

STADT BAD KISSINGEN

6. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ Gemarkung Bad Kissingen ‘Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Hotel Cup Vitalis & die Kurhausstraße 17‘

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT
BAD KISSINGEN
REF. III – 2

AUFGESTELLT:
GEÄNDERT:

07.10.2020
31.03.2021

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS (29.09.2021)

Inhaltsverzeichnis

1	Planungserfordernis	3
2	Städtebauliche Situation.....	5
2.1	Rechtliche Ausgangslage	5
2.2	Planungsvorgaben	5
2.3	Beschreibung des Plangebiets	5
	2.3.1 Lage im Stadtgebiet	5
	2.3.2 Umgriff	5
	2.3.3 Zulässige Nutzung	6
	2.3.5 Heilquellenschutzgebiet	7
	2.3.6 Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kissingen	7
	2.3.7 Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Kissingen	7
3	Planungsziel.....	8
	3.1 Beschreibung des Vorhabens.....	8
	3.2 Vorgesehene Regelungsinhalte.....	8
4	Auswirkungen	11
5	Erschließung	12
5.1	Straßen	12
5.2	Abwasser, Wasser, Strom, Gas	12
5.3	Erschließungskosten.....	12
6	Grünordnung und Eingriffsregelung.....	13
7	Denkmalschutz	13
8	Verfahren	13
8.1	Aufstellungsbeschluss.....	13
8.2	Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	14
8.3	Ergebnis der Behördenbeteiligung.....	15
9	Satzungsbeschluss.....	22

1 Planungserfordernis

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

Der vorhandene, rechtsverbindliche Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgebiet" einschließlich seiner 5. Änderung umfasst mit einer Fläche von rund 87,7 ha den zentralen Gastbereich und die gewachsenen Strukturen zur Unterbringung und Versorgung der Gäste in Bad Kissingen. Der Bebauungsplan schützt durch seine Festsetzungen das vorhandene Kurgebiet der Stadt Bad Kissingen in seinem Bestand und verfolgt gleichzeitig das planerische Ziel, eine nachhaltige bauliche Weiterentwicklung des Kurgebiets zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst das im Zentrum der Stadt beiderseits der Fränkischen Saale historisch gewachsene Kurgebiet.

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

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

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“, die am 28.01.2006 in Kraft trat, wurde eine Änderung des Gästebegriffs vom „Kur-Gast“ zum „Gast“ eingeführt, weiterhin wurden freie Berufe als ausnahmsweise zulässig in den Nutzungskatalog aufgenommen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans, die am 27.08.2011 in Kraft trat, wurde der Teilbereich zwischen Boxbergerstraße, Bismarckstraße und Marbach durch qualifizierte Festsetzungen über Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vorhabenbezogen konkretisiert (Vorhaben: Neubau eines Hotels und mehrerer Apartmenthäuser mit Hotelapartments und Ferienwohnungen gehobenen Standards). Da das Vorhaben bislang nicht umgesetzt worden ist, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 13.11.2019, ergänzt durch Beschluss vom 19.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof aufzuheben.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans, die am 02.06.2012 in Kraft trat, hatte die Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nutzungen für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung zum Ziel.

Die 4. Änderung, die am 03.02.2016 in Kraft trat, diente dem Ziel zukünftig in untergeordnetem Maß auch Wohnen im Kurgebiet zuzulassen, ohne dass der Bestand des Kurgebiets infrage gestellt bzw. der städtebauliche Gebietscharakter verändert oder beeinträchtigt wird. Den Eigentümern im Kurgebiet soll die Möglichkeit gegeben werden, ihre Liegenschaften nachhaltig und zukunftsträchtig zu erhalten und zu entwickeln.

Die 5. Änderung befindet sich in der Aufstellung. Hier wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Fläche des Kurparkresorts zwischen Kurhausbad und Kurpark entwickelt.

Das in Flurstücksnummer 2317/2 der Gemarkung Bad Kissingen befindliche Hotel „Cup Vitalis“ ist im Begriff seinen bestehenden Hotelkomplex, der ursprünglich als Kurklinik genutzt wurde, zu erweitern. Eine Erweiterung und Umgestaltung des Hotels hat zur Folge, dass mehr Mitarbeiter zur Bewältigung des täglichen Hotelablaufes notwendig werden.

Der Betreiber des Cup Vitalis möchte seinen Mitarbeitern im bestehenden Gebäude der Flurstücksnummer 460 (Kurhausstraße Nr. 17), Gemarkung Bad Kissingen, Wohnungen im näherem Umfeld des Hotels zur Verfügung stellen.

Um ein Gebäude das ausschließlich zur Wohnnutzung der Betriebsangehörigen des Hotels Cup Vitalis dient im bestehenden Bebauungsplan „Sondergebiet – Kurgebiet“ zu ermöglichen ist eine Änderung des Bebauungsplans in den Teilbereichen:

Flurstücksnummer 2317/2 – Hotel Cup Vitalis

und Flurstücksnummer 460 – Wohnhaus Kurhausstraße Nr. 17

nötig.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgebiet" wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans der einfache Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgebiet" vom 15.02.1977, in der Fassung der 4. Änderung zu einem qualifizierten Bebauungsplan weiterentwickelt.

In einem Vorhaben- und Erschließungsplan werden weitere inhaltliche und gestalterische Vorgaben getroffen. Über einen Durchführungsvertrag werden diese Inhalte rechtlich verbindliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2 Städtebauliche Situation

A.2.1 Rechtliche Ausgangslage

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen wurde am 15.02.1977 rechtsverbindlich. Bis 2016 wurden 4 Änderungen zum Teil in Teilbereichen durchgeführt. Die 5. Änderung befindet sich im Verfahren.

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

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgebiet" bildet als einfacher Bebauungsplan seit 1977 die planungsrechtliche Grundlage zur Regelung der zulässigen Nutzungen im Kurgebiet der Stadt Bad Kissingen. Das 87,7 ha Hektar große Plangebiet umfasst das im Zentrum der Stadt beiderseits der Fränkischen Saale historisch gewachsene Kurgebiet. Es zeichnet sich mit seinen Hotels, Kurbetrieben und sonstigen für die Kur spezifischen Bauten, aber auch durch seine Grünanlagen, Plätze und Promenaden durch eine besondere städtebauliche Attraktivität und Lagegunst aus.

Mit dem Ziel, die genannten Qualitäten des Kurgebiets zu sichern und zu entwickeln sowie den Gebietscharakter zu erhalten, hat die Stadt Bad Kissingen den Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgebiet" fortlaufend an veränderte städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen angepasst. Die bisher durchgeführten Änderungen bzw. sich im Änderungsverfahren befindlichen Planungen sind in Kapitel 1 Planungserfordernis näher erläutert.

A.2.2 Planungsvorgaben

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

A.2.3 Beschreibung des Plangebiets

2.3.1 Lage im Stadtgebiet

Das „Sondergebiet Kurgebiet“ umfasst eine Fläche von ca. 87 ha. Es umfasst den zentralen Gastbereich und die gewachsenen Strukturen zur Unterbringung und Versorgung der Gäste in Bad Kissingen.

2.3.2 Umgriff

Die sechste Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ umfasst **Geltungsbereich 1:** Flurstücksnummer 2317/2 – Hotel Cup Vitalis (ca. 3,49 ha) sowie

Geltungsbereich 2: Flurstücksnummer 460 – Wohnhaus Kurhausstraße Nr. 17 (Geltungsbereich ca. 0,06 ha), der Gemarkung Bad Kissingen.

2.3.3 Zulässige Nutzung

Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgebiet" in der Fassung der 4. Änderung

Derzeit gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgebiet" in der Fassung der 4. Änderung mit folgenden wesentlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung:

2.1 Das Gebiet ist gem. § 11 BauNVO als "Sondergebiet Kurgebiet" festgesetzt. Es dient laut Festsetzung „der Dienstleistung am Gast, der den Kurort Bad Kissingen zu Zwecken der Gesundheitsförderung, der Erholung, des Kulturerlebens, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer sowie sonst aus touristischen Gründen besucht.

2.2 Zulässig sind

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

2.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) die Nutzung für freiberuflich Tätige i.S. § 18 Abs. 1 Nr. 1 EStG
- b) die Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung
- c) die Nutzung zum Dauerwohnen in Gebäuden, wenn diese 25 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche auf dem Baugrundstück nicht übersteigt und die Zweckbestimmung des Kurgebiets gewahrt bleibt.

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

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

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

2.3.5 Heilquellenschutzgebiet

Das qualitative Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen Maxbrunnen, Pandurbrunnen und Rakoczybrunnen liegen innerhalb des Plangebiets des gesamten Bebauungsplans Sondergebiet Kur. Das Plangebiet des Geltungsbereich 1 liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone A. Das Plangebiet des Geltungsbereich 2 liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone III. Die entsprechenden Verbotskataloge gemäß der Verordnung vom 20. Februar 1922, Nr. 9105 b 32 sind zu beachten.

2.3.6 Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kissingen

Die Satzung der Stadt Bad Kissingen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sowie für die Erhebung von Ablösungsbeträgen bei nicht vorhandenen Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 12.12.2007 ist zu beachten. Bei Nutzungsänderungen oder bei Neuerrichtung von baulichen Anlagen nach vorherigem Abbruch des Altbestandes kann vom Stellplatzbedarf bis zur Höhe der aus der ursprünglichen Nutzung herrührenden bestandsgeschützten Stellplatzzahl abgewichen werden.

2.3.7 Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Kissingen

Da der Geltungsbereich 2 Teil des Denkmalensembles "Altstadt und Kurviertel Bad Kissingen" ist, gilt die Satzung der Stadt Bad Kissingen über besondere Anforderungen an Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) vom 31. Mai 2001. Grundsätzlich sind Werbeanlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, zu gestalten, zu unterhalten und zu betreiben, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den jeweiligen Gebietscharakter und das Ortsbild ihrer Umgebung nicht beeinträchtigen. Die Satzung trifft weitere Bestimmungen zu Art, Umfang und Gestaltung von Werbeanlagen.

3 Planungsziel

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Das in Flurstücksnummer 2317/2 der Gemarkung Bad Kissingen befindliche Hotel „Cup Vitalis“ ist im Begriff seinen bestehenden Hotelkomplex, der ursprünglich als Kurklinik genutzt wurde, zu erweitern. Eine Erweiterung und Umgestaltung des Hotels hat zur Folge, dass mehr Mitarbeiter zur Bewältigung des täglichen Hotelablaufes notwendig werden.

Der Betreiber des Cup Vitalis möchte seinen Mitarbeitern im bestehenden Gebäude der Flurstücksnummer 460 (Kurhausstraße Nr. 17), Gemarkung Bad Kissingen, Mitarbeiterwohnungen Wohnungen im näherem Umfeld des Hotels zur Verfügung stellen.

Das Planungsziel ist es die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass Wohnungen insbesondere für die Angestellten des Hotelkomplexes Cup Vitalis, im Kurhaus in der Kurhausstraße 17 einzurichten.

Um die Funktionsfähigkeit des im Kurgebiet angesiedelten Hotelkomplexes dieser Größe zu wahren, sind relativ viele Angestellte nötig, die zu besserer Flexibilität in der Nähe zum Hotel wohnen sollten. Damit diese Angestellten kostengünstig und adäquat untergebracht werden können, plant die CUP VITALIS Hotel- und Betriebsgesellschaft mbH das leerstehende Gebäude in der Kurhausstraße 17 zu betrieblichen Wohnzwecken herzurichten.

Das Hauptgebäude aus dem Jahr 1850 und der Anbau im hinteren Bereich des Grundstückes bleiben in ihrer äußeren Gestalt unberührt. Auch die Zimmer werden, wenn überhaupt, nur kleineren Umbaumaßnahmen unterzogen. Die Nutzungsansprüche, die an die Wohnungen für Personal gestellt werden, werden im Gebäudebestand bereits erfüllt. Es werden keine zusätzlichen Zimmer oder Wohnungen ausgebaut.

Durch die vorgesehene Umnutzung kann außerdem erreicht werden, dass das Gebäude in Zukunft weiterhin erhalten und gepflegt wird.

Der ursprüngliche Gebietscharakter sowie die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet werden damit weiterhin gewahrt.

Hierzu wird die 6. Änderung des Sondergebietes Kurgebiet vorhabenbezogen aufgestellt.

3.2 Vorgesehene Regelungsinhalte

Zulässige Art der baulichen Nutzung:

Durch die 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans soll die allgemeine Zweckbestimmung des "Sondergebiet Kurgebiet" nicht verändert werden. Im Plangebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Das Gebiet wird gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet – Kur“ festgesetzt. Es dient der Dienstleistung am Gast, der den Kurort Bad Kissingen zu Zwecken der Gesundheitsförderung, der Erholung, des Kulturerlebens, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer sowie sonst aus touristischen Gründen besucht.“

Der Geltungsbereich 1 umfasst einen Hotelkomplex der neben der Unterkunftsfunktion mit unterschiedlichen, hotelüblichen Zusatznutzungen wie Erholungseinrichtungen (Wellness und Sport)

und Tagungsräumen ausgestattet ist. Für den Kurort Bad Kissingen sind insbesondere verschiedene therapeutisch, medizinische Angebote innerhalb der Unterkünfte üblich. Auch diese werden daher zugelassen.

Zulässig sind im Geltungsbereich 1:

a) ein Hotel

b) Restaurants

c) Tagungsstätten

d) medizinische und therapeutische Einrichtungen

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

f) Betriebswohnungen, die der Führung der unter a), b), c), d) und e) genannten Betriebe und Einrichtungen dienen. Diese dienende Funktion setzt voraus, dass die Nutzfläche des Betriebs der Einrichtung gegenüber der Wohnnutzfläche überwiegt.

g) Tiefgarage

Dauerwohnen im melderechtlichen Sinn ist ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind die unter f) genannten Betriebswohnungen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen für freiberufliche Tätigkeiten im Sinne des § 18 Abs. 1 Nr. 1 EstG, sowie von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, wie sie im übrigen Kurggebiet festgesetzt ist, wird nicht Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplans, da die zulässigen Nutzungen abschließend vorhaben-bezogen definiert sind und derartige Nutzungen für das Vorhabengebiet nicht geplant sind.

Das Kurhaus in der Kurhausstraße 17 des Geltungsbereich 2 soll in Zukunft der Unterbringung der Hotelangestellten des Geltungsbereichs 1 dienen.

Zulässig sind daher in Geltungsbereich 2:

Wohnen

Die Möglichkeit, im Kurggebiet ausnahmsweise auch zu Wohnen, wurde bereits durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurggebiet“ eröffnet. Städtebauliches Ziel war und ist es, durch die Ermöglichung einer Wohnnutzung Impulse zur Stabilisierung und nachhaltigen städtebaulichen Weiterentwicklung des Kurgbiets zu setzen:

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

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

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

Deshalb wurde mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ in untergeordnetem Maß und ausnahmsweise auch Wohnen im Kurgebiet zugelassen, ohne dass der Bestand des Kurgebiets infrage gestellt bzw. der städtebauliche Gebietscharakter verändert oder beeinträchtigt wird. Den Eigentümern im Kurgebiet wurde damit die Möglichkeit gegeben, ihre Liegenschaften nachhaltig und zukunftsfruchtig zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet, der mit Bekanntgabe am 04.03.2016 rechtskräftig geworden ist, ist gemäß Ziffer 2.3.c der schriftlichen Festsetzungen ausnahmsweise die Nutzung zum Dauerwohnen in Gebäuden zulässig, wenn diese 25 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche auf dem Baugrundstück nicht übersteigt und die Zweckbestimmung des Kurgebiets gewahrt bleibt. Wohnnutzung ist nur möglich, wenn in dem Gebäude keine Nutzung durch freiberuflich Tätige, Behörden oder Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung stattfindet.

Wenn Grundstücke nicht direkt an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergrenzen, sich aber im Sinne von Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Nähe befinden, so kann über die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Gesamtbetrachtung der Grundstücke und Gebäude erreicht werden.

Die Gesamtgeschossfläche aller Gebäude in den Geltungsbereichen 1 und 2 umfasst ca. 29.670 m², zu Wohnzwecken als Betriebswohnungen werden insgesamt 660 m² ausgewiesen. Dies entspricht einem Anteil von 2,2 %.

Somit liegt der Anteil der Geschossfläche, die zum Dauerwohnen genutzt wird, weit unter den möglichen 25% der Gesamtgeschossfläche.

Zulässiges Maß der Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Wandhöhe in den Geltungsbereichen festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzung der Bauweise orientiert sich am Bestand der vorhandenen bzw. genehmigten Bebauung.

Die Grundflächenzahl im Geltungsbereich 1 wird auf 0,4 beschränkt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird davon Gebrauch gemacht, eine abweichende Bestimmung zum § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO zu treffen. Diese besagt, dass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschreiten dürfen.

Die Wandhöhe im Geltungsbereich 1 darf eine Höhe von maximal 26 m nicht überschreiten.

Die Grundflächenzahl im Geltungsbereich 2 wird auf 0,7 beschränkt, wobei die an dieser Stelle zulässige höhere GRZ durch die örtlich vorherrschende städtebauliche Eigenart, einer geschlossenen und dichten Bebauung, begründet ist.

Der Charakter der geschlossenen Bebauung entlang der Kurhausstraße soll damit und durch die Festsetzung einer Baulinie auch in Zukunft gewahrt werden.

Die Wandhöhe im Geltungsbereich 2 darf eine Höhe von maximal 12 m nicht überschreiten.

Örtliche Bauvorschriften nach § 81 Abs. 1 und Abs. 2 BayBO

Im Rahmen der 5. Änderung wird die Regelung des bestehenden Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgebiet" übernommen, wonach eine Häufung von Reklame unzulässig ist. Eine Anpreisung bestimmter Fabrikate außerhalb der Schaufensterflächen wird nicht gestattet. Die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und wesentliche Änderung von Werbeanlagen unterliegen der Genehmigungspflicht.

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll gewährleistet werden, dass die qualitative Gestaltung und das örtliche Stadtbild im Kurgebiet nicht durch eine Häufung von Werbeanlagen negativ beeinträchtigt wird.

Da das Plangebiet Teil des Denkmalensembles "Altstadt und Kurviertel Bad Kissingen" ist, gelten im Übrigen die weitergehenden Bestimmungen der Satzung der Stadt Bad Kissingen über besondere Anforderungen an Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) vom 31. Mai 2001.

4 Auswirkungen

Gemäß § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB können aus der Aufhebung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde geltend gemacht werden, die §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuchs (Entschädigung) kommen nicht zur Anwendung.

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden sich die Nutzungsmischung und der Anteil dauerwohnlicher Nutzungen im Plangebiet nur geringfügig erhöhen. Leerstände und städtebauliche Missstände durch Gebäudeverfall werden verhindert.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf ein untergeordnetes Maß wird der städtebauliche Gebietscharakter des Kurgebiets nicht beeinträchtigt.

5 Erschließung

A.5.1 Straßen

Die bestehenden Straßen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die Zufahrten können weiterhin genutzt werden.

A.5.2 Abwasser, Wasser, Strom, Gas

Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

A.5.3 Erschließungskosten

Erschließungskosten werden durch die Änderung nicht ausgelöst.

6 Grünordnung und Eingriffsregelung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“, Stand 4. Änderung, Ziffer Nr. 2.7 ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und bei natürlichem Absterben eine Wiederanpflanzung durchzuführen. Über die Rodungen von Bäumen und Sträuchern bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie die Anlegung von Hofflächen wird im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden. Dabei ist auf äußerste Schonung von im Orts- und Straßenbild besonders markanten Bäumen und Strauchgruppen zu achten.

An dieser Festsetzung wird auch im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet, Teilbereich Parkhotel und Kurhausstraße 17“ festgehalten. Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird an der Zielsetzung des äußerst schonenden Umgangs mit der Umwelt nichts verändert.

Durch die 6. Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst. Daher ist keine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

7 Denkmalschutz

Hinweis:

Etwaige, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende, Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Schloss Seehof - in 96117 Memmelsdorf anzuzeigen. Es gilt Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG „Auffinden von Bodendenkmälern“.

8 Verfahren

Gemäße § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Da die Voraussetzungen im vorgegebenen Fall zutreffen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

8.1 Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 07.10.2020 hat der Bauausschuss der Stadt Bad Kissingen beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, „Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Hotel Cup Vitalis und die Kurhausstraße 17“ aufzustellen.

8.2 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Für das 6. Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, ‘Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Hotel Cup Vitalis & die Kurhausstraße 17‘ – nach § 13a BauGB fand die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 07.12.2020 bis 22.01.2021 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist ein Einwand eingegangen.

1. Landesbund für Vogelschutz, E-Mail vom 14.01.2021

Sachverhalt:

Der Landesbund für Vogelschutz (LBV) weist darauf hin, dass es aus Sicht des Artenschutzverbandes in diesem Fall keiner größeren Beurteilung bedarf, sondern einer Zustimmung. Diese kann laut LBV zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben werden, hierzu ist noch Klärungsbedarf nötig.

Der LBV sieht Ungereimtheiten zwischen Punkt 6 „Grünordnung und Eingriffsregelung“ der Begründung und dem momentanen Zustand. Es wird festgehalten, dass nach dem Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet (Stand: 4. Änderung)“ der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten ist. Zudem sollen über die Rodungen von Bäumen und Sträuchern für Neu- und Erweiterungsbauten bauaufsichtliche Verfahren entscheiden.

Nach Ortskenntnis wurde der Neu- bzw. Erweiterungsbau bereits errichtet und daher mussten bereits zuvor eine Reihe der dort ehemals vorhandenen Bäume gerodet werden. Darunter befanden sich, wenn man das aktuelle Luftbild zugrunde legt, auch Bäume größeren Umfangs.

Dies sieht der LBV kritisch und fragt, ob und wann die erforderliche artenschutzrechtliche Überprüfung durch eine Untersuchung der Bäume auf Höhlen und Vogelneester vorgenommen wurde. Der LBV hat ein Luftbild mit dem eingezeichneten Untersuchungsraum der Stellungnahme beigelegt.

Damit kann der Aussage, dass durch die 6. Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden nicht zugestimmt werden. Eine Eingriffsbilanzierung bzw. Ausgleichsmaßnahme ist aus Sicht des LBVs daher erforderlich, zumal das Verfahren erst eingeleitet wurde, nachdem der hier vorgesehene Neubau bereits als Rohbau fertiggestellt ist. Dies ist der zweite Kritikpunkt, den der LBV anmerkt.

Abwägung:

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ zielt auf die Unterbringung des Hotelpersonals ab. Die Erweiterung des Hotels Cup Vitalis wurde vor der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet“ auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgebiet (Stand: 4. Änderung)“ genehmigt.

Für die Erweiterung des Hotels Cup Vitalis wurden für die Baugenehmigung eine Vielzahl an Unterlagen eingereicht. Hierunter auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 28.09.2017. Hierzu erfolgte eine Untersuchung der Gehölze, insbesondere auf Höhlen, durch einen Biologen am 26.07.2017.

Die Rodung der Gehölze konnte nach Überprüfung der artenschutzrechtlichen Angaben genehmigt werden und fand ausschließlich außerhalb der Schutzzeiten von Oktober bis Februar statt. Somit wurden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Nach Bau der Hotelerweiterung werden sämtliche gerodeten heimischen Gehölze mit einem Stammdurchmesser von mind. 25 cm durch Neuanpflanzung derselben Arten 1:1 ersetzt.

Der Inhalt der Unterlagen zur Baugenehmigung wurde in den Unterlagen zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, ‘Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Hotel Cup Vitalis & die Kurhausstraße 17‘, übernommen. Damit wurde der Stand des Freiflächengestaltungsplans vom 11.01.2019 ebenfalls Teil der 6. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“.

Die Sicherung des im Freiflächengestaltungsplan festgehaltenen Baumbestandes ist Inhalt und Ausgangslage des Punkt 6 „Grünordnung und Eingriffsregelung“ der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“. Daher werden durch die 6. Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.
Kein Beschluss erforderlich.

8.3 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Parallel zur öffentlichen Auslegung fand in der Zeit vom 07.12.2020 bis 22.01.2021 für das 6. Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, ‘Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Hotel Cup Vitalis & die Kurhausstraße 17‘ nach § 13a BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, E-Mail vom 15.12.2020

Sachverhalt:

Das Landesamt für Denkmalpflege weist, unter Bezugnahme auf den Artikel 8 Absätze 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz, auf eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler, den Umgang mit ihnen sowie der damit einhergehenden Anzeigepflicht hin.

Abwägung:

Die Artikel des BayDSchG gelten ohne Ausnahme unabhängig von der Aufstellung oder Änderung dieses Bebauungsplans.

In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kur“ wird hierzu ein Hinweis aufgenommen:

Etwaige, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende, Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Schloss Seehof - in 96117 Memmelsdorf anzuzeigen. Es gilt Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG „Auffinden von Bodendenkmälern“.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Kissingen beschließt den Hinweis in die Begründung mitaufzunehmen.

2. Deutsche Bahn AG | DB Immobilien mit Schreiben vom 08.12.2020

Aus Sicht der DB NETZ AG bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise keine Bedenken.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.

Abwägung:

Die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehenden Emissionen sind der Stadt Bad Kissingen sowie dem Betreiber der Hotelanlage Cup Vitalis bewusst und werden hingenommen bzw. im Zuge der Realisierung der eigenen Interessen im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ berücksichtigt.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, werden der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen gewährt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.
Kein Beschluss erforderlich.

3. Bayerische Vermessungsverwaltung/ Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 17.12.2020

Sachverhalt:

Das Vermessungsamt bittet um die sachgerechte Übergabe der Bebauungsplandaten an den Geodatenansprechpartner genannter Behörde. Zudem ergeht ein Ausführungshinweis zum aktuellen Standard der Breitbanderschließung.

Abwägung:

Die Verwaltung arbeitet die geforderten Unterlagen dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nach Abschluss des Verfahrens zu.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.

Kein Beschluss erforderlich.

4. Kreis- und Stadtbrandinspektor Harald Albert, E-Mail vom 23.12.2020

Sachverhalt:

Der Kreis- und Stadtbrandinspektor weist darauf hin, dass der Brandschutz der Stadt Bad Kissingen im Verbund mit den umliegenden Feuerwehren gewährleistet werden kann.

Weiterhin verweist er auf die Einhaltung der allgemeinen Regeln der Technik bezüglich Ort und Ausführung sowie Instandhaltung baulicher Anlagen zur Vorbeugung von Bränden und die Erleichterung bei den Löscharbeiten. Darüber hinaus verweist der Kreis- und Stadtbrandinspektor auf die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ und das DVGW Arbeitsblatt W 405 (Stand: Februar 2008) bezüglich der Löschwassermengenbereitstellung.

Abwägung:

Genannte Regeln und Richtlinien werden bei der Ausführung von Vorhaben geprüft und eingehalten.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.

Kein Beschluss erforderlich.

5. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 07.01.2021

Sachverhalt:

Die Planungen werden grundsätzlich begrüßt, da hiermit den Zielen zum Ausbau des Gesundheitstourismus, zur Stärkung und Weiterentwicklung der Sonderfunktion der Region in den Bereichen Gesundheit, Wellness, Kur und Tourismus sowie den Zielen der Fachkräftesicherung des Regionalplans Main-Rhön entsprochen wird.

Es ergeht der Hinweis, dass das Plangebiet im Heilquellenschutzgebiet liegt, dessen Schutz es so weit wie möglich zu verbessern gilt. Der fachlichen Stellungnahme der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden ist im Verfahren besondere Berücksichtigung beizumessen.

Abwägung:

Die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden wurden am Verfahren beteiligt, Einwände oder Hinweise wurden nicht geäußert.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.
Kein Beschluss erforderlich.

6. Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 07.01.2021

Sachverhalt:

Die Planungen werden grundsätzlich begrüßt, da hiermit den Zielen zum Ausbau des Gesundheitstourismus, zur Stärkung und Weiterentwicklung der Sonderfunktion der Region in den Bereichen Gesundheit, Wellness, Kur und Tourismus sowie den Zielen der Fachkräftesicherung des Regionalplans Main-Rhön entsprochen wird.

Es ergeht der Hinweis, dass das Plangebiet im Heilquellenschutzgebiet liegt, dessen Schutz es so weit wie möglich zu verbessern gilt. Der fachlichen Stellungnahme der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden ist im Verfahren besondere Berücksichtigung beizumessen.

Abwägung:

Die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden wurden am Verfahren beteiligt, Einwände oder Hinweise wurden nicht geäußert.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.
Kein Beschluss erforderlich.

7. Landratsamt Bad Kissingen, Unterer Immissionsschutz, Schreiben vom 13.01.2021

Sachverhalt:

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass sich die Beurteilung nicht auf den Planausschnitt der "Bekanntmachung" (Geltungsbereich 1) bezieht, sondern auf die weiteren beigefügten Dokumente (Bebauungsplan; Vorhaben- und Erschließungsplan Geltungsbereich 1 Teil C). Als Grund wird der fehlende Einfahrtsbereich im Planausschnitt der Bekanntmachung angeführt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde teilt die Auffassung der Stadt nicht, beide Geltungsbereiche in diesem Verfahren aufgrund der Nähe gemeinsam zu betrachten. Es wird auf einen kürzesten Abstand von ca. 170 m bzw. einen mittleren Abstand von 300 m hingewiesen. Dazwischen befinden sich Straßen, mehrere andere Grundstücke und andere Nutzungen (F-Plan W).

Die Untere Immissionsschutzbehörde ist nicht der Meinung, dass durch die Anpassung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ die Qualitäten des Kurgebietes gesichert und der Gebietscharakter erhalten werden, „da hier ausschließlich ein

„Bettenhaus“ errichtet wird. Die Kur und Therapieanwendungen – zumindest die Räumlichkeiten dafür – befinden sich ausschließlich im Haupthaus.“

Bei den Baugenehmigungen in der Vergangenheit sollte nach Ansicht der Immissionsschutzbehörde aufgefallen sein, dass der Immissionsschutz für die Nachbarbetriebe - insbesondere der im Einfahrtsbereich - mit zunehmender Planung weiter abgenommen hat. Die bestehenden Grenzwerte werden gerade noch eingehalten.

Weiterhin wird auf die Diskrepanz zwischen der aktuellen Bauleitplanung (VEP Geltungsbereich 1 Cup Vitalis, Teil A) und dem Gutachten der Firma Wölfel, Höchstberg, aus dem Jahre 2019 hinsichtlich der Anzahl an Zimmern und Betten verwiesen.

Im Geltungsbereich 2 sollen 24 Zimmer und 5 Zimmer (140 m² Hausmeisterwohnung) für einen Teil des Personals geschaffen werden, was eine Reduzierung des Personenverkehrs (Pkw) am Geltungsbereich 1 mit sich bringt.

Überschlägig betrachtet, neutralisieren sich die Erhöhung des Gästeverkehrs und die Reduzierung des Personalverkehrs.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen das vorliegende vorhabenbezogene Änderungsverfahren keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Stadt Bad Kissingen bauleitplanerisch eventuell ein Konzept überlegen sollte, ab welcher Unternehmensgröße ein Hotel nicht mehr kurgelbietstauglich ist beziehungsweise wie die Logistik so gestaltet werden kann, dass andere Kurgelbiete nicht negativ beeinträchtigt werden.

Anmerkung: Die Cup Vitalis GmbH hat schon Mitte 2019 versichert, dass - sobald verfügbar – ein Elektrofahrzeug als Ersatz für das derzeitige Shuttle-Fahrzeug mit Verbrennungsmotor angeschafft werden soll. Solche Fahrzeuge waren bereits 2019 auf dem Markt, bis zum heutigen Tag ist Herrn Eichhorn nicht bekannt, dass dieses Versprechen umgesetzt wurde.

Abwägung:

Inhaltlich muss die Bekanntmachung den Bauleitplan so bezeichnen, dass der interessierte Bürger den Anstoß erhält, sich über den Plan zu informieren und sich gegebenenfalls am Verfahren zu beteiligen (Anstoßfunktion). Dabei genügt eine (hinreichend geläufige) schlagwortartige Bezeichnung des Plangebiets.

Konkrete Inhalte der Bauleitplanung inklusive der verkehrstechnischen Erschließung müssen innerhalb der Bekanntmachung nicht bildlich dargestellt werden, diese sind jedoch vollumfänglich im Bebauungsplan sowie in dem Vorhaben- und Erschließungsplan und Freiflächengestaltungsplan enthalten.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren bezieht sich auf den räumlich- funktionalen Zusammenhang zwischen Geltungsbereich 1 „Cup Vitalis“ und Geltungsbereich 2 „Kurhausstraße 17“, welcher durch die fußläufige Erreichbarkeit beider Geltungsbereiche und die für die Hotelanlage im Geltungsbereich 1 zu schaffenden Wohnungen im Geltungsbereich 2 gegeben ist.

Die Qualität des Kurgelbietes kann nur gewahrt werden, solange zukunftsorientierte Wellness-, Kur- und Hotelkonzeptionen geplant und umgesetzt werden, die eine Fortführung der ursprünglichen Nutzung dauerhaft gewährleisten. Die Standards

müssen den Bedürfnissen der nächsten Generationen angepasst werden und vor allem wirtschaftlich sein.

Die Stadt Bad Kissingen arbeitet fortlaufend daran, ihren Kurgelbietscharakter zu wahren, jedoch sind für eine zukunftssträchtige Erhaltung dieser Einrichtungen Kompromisse nötig. Um bestehende oder angepasste Kur- und Wellnesseinrichtungen wirtschaftlich auszulasten, ist die Beherbergung vieler Gäste gleichzeitig nötig. Daher hat der Bau von Gästezimmern hohe Priorität.

Der Immissionsschutz wurde von einem fachkundigen Büro vollumfänglich überprüft. Die ausschlaggebenden Werte werden eingehalten. Die durch diese Bauleitplanung angestrebten Wohnungen im Geltungsbereich 2 (Kurhausstraße 17) führen zur Verbesserung des Immissionsschutzes.

Die Kurgelbiets unterliegen stetiger Veränderung. Die Stadt Bad Kissingen wägt jederzeit erneut kritisch zwischen Kurgelbiets-tauglichkeit und zukunftssträchtiger Nutzung ab.

Die Diskrepanz zwischen aktueller Bauleitplanung und dem Gutachten der Firma Wölfel hinsichtlich der Anzahl an Zimmern und Betten lässt sich dadurch erklären, dass zwar 104 Zimmer mit 210 Betten beantragt und genehmigt wurden, tatsächlich von dieser genehmigten Anzahl jedoch kein Gebrauch gemacht wird. Im Zuge der Umsetzung des Projektes wurde sich vom Auftraggeber dazu entschieden, auf Zimmer im Neubau auf Ebene 2 zu verzichten und stattdessen Lagerräume einzurichten. Eine Tektur wurde deshalb nicht veranlasst.

Die Zusage ein Elektro-Fahrzeug anzuschaffen, um das bisherige Shuttle mit Verbrennungsmotor abzulösen, wird weiterhin vom Hotel Cup Vitalis angestrebt. Derzeit befindet sich die Tourismusbranche jedoch aufgrund der Pandemie in einer schwerwiegenden Krise, zudem sind derzeit keine Fahrzeuge auf dem Markt, die in das Budget des Hotels passen. Der Shuttle-Service wird vom Hotel kostenlos zur Verfügung gestellt. Das Vorhaben wird jedoch sobald möglich realisiert.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.
Kein Beschluss erforderlich.

8. Staatliches Bauamt Schweinfurt, Schreiben vom 20.01.2021

Sachverhalt:

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich derzeit eine mit Einverständnis des Staatlichen Bauamts errichtete Baustellenzufahrt.

Eine dauerhafte Zufahrt auf die B 287 ist jedoch zu unterbinden. Im Bebauungsplan ist daher die östliche Geltungsbereichsgrenze durchgängig mit dem Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ zu versehen.

Der Wall zur B 287 ist durchgängig wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bereits durch Immissionen der Bundesstraße vorbelastet ist und auch in Zukunft keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen erhoben werden können.

Abwägung:

Die angesprochene Baustellenzufahrt im Osten des Plangebietes wird ausschließlich für die Zeit der derzeit durchzuführenden Baumaßnahmen am Neubau des Cup Vitalis aufrechterhalten und nach Abschluss dieser Bauarbeiten vollständig zurück gebaut. Der Ausgangszustand des Walls wird wiederhergestellt.

Im Bebauungsplan wird der Bereich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Geltungsbereiches 1 als „private Grünfläche“ sowie „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ dargestellt.

Informativ wird die Darstellung des Lärmschutzwalls im Osten des Geltungsbereichs in die 6. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ aufgenommen.

Ein Verbleiben der Baustellenzufahrt wird dadurch nicht gewährleistet.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.

Kein Beschluss erforderlich.

9. Keine Einwände hatten:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit E-Mail vom 02.12.2020
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern mit E-Mail vom 02.12.2020
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe mit Schreiben vom 04.12.2020
- Eisenbahn-Bundesamt mit E-Mail vom 07.12.2020
- Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen mit E-Mail vom 07.12.2020
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken mit Schreiben vom 09.12.2020
- PLEDOC GmbH mit E-Mail vom 09.12.2020 und 10.12.2020
- Immobilien Freistaat Bayern mit E-Mail vom 12.01.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH mit E-Mail vom 13.01.2021
- Markt Burkardroth mit Schreiben vom 15.12.2020
- Markt Bad Bocklet mit E-Mail vom 15.12.2020
- Markt Oberthulba mit Schreiben vom 15.12.2020
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a.d. Saale mit Schreiben vom 16.12.2020
- Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt mit E-Mail vom 12.01.2021
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern mit Schreiben vom 12.01.2021/2020
- Vodafone / Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 19.01.2021
- Bayernwerk Netz GmbH mit E-Mail vom 21.01.2021
- IHK Würzburg-Scheinfurt mit E-Mail vom 22.01.2021
- Markt Euerdorf mit E-Mail vom 22.01.2021

- Gemeinde Oerlenbach mit E-Mail vom 22.01.2021

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.

Kein Beschluss erforderlich.

9 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat beschließt die 6. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, ‘Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Hotel Cup Vitalis & die Kurhausstraße 17‘ nach § 13a BauGB (Stand: 29.09.2021) als Satzung.