, Gem. Bad Kissingen, lag in der Zeit vom 17.10.2005 bis 17.11.2005 und vom 28.11.2005 bis 28.12.2005 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung aus. In der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 17.01.2006 wurden folgende Einwände behandelt :

1. Rechtsanwalt Rothmund für die Firma Kaspar Wahler zum Wahlerbräu mit Schreiben vom 09.11.2005

Sachverhalt:
Die Firma Kaspar Wahler zum Wahlerbräu GmbH & Co.KG ist bereit , in die ausgesprochen großen Grundstücksflächen baulich zu investieren. Die fraglichen Grundstücksflächen waren zu keinem Zeitpunkt für Kurzwecke geprägt und werden es nach ihrer Auffassung auch nicht für die künftige Entwicklung sein.
Das von der Stadt angeführte Argument der „Insellösung“ wäre nicht tragfähig, weil es nicht differenziert.

Abwägung:
Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ im Jahre 1977 wurde dieses Grundstück, auch wenn es anderweitig genutzt wurde und Bestandsschutz hatte, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, weil es in einer räumlichen Einheit mit dem gesamten „Sondergebiet Kur“ liegt.
Nachdem die seinerzeit vorhandene Brauerei auf den genannten Grundstücken inzwischen abgebrochen wurde, ist der Bestandsschutz aufgegeben. Eine Herausnahme der Grundstücke aus dem Geltungsbereich würde zu einer Insellösung führen, die zwangsläufig Konsequenzfälle nach sich ziehen und die Einheit des Kurgebiets in Bad Kissingen in Frage stellen würde. Wie bei anderen Grundstücken ist auch hier eine wirtschaftliche Verwertbarkeit gerade in Hinsicht auf die vorgesehene Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen. Um auch in Zukunft Möglichkeiten für Entwicklungsflächen für den Kurbereich zu haben, sollten unbebaute Flächen nicht ohne Not aus dem Kurbereich weggegeben werden. Das war auch der klare Wille der Stadt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.
Im Übrigen wurde dieser Sachverhalt bereits am 27.09.2005 in der 45. Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau u. Wirtschaftsentwicklung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt.
Die vorgebrachten Einwendungen betreffen nicht den Inhalt der Änderungssatzung, sondern den zugrundeliegenden, mit höchstrichterlicher Rechtsprechung belegten Bebauungsplan „Sondergebiet-Kurgebiet“.
Ob die Einwendungen auch im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Gegenstand der Abwägungsprüfung gemacht werden können oder müssen, kann im Ergebnis dahinstehen, da die vorgebrachten Einwendungen auch bei deren Berücksichtigung im Änderungsverfahren nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurückzuweisen sind.

Beschluss:
Der Ausschuss beschließt, die Einwände nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurückzuweisen.

2. Rechtsanwalt Alfred Illing als Vertreter der Eigentümer der Wohnanlage Pettenkofer Straße 4-6, mit Schreiben vom 10.11.2005

Sachverhalt:
Herr Rechtsanwalt Illing wendet sich im Wesentlichen gegen die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes im Bereich der Wohnanlage Pettenkofer Straße 4-6. Von Seiten des Einwenders ist es unverständlich, dass ein großflächiger und immissionsauslösender Wohnmobilstellplatz inmitten eines bauplanungsrechtlich festgesetzten Kurgebietes angesiedelt werden kann.

Abwägung:
Der Wohnmobilstellplatz ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes, wobei bei einem hier einzuleitenden Rechtsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) die Eigentümer gesondert beteiligt würden. Die Prüfung der Immissionsbelastungen gegenüber der Nachbargrundstücke ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.
Die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes in einem „Sondergebiet Kur“ ist nicht ausgeschlossen. Auch ein Wohnmobilstellplatz dient dem beschriebenen Nutzungszweck. Es handelt sich dabei um eine andere Art der Unterkunft, die durchaus dem Gast am Kurort Bad Kissingen dient.
Im Übrigen wurde dieser Sachverhalt bereits am 27.09.2005 in der 45. Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau u. Wirtschaftsentwicklung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt.
Die vorgebrachten Einwendungen betreffen nicht den Inhalt der Änderungssatzung, sondern den zugrundeliegenden, mit höchstrichterlicher Rechtsprechung belegten Bebauungsplan „Sondergebiet-Kurgebiet“.
Ob die Einwendungen auch im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Gegenstand der Abwägungsprüfung gemacht werden können oder müssen, kann im Ergebnis dahinstehen, da die vorgebrachten Einwendungen auch bei deren Berücksichtigung im Änderungsverfahren nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurückzuweisen sind.

Beschluss:
Der Ausschuss beschließt, die Einwände nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurückzuweisen.

3. Peter Franke-Vahldieck, Kurhaus Schlossberg, mit Schreiben vom 17.11.2005, bezugnehmend auch auf das Schreiben vom 12.09.2005

Sachverhalt:
Herr Franke-Vahldieck schlägt vor, die Abgrenzung des Kurgebiets über den gesamten Altstadtbereich zu erstrecken. Er kann nicht erkennen, warum Grenzbereiche wie die Von-der-Tann-Straße im Kurgebiet verbleiben. Die Festlegung der Grenzen des Kurgebietes ist nach Ansicht des Herrn Franke-Vahldieck nicht eindeutig nachvollziehbar und inkonsequent.
Er regt an, zu prüfen, ob statt der geografischen Lösung eine qualitativ / quantitative Lösung sinnvoll wäre, bei der Einzelfallprüfungen erfolgen, ob und wie viel Änderungen des jeweiligen Antrags die Kurstadt verträgt.
Herr Franke-Vahldieck bemängelt, dass auf Grund der nicht mehr zeitgemäßen restriktiven Regelungen Immobilien in der Kurzone leer stehen und verfallen.
Eine Neuregelung des Sondergebietes Kurgebiet sollte nicht vorschreiben, was erlaubt ist, sondern was nicht erlaubt ist. Dies würde ein leichteres Reagieren auf sich

ändernde Gästestrukturen ermöglichen. Herr Franke-Vahldieck sieht keinen Grund, warum Dauerwohnen sich mit dem Kurgebiet nicht vereinbaren lässt.
Herr Franke-Vahldieck kritisiert, dass in den letzten Jahren seitens der Stadt Bad Kissingen keine Investitionen in die Infrastruktur des Kurgebietes mehr getätigt wurden. Er führt eine Reihe von Beispielen an, welche seiner Ansicht nach verdeutlichen, dass die Stadt ihrer Verantwortung, die hervorgehobene Qualität des Kurgebietes zu schützen, nicht mehr gerecht wird. Das beginnt mit zurückgenommen Serviceleistungen der Stadt, geht weiter mit festgelegten Verkehrsregelungen wie beispielsweise Durchfahrtsgenehmigungen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und endet mit der fehlenden Vermarktung wie bei den Gewerbegebieten.
Herr Franke-Vahldieck macht deutlich, dass durch die Häufung an Ausnahmegenehmigungen von der Immissionsschutzverordnung der Schutzzweck des Sondergebietes Kurgebiet systematisch unterwandert wird. Bei 25 Jahren Hotelbetrieb und18 Jahre Baustelle in unmittelbarer Umgebung ist in seinem konkreten Fall die Ausnahme zur Regel geworden.
Er fordert deshalb, das Kurgebiet mit der Immissionsschutzverordnung zu koppeln und ohne Ausnahme umzusetzen.

Abwägung:
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verändert. Mit einer Hereinnahme des Altstadtbereichs in das Kurgebiet wäre eine Abgrenzung der Nutzungen zwischen normalen innerstädtischen Nutzungen und Kurnutzungen nicht mehr möglich. Die Herausnahme von Grenzbereichen würde zu weitreichenden Konsequenzen für andere Bereiche führen, die einer klaren Nutzungsabgrenzung entgegenstehen.
Die Prüfung im Einzelfall ist nicht praktikabel, da keine Rechtssicherheit bestände und dies zu Willkürentscheidungen führen würde.
Aus Sicht der Stadt Bad Kissingen gibt es einen guten Sinn, den im Bebauungsplan im Jahr 1977 festgelegten Geltungsbereich auch den weiteren Planungen zugrunde zu legen. Dies betrifft auch die vorgeschlagene qualitativ/quantitative Lösung. Mit der Definition des Geltungsbereiches, verbunden mit den Festsetzungen, des Bebauungsplanes liegt eine eindeutige Regelung vor.
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden so verändert, dass die Nutzung des Kurgebietes auf die geänderten Schwerpunkte im Kur- und im Tourismusbereich reagiert und bestmöglich gewährleistet. Damit soll der zunehmenden Anzahl an Leerständen im Kurgebiet entgegengewirkt werden.
Eine Zulassung von Dauerwohnen im gesamten Kurgebiet würde unweigerlich dazu führen, dass verstärkt Kureinrichtungen in Eigentumswohnanlagen bzw. Seniorenwohnanlagen umgewandelt würden. Damit würde der Bestand des gesamten Kurgebietes in Bad Kissingen in Frage gestellt werden.
Die für ein Kurgebiet unabdingbare Forderung, ein Höchstmaß an Ruhe für die Gäste zu gewährleisten, kann bei einer mehr oder weniger starken Mischung der Art der baulichen Nutzung nicht mehr sichergestellt werden. Die Zufriedenheit und das Wohlbefinden der Gäste muss jedoch für einen Badeort oberstes Ziel sein. Dies kann jedoch nur erreicht werden, wenn in dem Plangebiet kein Dauerwohnen zugelassen wird.
Im Bereich des Kurgebietes hat die Stadt Bad Kissingen in den letzten Jahren immer wieder investiert. Zu nennen sind dabei insbesondere die Bereiche: Umgestaltung der Kurhausstraße, der Prinzregentenstraße, Mitfinanzierung der Maßnahmen des Hochwasserschutzes, Kanali- sation der Von-der-Tann-Straße und eine Vielzahl an anderen Maßnahmen. Insofern hat die Stadt Bad Kissingen ihren Teil dazu beigetragen, die Struktur im Kurgebiet anzupassen.

Die Straßenreinigung im Kurgebiet erfolgt weiterhin durch die Stadt, allerdings werden hierfür seit 01.08.2003 Gebühren erhoben.
Mit den Ausnahmeregelungen des ÖPNV soll erreicht werden, dass diese gegenüber dem individuellen Verkehr bevorrechtigt und somit zum Schutz des Kurgebietes eine Reduzierung des individuellen Verkehrs erreicht wird.
Die Abgrenzung des Kurgebietes ist vor allem in den empfindlichen Bereichen fast deckungsgleich mit den Schutzbereichen der städtischen Immissionsschutzverordnung. Dies gewährleistet den Immissionsschutz der Kurgebiete. Eine Koppelung des Kurgebietes mit der Immissionsschutzverordnung ist nicht möglich, da für den Erlass der Rechtsnorm jeweils unterschiedliche Rechtsgrundlagen vorliegen.
Die angesprochenen Ausnahmen von der Immissionsschutzverordnung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Trotzdem ist darauf hinzuweisen, dass im Interesse der Fortentwicklung der Betriebe investive Baumaßnahmen auch in einem sensiblen Bereich nicht ausschließlich in den Wintermonaten bewältigt werden können. Insofern ist es unumgänglich, dass von der Immissionsschutzverordnung Ausnahmen gewährt werden.
Die vorgebrachten Einwendungen betreffen nicht den Inhalt der Änderungssatzung, sondern den zugrundeliegenden, mit höchstrichterlicher Rechtsprechung belegten Bebauungsplan „Sondergebiet-Kurgebiet“.
Ob die Einwendungen auch im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Gegenstand der Abwägungsprüfung gemacht werden können oder müssen, kann im Ergebnis dahinstehen, da die vorgebrachten Einwendungen auch bei deren Berücksichtigung im Änderungsverfahren nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurückzuweisen sind.

Beschluss:
Der Ausschuss beschließt, die Einwände nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurückzuweisen.

4. Hedwig Fronius-Englert, Hotel Vier Jahreszeiten und Kurhaus Park-Villa, mit Schreiben vom 12.01.2006, bezugnehmend auch auf das Schreiben vom 24.11.2005

Sachverhalt:
Frau Fronius-Englert sieht die Kurzonenverordnung als veraltet an, da es keine ambulanten Badekuren mehr gibt, und Privatgäste in der Regel von Kliniken und Sanatorien aufgenommen werden. Der von ihr gewünschte Umbau ihres Objektes in eine Seniorenresidenz ist durch den Ausschluss von Dauerwohnen nicht möglich. Dies wird als Untergrabung der Existenzgrundlage angesehen. Vorgeschlagen wird die Umwandlung in ein Mischgebiet.

Abwägung:
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden so verändert, dass die Nutzung des Kurgebietes aufgrund der geänderten Schwerpunkte im Kur- und im Tourismusbereich bestmöglich gewährleistet werden. Eine Zulassung von Dauerwohnen im gesamten Kurgebiet würde unweigerlich dazu führen, dass verstärkt Kureinrichtungen in Eigentumswohnanlagen bzw. Seniorenwohnanlagen umgewandelt würden. Damit würde der Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ in seinem Bestand und seiner Intention in Gänze in Frage gestellt werden.
Die vorgebrachten Einwendungen betreffen nicht den Inhalt der Änderungssatzung, sondern den zugrundeliegenden, mit höchstrichterlicher Rechtsprechung belegten Bebauungsplan „Sondergebiet-Kurgebiet“.

Ob die Einwendungen auch im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Gegenstand der Abwägungsprüfung gemacht werden können oder müssen, kann im Ergebnis dahinstehen, da die vorgebrachten Einwendungen auch bei deren Berücksichtigung im Änderungsverfahren nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurückzuweisen sind.

Beschluss:
Der Ausschuss beschließt, die Einwände nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurückzuweisen.

11. Ergebnis der Behördenbeteiligung

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. In der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 17.01.2006 wurde folgende Stellungnahme behandelt:

1. Staatsbad GmbH Bad Kissingen, Kurgärtnerei mit Schreiben vom 07.11.2005

Sachverhalt:
Die Staatsbad GmbH Bad Kissingen weist darauf hin, dass die Fassungsbereiche der Quellen Pandur und Rakoczy nicht korrekt eingezeichnet sind.

Abwägung:
Die Fassungsbereiche mit dem entsprechenden Symbol wurden außerhalb der Brunnenhalle eingezeichnet um die Lesbarkeit des Plan zu gewährleisten. Die genauen Fassungsbereiche kann man mit Hilfe von Pfeilen darstellen.

Beschluss:
Die genauen Fassungsbereiche werden mit Hilfe von Pfeilen dargestellt.

12. Satzungsbeschluss

Der einfache Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ gemäß § 30 Abs.3 BauGB regelt die zulässigen Nutzungen im Kurgebiet und trägt einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des Charakters der Stadt als Kur- und Fremdenverkehrsstandort. Insbesondere ist dieser Bebauungsplan immer wieder Garant dafür, dass sich der zentrale, dem Gast gewidmete Teil der Stadt nicht zu einem Wohngebiet verändert. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ beschreibt das für die Stadt Bad Kissingen unabdingbare „Gewerbegebiet“ für die Kur.
Im Laufe der Jahre hat sich der Nutzungsanspruch für diesen Bereich verändert. Der Begriff des „Kur-Gastes“ hat sich immer mehr zum „Gast“ entwickelt, der sich in Bad Kissingen nicht ausschließlich zu Zwecken der Gesundheitsförderung, sondern auch zur Erholung, zum Kulturerleben, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer oder sonst aus touristischen Gründen aufhält.
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ wird dem Wandel der Gesetzgebung im Gesundheitswesen, der Neuausrichtung im Gesundheitsmarkt und der geänderten Anforderung des Gästepotentials Rechnung getragen.

Die Nutzungen werden modifiziert und angepasst, ohne dass der Bebauungsplan in seinem Bestand angetastet wird. Die Regelnutzungen werden vom traditionellen

Kurbegriff zum Begriff des Gastes am Kurort hinentwickelt. Es wird eine Aktualisierung und Aktivierung der Kurgebietsnutzung angestrebt, ohne dass am Charakter des Gebiets in seiner dem Gast dienenden Funktion etwas verloren geht. Insbesondere werden durch die Änderungen die Belange des Lärmschutzes, des Immissionsschutzes allgemein, der Verkehrsberuhigung und der Grünflächenerhaltung nicht spürbar berührt.
Die vorgebrachten Einwände, die sich nur allgemein gegen die im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen richten, wurden abgewiesen, da mit dieser Änderung eine Aktualisierung und Aktivierung der Kurnutzung angestrebt wird, ohne dass am Charakter des Gebietes und seiner dem Gast dienenden Funktion etwas verloren geht. Insofern ergeben sich durch diese Änderung keine Beeinträchtigungen für die jetzt im Bereich des Kurgebietes liegenden oder seiner direkten Umgebung anschließenden Grundstücke und Bewohner.
Die Einwände zur Abgrenzung des Geltungsbereichs wurden abgewiesen, da eine Herausnahme von Grundstücken aus dem Geltungsbereich zu einzelfallbezogenen Insellösungen führen würde, die zwangsläufig Konsequenzfälle nach sich ziehen und die Einheit des Kurgebiets und damit das städteplanerische Ziel in Bad Kissingen in Frage stellen würde. Eine Ausdehnung über den bisherigen Geltungsbereich hinaus würde eine Nutzungsabgrenzung nicht mehr zulassen.
Aus diesen Gründen kann der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 nicht verändert werden.
Die Einwände gegen die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes im Bereich der Wohnanlage Pettenkofer Straße werden abgewiesen, da der Wohnmobilstellplatz nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes ist, wobei bei einem hier einzuleitenden Rechtsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) die Eigentümer der Nachbargrundstücke gesondert beteiligt werden. Die Prüfung der Immissionsbelastungen gegenüber den Nachbargrundstücken ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes in einem „Sondergebiet Kurgebiet“ ist nicht ausgeschlossen. Auch ein Wohnmobilstellplatz dient dem beschriebenen Nutzungszweck. Es handelt sich dabei um eine andere Art der Unterkunft, die durchaus dem Gast am Kurort Bad Kissingen dient.
Insgesamt wird durch die Änderung die Intention des rechtsverbindlichen, mit höchstrichterlicher Rechtssprechung belegten Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ nicht verändert.

Beschluss:
Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, als Satzung.

13. Zusammenfassende Erklärung

Der einfache Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ gemäß § 30 (3) BauGB regelt die zulässigen Nutzungen im Kurgebiet und trägt einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des Charakters der Stadt als Kur- und Fremdenverkehrsstandort. Insbesondere ist dieser Bebauungsplan immer wieder Garant dafür, dass sich der zentrale, dem Gast gewidmete Teil der Stadt nicht zu einem Wohngebiet verändert. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“ beschreibt das für die Stadt Bad Kissingen unabdingbare „Gewerbegebiet“ für die Kur.
Im Laufe der Jahre hat sich der Nutzungsanspruch für diesen Bereich verändert. Der Begriff des „Kur-Gastes“ hat sich immer mehr zum „Gast“ entwickelt, der sich in Bad Kissingen nicht ausschließlich zu Zwecken der Gesundheitsförderung, sondern auch

zur Erholung, zum Kulturerleben, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer oder sonst aus touristischen Gründen aufhält.
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ wird dem Wandel der Gesetzgebung im Gesundheitswesen, der Neuausrichtung im Gesundheitsmarkt und der geänderten Anforderung des Gästepotentials Rechnung getragen.
Die Nutzungen werden modifiziert und angepasst, ohne dass der Bebauungsplan in seinem Bestand angetastet wird. Die Regelnutzungen werden vom traditionellen Kurbegriff zum Begriff des Gastes am Kurort hinentwickelt. Es wird eine Aktualisierung und Aktivierung der Kurgebietsnutzung angestrebt, ohne dass am Charakter des Gebiets in seiner dem Gast dienenden Funktion etwas verloren geht. Insbesondere werden durch die Änderungen die Belange des Lärmschutzes, des Immissionsschutzes allgemein, der Verkehrsberuhigung und der Grünflächenerhaltung nicht spürbar berührt.
Die vorgebrachten Einwände, die sich nur allgemein gegen die im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen richten wurden abgewiesen, da mit dieser Änderung eine Aktualisierung und Aktivierung der Kurnutzung angestrebt wird, ohne dass am Charakter des Gebietes und seiner dem Gast dienenden Funktion etwas verloren geht. Insofern ergeben sich durch diese Änderung keine Beeinträchtigungen für die jetzt im Bereich des Kurgebietes liegenden oder seiner direkten Umgebung anschließenden Grundstücke und Bewohner.
Die Einwände zur Abgrenzung des Geltungsbereichs wurden abgewiesen, da eine Herausnahme von Grundstücken aus dem Geltungsbereich zu einzelfallbezogenen Insellösungen führen würde, die zwangsläufig Konsequenzfälle nach sich ziehen und die Einheit des Kurgebiets und damit das städteplanerische Ziel in Bad Kissingen in Frage stellen würde. Eine Ausdehnung über den bisherigen Geltungsbereich hinaus würde eine Nutzungsabgrenzung nicht mehr zulassen.
Aus diesen Gründen kann der Geltungsbereich des Bebauungsplan gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 nicht verändert werden.
Die Einwände gegen die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes im Bereich der Wohnanlage Pettenkofer Straße werden abgewiesen, da der Wohnmobilstellplatz nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes ist, wobei bei einem hier einzuleitenden Rechtsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) die Eigentümer der Nachbargrundstücke gesondert beteiligt werden. Die Prüfung der Immissionsbelastungen gegenüber der Nachbargrundstücke ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes in einem „Sondergebiet Kurgebiet“ ist nicht ausgeschlossen. Auch ein Wohnmobilstellplatz dient dem beschriebenen Nutzungszweck. Es handelt sich dabei um eine andere Art der Unterkunft, die durchaus dem Gast am Kurort Bad Kissingen dient.
Insgesamt wird durch die Änderung die Intention des rechtsverbindlichen, mit höchstrichterlicher Rechtssprechung belegten Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ nicht verändert.

Bad Kissingen, 17.01.2005
Ref. III-2b

H o f m a n n
Dipl.-Ing.

STADT BAD KISSINGEN

170

Begründung

zum Bebauungsplan für das "Sondergebiet -Kurgebiet-"
der Stadt Bad Kissingen

Den Anstoß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gibt die erkennbare Tendenz, innerhalb des bisher eindeutig als Kurgebiet abgegrenzten Bereiches Eigentumswohnungsmaßnahmen zu errichten.
Die für ein Kurgebiet unabdingbare Forderung, ein Höchstmaß an Ruhe für die Gäste zu gewährleisten, kann bei einer mehr oder weniger starken Mischung der Art der baulichen Nutzung nicht mehr sichergestellt werden.
Die Zufriedenheit und das Wohlbefinden der Kurgäste muß jedoch für einen Badeort oberstes Ziel sein. Dies kann jedoch nur dann erreicht werden, wenn in dem Planungsgebiet nur reinen Kurzwecken dienende Gebäude unterhalten bzw. errichtet werden.
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und umfaßt die Gebiete beiderseits der Saale, die schon seit Jahrzehnten überwiegend der Kur dienen.
Das Baugebiet ist bis auf kleine Teilbereiche voll erschlossen. Auf die Ausweisung von Verkehrsflächen und die Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien wird deshalb verzichtet, ebenso auf das Maß der baulichen Nutzung, da sich nicht vorhersehen läßt, welche Bauinteressenten sich für welches Bauvorhaben finden lassen und welche Größenordnungen im einzelnen zugrunde zu legen sind.
Der Bebauungsplan enthält deshalb nur Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und weist größere zusammenhängende Grünflächen aus (Saaleau und Altenberg).
Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke. Die Abwässer werden über das Kanalnetz der Kläranlage zugeführt. Die Müllabfuhr wird von der Stadt gemäß der von ihr erlassenen Satzung durchgeführt.
Da das Baugebiet in seinem nordöstl. Teil den Fassungsbereich der Trinkwasserversorgung anschneidet und in der Zone I und II des Heilquellenschutzgebietes liegt, ist nach der Landesverordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (Lagerverordnung und die weitergehenden Anforderungen der Stadt Bad Kissingen) das unterirdische Lagern von Öl unzulässig; weiterhin besteht für die oberirdische Lagerung (z. B. Kellerlagerung) eine 2 bzw. 5-jährige Überwachungspflicht von Behälter und Zubehör.
Kosten entstehen der Gemeinde durch die städtebauliche Maßnahme unter Umständen nur noch durch die Erschließung der unbebauten Grundstücke zwischen der Pfaff-, Ringstraße und dem Ostring.
Es ist beabsichtigt, in Teilbereichen je nach Bedarf weitere Festsetzungen zu treffen.
Die Verwirklichung des Planes wird sich in vorliegendem Sonderfall über Jahre hin erstrecken müssen.
Eine zeitliche Festlegung ist nicht möglich.
Sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wie Vorkauf von Grundstücken, Veränderungssperren, Umlegungen usw. sind nicht veranlaßt.

Aufgestellt:
Bad Kissingen, den 15.3.1971

(Dr. Weiß)
Oberbürgermeister