



STADT BAD KISSINGEN

BERICHT

über die

12. Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 01.07.2015

1. Bekanntgaben

1.1. Radweg Bad Kissingen - Albertshausen: Nachtrag Straßenbauarbeiten

Die Firma Gebr. Stolz GmbH & Co. KG wurde im Zuge einer Auftragsenerweiterung beauftragt, die Arbeiten für den Radwegeanschluss an die B 286 in Richtung Poppenroth durchzuführen.

2. Stadt- und Verkehrsplanung

2.1. Antrag des Gemeindevorstandes der Gemeinde Künzell auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen (RPN) gem. § 8 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V. mit § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) Geplantes Sondergebiet zur Verlagerung des Möbelhauses Sommerlad, Petersberg in das Interkommunale Gewerbegebiet Künzell, Landkreis Fulda - Beschlussfassung

Die Gemeinde Künzell, Hessen, hat die Zulassung einer Abweichung von den entgegenstehenden Zielen des Regionalplanes Nordhessen (RPN 2009) und des Landesentwicklungsplanes Hessen (LEP 2000) beantragt, um für Flächen in einer Größenordnung von rd. 6,6 ha ein Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Möbeleinzelhandel darstellen bzw. ausweisen zu dürfen.

Das im oberzentralen Siedlungsbereich Fulda (postalische Adresse Pacelliallee 42 - 46 in 36100 Petersberg) seit knapp 30 Jahren ansässige Möbelhaus Sommerlad beabsichtigt seinen Standort in das rd. 1.100 m entfernt liegende, geplante interkommunale Gewerbegebiet der Stadtregion Fulda zu verlagern. Der Planstandort liegt auf der Gemarkung von 36093 Künzell.

Beantragt wurden folgende Verkaufsflächen:

	Altstandort	Planstandort
Gesamtverkaufsfläche	19.803 m²	21.900 m²
davon für		
Möbel	16.628 m ²	16.800 m ²
zentrenrelevante Randsortimente	1.927 m ²	2.050 m ²
nicht-zentrenrelevante Randsortimente	1.248 m ²	3.050 m ²

Die beantragte Gesamtverkaufsfläche von 21.900 m² liegt rd. 2.100 m² über der Gesamtverkaufsfläche des Altstandortes mit 19.803 m². Für das Unternehmen ist die Größe nicht das allein ausschlaggebende Kriterium. Vielmehr spielen auch der Zuschnitt der Verkaufsfläche, die Größe und Anordnung der Lager sowie die Stellplatzsituation eine wesentliche Rolle für die Attraktivität und die Wirtschaftlichkeit des Standortes. Die bisherige Lagerfläche umfasst 16.850 m², im Neubau werden es nach dem derzeitigen Raumprogramm 38.299 m² sein.

Neben der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Möbelhauses Sommerlad ist bei der Bewertung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen zu berücksichtigen, dass auch am Altstandort zukünftig Möbeleinzelhandel in einer nicht unwesentlichen Größenordnung weiterhin realisiert werden kann. Eine Nachnutzung des bisher von der Firma Sommerlad genutzten Grundstücks in Petersberg mit Einzelhandelsnutzungen soll weiterhin im Rahmen der derzeitigen Festsetzungen des dortigen Bebauungsplanes zugelassen werden. Danach ist großflächiger Einzelhandel für den Verkauf von Möbeln aller Art auf einer maximalen Verkaufsfläche von 17.380 m² (davon 2.500 m² zentrenrelevante Randsortimente) möglich.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass mit dem bereits am Altstandort ansässigen Heimtextilienfachmarkt Hammer (rund 2.500 m² Verkaufsfläche) und dem Möbeldiscounter Poco (rund 8.000 m² Verkaufsfläche) ein Teil der zukünftig in der Altimmoblie vorgesehenen Nutzung bereits heute bekannt ist. Es ist zu vermuten, dass Poco die Altflächen belegen wird. Daher haben wir es mit einer faktischen Neuausweisung um 21.900 m² Verkaufsfläche zu tun.

Wesentlich für die landesplanerische Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsfestlegungen im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und des Regionalplans Main-Rhön ist der Projekteinzugsbereich.

Legt man die Einwohner der Kommunen innerhalb der 30 Minuten Fahrzeitisochrone als Projekteinzugsbereich zugrunde, würde der Projekteinzugsbereich rd. 409.450 Einwohner umfassen.

Auf der Grundlage des Einzugsbereichs, der in der landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse in Karte 3 dargestellt ist, liegt Bad Kissingen mit einer Entfernung von rd. 62 km und einer Fahrzeit von rd. 41 Minuten und wurde deshalb im Verfahren beteiligt.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Stadt Bad Kissingen durch das Vorhaben beeinträchtigt. Auch wenn in Bad Kissingen selbst kein großflächiger Möbelanbieter angesiedelt ist, wird durch die deutliche Vergrößerung des Möbelangebotes im direkten Umkreis um Fulda durch das mögliche verbleibende Angebot am Altstandort in Petersberg und den neuen Standort in Künzell ein Magnet geschaffen, der insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente einen Kaufkraftabfluss in Bad Kissingen befürchten lässt. Aus diesem Grunde sollten die zentrenrelevanten Randsortimente deutlich zurückgefahren werden.

Die Stadt Bad Kissingen erhebt gegen die Errichtung des Möbelhauses Sommerlad im interkommunalen Gewerbegebiet Künzell Einwände.

Die Stadt Bad Kissingen fordert eine deutliche Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente. Außerdem soll bei Zulassung des neuen Standortes geprüft werden, in wie weit das bestehende Baurecht am Standort Petersberg zurück genommen werden kann.

2.2. 4. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen

I. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

II. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

III. Weitere Änderungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

IV. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Beschlussfassung

I. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, lag in der Zeit vom 16.03.2015 bis 16.04.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus. Dabei gingen die nachfolgenden Stellungnahmen ein:

I.1. Hotel Sonneneck, mit Schreiben vom 08.04.2015

Sachverhalt:

Es wird gebeten, 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.

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.

In Hinblick auf die geltend gemachten wirtschaftlichen Probleme des Hotelbetriebs ist festzustellen, dass neben der ausgeübten Hotelnutzung im Kurgebiet durchaus auch andere Nutzungen zulässig sind. 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.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen und das Grundstück im Umgriff des Bebauungsplans zu belassen.

I.2. Anwesen Schönbornstraße 3b, mit Schreiben vom 12.04.2015

Sachverhalt:

Es wird gebeten, 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 Schönbornstraße 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 städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet. Es handelt sich dabei um die Verwaltung eines Kurbetriebs. Gegenüber der Gesamtfläche des zugehörigen Kurbetriebs ist diese Fläche untergeordnet. 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 3 a, 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.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen und das Grundstück im Umgriff des Bebauungsplans zu belassen.

I.3. Hescuro Regina Klinik, mit Schreiben vom 08.04.2015

I.3.1 Sachverhalt:

Es wird gebeten, das Flurstück 3155, Schönbornstraße, aus dem Geltungsbereich des Sondergebiets Kurgebiet herauszunehmen.

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

Abwägung:

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

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen und das Grundstück im Umgriff des Bebauungsplans zu belassen.

I.3.2 Sachverhalt:

Es wird gebeten, 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 Kurzzone 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.

Durch Ausnutzung der neuen Festsetzung die gestattet, dass die Nutzung zum Dauerwohnen in Gebäuden ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn diese 25 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche auf dem Baugrundstück nicht übersteigt und die Zweckbestimmung des Kurgebiets gewahrt bleibt, könnte für das Objekt Hescuro bei einer Gesamtbetrachtung des Objekts mittels Ausnahmegenehmigung Dauerwohnen für dieses Gebäude zugelassen werden.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen und das Grundstück im Umgriff des Bebauungsplans zu belassen.

I.3.3 Sachverhalt:

Der Einwender 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.
Kein Beschluss erforderlich.

I.4. Hotel Rixen, mit Schreiben vom 01.04.2015

Sachverhalt:

Es wird gebeten, die Flurstücke 2067 und 2067/13, Frühlingstraße 18 aus dem Geltungsbereich 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.

Der Einwender 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 Kurggebiet gewünschten Hauptnutzungsarten.

Auch aus städtebaulich-funktionalen Gründen sollen die Grundstücke im Kurggebiet verbleiben, da sie im Übergang zum Kurtheater liegen und eine Herausnahme der Grundstücke aus dem Kurggebiet 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 Kurggebiet auch andere Nutzungen zulässig sind, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft erlauben. Mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurggebiet sollen zukünftig auch dauerwohnliche Nutzungen in einem untergeordneten Maße ausnahmsweise zulässig sein. Eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft ist damit auch zukünftig möglich.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen und das Grundstück im Umgriff des Bebauungsplans zu belassen.

I.5. Sanatorium Winterstein, mit Schreiben vom 14.04.2015

Sachverhalt:

Es wird gebeten, die Flurstücke 2078/3, 2078/4, 2078, 2083 und 2067/16, Pfaffstraße Nr. 1-11, aus dem Geltungsbereich des Sondergebiets Kurggebiet herauszunehmen.

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

Würde der Anregung gefolgt, werde der Block zwischen Von-der-Tann-Straße, Pfaffstraße und Zückberg in Gänze aus dem Kurggebiet 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 Kurggebiet gewünschten Hauptnutzungsarten.

Es handelt sich um einen Standort, der zwar am Rande des Kurggebiets 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 Bauungszusammenhanges führen.

In Hinblick auf die geltend gemachten wirtschaftlichen Probleme des Betriebs ist festzustellen, dass neben der ausgeübten Nutzung als Sanatorium / Hotel im Kurggebiet auch andere Nutzungen zulässig sind, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft erlauben. Mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurggebiet sollen zukünftig auch dauer-

wohnliche 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.

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.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen und die Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplans zu belassen.

I.6. Haus Hohenzollern, mit Schreiben vom 15.04.2015

Sachverhalt:

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

Sie 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.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen und das Grundstück im Umgriff des Bebauungsplans zu belassen.

I.7. Verschiedene Einwander, Haus Hohenzollern, mit Schreiben vom 05.04.2015, 06.04.2015, 10.04.2015 und 16.04.2015

Sachverhalt:

Die Einwander 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.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen und das Grundstück im Umgriff des Bebauungsplans zu belassen.

I.8. Kapellenstraße 12e, mit Schreiben vom 02.04.2015

Sachverhalt:

Es wird gebeten, 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 Kurgelände Kurgelände 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 Kurgelände herauszunehmen und, dem Bestand und den Zielerfordernissen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) entsprechend, wohnbaulich zu entwickeln.

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

I.9. Eigentümer Prinzregentenstraße 23, mit Schreiben vom 05.04.2015

Sachverhalt:

Der Eigentümer 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 zukunftssträchtige Entwicklung der Liegenschaft nicht geeignet.

Nachhaltig und zukunftssträchtig 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 Kurgelände zeigt, dass der Gebietscharakter im Kurgelände heute weiterhin maßgeblich durch die Hauptnutzungen Kur- und Fachkliniken, Sanatorien, Hotels und Pensionen geprägt wird.

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

In die Abwägung, in welchem Maße eine Öffnung des Kurgeländes 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 Kurgeländes beeinträchtigt werden würde. Mit der Beschränkung auf einen Anteil von 25 % trägt die Stadt Bad Kissingen Sorge dafür, dass keine Überformung des Kurgeländes stattfindet und der Gebietserhaltungsanspruch für das Kurgelände gewahrt wird.

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

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

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

Sachverhalt:

Der Einwender begrüßt die planerische Zielsetzung, Dauerwohnen im bestimmten Rahmen zuzulassen und die allgemeine Zweckbestimmung des Kurgebiets anzupassen. 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.

Der Einwender fordert, die vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von dauerwohnlischen 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 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 dauerwohnlische 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 dauerwohnlischen 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 Ferienwohnungen im Kurgebiet auch andere Nutzungen zulässig sind, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Liegenschaft erlauben.

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

I.11. Einwander Schillerstraße 4, mit Schreiben vom 15.04.2015

Sachverhalt:

Der Einwander kritisiert, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans Kurgebiet weiterhin die Belange von Flüchtlingen und Asylbewerbern nicht beachte. Er fordert ein sofortiges, 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.

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

I.12. Einwander, Rosenstraße 17, mit Schreiben vom 19.03.2015

Sachverhalt:

Der Einwander 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.

Kein Beschluss erforderlich.

I.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 liegt 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 sollte im Sondergebiet Kur belassen werden.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss dem Einwand stattzugeben und das Grundstück Fl.Nr. 3295 im Umgriff des Bebauungsplanes zu belassen.

I.14. Eigentümer Von-der-Tann-Straße 2 und 4, mit Schreiben vom 01.04.2015

Sachverhalt:

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

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

Zur Kenntnis.

II. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit von 16.03. bis 16.04.2015 die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB statt. Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

II.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.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, dass auf Grund der großen Anzahl sanierungsbedürftiger Altbausubstanz innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes im Umweltbericht auf die besondere Bedeutung des Artenschutzes im Plangebiet hingewiesen wird, der Einwand ansonsten aber zurückgewiesen wird.

II.2. 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.

Zur Kenntnis.

II.3. 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.

Zur Kenntnis.

II.4. 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 Wendepplatz 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 solche 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 Baugenehmigungsverfahrens 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 Hubrettungsfahrzeuge 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.

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

III. Weitere Änderungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Die Stadt Bad Kissingen möchte für bestandsgeschütztes Wohnen in bestehenden Gebäuden in Anlehnung an § 1 Abs. 10 BauNVO die Möglichkeit schaffen, eine Erneuerung dieser Anlagen zu schaffen.

Folgende Festsetzung soll dazu zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

2.3. Ausnahmsweise zulässig sind:

...

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

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt beauftragt die Verwaltung den Bebauungsplan entsprechend obiger Beschlüsse anzupassen und die Festsetzung bezüglich der Erneuerung bestandsgeschützter Wohngebäude als Ziffer 2.3 d in die 4. Änderung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

IV. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, mit Planungsstand vom 01.07.2015 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Parallelverfahren durchzuführen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fürstenhof“ wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ nicht berührt.

2.3. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Arnshausen - Reiterswiesen", 2. Änderung, und Grünordnungsplan, 1. Änderung, Gemarkung Arnshausen und Reiterswiesen Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung - Beschlussfassung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind einige Einwände bezogen auf die Standortwahl der Ausgleichsfläche für die erforderliche Neuaufforstung eingegangen. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass sich der Standort vorzugsweise auf den Gemarkungen Arnshausen bzw. Reiterswiesen befinden sollte.

Eine Überprüfung der in der Nähe des Eingriffes befindlichen Flächen bezüglich der Eignung als Aufforstungsfläche hat ergeben, dass auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 1450, Gemarkung Reiterswiesen, eine Neuaufforstung möglich wäre. Das Grundstück schließt sich südwestlich an das vom Eingriff betroffene Biotop an.

Die Untere Naturschutzbehörde und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten haben grundsätzlich dem neuen Standort der Aufforstung zugestimmt.

Möglich wäre eine Ausgleichsfläche, welche mit gleicher Breite wie das betroffene Biotop fortgeführt wird.

Es ist jedoch noch erforderlich, mit beiden Behörden die Art der Ausführung dieser Ausgleichsmaßnahme zu besprechen. Eine genaue Bewertung und Berechnung des Ausgleiches kann erst nach dieser Abstimmung erfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Einbeziehung des städtischen Grundstückes Fl.Nr. 1450, Gemarkung Reiterswiesen, zu überarbeiten und mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Bebauungsplan „Ausgleichsfläche Aufforstung Männerholz“, Gemarkung Poppenroth, soll in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde modifiziert weitergeführt werden. Die Aufforstungsfläche soll für zukünftig erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ins Ökokonto eingebucht werden.

2.4. Bebauungsplan "Kiefernstraße", Gemarkung Reiterswiesen Aufstellungsbeschluss Frühzeitige Behördenbeteiligung Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - Beschlussfassung

Der Stadt Bad Kissingen liegt eine Bauvoranfrage für ein Einfamilienwohnhaus mit Garage vor, das auf dem Grundstück Kiefernstraße 3, Flurnummer 62, Gemarkung Reiterswiesen, in zweiter Bauzeile errichtet werden soll. Das Vorhaben soll im Übergangsbereich zur freien Landschaft, deutlich abgerückt von der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück ausgeführt werden. Das geplante Vorhaben liegt im Außenbereich. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Die Erschließung des Vorhabens kann gesichert werden.

Die vorliegende Beeinträchtigung öffentlicher Belange kann nur im Rahmen einer Bauleitplanung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gelöst werden.

Der Bauausschuss hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 15.04.2015 beauftragt für den Bereich südlich der Kiefernstraße in der Gemarkung Reiterswiesen einen Entwurf für einen Bebauungsplan zu erstellen.

In dem Bebauungsplan soll der Ortsrand mittels Gestaltungsvorgaben und Eingrünung zur freien Landschaft neu gestaltet werden.

Über einen integrierten Grünordnungsplan werden die grünordnerischen Festsetzungen gesichert. Im Rahmen des Bauleitverfahrens sind die Eingriffsschwere zu ermitteln und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Der Ausgleich für den Eingriff soll direkt vor Ort auf den Grundstücken erfolgen.

Die Gebäude werden als zweigeschossige Bauten mit Satteldach festgesetzt.

Dem Bauausschuss werden verschiedene Lösungsmöglichkeiten vorgestellt:

In der Variante A werden über eine Ringstraße mit Anbindung an die Kiefernstraße und die Kissinger Straße insgesamt neunzehn Bauplätze geschaffen.

In der Variante B erfolgt die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Kiefernstraße aus. Mit dieser Lösung können fünfzehn Bauplätze geschaffen werden.

Diese beiden Vorschläge überschreiten die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebietsfläche deutlich.

Die Variante C sieht eine kurze circa 50 Meter lange Stickerschließung mit kleinem Wendehammer vor, durch die drei Baugrundstücke direkt erschlossen werden. Die weitere Erschließung erfolgt als zweite Bauzeile über die bestehenden Grundstücke mit Bebauung von der Kiefernstraße aus. Insgesamt wird Baurecht für zwölf Neubauten geschaffen. Der Umgriff dieser Variante beschränkt sich im Wesentlichen auf die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebietsfläche.

Zwei Grundstücke entlang der Kiefernstraße wären bei allen drei Varianten bereits jetzt ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar.

Von Seiten der Verwaltung wird die Variante C favorisiert, da hier der Erschließungsaufwand minimiert werden kann. Der Umgriff für die Variante C umfasst in der Gemarkung Reiterswiesen südlich der Kiefernstraße die Grundstück mit folgenden Flurnummern ganz oder teilweise 59, 60, 61, 62, 735, 736, 737, 738, 739, 741, 742, 743, 743/1, 744, 745 und 747.

Nach eingehender Beratung wird eine Beschlussfassung zurückgestellt. Die Anlieger sollen mit den Varianten „A“ und „C“ mittels Abfrage befasst werden.

3. Baugesuche

3.1. RP Klinik Bavaria Besitzgesellschaft mbH Aufstockung des 6. Obergeschosses Von-der-Tann-Straße 18-22, Fl.Nr. 2097, 2097/3, Gemarkung Bad Kissingen (B-2015-28) - Beschlussfassung

Das bestehende Penthaus im 6. Obergeschoss der Klinik wird um zehn Betten erweitert. Das Baugrundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet – Kurgebiet“. Die Erweiterung ist mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes kompatibel und städtebaulich verträglich.

Die Aufstockung fügt sich verträglich in das Gebäude und die Umgebung ein.

Die Träger öffentlicher Belange haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Der Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.

**3.2. Nutzungsänderung des Erd- und 1. Obergeschosses zu einer Frühförderstelle der Lebenshilfe
Ludwigstraße 20, Fl.Nr. 380/1, Gemarkung Bad Kissingen
(B-2015-58)
- Beschlussfassung**

Im ehemaligen Telekomgebäude in der Ludwigstraße 20 sollen im Erd- und im Obergeschoss Räume für die Frühförderstelle der Lebenshilfe untergebracht werden.

Das Anwesen liegt in einem Bereich, welcher im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung in der Umgebung. Die beantragte Nutzung ist zulässig.

Das Gebäude ist ein Denkmal in Sinne des Denkmalschutzgesetzes und ist zurzeit nicht barrierefrei. Die dargestellte Lösung zur Überwindung des Höhenunterschieds von der Hofebene zum Erdgeschoss ist so nicht umsetzbar. Eine barrierefreie Lösung ist aber möglich und wird derzeit mit dem Antragsteller erarbeitet.

Für die Nutzung werden auf dem Grundstück elf Stellplätze nachgewiesen, die über ein Nachbargrundstück angefahren werden. Die Durchfahrt durch das Nachbargrundstück ist dinglich zu sichern. Die Erschließung des Anwesens erfolgt über die Fußgängerzone Ludwigstraße. Die ganztägige Zufahrt, sowohl für Beschäftigte wie auch für Kunden durch die Ludwigstraße wird von der Stadtplanung bedenklich gesehen.

Aus Sicht des Bauamtes sollte die Zustimmung verbunden mit einer Ablösung der Stellplätze erteilt werden. Die verkehrsrechtliche Problematik der Zufahrt über die Fußgängerzone sollte separat verhandelt werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarn ist erfolgt. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Der Bauausschuss stimmt der Nutzungsänderung zu.

Die erforderlichen Stellplätze können abgelöst werden.

Der Zugang über das Nachbargrundstück ist dinglich zu sichern.

4. Bauvoranfragen

**4.1. Seniorenwohnanlage Rosenhof Bad Kissingen - Aufstockung des Hauses E
Bismarckstraße 74, Fl.Nr. 2293/1, 2293/6 und 2293/8, Gemarkung Bad
Kissingen
(V-2013-7)
- Beschlussfassung**

Das Haus „E“ der Seniorenwohnanlage Rosenhof Bad Kissingen, das derzeit aus einem Garagengeschoss und einem Wohngeschoss besteht, soll mit fünf Geschossen aufgestockt werden. Damit hat es die gleiche Traufhöhe wie die Häuser „A“ und „C“. Auf jeder Etage werden sechs neue Wohnungen, insgesamt 30 Wohneinheiten errichtet. Das Haus „E“ wird barrierefrei an die Gebäude „A“ bis „D“ angebunden. Nach der Errichtung des Neubaus werden die Bewohner der Bauteile „A“, „C“ und „D“ sukzessive verlegt, um die alten Bauteile entsprechend barrierefrei und schallschutztechnisch zu sanieren.

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich, für den ein Bebauungsplan nicht vorliegt. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Das entspricht auch der tatsächlichen Nutzung. Nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung so-

wie der Bauweise und der Fläche, die überbaut werden soll, fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein. Die Baumasse des Baukörpers entspricht der Baumasse der bestehenden Baukörper. Die Traufhöhe des Gebäudes, bezogen auf das vorhandene Gebäude ist etwa ein Geschoss höher, als die Gebäude „A“ und „C“. Trotz der geplanten Verbindungsbauten bleibt die offene Bauweise erhalten. Die überbaute Grundstücksfläche entspricht dem Bestand. Die Abstandsfläche fällt im Süden auf das Grundstück der Bundesrepublik Deutschland. Nachdem es sich hier aber um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, darf die Abstandsfläche auf diese Fläche fallen.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes, Straßenbau, liegt noch nicht vor. Die Eigentümerin des nördlich gelegenen Grundstückes hat gegenüber dem Bauamt die Höhe des Gebäudes und die Nähe zu ihrem Grundstück gerügt. Aus Sicht der Verwaltung sind aber nachbarschützende Rechte nicht verletzt.

Das Grundstück liegt im Bereich der Bismarckstraße und der Auffahrt zur B 286. Die Einhaltung der Lärmschutzwerte ist zum Bauantrag nachzuweisen.

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Der Ausschuss stellt für das Bauvorhaben die Genehmigung in Aussicht.

4.2. Neubau eines Biomarktes mit Stellplätzen und Werbeanlagen Riedgraben 2, Fl.Nr. 1680/10, Gemarkung Garitz (V-2015-8) - Beschlussfassung

Auf dem Grundstück Riedgraben 2 soll ein Biomarkt mit circa 685 m² Hauptnutzfläche und zwanzig Stellplätzen errichtet werden. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd". Nach Ziffer 2.3 der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel u.a. mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen. Beim beantragten Markt handelt es sich um dieses Sortiment. Nachdem in Bad Kissingen im Bereich des biologischen Lebensmitteleinzelhandels eine deutliche Marktlücke vorhanden ist und im Innenstadtbereich geeignete Liegenschaften nicht zur Verfügung stehen, kann aus Sicht der Stadtplanung eine Befreiung erteilt werden. Mit der Ansiedlung des Biomarktes an dieser Stelle würde auch die Nahbereichsversorgung des Stadtteils Garitz verbessert.

Mit Schreiben vom 20.02.2015 stellt die Regierung von Unterfranken fest, dass aus landesplanerischer Sicht keine Einwände gegen die Errichtung eines Biolebensmittelmarktes bestehen.

Das Gebäude überschreitet die rückwärtige Baugrenze um circa 2 m. Aus Sicht der Stadtplanung kann dies zugelassen werden und eine entsprechende Befreiung erteilt werden, weil auf dem Nachbargrundstück bereits entsprechende Befreiungen erteilt wurden. Außerdem ist ein Abstand von 3 m zur Pflege der dahinter liegenden Versickerungsmulde ausreichend. Die mit dem Bebauungsplan maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird mit 0,66 überschritten. Die Überschreitung der GRZ resultiert aus den befestigten Stellplätzen und kann entsprechend § 10 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden. Die Wandhöhe sowie die maximal zulässige Höhe des Gebäudes entsprechen dem Bebauungsplan. Die Abstandsflächen (mit 0,25 H) sind eingehalten.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Die Zustimmung der Eigentümer der westlich gelegenen Grundstücke liegt nicht vor.

Mit dem Bauantrag ist die Einhaltung des Flächenbezogenen Schalleistungspegels (L_w tags = 55 dB(A)/m²; L_w nachts = 40 dB(A)/m²;) auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Der Ausschuss stellt für das Bauvorhaben die Genehmigung in Aussicht. Bezüglich der Zulassung von zentrenrelevantem Einzelhandel durch die Nutzung als Bio-Lebensmittelmarkt und wegen der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch das Gebäude um circa 2 m werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt. Wegen der Überschreitung der Grundflächenzahl wird eine Ausnahme in Aussicht gestellt.

Mit dem Bauantrag ist die Einhaltung des Flächenbezogenen Schalleistungspegels (L_w tags = 55 dB(A)/m²; L_w nachts = 40 dB(A)/m²;) auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5. Tiefbau

5.1. Neue Altstadt Fußgängerzone Entwurfsplanung - Beschlussfassung

Der Bauausschuss hat bereits mehrfach über das Projekt Neue Altstadt beraten und dabei die grundlegenden Beschlüsse für die Entwurfsplanung gefasst. In den Anlagen sind die Kurzerläuterungen der verschiedenen Planungsbüros zu den Entwurfsplanungen für die Freianlagen, die Verkehrsanlagen und den Kanal beigefügt. Anhand dieser Erläuterungen wird die Entwurfsplanung (Freianlagen-, Verkehrsanlagen-, Licht- und Kanalplanung) durch die Verwaltung insgesamt vorgestellt.

Nach verschiedenen Gesprächen mit der Regierung von Unterfranken ist der Zuwendungsantrag zum Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ bis Mitte September 2015 vorzulegen.

Die Zielsetzung der heutigen Beschlussfassung beinhaltet auf Grundlage des jetzigen Planungsstands die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Freianlagen-, Verkehrsanlagen-, Licht- und Kanalplanung) abzuschließen. Aufgrund der großen Abhängigkeiten der einzelnen Gewerke untereinander, sowie der Ermittlung der Ausbaubeiträge und förderfähigen Kosten ist eine sehr umfangreiche Kostenaufgliederung erforderlich.

Der Entwurf einschließlich Kostenberechnung (Freianlagen-, Verkehrsanlagen- und Lichtplanung) bildet die Grundlage für den Zuwendungsantrag und wird in der Stadtratssitzung im September 2015 zur Beschlussfassung vorgestellt. Anschließend wird der Antrag auf Zuwendungen nach dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ bei der Regierung von Unterfranken gestellt.

Von Seiten des Bauausschusses wird die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob anstelle der aus technischen und wirtschaftlichen Erwägungen nicht auszuführenden Poller, andere Möglichkeiten für eine Einfahrtsbeschränkung und die Durchsetzung der Einfahrtsbeschränkung bestehen.

Der Bauausschuss beschließt, dass bei der weiteren Planung ausreichend Entsorgungsmöglichkeiten für Raucher vorzusehen sind.

Für die Von-Hessing-Straße ist innerhalb des Umgriffs ein höhengleicher Ausbau vorzusehen. Die südliche Von-Hessing-Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich auszuweisen. Für die nördliche Von-Hessing-Straße ist zu prüfen ob ein höhengleicher Ausbau ohne Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs zulässig ist.

Der bestehende Taxistellplatz in der südlichen Von-Hessing-Straße ist in die Planung zu integrieren.

Der Bauausschuss stimmt den vorgestellten Planungen (Freianlagen-, Verkehrsanlagen-, Licht- und Kanalplanung) mit den beschlossenen Änderungen zu und beauftragt die Verwaltung den Entwurf einschließlich Kostenberechnung für Freianlagen-, Verkehrsanlagen-, Lichtplanung zu erstellen.

5.2. Infrastrukturerneuerung Erhardstraße Entwurfsplanung - Beschlussfassung

Im Zuge der gemeinsamen Infrastrukturerhaltungsmaßnahmen ist es vorgesehen die Erhardstraße inklusive aller Sparten auszubauen.

Die Mischwasserkanalisation ist gemäß Kanalrahmenplanung unterdimensioniert und entlastet in den defekten Bergwasserkanal der bereits mehrfach an unterschiedlichen Stellen eingebrochen ist. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen besteht für die Mischwasserkanalisation in der Erhardstraße Handlungsbedarf.

Nach Vorlage der Entwurfsplanung mit der Kostenberechnung belaufen sich die Gesamtkosten für die Kanalisation auf circa 2.250.000 € brutto.

Die Verkehrsanlagen werden im Vollausbau bestandsnah erneuert. Es entsteht eine Mindestgehwegbreite von 1,60 m. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 6,50 m, der angrenzende Längsparkstreifen wird in 2,00 m Breite ausgeführt. Die Kreuzungsbereiche werden barrierefrei ohne Zebrastreifen ausgebaut.

Nach Vorlage der Kostenberechnung belaufen sich die Herstellungskosten der Verkehrsanlage auf circa 2.080.000 € brutto.

Die Stadtwerke Bad Kissingen GmbH erneuern in diesem Bereich ihre Gas-, Wasser- und Stromleitungen inklusive Hausanschlüsse. Die Straßenbeleuchtung wird ebenfalls erneuert.

Kabel Deutschland wird entlang der kompletten Erhardstraße eine Erneuerung bzw. einen Neubau ihres Kabelleerrohrsystems vornehmen.

Für den Bauabschnitt müssen Straßenausbaubeiträge erhoben werden. Die Straße wird als Hauptverkehrsstraße eingestuft. Deshalb beträgt der Stadtanteil für die Fahrbahn 70 v. H. und für alle weiteren Teileinrichtungen (z.B. Gehwege, Entwässerung) 45 v. H.

Bei der Eigentümerinformationsveranstaltung am 18.06.2015 wurde den Eigentümern die Maßnahme vorgestellt und die Anregungen der Eigentümer aufgenommen. Überwiegend handelt es sich um grundstücksbezogene Hinweise, die nur einen geringfügigen Einfluss auf die Entwurfsplanungen haben.

Geplantes Vorgehen:

In den nächsten Wochen werden die Eigentümer entlang der Ausbaustrecke hinsichtlich ihres Abwasser-, Wasser-, Strom- und Gasversorgungsanschlusses beraten. Parallel wird die Ausführungsplanung aufgestellt und nach Abschluss der Eigentümerberatungen fortgeschrieben.

Mitte Oktober werden die Ausschreibungsunterlagen versandt, nach Submission und Wertung der Angebote im November werden im Dezember die Arbeiten im Stadtrat vergeben.

Der Baubeginn ist je nach Witterung im Frühjahr 2016 vorgesehen, die Bauzeit beträgt circa 1 ½ Jahre.

Das Staatliche Bauamt Schweinfurt beabsichtigt eine Erneuerung der Fahrbahn an der Kreuzung Nordring/Erhardstraße durchzuführen. Art und Umfang werden in der Sitzung von Herrn Wacker, Staatliches Bauamt Schweinfurt, erläutert. Die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen über den Kreuzungsbereich Nordring/Erhardstraße hinweg bis zur Veit-Stoßstraße/Zollerstraße ist vorgesehen. Ebenso ein barrierefreier Ausbau der Kreuzung Nordring/Erhardstraße.

Durch die Erweiterung des Baufeldes ist eine Kostenfortschreibung notwendig, die im Haushaltsaufstellungsverfahren 2016 berücksichtigt wird.

Der Bauausschuss stimmt der vorgestellten Entwurfsplanung zu und beauftragt die Verwaltung den Förderantrag für den barrierefreien Ausbau um die Kreuzung Nordring / Erhardstraße zu erweitern.

5.3. Treppenanlage Friedrich-List-Straße / Salinenstraße Vorstellung Gesamtmaßnahme - Beschlussfassung

Die bestehende Treppenanlage wurde aus Blockstufen errichtet. Die vorhandenen Stufen zeigen durch ihr Alter und dem Frost- und Tausalzeintrag erhebliche Abplatzungen bzw. sind komplett zerstört. Durch die angrenzenden Großbäume sind die Stufen zudem verschoben. Der Unterbau ist ebenfalls verschlissen und nicht mehr ausreichend tragfähig. Eine Sanierung der einzelnen Stufen bzw. Podeste ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr sinnvoll. Ein wesentlicher Vorteil einer neuen Treppenanlage sind die geringen Lebenszykluskosten.

Die gesamte Treppenanlage befindet sich zwischen den seitlichen Privatgrundstücken, so dass das Baufeld sehr beengt ist. Der Einsatz von Großgeräten ist nicht möglich. Die Kosten liegen bei circa 165.000 €.

Die vorhandene Treppe ist durchgehend 1,50 m breit ausgebaut. Dies entspricht auch den geltenden Vorgaben an einen barrierefreien Ausbau. Die Breite von 1,50 m stellt die Mindestbreite für einen Begegnungsfall dar. Für einen barrierefreien Ausbau sind beidseitige Handläufe notwendig.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 17.12.2014 wurde der Fußweg zwischen Salinenstraße und Friedrich-List-Straße im Aktionsplan „Bayern Barrierefrei 2023“ als Maßnahme B 4 beschlossen. Für den dortigen Fußweg mit Treppenanlage ist der barrierefreie Ausbau, insbesondere für Blinde und Sehbehinderte, vorgesehen. Wie bereits aus dem Abschlussbericht zu Bayern Barrierefrei 2023 ersichtlich, ist in diesem Bereich der Ausbau für Rollstuhlfahrer auf Grund der Geländesituation nicht möglich. Unabhängig davon wurde das Projekt aber auf Grund seiner Bedeutung als innerstädtische Wegeverbindung (fußläufige Verbindung in Richtung Saaleaue) in den Aktionsplan aufgenommen und soll nun umgesetzt werden.

Die Treppenanlage überwindet auf einer Länge von rund 80 m einen Höhenunterschied von 20,80 m mit 85 Stufen. Eine Rampenlösung ist aufgrund des großen Höhenunterschiedes und der begrenzten Länge nicht möglich.

Im genehmigten Haushaltsplan 2015 ist die Maßnahme mit 165.000 € vorgesehen.

Die Erneuerung / Verbesserung des Fußwegs zwischen der Salinenstraße und Friedrich-List-Straße ist nicht beitragsfähig, da es sich um einen Verbindungsweg zwischen zwei Anlagen handelt, bei dem der Kreis der vorteilnehmenden Grundstücke nicht abgrenzbar ist.

Die Regierung von Unterfranken hat für einen barrierefreien Ausbau der Treppenanlage Fördermittel in Aussicht gestellt. Der Antrag wurde bei der Regierung von Unterfranken eingereicht.

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung einen barrierefreien Ausbau der Treppenanlage gemäß des Sachvortrages durchzuführen.

6. Gebäudemanagement

6.1. Energiebericht für das Jahr 2014 - Information

Dem Ausschuss wird der Energiebericht 2014 in einer kurzen Zusammenfassung vorgestellt. Der Gesamtenergieverbrauch ist 2014 im Gegensatz zum Jahr 2013 von 12,08 Mio. Kilowattstunden auf 10,45 Mio. Kilowattstunden gesunken, sodass insgesamt 1,63 Mio. Kilowattstunden Energie eingespart werden konnten. Die Gesamtaufwendungen für Energie wurden im Jahr 2014 um 157.217 € auf 1,5 Mio. € reduziert.

7. Feuerwehrwesen

7.1. Bestätigung des Stv. Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Kleinbrach bis 31.01.2021 - Beschlussfassung

Anlässlich der Mitgliederversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Kleinbrach am 16.01.2015 wurde Herr Christoph Kreps zum Stellvertretenden Kommandant der Feuerwehr Kleinbrach gewählt.

Daraufhin wurde Herr Kreps mit Beschluss vom 11.03.2015 zunächst vorläufig bis zum 31.01.2017 bestätigt, weil noch entsprechende Lehrgänge zu absolvieren waren.

Der Kreisbrandrat, Herr Benno Metz, hat mit Schreiben vom 26.05.2015 darum gebeten, Herrn Christoph Kreps als Stellvertretender Kommandant nun endgültig bis zum 31.01.2021 zu bestätigen, nachdem die vorgeschriebenen Lehrgänge mit Erfolg besucht wurden.

Der Ausschuss beschließt, Herrn Christoph Kreps als Stellvertretender Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Kleinbrach nun endgültig bis zum 31.01.2021 zu bestätigen.

8. Verschiedenes

8.1. Mobilfunk-Erweiterung des Standortes Bad Kissingen-West 53 – NY 5253 (Ziegelweg 18) um LTE-Technologie [Hr. Geier]

Der Ausschuss hatte am 06.05.2015 beschlossen, dass die „Interessengemeinschaft gegen Mobilfunkmasten in Wohngebieten“ zum Standort „Ziegelweg 18“ Alternativvorschläge unterbreiten kann.

Mit Schreiben vom 18.05.2015 wurden vier Alternativvorschläge eingereicht (KissSalis, Nähe Sportgelände Garitz, Stadtwald zwischen Kolpingkapelle und Hochspannungsleitung, Deponie Katzengrund).

Diese Vorschläge wurden mit Datum vom 22.05.2015 an die Telekom weitergeleitet.

Die Telekom hat wiederum mit Schreiben vom 09.06.2015 ausführlichst Stellung genommen und kommt zum Ergebnis, dass alle vier Standorte funktechnisch ungeeignet sind. Daneben erfolgte erneut der Hinweis, dass im Bereich KissSalis bzw. Sportgelände Garitz ggf. ein zusätzlicher Standort notwendig wird (ansteigende Funkverkehre).

Die Interessengemeinschaft wurde mit Schreiben vom 29.06.2015 entsprechend informiert.

8.2. Radweg Bad Kissingen - Euerdorf: Bürgerbefragung des Staatlichen Bauamtes Schweinfurt [Hr. Russ]

Dem Bauausschuss wird mitgeteilt, dass das Staatliche Bauamt Schweinfurt in Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Kissingen und den Verwaltungsgemeinschaften Euerdorf und Elfershausen im Juli eine Umfrage zum Neubau eines Radweges zwischen Bad Kissingen und Euerdorf durchführt.

8.3. Wohnhausneubau, Im Steinbusch (Außenbereich) [Hr. Russ]

Dem Bauausschuss wird mitgeteilt, dass der Bauantrag derzeit nicht weiterbehandelt werden kann.

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

8.4. Ortsschild Bad Kissingen - Entfernungsangabe nach Euerdorf: Sachstand [Rainer Warzecha]

8.5. Breitbandausbau Gewerbegebiet Arnshausen/Reiterswiesen: Sachstand [StR Götz]