STADT BAD KISSINGEN

BERICHT

über die

35. Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 13.09.2017

1. Baugesuche

1.1. Nutzungsänderung und Generalsanierung des ehemaligen Kurhausbades mit dem Neumannflügel zum Haus für Gesundheitsmanagement
Fl. Nr. 414, Prinzregentenstraße 6, Gemarkung Bad Kissingen
(B-2017-50)
- Beschlussfassung

Das ehemalige Logierhaus (oder der sogenannte Neumannflügel) sowie das Kurhausbad sollen zum Haus für Gesundheitsmanagement umgenutzt werden. In den beiden Gebäuden entstehen für das Bayerische Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit künftig 100 Arbeitsplätze.
Der repräsentative Zugang für die künftigen Nutzer wird über das bauzeitlich vollständig erhaltene ovale Foyer des Kurhausbades in der Prinzregentenstraße 6 erfolgen.
Im Kurhausbad lassen sich aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur die Büroeinheiten der verschiedenen Landesinstitute gut unterbringen. Über die historische, gut belichtete Mittelflurerschließung sind alle Büros miteinander verbunden.
Ein barrierefreier Zugang mit Anbindung an die Aufzugsanlagen wird von der Martin-Luther-Straße her neu geschaffen.
Der Neumannflügel mit seinen hohen Räumen wird zu Laborzwecken umgenutzt. Teile des Süd- und des Westflügels werden aus statischen und brandschutztechnischen Gründen entkernt. Sie werden wieder neu, massiv und sehr gut nachinstallierbar aufgebaut. Die historischen Fassaden und der historische Kern werden jedoch erhalten. Die historischen Raumeinheiten und Treppenhäuser des Neumannflügels sowie das älteste Treppenhaus im Westflügel werden nach statischer Sanierung ebenso erhalten. Die noch bestehenden historischen Stuckfragmente im 1. Obergeschoss, im Flur des Südflügels, werden sorgfältig aus- und nach Sanierung wieder eingebaut, sodass sie beleuchtet von der Martin-Luther-Straße aus öffentlich erlebbar bleiben.
Das Laborgebäude im Neumannflügel erhält eine weitere, unterirdische Anbindung zu der Tiefgarage mit eigener Ver- und Entsorgungszufahrt und ist ansonsten nur mit Zugangsberechtigung betretbar.
Das Kurhausbad wird überwiegend für Bürozwecke genutzt. Im Souterrain soll die Bitterwasserherstellung stattfinden. Durch das ovale Eingangsfoyer gelangt man über die repräsentative

Treppenanlage zu diesen Räumlichkeiten. Neben einem Brunnen mit Heilwasserzapfanlage entsteht auch ein öffentlicher Einblick in die Bitterwasserabfüllung, welcher bei Führungen genutzt werden kann. Der Nordflügel des Kurhausbades einschließlich der beiden auskragenden Kellerräume im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wird für die Bitterwasserherstellung belegt.
Das 1. Untergeschoss ist barrierefrei vom Innenhof aus und dieser wiederum im Norden von der Prinzregentenstraße aus erreichbar.
Das im Untergeschoss des Südflügels gelegene bauzeitlich hochwertig ausgestattete Bad wird für museale Zwecke in Kombination mit der Cocktailbar genutzt, da dieser Bereich nach Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wegen der hochwertigen Ausstattung als unveränderbar qualifiziert ist. Die freie Zugänglichkeit über die Eingangshalle vorbei an den hochwertigen Glasfenstern entlang des Treppenabgangs bietet einen angemessenen Vorbereich. Eine anmietbare Aktivierung der Eingangshalle für besondere Anlässe sowie eine dauerhafte Cocktailbar-Nutzung im Souterrain des Foyers sind möglich. Um die musealen Räume im UG-Südflügel bestmöglich zu erhalten, werden die küchentechnisch notwendigen Räume im Foyer-Background sowie im anschließenden Nordflügel angeordnet.
Die ehemaligen, denkmalgeschützten Bäder und repräsentativen Umkleide- und Ruheräume könnten zum Beispiel nach iranischem Vorbild umgenutzt werden. In Isphahan hat man unter dem Beibehalt der historischen Raumschalen und Ausstattung durch eine behutsame Möblierung die Badehäuser in Teehäuser umfunktioniert.
Die dunklen Hölzer, floralen Keramiken und Buntverglasungen lassen für die Cocktailbar eine Nutzung in einer ganz eigenen Atmosphäre mit Alleinstellungsmerkmal erwarten.
Die bereits in früheren Jahren umgebauten Räume des Untergeschosses ohne historischen Bestand werden zu einer winkelförmigen Kleinkunstbühne mit 55 Sitzplätzen sowie für die notwendigen Infrastrukturen umgewandelt.
Der U-förmige Innenhof des Kurhausbades wird für eine Außengastronomie sowie für die Pausennutzung durch die Mitarbeiter vorgesehen. Stufenförmig treppt sich der Hofbereich mit Technikunterkellerung zur Tiefgaragendeckenkante hoch. Eine Pergola schließt den Platz zur Hotelnutzung Steigenberger-Areal ab.
Das historische Gebäudeensemble wird mit einer hochkomplexen Haustechnik ausgestatten, so dass diese von Anwohnern und Kurgästen als nicht störend empfunden wird.
Erreicht wird das Ziel durch die Umnutzung des ehemaligen Heizhauses zur Technikzentrale, die Unterbringung der großen Maschinentechnik in den neuen Unter- und Dachgeschossen des Neumannflügels sowie mit einer Unterkellerung des Kurhausbad-Innenhofes im Anschluss zur Tiefgarage. Das ehemalige Heizhaus erhält eine Fassadenverkleidung aus vorgesetzten, schallabsorbierenden Metalllamellen.
Die baumbestandenen Freianlagen entlang der Martin-Luther-Straße sowie der Prinzregentenstraße werden geschützt und nach der Gebäudesanierung wieder hergerichtet. Die neugeschaffene Pforte im Erdgeschoss Neumannflügel ist über das vorhandene Tor in der Einfriedungsmauer erreichbar. Der Bereich wird auch als Feuerwehrzufahrt befestigt.
Der Südhof zum ehemaligen Steigenberger Areal erhält Stellplätze für die Institutsleitung mit E-Tankstelle sowie eine Baumgruppe mit Gartengestaltung.
Die abschließende Ausgestaltung und Budgetierung erfolgt jedoch erst nach Abschluss des Investorenwettbewerbs für das angrenzende Grundstück.

Mit dem Einzug des „Hauses für Gesundheitsmanagement“ in die drei historischen Gebäude wird im Herzen der Bad Kissinger Kuranlagen ein denkmalpflegerisch wertvolles Gebäudeensemble erhalten und mit neuem Leben gefüllt.
Mit der Bitterwasserherstellung und der musealen Cocktailbar werden zwei ganz mit dem Kurort verwurzelte Funktionen reaktiviert, für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar gemacht.

Beurteilung des Bauvorhabens:
Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“. Der Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgebiet" ist ein einfacher Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt über die Prüfung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus nach § 34 BauGB.
Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um eine Behörde des Freistaats Bayern. Gemäß Festsetzung 2.3. des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgebiet", 4. Änderung sind ausnahmsweise Behörden und öffentliche Verwaltungen zulässig. Somit kann der geplanten Nutzung zugestimmt werden. Die baulichen Veränderungen erfolgen vorwiegend innerhalb der bestehenden denkmalgeschützter Gebäude und haben somit kaum Einfluss auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie auf die überbaute Grundstücksfläche. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird kaum verändert. Eine Änderung des Grünbestands ist nicht geplant. Im Bereich der Stellplätze sind weitere Bäume vorgesehen.

Von der Martin-Lutherstraße aus sind zwei Zufahrten mit 8,5 m und 9 m Breite geplant. Gemäß § 4 Abs. 1 der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen sind für ein Grundstück jeweils eine Zugfahrt mit 7,50 m Breite und für Eckgrundstücke zwei Zufahrten zulässig. Sowohl mit der Anzahl als auch mit der Breite der Zufahrten ist eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich. Auf Grund der Tatsache, dass das Grundstück eine straßenseitige Länge von insgesamt ca. 165 m aufweist und es sich bei den Gebäuden um eine Behörde größerer Bedeutung handelt, kann den erforderlichen Abweichungen aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Für die neue Nutzung ist ein Nachweis von 95 Stellplätzen erforderlich. Fünf Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die restlichen Stellplätze sind laut dem Vertrag zwischen dem Freistaat Bayern und der Stadt Bad Kissingen vom 13.05.1980 auf dem heutigen Parkplatz Tattersall nachgewiesen.

Bei den zu sanierenden Gebäuden handelt es sich um sehr bedeutende denkmalgeschützte Objekte. Die baulichen Veränderungen wurden bereits in der Projektphase mit dem Landesamt für Denkmalschutz abgestimmt.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarn wurden beteiligt.
Die Erschließung ist gesichert.

<u>Beschluss:</u>

Der Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Der Nutzung der beiden Gebäude als Behörde und öffentliche Verwaltung wurde ausnahmsweise zugestimmt. Bezüglich der Zulassung von

zwei Zufahrten von der Martin-Lutherstraße aus mit 8,5 m und 9 m Breite wurde eine Abweichung von der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen zugelassen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

1.2. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Fl.Nr. 3387/2, Rosenstraße 30, Gemarkung Bad Kissingen
(B-2017-32)
- Beschlussfassung

Auf dem Grundstück soll ein Einfamilienwohnhaus mit einer Einliegerwohnung und einer Doppelgarage errichtet werden. Geplant ist ein Hanghaus mit zwei bis drei Geschossen und einem Flachdach.
Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Bebauungsplan existiert nicht.
Als für die Beurteilung maßgebliche nähere Umgebung ist die Bebauung entlang der Rosenstraße und Goethestraße heranzuziehen, insbesondere die 2. Bauzeile.

Zum Bauvorhaben liegt ein Vorbescheid vor. Dieser lässt eine Wohnbebauung auf dem Grundstück am Waldrand zu. Im Vorbescheid wurde einem Wohnhaus mit Unter-, Erd- und einem Obergeschoss als Staffelgeschoss zugestimmt.

Art der Nutzung:
Die Umgebung ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Der Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO einzustufen. Die beantragte Nutzung ist zulässig.

Bauweise:
In der Umgebung ist die offene Bauweise vorhanden. Das Bauvorhaben wird ebenfalls in offener Bauweise errichtet.

Maß der Nutzung:
Das geplante Hanghaus mit zwei bergseits und drei ersichtlichen Geschossen talseits überschreitet die in der Umgebung vorhandene Geschossigkeit. Die bestehenden Gebäude in der Umgebung weisen talseits zwei Geschosse mit teilweise Sockelgeschossen auf (Wohnhaus Goethestraße 1 a, östl. Ecke Traufhöhe ca. 7,60 m). Die Nachbarn haben jedoch zugestimmt.

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt ca. 180 m² zzgl. Garage ca. 68 m². Die Lage des Gebäudes befindet sich in zweiter Reihe am Ortsrand. Grundstücke in Ortsrandlage weisen überbaute Flächen von bis zu 192 m² auf, so dass sich das Vorhaben mit seiner Grundfläche in die

Umgebung einfügt. Die Grundfläche des Wohnhauses laut Vorbescheid hat eine Größe von ca. 198 m² (Garage 66 m²), also durchaus vergleichbar.

Überbaute Grundfläche:
Das Bauvorhaben liegt auf einem 1850 m² großem Grundstück. Das Baugebiet ist durch Grundstücke unterschiedlichster Grundstücksgrößen und lockerer Bebauung geprägt. Die überbauten Flächen fügen sich in die Umgebung ein.

Lage am Waldrand:
Die Baumfallgrenze wird mit der geplanten Bebauung nicht eingehalten. Eine Vereinbarung über die Freistellung von der Haftung wurde bereits vom Bauwerber unterschrieben.

Die Erschließung ist gesichert.

Nach einer entsprechenden Bauberatung wurde das Hanghaus um 1 m tiefer eingestellt, trotzdem ist die Planung aufgrund der Dreigeschossigkeit städtebaulich nicht unbedenklich.

Die Nachbarn haben inzwischen dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

1.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Fl.Nr. 906/2, Eichelberg 20, Gemarkung Kleinbrach
(B-2017-31)
- Beschlussfassung

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 906/2, Gemarkung Kleinbrach, soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden.
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans "Untere Gärten-Linsenrain-Holzgraben".
Die Festsetzungen sind bis auf folgende Abweichungen eingehalten:
Geschossigkeit: Im Bebauungsplan ist ein Geschoss festgesetzt. Für das Wohnhaus sind zwei Geschosse geplant. Die Nachbarbebauung Richtung Westen weist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans talseits Richtung Straße zwei Geschosse auf. Auf Grund der zweigeschossigen Nachbarbebauung, welche sich direkt an das Baugrundstück Richtung Westen anschließt, und der bestehenden Geländesituation ist das geplante zweigeschossige Wohnhaus städtebaulich verträglich und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Dachform: Des Weiteren sind Satteldächer mit 28° bis 42° festgesetzt. Geplant ist ein Pultdach mit 5° Dachneigung. Laut Bebauungsplan können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden. Das Baugebiet weist keine homogene Dachlandschaft auf, da bereits andere Dachformen vorhanden sind. Die Abweichung ist städtebaulich verträglich und die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Die Ausnahme kann zugelassen werden.
Traufhöhe: Aus der zweigeschossigen Bauweise ergibt sich eine Überschreitung der Traufhöhe auf der Nordseite des Gebäudes, welche mit 5,80 m die max. zulässige Traufhöhe von 3,50 m nicht einhält. Außerdem weist das Gebäude an der Südseite eine Wandhöhe von 6,60 m auf. Die Traufhöhe bzw. Wandhöhe ergeben sich durch das geplante Pultdach statt eines Satteldaches und die zwei Geschosse. Die Überschreitung ist städtebaulich verträglich. Begründet wurde diese bereits unter dem Punkt Geschossigkeit.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Aus Sicht der Stadtplanung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Die oben angeführten Befreiungen und die Ausnahme können zugelassen werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Bezüglich der zweigeschossigen Bebauung und der Überschreitung der Traufhöhe mit 5,80 m statt 3,50 m wurden Befreiungen zugelassen. Die Ausnahme bezogen auf die abweichende Dachform mit einem Pultdach statt eines Satteldaches wurde gewährt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

1.4. Wohnhausneubau mit Doppelgarage
Fl.Nr. 258/4, Peter-Henlein-Straße, Gemarkung Garitz
(B-2017-44)
-Beschlussfassung

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 258/4, Gemarkung Garitz, soll ein Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage errichtet werden.
Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans "Peter-Henlein-Straße".
Die Festsetzungen sind bis auf folgende Abweichungen eingehalten:
Überschreitung der Baugrenze:
Das Vorhaben überschreitet mit dem Wohngebäude die östliche Baugrenze um ca.1 m. Mit dem Abstellraum wird die westliche Baugrenze um ca. 2 m überschritten. Die Überschreitungen sind städtebaulich verträglich, da das Ausmaß der Überschreitungen geringfügig ist und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. Die Befreiungen können erteilt werden.

Überschreitung der GRZ:
Die festgesetzte GRZ von 0,4 wird mit 0,50 überschritten. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen wie Garage und Zufahrt bis zu 50 % überschritten werden. Somit ist die geplante Grundfläche zulässig.
Dachform:
Statt des festgesetzten Satteldaches wird ein Pultdach mit 1,7 ° Dachneigung geplant, welches als Flachdach in Erscheinung tritt. Laut Bebauungsplan sind andere Dachformen zulässig, wenn diese städtebaulich verträglich sind. Der Baukörper weist zum Teil eine höhenmäßige Staffelung auf. Somit wirkt das Gebäude nicht zu massiv und kann aus städtebaulicher Sicht zugelassen werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Befreiung kann erteilt werden.
Trauf-/Wandhöhe:
Die Höheneinstellung des Gebäudes ergibt sich aus dem Geländeverlauf. Die nördlich anschließende Garage wurde so höhenmäßig eingestellt, dass ein relativ geringes Gefälle der Zufahrt entsteht. Das Wohngebäude schließt sich mit gleichem Niveau an. Auf Grund des abfallenden Geländes wird eine max. talseitige Wandhöhe des zweigeschossigen Teils von ca. 7,20 m erreicht. Die festgesetzte talseitige Traufhöhe beträgt max. 6,25 m. Die geplante Höheneinstellung ist städtebaulich verträglich, da eine Höhenstaffelung des Gebäudes geplant ist und auf ein Satteldach verzichtet wird. Die festgesetzte Traufhöhe wird an den eingeschossigen Gebäudekanten eingehalten. Da die bergseitige Wandhöhe die festgesetzte Traufhöhe mit max. 6,70 m überschreitet ist eine Befreiung erforderlich. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Befreiung kann erteilt werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Der nördlich angrenzende Nachbar hat dem Bauvorhaben nicht zugestimmt. Eine Verletzung der Nachbarrechte ist nicht zu erkennen.

Aus Sicht der Stadtplanung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Die oben angeführten erforderlichen Befreiungen können zugelassen werden.

<u>Beschluss:</u>

Der Bauausschuss stimmte dem Bauvorhaben zu. Bezüglich der Überschreitung der Baugrenze um ca. 1 m durch das Wohnhaus und ca. 2 m durch den Nebenraum, der abweichenden Dachform (Pult- statt Satteldach) und der Überschreitung der Traufhöhe mit 6,70 m statt 6,25 m wurden Befreiungen zugelassen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2. Stadt- und Verkehrsplanung

2.1. Bebauungsplan "Heilbadelandschaft", 2. Änderung, Gemarkungen Garitz und Bad Kissingen
1. Ergebnis der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
2. Ergebnis der Frühzeitigen Behördenbeteiligung
3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- Beschlussfassung

1. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Vom 22. Mai bis zum 22. Juni 2017 fand für die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Heilbadelandschaft", Gemarkungen Garitz und Bad Kissingen, die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt.
Im Rahmen dieser Beteiligung sind folgende Einwände eingegangen:

1.1 LBV Landesbund für Vogelschutz mit Schreiben vom 09.06.2017

1.1.1 Sachverhalt:
Sowohl das Feldgehölz auf Fl. Nr. 3102 (Gemarkung Bad Kissingen) als auch der Obstbaumbestand auf Fl. Nr. 3109 (Gemarkung Bad Kissingen), mit der Darstellung, welche Bäume entfernt werden, solle in der Planung dargestellt werden, da hier ein Verbindungsweg geplant ist. Außerdem solle um den Erweiterungsbereich für die Stellplätze eine Randeingrünung erfolgen.

Abwägung:
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde noch keine detaillierte Bestandserfassung vorgenommen. Diese ist inzwischen erfolgt und eingearbeitet.
Es werden die erforderlichen Darstellungen der Feldgehölze auf dem Grundstück Fl. Nrn. 3102 und 3102/1 (Gemarkung Bad Kissingen) und der angrenzenden Streuobstwiese im Bebauungsplan ergänzt. Das Entwicklungsziel der bereits rechtskräftig festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) wird zur Sicherung und Entwicklung des Bestands (Feldgehölz, Streuobstwiese und extensiv genutzte Wiese) angepasst.
Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3109 werden die bestehenden Obstbäume als „zu erhalten“ festgesetzt. Daneben werden im Zuge der Entwurfsfassung weitere Bäume als „zu erhalten“ aufgenommen, sofern diese durch die Erschließung des Wohnmobilstellplatzes nicht beeinträchtigt werden. Es wird festgesetzt, dass Gehölzrodungen nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Bad Kissingen möglich sind.

Die Erschließung des Fuß- und Radweges zur KissSalis über das Grundstück Fl. Nr. 3102 wird so angelegt, dass Baumfällungen vermieden werden. Die Darstellung des Fußweges wird in der Entwurfsfassung der örtlichen Topographie angepasst und soll möglichst flächensparend durch das Feldgehölz verlaufen.

Die an den Geltungsbereich angrenzende Landschaft zeichnet sich durch offene Ackerflächen mit einzelnen hangparallel verlaufenden Feldgehölzen und Baumgruppen aus. Ziel der Grüngestaltung ist es, diesen Charakter zu erhalten und einen fließenden Übergang zwischen Planungsgebiet und Agrarlandschaft zu erreichen. Deswegen wird von einer dichten, umlaufenden Randeingrünung der Erweiterungsfläche abgesehen, durch welche die Parkplatzflächen gestalterisch betont würden. Durch die Pflanzung von Einzelbäumen sollen die Parkplatzflächen hainartig überstellt werden.
Zur Ergänzung der bestehenden Feldgehölze auf Fl.-Nrn. 3065 / 3066 Gemarkung Bad Kissingen erfolgt eine Heckenpflanzung auf der Fl.-Nrn. 3093 Gemarkung Bad Kissingen.
Die Grüngestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschloss der Bauausschuss, den Einwand bezüglich der Randeingrünung zurückzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 10:0

1.1.2 Sachverhalt:
Aufgrund der extensiven Nutzung des Gebietes sei davon auszugehen, dass geschützte Tierarten vorhanden sind. Eine "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" – wenn auch im kleineren Umfang – sei somit erforderlich. Danach zeige sich, ob CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures,* also Maßnahmen des Artenschutzes) nötig sind.

Abwägung:
Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG durchgeführt.

Beschluss:
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.2 Herr Marco Kleinhenz mit Schreiben vom 21.06.2017

Sachverhalt:
Flächen im Eigentum der Stadt Bad Kissingen müssten Vorrang vor der Ausweisung von Flächen auf der "grünen Wiese" haben. Grundsätzlich sollten landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten bleiben – insbesondere im Hinblick auf den hohen Flächenverlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes würden wertvolle Ackerflächen verloren gehen, diese könnten nicht mehr bewirtschaftet werden. Der Anstieg der Pachtpreise wird befürchtet und infolgedessen auch erschwerte Produktionsbedingungen für Landwirte in der Region.

Abwägung:

Durch das Vorhaben werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Eigentum der Stadt Bad Kissingen im Umfang von 0,5 ha in Anspruch genommen. Eine geplante langfristige Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist durch die Festsetzungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits ersichtlich.
Die Ausgleichsflächen, für die eine Festsetzung des Entwicklungsziels „artenreiche extensive Wiese“ vorgesehen ist, können auch weiterhin landwirtschaftlich als Wiese genutzt werden.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschloss der Bauausschuss, den Einwand bezüglich der Festsetzungen der neuen Sondergebietsflächen, der Wohnmobil-Stellplätze sowie der neuen Ausgleichsflächen zurückzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 10:0

1.3 Bayerischer Schwimmverband mit Schreiben vom 21.06.2017

Sachverhalt
Es wird um eine ausreichende Größe des Baufensters, der Baulinien bzw. –grenzen gebeten. Für die Durchführung einer gewünschten Kreismeisterschaft ist ein sogenanntes Wettkampf-Becken der Kategorie C von Nöten. Dieses verfügt über mindestens 5 Bahnen mit einer Länge von jeweils 25 m und einer Wassertiefe von mindestens 1,80 m. Auch ein Lehrschwimmbecken sei für das Erlernen der Schwimmarten von Vorteil. Darüber hinaus wird der Wunsch geäußert, dass die neue Schwimmhalle der Schwimmabteilung des TSVs Bad Kissingen zur Verfügung gestellt wird. Gute Trainingsbedingungen können die Zukunft der Schwimmabteilung sicherstellen.

Abwägung:
Die festgesetzten Baugrenzen sind mit dem Bauwerber, den Stadtwerken, abgestimmt. Darüber hinaus ist der Einwand nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens.

Beschluss:
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.4 Herr Fritz Lang mit Schreiben vom 11.08.2017

Der Einwand von Herrn Lang ist nach Fristende (22.06.2017) am 18.08.2017 bei der Stadt Bad Kissingen eingegangen.

Sachverhalt:
Es wird der Antrag gestellt, das Bebauungsgebiet nicht eingeschränkt für die Nutzung der Heilbadelandschaft vorzusehen, sondern das Sondergebiet für Kur, Erholung und Gesundheit zwischen Heilbadelandschaft und Fachklinik Heiligenfeld zu erweitern.
Abwägung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans ging am 17.03.2015 ein ähnlicher Einwand von Herrn Lang bei der Stadt Bad Kissingen ein. Darin wurde eine Änderung bzw. Erweiterung des Sondergebiets Kur zwischen KissSalis und Fachklinik Heiligenfeld gefordert. In der Stadtratssitzung vom 30.09.2015 wurde die "Umwandlung von Grünland in SO für Kurzwecke" abgelehnt.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschloss der Bauausschuss an dem Beschluss des Stadtrats vom 30.09.2015 festzuhalten und den Antrag zurückzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 10:0

2. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand für die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Heilbadelandschaft", Gemarkung Garitz und Bad Kissingen, die Frühzeitige Behördenbeteiligung statt.
Im Rahmen dieser Beteiligung wurden folgende Einwände und Hinweise vorgetragen:

2.1 Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 21.06.2017

2.1.1 Sachverhalt:
Es biete sich an, die Heilbadelandschaft um die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2396 – 2404 zu erweitern, anstelle weitere landwirtschaftliche Nutzfläche zu versiegeln. Diese Grundstücke lägen bereits brach und würden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Zudem solle das Grundstück Fl. Nr. 3113 für eine Erweiterung der Heilbadelandschaft herangezogen werden, da dieses seitens der Landwirtschaft einfacher zu entbehren sei.
Infolge der Erweiterung der Heilbadelandschaft gingen der Landwirtschaft folgende Acker- und Grünlandflächen verloren: Fl. Nrn. 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3081, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093 und 3111/2. Es wird auf den sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG und § 1a BauGB verwiesen. Eine Änderung des Bebauungsplans werde aus landwirtschaftlicher Sicht abgelehnt.
Die Produktionsbedingungen der dort ansässigen Landwirte würden erheblich durch die Erweiterung der Heilbadelandschaft erschwert.
Für den Ausgleich der Bauflächen wird ein Ausgleich außerhalb von landwirtschaftlichen Flächen oder über produktionsintegrierte Maßnahmen gefordert.

Abwägung:
Es wird darauf hingewiesen, dass die genannten Grundstücke Fl. Nrn. 2396 – 2404 (Gemarkung Garitz) bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (19. Änderung) als Sondergebiet „Kur, Erholung, Gesundheit“ dargestellt sind und dort für die Erweiterung und Ergänzung der beste-

henden Einrichtungen der KissSalis vorgesehen sind. Sie sollen entsprechend genutzt werden und deshalb nicht für die Erweiterung eines Wohnmobilstellplatzes bzw. für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Das als alternatives Baugrundstück benannte Grundstück Fl. Nr. 3113 (Gemarkung Bad Kissingen) soll zur Erhaltung der Sichtbeziehungen zur KissSalis-Therme von Bebauung freigehalten werden. Es befindet sich zudem nicht im Eigentum der Stadt Bad Kissingen. Durch das Vorhaben werden außer privaten Grünflächen nur Flächen im Eigentum der Stadt Bad Kissingen in Anspruch genommen. Durch die geplante Erweiterung werden lediglich die Grundstücke Fl. Nr. 3086 – 3093 (Gemarkung Bad Kissingen) mit ca. 0,5 ha Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auch auf der neu geplanten Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel „artenreiche extensive Wiese“ eine Nutzung als extensives Grünland mit 0,25 ha innerhalb des landwirtschaftlichen Betriebs grundsätzlich möglich bleibt. Die erwähnten Grundstücke (Fl. Nrn. 3001 – 3010, 3111/2 und 3081) sind bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen oder als Grünland gemeldet.
Durch die geplante Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel „artenreiche extensive Wiese“ ist auf ca. 1 ha auf den Fl. Nrn. 3000 – 3004; Teilflächen Fl. Nrn. 3111/2 und 3111, Fl. Nr. 3007, Teilflächen Fl. Nrn. 3005 – 3006, Teilflächen Fl. Nrn. 3081, sowie Fl. Nrn. 3008 – 3010 (Gemarkung Bad Kissingen) eine Nutzung als extensives Grünland weiterhin möglich.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschloss der Bauausschuss den Einwand bezüglich der Festsetzungen der neuen Sondergebietsflächen, der Wohnmobil-Stellplätze sowie der neuen Ausgleichsflächen zurückzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 11:0

2.1.2 Sachverhalt:
Durch die Erweiterung der Badelandschaft würde die Zufahrt über die Fl. Nr. 3111 entfallen. Eine Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wäre aufgrund dessen mit einem hohen Umweg verbunden.

Abwägung:
Die Erschließung des Wohnmobilstellplatzes und der Erweiterungsfläche ist weiterhin über eine Erschließungsstraße im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 3111 gewährleistet, um die Erreichbarkeit der angelegten Ausgleichsflächen für Pflegemaßnahmen und des Oberbodenlagers sicherzustellen. Über diese Zufahrt sind auch die anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. (nicht ausgemarkte) Flurwege weiterhin erreichbar.

Beschluss:
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

2.1.3 Sachverhalt
Die Empfindlichkeit gegenüber Belastung durch Immissionen, verursacht durch die landwirtschaftliche Nutzung, nehme zu. Es wird darauf hingewiesen, dass die benachbarten Landwirte nicht durch die Badegäste zum Regress herangezogen werden dürften. Die gesetzlichen Abstandsflächen müssten eingehalten werden.

Abwägung:
Durch die aktuellen Änderungen im Bebauungsplan werden sich die Abstände zwischen Heilbadelandschaft und landwirtschaftlicher Fläche nicht verändern. Bei einer Bewirtschaftung wie bisher sind keine erheblichen Belästigungen durch Emissionen aufgrund ordnungsmäßiger Landbewirtschaftung zu erwarten. Auf die typischen Emissionen mit der angrenzenden Landwirtschaft wird im Bebauungsplan und Begründung hingewiesen.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschloss der Bauausschuss den Einwand bezüglich der Verträglichkeit zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Kur-, Heilbade- und Freizeitnutzung zurückzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 11:0

3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:
Der Bauausschuss beauftragte die Verwaltung für die 2. Änderung des Bebauungsplans "Heilbadelandschaft", Gemarkungen Garitz und Bad Kissingen, Stand 13.09.2017, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Parallelverfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 11:0

3. Verwaltungsverfahren
3.1. Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes - verschiedene Widmungen - Beschlussfassung

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) – verschiedene Widmungen

Aufgrund des Art. 6 Bayer. Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) sollen die nachstehenden Flächen zur Ortsstraße (nach Art. 3 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit Art. 46 Ziffer 2 BayStrWG) gewidmet werden:

1.
Der PKW-Parkplatz Obere Saline, **Flurnummer 248, Gemarkung Hausen** mit einer Teilfläche von ca. 4.212 m² von knapp 20.000 m².

Die als Ortsstraße gewidmete Teilfläche verläuft im südlichen Teil des o. g. Grundstücks.

2.
Der PKW-Parkplatz Obere Saline, **Flurnummer 250, Gemarkung Hausen** mit einer Teilfläche mit ca. 139 m² von 1.050 m².

Die als Ortsstraße gewidmete Teilfläche verläuft im nordöstlichen Teil des o. g. Grundstücks.

3.
Zufahrtsstraße, Obere Saline mit der **Flurnummer 249, Gemarkung Hausen (556 m²)**.
Die Widmung beginnt mit der Einmündung aus der Staatsstraße, Flurnummer 244/1, Gemarkung Hausen und endet an der westlichen Grenze der Flurnummer 249.

4.
Südliche Bismarckstraße mit der **Flurnummer 2982/8, Gemarkung Bad Kissingen** mit einer Länge von 60 Meter und 2.926 m².

Die Ortsstraße beginnt an der südlichen Grenze der Ortsstraße Flurnummer 3558, Gemarkung Bad Kissingen und endet mit der Einmündung in die Bundesstraße 287.
Beinhaltet ist auch der Gehweg bis auf Höhe der Südbrücke.

5.
Die als Ortstraße gewidmete Fläche, **Flurnummer 1011/1, Gemarkung Garitz (Rilkeweg)** mit einer Länge von 140 Meter und 745 m². Diese beginnt mit der Einmündung Eichendorffstraße und endet mit der Einmündung in die Klinikstraße. Die Benennung als „Rilkeweg“ erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 21.09.2016.

Träger der Baulast ist jeweils die Stadt Bad Kissingen.

<u>Beschluss:</u>

Der Bauausschuss beschloss die Flurnummern 248 (Teilfläche), 249, 250 (Teilfläche) der Gemarkung Hausen, die Flurnummer 2982/8, Gemarkung Bad Kissingen und die Flurnummer 1011/1 der Gemarkung Garitz als Ortsstraßen zu widmen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4. Natur- und Umweltschutz

4.1. Mobilfunk-Erweiterung des Standortes Kiefernstraße, Bad Kissingen um LTE-Technologie
- Information

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit Schreiben vom 01.08.2017, eingegangen am 03.08.2017, mitgeteilt, dass der Mobilfunkstandort in Reiterswiesen in der verlängerten Kiefernstraße, um LTE-Technologie erweitert werden soll.

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

Die Verwaltung ist bei dieser Anfrage jedoch nicht davon ausgegangen, dass es hier sinnvoll wäre, einen neuen Standort zu benennen, da die Entfernung zur Wohnbebauung über 400 m beträgt. Die neue LTE-Anlage wurde deshalb in der Kalenderwoche 34 in Betrieb genommen.

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

4.2. Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von/nach der städtischen Immissionsschutzverordnung wegen Umbau Kurhausbad und Neumann-Flügel (durchgehende Bauzeit)
- Beschlussfassung

Mit Datum vom 30.06.2017 haben die seitens des Freistaates Bayern beauftragten Architekten Grellmann, Kriebel und Teichmann, Würzburg hinsichtlich des Umbaus Kurhausbad mit Neumannflügel zum Haus für Gesundheitsmanagement Antrag auf durchgehende Bauzeit gestellt.

Von Mitte Oktober 2017 bis Dezember 2020 soll das Projekt mit Kosten von rund 51 Mio. € abgewickelt werden. Um das Bauvolumen in der vorgegebenen Zeitspanne bewältigen zu können, ist eine durchgehende Bauzeit unerlässlich. Die Nacht- und Mittagsruhezeiten werden eingehalten.

Die Zufahrt zur Baustelle erfolgt über die Martin-Luther-Straße. Die Baustelleneinrichtung soll auf dem Gelände des ehem. Hotels Steigenberger erfolgen. Ein umfassender Bauzeitenplan wurde vorgelegt.

Um die Geräuschentwicklung möglichst gering zu halten, wird ein Ing.-Büro für Bauakustik beratend tätig sein.

Die Nachbarbeteiligung ist noch nicht abgeschlossen. 11 Eigentümer haben der Maßnahme zugestimmt, 4 Antworten, allesamt von Miteigentümern aus dem Anwesen Martin-Luther-Str. 1, stehen noch aus.

Eine Ausnahme kann gemäß § 4 Abs. 1 der städtischen Immissionsschutzverordnung erteilt werden, wenn sich eine Baumaßnahme wegen ihrer Dauer unumgänglich in den geschützten Zeitraum erstreckt. Das ist hier der Fall.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschloss, dem Antrag stattzugeben. Ein der Maßnahme angemessener Auflagenbescheid ist zu erlassen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4.3. Stellungnahme zum Entwurf des neuen Rahmenkonzepts UNESCO-Biosphärenreservat Rhön - Beschlussfassung

Zweieinhalb Jahre lang haben 180 Akteure in 11 Arbeitsgruppen ein neues Rahmenkonzept für das UNESCO Biosphärenreservat Rhön erarbeitet.

Startschuss war die Übergabe der Erweiterungsurkunde am 20. November 2014, eigentlich sollte das Rahmenkonzept innerhalb von 3 Jahren stehen. Das wird nicht mehr ganz zu schaffen sein.

Die öffentliche Anhörung läuft vom 26.06.-29.09.2017, bis dahin kann jeder Bürger seine Ideen und Anregungen einbringen. So ist auch die Stadt Bad Kissingen aufgefordert, ggf. eine Stellungnahme abzugeben. Nach der öffentlichen Anhörung soll die endgültige Version noch in die betroffenen Ministerien gehen. Dieser Prozess soll bis Frühjahr 2018 dauern.

Die einzelnen Themenfelder von Mobilität bis Wirtschaft über Kultur und Tourismus sind in drei Bänden (Band I: Wo stehen wir? Band II: Welche Ziele haben wir? Band III: Wie sieht unser Weg aus?) auf 817 Seiten dargestellt. Dabei wurden 56 Projekte erarbeitet. Beispielhaft genannt seien die Weiterentwicklung des Sternenparks, ein länderübergreifendes Mobilitätskonzept, ein gemeinsamer Verkehrsverbund, eine bessere Erreichbarkeit im öffentlichen Nahverkehr ab dem ICE-Bahnhof Fulda oder aber die Barrierefreiheit.

Der Entwurf des Rahmenkonzepts ist unter www.biosphaerenreservat-rhoen.de/entwurf-rahmenkonzept einzusehen.

Wünsch dir was: Frei nach diesem Motto läuft die Sammlung von Zukunftsvisionen für das Biosphärenreservat Rhön, so titelte jedenfalls die MAIN-POST im Nachgang zu einer Informationsveranstaltung am 09.08.2017 in Bad Bocklet.

Für die Stadt Bad Kissingen könnte es Sinn machen, den Anspruch auf eine dritte Bildungsstätte (neben Oberbach und Oberelsbach) zu untermauern. Jedenfalls kam in den Vorträgen bei der InfoVeranstaltung klar zu Tage, dass es im Süden des Biosphärenreservats an einer solchen Einrichtung fehlt. Ungeklärt ist jedoch nach wie vor die Finanzierbarkeit. Unbenommen davon sollten wir auf die Vorzüge der Errichtung einer Bildungsstätte im Bereich Klaushof nachdrücklich hinweisen. Schließlich liegt der Wildpark direkt an einer Kernzone und am „Hochrhöner". Umweltbildung wird im Zusammenspiel mit der Uni Würzburg bereits betrieben. Daneben sind mit dem Wildpark an sich, dem Pfad der Baumgiganten, der Wüstung Bremersdorf, einer Urwaldparzelle, verschiedene Lehrpfade zahlreiche Attraktionen bereits vorhanden. Der „Wald für die Seele" kommt künftig hinzu. Dieser wurde im Übrigen in Bad Bocklet als Beispiel für das Thema „Natur- und Wildnistherapie" bereits vorgestellt.

Bad Kissingen als Kurstadt zählt wie der Kreuzberg und die Wasserkuppe zu den touristischen Leuchttürmen im Biosphärenreservat. Die Errichtung einer dritten Bildungsstätte in Bad Kissingen wäre ein wesentlicher Ansatz, dies zu manifestieren.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmte dem Entwurf zu und geht davon aus, dass eine Bildungseinrichtung im engen räumlichen Zusammenhang zum Wildpark Klaushof mit seinen zahlreichen Attraktionen und Einrichtungen errichtet wird.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Vergaben

5.1. Terrassenschwimmbad - Sanierung der Schwimmbecken, BA I Abbruch- und Baumeisterarbeiten - Beschlussfassung

Nach öffentlicher Ausschreibung der Abbruch- und Baumeisterarbeiten wurde von 11 Firmen ein Leistungsverzeichnis angefordert. Hiervon haben 7 Bieter ein Angebot abgegeben. Das wirtschaftlichste Angebot hat die Firma Otto Heil GmbH aus Oerlenbach – OT Eltingshausen abgegeben. Dies liegt bei 364.744,88 € netto.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschloss den Zuschlag für die Abbruch- und Baumeisterarbeiten zur Sanierung der Schwimmbecken im Terrassenschwimmbad – BA I, an die Fa. Otto Heil aus 97714 Oerlenbach – OT Eltingshausen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0