

**STADT BAD KISSINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„SONDERGEBIET KURGEBIET“**

**GEMARKUNG BAD KISSINGEN**

**Aufhebung der 2. Änderung des  
Bebauungsplans "Sondergebiet  
Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen -  
"Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan für  
das Hotel Fürstenhof"  
mit gleichzeitigem Änderungsverfahren**

**BEGRÜNDUNG**

**STADTBAUAMT**

**BAD KISSINGEN**

**REF. III – 2**

**AUFGESTELLT:**

**19.02.2020**

**GEÄNDERT:**

**22.09.2021**

**STAND:**

**SATZUNGSBESCHLUSS**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Situation und Problemlage .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Rechtliche Ausgangslage .....	7
2.2.	Planungsvorgaben.....	8
2.3.	Beschreibung des Plangebiets .....	8
2.3.1	Lage im Stadtgebiet .....	8
2.3.2.	Umgriff .....	8
2.3.3.	Zulässige Nutzung .....	8
2.3.4.	Sonderlandeplatz Bad Kissingen und Hubschraubersondelandeplatz St.- Elisabeth-Krankenhaus .....	10
2.3.5.	Heilquellenschutzgebiet .....	11
2.3.6.	Denkmalschutz .....	11
2.3.7.	Hochwassergefährdete Bereiche .....	11
<b>3.</b>	<b>Planungsziel und Planungskonzept .....</b>	<b>12</b>
3.1	Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet", Gemarkung Bad Kissingen - "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof" .....	12
3.2	Änderung der zulässigen Nutzungen auf den Rechtsstand der 4. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet" – Ergänzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sowie Wohnnutzungen .....	12
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen .....</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>18</b>
5.1.	Straßen .....	18
5.2.	Abwasser, Wasser, Strom, Gas .....	18
5.3.	Erschließungskosten .....	18
<b>6.</b>	<b>Grünordnung mit Ausgleichsberechnung .....</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>18</b>
7.1.	Aufstellungsbeschluss .....	18
7.2	Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung.....	18
7.3	Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung und Abwägung ...	19
7.4	Auslegungs- und Billigungsbeschluss .....	23
7.5	Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung .....	24

7.6	Ergebnis der Behördenbeteiligung und Abwägung.....	24
7.7	Satzungsbeschluss.....	25
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>25</b>
8.1	Einleitung.....	25
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans ...	25
8.1.2	Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang .....	25
8.1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	25
8.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	26
8.1.5	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen .....	27
8.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	28
8.2.1	Schutzgüter Boden und Fläche .....	28
8.2.2	Schutzgut Wasser.....	28
8.2.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene (Luft).....	29
8.2.4	Schutzgut Tier und Pflanze einschließlich der biologischen Vielfalt.....	30
8.2.5	Schutzgut Landschaft und Stadtbild .....	31
8.2.6	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit.....	33
8.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	34
8.3	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle .....	35
8.3.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten.....	35
8.3.2.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung...	35
8.3.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	35
8.3.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	35
8.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	35
8.5	Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	35
8.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose) .....	36
8.7	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten / Standortalternativen .....	36
8.8	Zusätzliche Angaben .....	36
8.8.1	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	36
8.8.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) .....	36
8.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	36

## **1. Planungsanlass**

Mit der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgelbiet" ("Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof") sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die denkmalgeschützten Gebäude des 1856 am westlichen Saaleufer erbauten "Fürstenhofs" (ehemals "Bellevue", "Hotel de Bavière") zu restaurieren und einer neuen Hotelnutzung zuzuführen. Ergänzend sollten auf dem Grundstück weitere Hotelzimmer und Apartments in qualitativ hochwertigen Neubauten errichtet werden. Grundlage der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans bildete ein von einem privaten Vorhabenträger vorgelegter Vorhaben- und Erschließungsplan.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet" wurde für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans der einfache Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgelbiet" vom 15.02.1977 in der Fassung der ersten Änderung vom 28.01.2006 zu einem qualifizierten Bebauungsplan weiterentwickelt. In einem Vorhaben- und Erschließungsplan wurden weitere inhaltliche und gestalterische Vorgaben getroffen. Über einen Durchführungsvertrag sind diese Inhalte rechtlich verbindliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geworden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgelbiet", Gemarkung Bad Kissingen, "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof", wurde am 27.08.2011 rechtskräftig.

Im Durchführungsvertrag verpflichtete sich der Vorhabenträger, spätestens achtzehn Monate nach Erteilung der vollziehbaren Baugenehmigung und Abschluss des wasserrechtlichen Verfahrens mit der Bauausführung zu beginnen. Im Falle, dass die Baugenehmigung durch Dritte angefochten wird, gilt als Fristbeginn die Bestandskraft der jeweiligen Baugenehmigung. Die Bauarbeiten sind für alle Bauwerke einschließlich Neben- und Außenanlagen zügig durchzuführen und innerhalb von 72 Monaten (6 Jahre) ab dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beenden (Bezugsfertigkeit). Sollte sich der Baubeginn aufgrund von Rechtsbehelfen Dritter wesentlich verzögern, so werden die Fristen einvernehmlich entsprechend angepasst. Sollte das Vorhaben nach sechs Jahren nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht endgültig hergestellt worden sein, behält sich die Stadt vor, im Rahmen ihres pflichtgemäßen Planungsermessens eine Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 6 BauGB vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Verzögerung durch die Klage einer Nachbarin endete die Frist für die Bezugsfertigung gemäß Durchführungsvertrag am 27.04.2019. Gemäß Stadtratsbeschluss vom 22.10.2014 wurde die Frist für den Baubeginn um ein Jahr verlängert. Ebenso wurden die sonstigen Fristen aus dem Durchführungsvertrag angepasst. Die neue Frist für die Bezugsfertigkeit gemäß Durchführungsvertrag endet damit am 27.04.2020. Eine Bezugsfertigkeit bis zu diesem Zeitpunkt ist durch den Vorhabenträger nicht zu realisieren. Für den Beginn der Baumaßnahme ist laut Durchführungsvertrag eine gesonderte Baufreigabe erforderlich. Hierfür sind diverse Unterlagen vorzulegen. Dies wurde dem Investor mitgeteilt. Eine Vorlage der Unterlagen erfolgte bis heute nicht.

Dem Vorhabenträger des Vorhabens "Hotel Fürstenhof" wurden im Hinblick auf den vorhandenen Baubestand mehrere selbständige Abrissgenehmigungen für die Gebäude 1 - 12, jeweils mit Datum vom 02.09.2011, erteilt. Mit gleichem Datum wurde auch eine Baugenehmigung für den Neu- und Umbau des Vorhabens erteilt. Die Durchführungsverpflichtung aus dem Durchführungsvertrag bezieht

sich auf die Herstellung der im Baugenehmigungsbescheid dargestellten Gebäude und Nutzungen. Die Baugenehmigung wurde durch eine Nachbarin beklagt. Das klageabweisende Urteil ist datiert vom 27.03.2013. Es ist seit dem 27.04.2013 rechtskräftig und damit ist auch die Baugenehmigung bestandskräftig.

Von den erteilten Abrissgenehmigungen wurde zum Teil Gebrauch gemacht. Konkrete Umbau- und Neubaumaßnahmen zur Ausnutzung der Baugenehmigung selbst haben bisher nicht stattgefunden. Gemäß Art. 69 Abs. 1 Satz 1 BayBO gilt die Baugenehmigung vier Jahre. Nach Ablauf dieser Frist erlischt die Baugenehmigung, wenn nicht innerhalb ihrer Geltungsdauer mit dem Bau begonnen wurde. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs hemmt den Lauf der Frist bis zur Unanfechtbarkeit der Genehmigung. Damit lässt sich festhalten, dass die vierjährige Geltungsdauer der Baugenehmigung mit Bestandskraft derselben am 27.04.2013 begonnen hat. Die Baugenehmigung ist am 27.04.2017 erloschen, es sei denn, es wurde mit der Bauausführung innerhalb dieser Frist begonnen oder die Baugenehmigung wurde verlängert. Eine Verlängerung wurde nicht beantragt. Es kommt damit darauf an, ob von der Baugenehmigung Gebrauch gemacht wurde und insoweit ein Baubeginn festzustellen ist.

Zwar wurde seitens des Vorhabenträgers am 19.10.2015 eine Baubeginnsanzeige bei der Stadt abgegeben. Auf dieser Baubeginnsanzeige fehlte aber der Nachweis des Prüfsachverständigen für die Standsicherung und den Brandschutz. Dies wurde dem Vorhabenträger seitens der Stadt so mitgeteilt. Auf die Baubeginnsanzeige kommt es bei der Entscheidung, ob ein Baubeginn vorliegt oder nicht, letztlich aber nicht an. Relevant ist ausschließlich die tatsächliche Bauausführung. Zwar legt die Bayerische Bauordnung selbst nicht ausdrücklich fest, was unter Beginn der Ausführung des Vorhabens zu verstehen ist. Gemäß der geltenden Rechtsprechung ist unter Baubeginn aber die Aufnahme der Bauarbeiten zu verstehen, die - im Unterschied zu bloßen Vorbereitungshandlungen - der Ausführung des Bauvorhabens einschließlich Baugrubenaushub objektiv unmittelbar dient. Der Bauherr muss die Bauarbeiten ernsthaft mit dem Ziel aufnehmen, das genehmigte Vorhaben fertigzustellen. Vorliegend fehlt es an einer tatsächlichen Bauausführung. Bei den durchgeführten Abrissarbeiten handelt es sich um selbständige Genehmigungen. Selbst wenn man diese als einheitlichen Genehmigungstatbestand in die Baugenehmigung integriert, ist der bloße Abriss baulicher Anlagen als vorbereitende Maßnahme zu werten, die ebenfalls noch nicht den Beginn der Bauausführung darstellen kann. Darüber hinaus fehlt es an dem zweiten Merkmal eines ordnungsgemäßen Baubeginns, nämlich an der Ernsthaftigkeit des Baubeginns. Ernsthafte Maßnahmen zur Umsetzung des Vorhabens sind nicht erfolgt. Die geringfügigen Abrissarbeiten können diese Ernsthaftigkeit nicht unterstreichen. Hinzukommt, dass seit Durchführung dieser Abrissarbeiten bis zum heutigen Tage keine ernsthaften Absichten zur Umsetzung des Vorhabens erkennbar sind. Laut den Abbruchgenehmigungen, der Baugenehmigung und dem Wasserrechtsbescheid sind vor Baubeginn noch diverse Unterlagen vorzulegen. Auch diese Unterlagen wurden bisher nicht vorgelegt.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass ein Baubeginn innerhalb der vierjährigen Geltungsdauer der Baugenehmigung, die am 27.04.2017 abgelaufen ist, nicht festzustellen ist. Die Baugenehmigung vom 02.09.2011 ist damit erloschen und die vertraglichen Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag wurden durch den Vorhabenträger nicht erfüllt.

Der Bauausschuss hat daher in seiner Sitzung am 13.11.2019 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das

Hotel Fürstenhof" aufzuheben und eine Veränderungssperre für diesen Bereich zu erlassen.

Vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Hotel Fürstenhof befand sich dieses Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet" im Rechtsstand der 1. Änderung. Nach einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Hotel Fürstenhof würde für diesen Bereich wieder der Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgelbiet" vor der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten und damit der Stand der 1. Änderung. Der übrige Bereich des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet", außerhalb der vorhabenbezogenen Änderung, wurde seitdem zweimal geändert und ist jetzt in seiner 4. Änderung rechtskräftig.

In den letzten Monaten wurden mit verschiedenen Investoren Gespräche geführt, die nur dann Entwicklungspotenzial für das Gebiet sahen, wenn innerhalb des Umgriffs der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgelbiet", Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Hotel Fürstenhof, die im übrigen "Sondergebiet Kurgelbiet" geltende Festsetzung, dass ausnahmsweise 25 % der Geschossfläche für Wohnen genutzt werden kann, gelten würde. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgelbiet", Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Hotel Fürstenhof bereits vor der Aufnahme dieser Festsetzung in den Bebauungsplan erfolgte, wurde diese Regelung des Dauerwohnens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Hotel Fürstenhof nicht aufgegriffen.

Durch die Nichtrealisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden wesentliche städtebauliche Ziele nicht umgesetzt. Neben der Erhaltung des alten Hotels Fürstenhof und der Villa Gordon sowie der Wiederbelebung des Schweizerhauses sollte die gestalterisch und städtebaulich problematische Bebauung aus den 1970er Jahren beseitigt werden. Um gleichwohl die Flexibilität bei einer Nachnutzung nicht einzuschränken, sollen gleichwohl für die Beseitigung dieser 1970er-Jahre-Anbauten keine konkreten Festsetzungen im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplans getroffen werden. Um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks unter Fortführung einer kurspezifischen Hotelnutzung zu ermöglichen, soll es bei dem einfachen Bebauungsplan des „Sondergebiet Kurgelbiet“ bleiben. Bei Vorlage eines konkreten Nutzungskonzepts will die Stadt im Rahmen der bestehenden rechtlichen Vorgaben eine Nachfolgenutzung fördern.

Um für den Bereich "Sondergebiet Kurgelbiet" die gleichen Festsetzungen wie im übrigen Bereich des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet", Stand 4. Änderung, geltend zu machen und damit die ausnahmsweise Zulassung einer anteiligen Wohnnutzung zu ermöglichen, ist für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Hotel Fürstenhof ein gleichzeitiges Änderungsverfahren des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet" erforderlich. Der Bauausschuss hat daher in seiner Sitzung am 19.02.2020 beschlossen, gleichzeitig mit der Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgelbiet", Gemarkung Bad Kissingen, "vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof", den Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgelbiet" in diesem Umgriff so zu ändern, dass dort die Festsetzungen des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet", Stand 4. Änderung, gelten.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist eine geringfügige Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums durch eine ausnahmsweise Zulassung einer Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung.

Den Eigentümern soll damit die Möglichkeit gegeben werden, ihre Liegenschaften

nachhaltig und zukunftssträftig zu erhalten und zu entwickeln, ohne dass der Bestand des Kurgiebts infrage gestellt bzw. der städtebauliche Gebietscharakter verändert oder beeinträchtigt wird.

## **2. Städtebauliche Situation und Problemlage**

### **2.1. Rechtliche Ausgangslage**

#### 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof) für einen Teilbereich zwischen Boxbergerstraße, Bismarckstraße und Marbach, in dem der Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgebiet" vorhabenbezogen qualifiziert wurde, trat am 27.08.2011 in Kraft.

#### Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgebiet" in der Fassung der 1. Änderung

Vor Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet", galt im Plangebiet der Ursprungsbebauungsplan "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen vom 15.02.1977 in der Fassung der ersten Änderung vom 28.01.2006.

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgebiet" in der Fassung der ersten Änderung enthält nur Festsetzungen über die Nutzungen, die Bauweise, die Grünordnung und Werbeanlagen, aber nicht über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Insofern handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan.

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 zu diesem Zeitpunkt 107 Hektar große Plangebiet umfasst das im Zentrum der Stadt beiderseits der Fränkischen Saale historisch gewachsene Kurgebiet. Es zeichnet sich mit seinen Hotels, Kurbetrieben und sonstigen für die Kur spezifischen Bauten, aber auch durch seine Grünanlagen, Plätze und Promenaden durch eine besondere städtebauliche Attraktivität und Lagegunst aus.

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

- Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgebiet", die am 28.01.2006 in Kraft trat, wurde eine Änderung des Gästebegriffs vom „Kur-Gast“ zum „Gast“ eingeführt, weiterhin wurden freie Berufe als ausnahmsweise zulässig in den Nutzungskatalog aufgenommen.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans, die am 02.06.2012 in Kraft trat, hatte die Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nutzungen für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung zum Ziel. Das Plangebiet war von dieser Änderung ausgenommen.
- Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans, die am 04.03.2016 in Kraft trat, wurde erstmalig eine untergeordnete Wohnnutzung im Kurgebiet zulässig, sowie der Umgriff verkleinert. Das Plangebiet war von dieser Änderung ausgenommen.



## **2.2. Planungsvorgaben**

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet Kurgelbiet" mit Durchgrünung dargestellt.

Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.3. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.3.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet ist Teil des Kurgelbiets der Stadt Bad Kissingen. Durch die zentrale Lage am westlichen Ufer der Fränkischen Saale sind der historische Stadtkern sowie sämtliche Kureinrichtungen fußläufig zu erreichen. Das Grundstück befindet sich in exponierter Lage gegenüber dem „Altstadtcarree“. Es besteht eine direkte Verbindung durch den neuen Schweizerhaussteg und durch die Ludwigsbrücke zum „Altstadtcarree“ und zum Stadtzentrum. Eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B 286 / B 287, BAB 7, BAB 71) ist über die Bismarckstraße und die Schönbornstraße gewährleistet. Die Boxbergerstraße übernimmt für das Vorhaben nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion.

Entlang der Maxstraße von Ost nach West ist eine Sichtverbindung über das Grundstück in die Kurlandschaft gegeben. Diese Sichtbeziehung wird aktuell durch einen jüngeren Bau auf dem Gelände beeinträchtigt.

Das Grundstück markiert aus städtebaulicher Sicht den Übergang zwischen Kurviertel und Kurlandschaft. Von hier aus wird die Kurlandschaft mit historischen Wanderwegen erschlossen. Hier befindet sich der Einstieg zur nordwestlich der Fränkischen Saale liegenden Kurlandschaft mit Maxruhe, Staffelsberg und zahlreichen Kleindenkmälern.

### **2.3.2. Umgriff**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Es wird im Norden durch die Boxbergerstraße und die angrenzenden Flurstücke Nr. 3550/10 und 3321/2, im Osten durch die Bismarckstraße, im Süden durch den Marbach und im Westen durch die angrenzenden Flurstücke Nr. 3330/2 und 3330/5 begrenzt. Der Ochsenweg verläuft durch den nordöstlichen Teil des Plangebiets.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 3317, 3317/2, 3317/3, 3317/4, 3321, 3323, 3323/1, 3324, 3324/1, 3330, 3432/2, 3432/4, 3550/11, 3558 (Teilfläche) und 3817 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Kissingen.

Ursprünglich war das Flurstück 3550/11 nicht Bestandteil des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgelbiet, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgelbiet", Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof, wurde das Flurstück aber einbezogen, der im Umgriff des Sondergebiet Kurgelbiet hat sich entsprechend erweitert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet", Stand 4. Änderung, sollen daher zukünftig auch für dieses Flurstück gelten.

### **2.3.3. Zulässige Nutzung**

2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgelbiet", Gemarkung Bad Kissingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof

Das Gebiet ist gem. § 11 BauNVO als "Sondergebiet Kurgelbiet" festgesetzt. Es

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

Zulässig sind:

- a) ein Hotel mit 220 bis 240 Betten
- b) max. 40 Hotelapartments oder Ferienwohnungen
- c) Tagungsstätten
- d) ein Restaurant
- e) Wellnessbereich mit medizinischen und therapeutischen Einrichtungen
- f) Läden und Betriebe, deren Warenangebot und Dienstleistungen auf die Bedürfnisse des Gastes abgestimmt sind und deren Ausstattung, Gestaltung und Betriebsführung den besonderen Erfordernissen des unter 1 beschriebenen Kurgebietes entsprechen, bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup>.
- g) Tiefgarage

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

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

Zusätzlich gelten die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Regelungen des Durchführungsvertrags.

Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgebiet" in der Fassung der 1. Änderung (würde nach Aufhebung der 2. vorhabenbezogenen Änderung wieder aufleben)

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

Zulässig sind

- a) Kur- und Erholungseinrichtungen
- b) Kliniken, Sanatorien, Hotels, Kurheime, Pensionen, Ferienwohnungen
- c) Tagungsstätten
- d) Ärzthäuser, 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.

### Bebauungsplan "Sondergebiet Kurggebiet" in der Fassung der 4. Änderung

Östlich und südlich angrenzend an das Plangebiet gilt der Bebauungsplan "Sondergebiet Kurggebiet" 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 Kurggebiet" 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) Ärtzhäuser, 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 Kurggebietes 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 Kurggebietes 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.*

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

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Bad Kissingen und des Hubschraubersonderlandeplatzes am St.-Elisabeth-Krankenhaus. Es ist mit temporären Belästigungen durch Fluglärmimmissionen zu rechnen.

Die Einflugschneise zu den Sonderlandeplätzen wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

### **2.3.5. Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des ersten Schutzbezirks des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der staatlichen Heilquellen, festgesetzt mit Verordnung vom 20. Februar 1922, Nr. 9105 b 32 durch das Bayer. Staatsministerium des Innern. Am östlichen Rand des Plangebiets beginnt die Schutzzone 3 des qualitativen Heilquellenschutzgebietes der staatlichen Heilquellen, Verordnung des Landratsamtes Bad Kissingen über das Heilquellenschutzgebiet in der Stadt Bad Kissingen (Landkreis Bad Kissingen ) für die staatlich anerkannten Heilquellen „Maxbrunnen“, „Pandurbrunnen“ und „Rakoczybrunnen“ des Staatsbades Bad Kissingen vom 26.01.1981 / 27.05.1981; bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamts Bad Kissingen vom 31. Jan. 1981 Nr. 4; Änderung bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamts Bad Kissingen vom 20. Juni 1981 Nr. 19 RdNr. 199.

Grabungen und Bohrungen sind nur bis zu 2 m unter der Erdoberfläche ohne Erlaubnis zulässig, wenn hierdurch kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt.

### **2.3.6. Denkmalschutz**

Das Plangebiet ist Teil des Ensembles "Altstadt und Kurviertel Bad Kissingen". Das Ensemble setzt sich aus zwei städtebaulichen Größen zusammen, die hier eine eigene Symbiose eingehen: Der mittelalterlichen, im 13. Jh. zur Stadt ausgebauten Siedlung und dem unmittelbar anschließenden, auf das 18. Jh. zurückgehenden, in den Grundzügen im späten Biedermeier angelegten Kurviertel.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich verschiedene Bauten, von denen zwei in der bayerischen Denkmalliste als Einzeldenkmäler eingetragen sind:

#### Bismarckstrasse 6

Ehem. Hotel Fürstenhof, vordem Bellevue, dann Bavière, jetzt Klinik, dreigeschossig auf Hakengrundriss. Der Hauptflügel des Fürstenhofs wurde 1856 errichtet und 1880 um den Südflügel erweitert, die gusseiserne Balkonarchitektur entstand 1895, die Dachaufbauten 1909 von Carl Krampf.

#### Marbachweg 1

Villa, Sandsteinbau mit Risaliten und polygonalem Eckturm, Neurenaissance, 1884 von Andreas Lohrey; Garten mit Einfriedung.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone der nominierten transnationalen seriellen Welterbestätte Great Spas of Europe.

### **2.3.7. Hochwassergefährdete Bereiche**

Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft die Fränkische Saale. Der Marbach, der in die Fränkische Saale mündet, bildet die südliche Grenze des Plangebiets. Bei Starkregenereignissen und der Schneeschmelze kann es zu Hochwassersituationen kommen. Ein statistisch alle 100 Jahre auftretendes Hochwasser erreicht im Bereich des Hotels Fürstenhof in Bad Kissingen eine Höhe von 200,90 m üNN. Durch die Höhenlage des Plangebiets ist in der Regel nicht von einer Hochwassergefährdung der schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet auszugehen. Bei einem 100-jährigen Hochwasser (200,90 m üNN) und einem Sicherheitszuschlag von 0,50 m würde ein maximaler Pegelstand von 201,40 m üNN erreicht.

Neben der Topographie wirkt auch die vorhandene, den Marbach nach Norden hin begrenzende Mauer als Flutschutz. Die Bismarckstraße kann in extremen Hochwassersituationen gegebenenfalls in Teilbereichen von einer Überflutung betroffen sein. In Fällen, in denen eine Anfahrbarkeit über die Bismarckstraße nicht mehr gegeben ist, können die Zuwegungen von der Boxbergerstraße genutzt werden. Dies gilt auch für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr.

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

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

### **3. Planungsziel und Planungskonzept**

#### **3.1 Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurggebiet", Gemarkung Bad Kissingen - "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof".**

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurggebiet", Gemarkung Bad Kissingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof vom 27.08.2011 soll aufgehoben werden (zu den Gründen vgl. 1).

Mit Aufhebung der Satzung lebt das vorherige Planrecht wieder auf (Bebauungsplan "Sondergebiet Kurggebiet" vom 15.02.1977 in der Fassung der ersten Änderung vom 28.01.2006).

#### **3.2 Änderung der zulässigen Nutzungen auf den Rechtsstand der 4. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurggebiet" – Ergänzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sowie Wohnnutzungen**

Im Zuge der Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzepts für das Kurggebiet wurde im Jahr 2012 eine umfassende Nutzungskartierung des gesamten Kurggebiets 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. Von Leerstand betroffen ist auch der in Rede stehende Änderungsbereich rund um das ehemalige Hotel Fürstenhof.

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

Einer negativen Entwicklung möchte die Stadt Bad Kissingen vorbeugen und

gleichzeitig Impulse zur Stabilisierung und nachhaltigen städtebaulichen Weiterentwicklung setzen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen untergeordnet und ausnahmsweise auch ergänzende Nutzungen zugelassen werden, ohne den Gebietscharakter zu gefährden.

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgelbiet“ wurde daher der Katalog der zulässigen Nutzungen um die ausnahmsweise Zulässigkeit freier Berufe erweitert.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgelbiet“ wurde für das Kurgelbiet - jedoch mit Ausnahme des Bereichs der 2. vorhabenbezogenen Änderung - der Katalog der zulässigen Nutzungen um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung erweitert.

Für die vorgenannten Nutzungen hat sich einerseits eine entsprechende Nachfrage gezeigt und es wurde andererseits die Chance gesehen, durch diese Nutzungen das Kurgelbiet zu beleben und Leerstände geeigneter Liegenschaften zu vermeiden, ohne dass der Bestand des Kurgelbiets infrage gestellt bzw. der städtebauliche Gebietscharakter verändert oder beeinträchtigt wird.

Um die vorstehend geschilderten, veränderten Rahmenbedingungen und planerischen Zielsetzungen für das Kurgelbiet nachzuvollziehen, wurde mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgelbiet“ im Jahr 2016 für das Sondergebiet Kurgelbiet - jedoch mit Ausnahme des Bereichs der 2. vorhabenbezogenen Änderung - auch die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets angepasst.

Die Aufnahme von Nutzungen für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung in den Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (analog zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgelbiet“), die Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung des Kurgelbiets sowie die Aufnahme von Wohnnutzungen in einem untergeordneten Maß in den Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (analog zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgelbiet“) sollen nun auch für den vorliegenden Änderungsbereich Anwendung finden.

### **Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung des Kurgelbiets**

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

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

Die neue allgemeine Zweckbestimmung soll lauten:

*„Das Gebiet wird gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet-Kurgelbiet“ festgesetzt.*

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

### ***Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen für Behörden und Verwaltungen***

Mit der geringfügigen Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums durch eine ausnahmsweise Zulassung einer Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung wird eine Aktivierung von vorhandenem Leerstand im Kurggebiet angestrebt, ohne dass am Charakter des Gebiets in seiner dem Kurgast dienenden Funktion etwas verloren geht. Insbesondere werden durch die Änderungen die Belange des Lärmschutzes, des Immissionsschutzes allgemein, der Verkehrsberuhigung und der Grünflächenerhaltung nicht spürbar berührt.

Die Erweiterung der ausnahmsweisen Nutzung um Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung birgt insgesamt kein solches Störpotenzial in sich, als dass von einer Störung des Kurbetriebes ausgegangen werden kann. Insbesondere ist mit keinem erhöhten Lärmpotenzial zu rechnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Behördennutzung in der Regel tagsüber stattfindet, so dass in den besonders geschützten Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen überhaupt keine Nutzung stattfindet. Damit ist der Schutzwürdigkeit des Kurggebietes Rechnung getragen.

Eine generelle Zulassung der öffentlichen Verwaltung wird nicht angestrebt, da es durchaus öffentliche Verwaltungen geben kann, die auf Grund ihrer Größe oder ihres zu erwartenden Verkehrsaufkommens ein Störpotenzial in sich bergen, dass der Nutzung im Sondergebiet Kurggebiet widerspricht. Durch die nur ausnahmsweise Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung kann sowohl das Überhandnehmen der öffentlichen Verwaltung, als auch das Stören des umliegenden Sondergebietes durch die öffentliche Verwaltung verhindert werden.

Mit dem Ziel, Nutzungen für Behörden und Verwaltungen zukünftig in einem untergeordneten Maß ausnahmsweise zulässig zu machen, wird Ziffer 2.3 des Festsetzungskatalogs wie folgt (Buchstabe „b“) ergänzt:

*„Ausnahmsweise zulässig sind:*

*(..)*

*b) die Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung“*

Die ausnahmsweise Zulassung ist städtebaulich vertretbar, da sie zu keinem strukturellen Wandel des Gebietes führen wird und auch im Einzelfall keine den Charakter des Kurggebietes störenden Auswirkungen erwarten lässt.

Sollte ein Bauantrag auf Nutzung durch eine Behörde oder Verwaltung gestellt werden, die in ihrem Störpotenzial – etwa aufgrund ihrer Größe - für das Kurggebiet nicht verträglich ist, so muss diese Nutzung auf Grund ihrer Unverträglichkeit mit dem Sondergebiet Kurggebiet im Bauantragsverfahren abgelehnt werden. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass eine Behörden- oder Verwaltungsnutzung für das Kurggebiet ebenso verträglich gestaltet werden kann, wie die Nutzung durch freiberuflich Tätige, die in ihrem Ausnahmetatbestand bereits in der jetzt rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes zulässig ist.

### ***Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen***

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

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

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

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

*„Ausnahmsweise zulässig sind:*

*(..)*

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

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

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

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

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

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

Die Stadt Bad Kissingen lässt die genehmigten Nutzungen durch eine grundbuchrechtliche Eintragung sichern.

Bei der behördlichen Entscheidung darüber, ob eine Ausnahme für die planungsrechtliche Zulassung einer Wohnnutzung gewährt werden kann, ist im Rahmen



der Anwendung des § 15 BauNVO sachgerechtes Ermessen bei der Einzelfallentscheidung auszuüben. Auch wenn ein Vorhaben der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahme nach Art und Umfang entspricht, kann es dennoch nicht genehmigungsfähig sein, etwa, weil es im Einzelfall den Gebietscharakter des Kurgebiets verletzt oder weil von ihm unzumutbare Belästigungen oder Störungen für die Nachbarschaft zu erwarten sind.

### ***Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung und des Gebietscharakters des Kurgebiets***

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

Auch wird durch die nur ausnahmsweise und flächenmäßig (25 % der Geschossfläche) untergeordnete Zulässigkeit von Wohnungen das Störpotenzial, das sich aus einer dauerwohnlichen Nutzung ergeben kann, insgesamt reduziert. Der besonderen Schutzbedürftigkeit des Kurgebiets wird damit Rechnung getragen. Gleichzeitig wird den Eigentümern im Kurgebiet die Möglichkeit gegeben, ihre Liegenschaften nachhaltig und zukunftsfruchtig zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin kann die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen dazu führen, dass sich der Anreiz zu Investitionen in den Gebäudebestand durch eine breitere Nutzungsmischung und bessere Wirtschaftlichkeit erhöht. Dies kommt letztlich dem Erhalt der besonderen städtebaulichen Eigenart des Kurgebiets zugute.

### ***Anpassung der Ausnahmeregelung zum Betriebswohnen***

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

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

### ***Berücksichtigung von Bestandswohnnutzungen***

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

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

*„Ausnahmsweise zulässig sind:*

*(..)*

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

#### **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 erstmalig möglichen ausnahmsweisen Zulassung von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sowie für Wohnungen im Plangebiet werden sich die Nutzungsmischung und der Anteil dauerwohnlicher Nutzungen im Kurggebiet erhöhen. Dies wird zu einer Belebung des Kurggebiets beitragen. Leerstände und städtebauliche Missstände durch Gebäudeverfall werden insgesamt abnehmen.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sowie von Wohnnutzungen könnten sich die Grundstückswerte im Kurggebiet erhöhen, da davon auszugehen ist, dass nutzungsdurchmischte Immobilienkonzepte eine höhere Attraktivität und Wirtschaftlichkeit erzielen. Den Eigentümern im Kurggebiet wird somit die Möglichkeit gegeben, ihre Liegenschaften nachhaltig und zukunftssträftig zu erhalten und zu entwickeln. Dies kommt letztlich dem Erhalt der besonderen städtebaulichen Eigenart des Kurggebiets zugute.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf ein untergeordnetes Maß und auf einen Ausnahmetatbestand sowie durch die Beschränkung von Nutzungen für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung auf einen Ausnahmetatbestand wird der städtebauliche Gebietscharakter des Kurggebiets nicht beeinträchtigt.

## **5. Erschließung**

### **5.1. Straßen**

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

### **5.2. Abwasser, Wasser, Strom, Gas**

Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

### **5.3. Erschließungskosten**

Erschließungskosten werden durch die Änderung nicht ausgelöst.

## **6. Grünordnung mit Ausgleichsberechnung**

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgelbiet“, Stand 1. Änderung, Ziffer Nr. 2.7 ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und ist bei natürlichem Absterben eine Wiederanpflanzung durchzuführen. Über die Rodungen von Bäumen und Sträuchern bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie die Anlegung von Hofflächen wird im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden. Dabei ist auf äußerste Schonung von im Orts- und Straßenbild besonders markanten Bäumen und Strauchgruppen zu achten.

An dieser Festsetzung wird auch im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurgelbiet“ festgehalten. An der Zielsetzung des äußerst schonenden Umgangs mit der Umwelt wird insofern nichts verändert.

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

## **7. Verfahrensablauf**

### **7.1. Aufstellungsbeschluss**

Mit Beschluss vom 13.11.2019 ergänzt durch den Beschluss vom 19.02.2020 hat der Bauausschuss der Stadt Bad Kissingen beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans 'Sondergebiet Kurgelbiet', Gemarkung Bad Kissingen, 'Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof' aufzuheben und für das Gebiet einen neuen Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplans 'Sondergebiet Kurgelbiet' aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre erlassen.

### **7.2 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung**

Für die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet", Gemarkung Bad Kissingen, "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof" mit gleichzeitigem Änderungsverfahren fand die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 20.07.2020 bis 28.08.2020 statt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **7.3 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung und Abwägung**

Parallel zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung fand in der Zeit vom 20.07.2020 bis 28.08.2020 für die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof" mit gleichzeitigem Änderungsverfahren die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung sind folgende Hinweise eingegangen, die in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 03.02.2021 behandelt wurden:

#### **1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 16.07.2020**

##### Sachverhalt:

Das BLfD erhebt gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird gebeten, folgende Hinweise aufzunehmen:

Das BLfD bittet im Umweltbericht den Einfluss der Planung auf Baudenkmäler und auf Sichtbeziehungen von und zu Baudenkmalern im Plangebiet und in seiner Umgebung darzustellen. Sofern der Umweltbericht zu dem Schluss kommen sollte, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten seien, so soll dies nachvollziehbar begründet werden. Auch positive Auswirkungen sollen dargestellt werden. Neben den allgemeinen Beeinträchtigungen, die immer darzustellen sind, gibt das BLfD folgende Hinweise, die nur bei Betroffenheit anzuwenden sind: Sofern sich Denkmäler im Planungsgebiet befinden, sollten diese als solche kenntlich gemacht werden und erhalten werden. Darüber hinaus verweist das BLfD auf die Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

##### Abwägung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Einzeldenkmäler, die in der bayrischen Denkmalliste eingetragen sind. Dabei handelt es sich um das ehemalige Hotel Fürstenhof in der Bismarckstraße 6 und um eine Villa aus der Neurenaissance im Marbachweg 1. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Umweltbericht wird um Angaben zum Einfluss auf Baudenkmäler und auf Sichtbeziehungen ergänzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit der Aufhebung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet Vorhaben im Plangebiet in Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wird u.a. die durch den aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Höhe und Größe des Baukörpers nicht mehr möglich sein. In Unkenntnis zukünftiger Bauvorhaben können daher im Umweltbericht auch keine potenziellen Beeinträchtigungen beschrieben werden. Einzelbauvorhaben unterliegen den Zustimmungsvorbehalt des Denkmalschutzes, sodass davon auszugehen ist, dass nur solche Vorhaben genehmigt werden, die sich städtebaulich und aus Sicht des Denkmalschutzes in die Umgebung einfügen.

Der "Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof" stellt einen Teilbereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet (Stand: 4. Änderung)“ dar. Der Hinweis der Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG ist im Gesamtplan nicht aufgenommen. Daher wird der Hinweis nicht in die Planzeichnung, aber in die Begründung aufgenommen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss die Hinweise aufzunehmen.

2. Kulturreferat, Site Management, E-Mail vom 14.08.2020

Sachverhalt:

Das Site Management erhebt gegen den Planentwurf keine Bedenken, bittet allerdings um folgende inhaltliche Ergänzungen:

Zur Lage im Stadtgebiet:

Entlang der Maxstraße von Ost nach West ist eine Sichtverbindung über das Grundstück in die Kurlandschaft gegeben. Diese Sichtbeziehung wird aktuell durch einen jüngeren Bau auf dem Gelände beeinträchtigt.

Das Grundstück markiert aus städtebaulicher Sicht den Übergang zwischen Kurviertel und Kurlandschaft. Von hier aus wird die Kurlandschaft mit historischen Wanderwegen erschlossen. Hier befindet sich der Einstieg zur nordwestlich der Fränkischen Saale liegenden Kurlandschaft mit Maxruhe, Staffelsberg und zahlreichen Kleindenkmälern.

[...]

Zum Denkmalschutz:

„[...] Das Plangebiet liegt in der Schutzzone der nominierten transnationalen seriellen Welterbestätte Great Spas of Europe.“

Zudem wird angeregt, bereits bei Aufstellung des Änderungsverfahrens darauf zu verweisen, dass nach erfolgter Aufnahme der nominierten Welterbestätte Great Spas of Europe in die Welterbeliste bei weiteren Änderungen des Bebauungsplans im Rahmen des Umweltberichtes potentielle Auswirkungen auf das Schutzgut Great Spas of Europe unter der Kategorie Kultur-/Sachgüter untersucht werden sollen.

Darüber hinaus wird angeregt, den Erhalt des für die historische Kurstadt Bad Kissingen typischen Charakters des sanften Übergangs zwischen Stadt- und Kurlandschaft festzusetzen.

Abwägung:

Die inhaltlichen Ergänzungen betreffen die Gliederungspunkte „2.3.1 Lage im Stadtgebiet“ und „2.3.6 Denkmalschutz“ der Begründung und führen zu einer weiteren inhaltlichen Konkretisierung. Dabei werden wichtige Sichtbeziehungen, die Erschließung der Kurlandschaft und die Lage in der Schutzzone der nominierten transnationalen seriellen Welterbestätte Great Spas of Europe näher thematisiert. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt, sodass dem Hinweis nachgegangen werden kann, auf potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Great Spas of Europe unter der Kategorie Kultur-/ Sachgüter spezifisch einzugehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit der Aufhebung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgelbort Vorhaben im Plangebiet in Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wird u.a. die durch den aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Höhe und Größe des Baukörpers nicht mehr möglich sein. In Unkenntnis zukünftiger Bauvorhaben können daher im Umweltbericht auch keine potenziellen Beeinträchtigungen beschrieben werden. Einzelbauvorhaben unterliegen den Zustimmungsvorbehalt des Denkmalschutzes, sodass davon auszugehen ist, dass nur solche Vorhaben genehmigt werden, die sich städtebaulich und aus Sicht des Denkmalschutzes in die Umgebung einfügen.

Der vorgebrachte Hinweis, den Erhalt des sanften Übergangs zwischen Stadt- und Kurlandschaft festzusetzen, kann nicht aufgenommen werden, da sich eine solche Festsetzung nicht über den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB begründen ließe und sie zudem nicht dem rechtlichen Bestimmtheitsgebot genügen würde.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den textlichen Ergänzungen zur Lage im Stadtgebiet und zum Denkmalschutz stattzugeben.

Dem Hinweis der Festsetzung des sanften Übergangs zwischen der Stadt- und Kurlandschaft kann mangels rechtlicher Grundlage nicht stattgegeben werden.

3. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., E-Mail vom 29.07.2020

Sachverhalt:

Der LBV erhebt gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird gebeten, bei einer Aufstellung eines neuen Bebauungsplans folgenden Hinweis aufzunehmen:

Der LBV fordert, was die ... *Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 2 BauGB* ... betrifft, für die zu erwartende Neuerstellung des Bebauungsplanes eine genaue Einmessung per GPS des Baum- und Strauchbestandes, auch wenn dieser nach ... *2.7. der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten ist*. Dabei sind auch zu erwartende Höhlenbäume zu kennzeichnen. Da in diesem Planungsbereich keine wesentlichen Veränderungen (Gebäudebestand, Naturausstattung) seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kurggebiet“ eingetreten sind, ist bei Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft nicht die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurggebiet“, sondern eine potenzielle Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Bei der Aufstellung eines neuen qualifizierten Bebauungsplans wären die Belange des gesetzlichen Artenschutzes zu berücksichtigen.

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.  
Kein Beschluss erforderlich.

4. Feuerwache Stadt Bad Kissingen, Schreiben vom 01.08.2020

Sachverhalt:

Die Feuerwache der Stadt Bad Kissingen erhebt gegen den Planentwurf unter der Berücksichtigung nachfolgender Aspekte keine Bedenken:

Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu bemessen, zu befestigen, zu kennzeichnen und jederzeit freizuhalten. Die zu bereitstellende Löschwassermenge ist in den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblattes W 405 Februar

2008 geregelt und sicherzustellen.

Abwägung:

Bei den vorgebrachten Hinweisen handelt es sich um Anforderungen, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens in nachfolgenden Schritten geprüft werden.

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.  
Kein Beschluss erforderlich.

5. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, E-Mail vom 24.07.2020

Sachverhalt:

Die Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern – erhebt gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird gebeten, folgenden Hinweis zu beachten:

Das Luftamt Nordbayern verweist darauf, dass die vorhandene Gebäudesubstanz als Maximalhöhe für die Höhe von Neubauten fungieren soll, um Luftfahrthindernisse zu vermeiden.

Abwägung:

Die Prüfung, ob sich ein Vorhaben bezüglich der Gebäudehöhe in die nähere bauliche Umgebung einfügt, erfolgt nach § 34 BauGB, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Die Höhe der Bestandsbauten ist bei der Beurteilung der Höheneinstellung eines Bauvorhabens der Maßstab. Neubauten dürfen nicht höher als der Gebäudebestand sein, sodass keine zusätzliche Festsetzung erforderlich ist.

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.  
Kein Beschluss erforderlich.

6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen, E-Mail vom 20.08.2020

Sachverhalt:

Das ADBV Bad Kissingen erhebt keine Bedenken gegen den Planentwurf. Es verweist darauf, dass bei der Breitbanderschließung darauf geachtet werden sollte, dass das Gebiet mit Glasfaser (FTTB/FTTH) erschlossen wird. Gewerbliche Anschlüsse sollten im Down- und Upload mit mindestens 200 Mbit/s und private Anschlüsse mit mindestens 100 Mbit/s im Download versorgt werden.

Abwägung:

Die vorgebrachten Hinweise beziehen sich auf eine neue Erschließung, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erfolgt.

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.  
Kein Beschluss erforderlich.

7. Keine Einwände hatten:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a.d. Saale mit Schreiben vom 23.07.2020.
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken mit Schreiben vom 08.07.2020.

- Bayerischer Bauernverband mit E-Mail vom 09.07.2020.
- Bayernwerk Netz GmbH mit E-Mail vom 27.08.2020.
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit E-Mail vom 07.07.2020.
- Deutsche Telekom Technik GmbH mit E-Mail vom 01.09.2020.
- Eisenbahn-Bundesamt mit Schreiben vom 15.07.2020.
- Fischereiverband Unterfranken e.V. mit E-Mail vom 23.07.2020.
- Grundstücksmanagement, Stadt Bad Kissingen mit E-Mail vom 25.08.2020.
- Handwerkskammer für Unterfranken mit E-Mail vom 28.07.2020.
- IHK Würzburg-Scheinfurt mit E-Mail vom 28.08.2020.
- Landratsamt Bad Kissingen, Baurecht, Bauleitplanung mit E-Mail vom 27.08.2020.
- Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde mit E-Mail vom 27.08.2020.
- Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserbehörde mit E-Mail vom 07.07.2020.
- PLEDOC GmbH mit E-Mail vom 09.07.2020.
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern mit E-Mail vom 13.08.2020.
- Regierung von Unterfranken mit E-Mail vom 04.08.2020.
- Regionaler Planungsverband Main-Rhön mit Schreiben vom 05.08.2020.
- Stadtwerke Bad Kissingen GmbH mit E-Mail vom 28.07.2020.
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 20.08.2020.
- Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen mit E-Mail vom 10.07.2020.
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe mit Schreiben vom 22.07.2020.

#### **7.4 Auslegungs- und Billigungsbeschluss**

Mit Beschluss vom 03.02.2021 hat der Bauausschuss die Verwaltung beauftragt für die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgelbiet“, Gemarkung Bad Kissingen, „Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof“ mit gleichzeitigem Änderungsverfahren, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren durchzuführen.



## **7.5 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung**

Für die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet", Gemarkung Bad Kissingen, "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof" mit gleichzeitigem Änderungsverfahren fand die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 05.07.2021 bis 06.08.2021 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## **7.6 Ergebnis der Behördenbeteiligung und Abwägung**

Parallel zur öffentlichen Auslegung fand in der Zeit vom 05.07.2021 bis 06.08.2021 für die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet", Gemarkung Bad Kissingen, "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof" mit gleichzeitigem Änderungsverfahren die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Hinweise eingegangen.

### Keine Einwände hatten:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a.d. Saale mit E-Mail vom 27.07.2021.
- Bayernwerk Netz GmbH, mit E-Mail vom 04.08.2021.
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit E-Mail vom 05.07.2021.
- Eisenbahn-Bundesamt mit E-Mail vom 09.07.2021.
- Fischereiverband Unterfranken e.V. mit E-Mail vom 21.07.2021.
- Gemeinde Nüdlingen mit Schreiben vom 06.07.2021.
- Gemeinde Oerlenbach mit E-Mail vom 05.08.2021.
- Handelsverband Bayern mit E-Mail vom 23.07.2021.
- IHK Würzburg-Schweinfurt mit E-Mail vom 05.08.2021.
- Landesbund für Vogelschutz mit E-Mail vom 14.07.2021.
- Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde mit E-Mail vom 14.07.2021.
- Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserbehörde mit E-Mail vom 06.07.2021.
- Markt Burkardroth mit E-Mail vom 28.07.2021.
- PLEDOC GmbH mit E-Mail vom 07.07.2021.
- Regierung von Unterfranken mit E-Mail vom 08.07.2021.
- Regierung von Mittelfranken Luftamt Nordbayern mit E-Mail vom 08.07.2021.
- Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern mit E-Mail vom 30.07.2021.
- Regionaler Planungsverband Main-Rhön mit E-Mail vom 09.07.2021.
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 23.07.2021.
- Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen mit E-Mail vom 06.07.2021.
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe mit E-Mail vom 30.07.2021.
- Deutsche Telekom Technik GmbH mit E-Mail vom 03.08.2021.

- Markt Oberthulba mit Schreiben vom 28.07.2021
- Landratsamt Bad Kissingen, Baurecht, Bauleitplanung mit E-Mail vom 11.08.2021

## **7.7 Satzungsbeschluss**

Der Bauausschuss beschließt die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet", Gemarkung Bad Kissingen, "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof" mit gleichzeitigem Änderungsverfahren (Stand: 22.09.2021).

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Einleitung**

#### **8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Da die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgelbiet nicht fristgerecht umgesetzt worden ist, soll sie aufgehoben werden. Die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen sollen an den Rechtsstand des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet" in der Fassung seiner 4. Änderung angepasst werden. Das Kurgelbiet soll zukünftig weiterhin überwiegend, aber nicht mehr ausschließlich der Dienstleistung am Gast dienen: Mit sollen Behörden, Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und Wohnnutzungen in den Katalog der unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgenommen werden. Den Eigentümern soll damit die Möglichkeit gegeben werden, ihre Liegenschaften nachhaltig und zukunftsfruchtig zu erhalten und zu entwickeln, ohne dass der Bestand des Kurgelbiets infrage gestellt bzw. der städtebauliche Gebietscharakter verändert oder beeinträchtigt wird.

#### **8.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang**

Das Plangebiet wird im Norden durch die Boxbergerstraße und die angrenzenden Flurstücke Nr. 3550/10 und 3321/2, im Osten durch die Bismarckstraße, im Süden durch den Marbach und im Westen durch die angrenzenden Flurstücke Nr. 3330/2 und 3330/5 begrenzt. Der Ochsenweg verläuft durch den nordöstlichen Teil des Plangebiets.

Das bestehende Bauplanungsrecht in Form des 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgelbiet", Gemarkung Bad Kissingen, "vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof", soll aufgehoben werden.

Die Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung sollen im Umgriff des Bebauungsplans so geändert werden, dass dort die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet", Stand 4. Änderung, gelten.

#### **8.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Es ist bereits bebaut.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird sich nach Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgelbiet" nach § 34 BauGB beurteilen.

#### **8.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

*§ 8 Abs. 2 Baugesetzbuch: „Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.“*

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

*§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die Überplanung dient der Wiedernutzbarmachung derzeit brachliegender Flächen.

Gemäß Festsetzung Ziffer 2.7 ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und es ist bei natürlichem Absterben eine Wiederanpflanzung durchzuführen. Über die Rodungen von Bäumen und Sträuchern bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie die Anlegung von Hofflächen wird somit im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden. Dabei ist auf äußerste Schonung von im Orts- und Straßenbild besonders markanten Bäumen und Strauchgruppen zu achten.

*§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...) die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.“*

Mit der Aufhebung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet sind Vorhaben im Plangebiet in Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wird u.a. die durch den aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Höhe und Größe des Baukörpers nicht mehr möglich sein. Einzelbauvorhaben unterliegen den Zustimmungsvorbehalt des Denkmalschutzes, sodass davon auszugehen ist, dass nur solche Vorhaben genehmigt werden, die sich städtebaulich und aus Sicht des Denkmalschutzes in die Umgebung einfügen.

*Art. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz: „Die Gemeinden nehmen bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessene Rücksicht.“*

Denkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Die durch die Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ vorbereitete Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Umgriff des Bebauungsplanes gilt auch für Denkmäler, wobei eine Umnutzung oder eine bauliche Ergänzung der Prüfung eines konkreten Bauantrags im Einzelfall vorbehalten ist. Hierbei ist insbesondere den Schutzzielen des Denkmalrechts Rechnung zu tragen. In jedem Fall kann die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen

gen Nutzungen dazu führen, für diese erhaltenswerte und das Kurgelbiet prägende Bausubstanz eine zweckentsprechende und wirtschaftliche Verwendung zu finden und somit Leerstände bzw. städtebauliche Missstände zu vermeiden.

*§ 44 Bundesnaturschutzgesetz: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten*

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

*§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“*

Bei der geplanten Erweiterung des Kataloges der zulässigen Nutzungen handelt es sich um eine Erweiterung der Ausnahmetatbestände und nicht um eine generelle Zulassung jeglicher Nutzungen für Behörden, Verwaltungen und Wohnnutzungen. Sollte ein Bauantrag auf eine Nutzung für Behörden, Verwaltungen oder eine Wohnnutzung gestellt werden, die bei der Beurteilung im Einzelfall aufgrund örtlicher Umstände oder der Art und des Umfangs des Vorhabens gemäß § 15 BauNVO in ihrem Störpotenzial für das Kurgelbiet als nicht verträglich eingestuft wird, so muss diese Nutzung auf Grund ihrer Unverträglichkeit mit dem „Sondergelbiet Kurgelbiet“ im Bauantragsverfahren abgelehnt werden. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass ein geringer Anteil an Nutzungen für Behörden, Verwaltungen und Wohnnutzungen im Kurgelbiet verträglich gestaltet werden kann.

#### **8.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden keine Fachgutachten erstellt bzw. als fachliche Grundlage der Umweltprüfung herangezogen. Umweltrelevante Stellungnahmen liegen wie folgt vor:

- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., E-Mail vom 27.07.2020, zum Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Kulturreferat, Site Management, E-Mail vom 14.08.2020, zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter sowie Stadt- und Landschaftsbild
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 16.07.2020, zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter sowie Stadt- und Landschaftsbild

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nachfolgend werden die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie eventuelle Wechselwirkungen unter diesen dargestellt und erläutert.

### **8.2.1 Schutzgüter Boden und Fläche**

#### Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Naturraum Südrhön am Fuß des Altenbergs zum Saaletal auf Höhen zwischen 200 und 218 m ü.NN.

Geologisch wird es von einer Störungszone durchzogen, an der Buntsandsteingesteine gegen Muschelkalk versetzt sind. Der untere Bereich wird vom Wellenkalk durchzogen, auf dem Hang- und Verwitterungslehme aufgebaut sind.

Im Plangebiet findet sich eine Bebauung und Flächenversiegelung mit ca. 7.410 m<sup>2</sup>. Ca. 10.000 m<sup>2</sup> sind offene Bodenflächen, größtenteils mit Bewuchs.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Aufhebung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgelbiet, die Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets und die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten im Umgriff des Bebauungsplanes haben keinen Einfluss auf die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und lassen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden oder die Flächeninanspruchnahme erwarten.

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

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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 bzw. erforderlich.

### **8.2.2 Schutzgut Wasser**

#### Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt an das Kastengerinne des Marbachs an. Hiermit verläuft der Einzugsbereich des 100-jährigen Hochwassers, welches bei 200,90 m ü.NN liegt.

Die östlich vorbeifließende Saale hat auf Höhe des Baufelds ihren Wasserspiegel bei 197 m ü. NN. Bei Bohrungen wurde Grundwasser lediglich im Südosten des Plangebiets auf einer Tiefe von 196,6 m angetroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des ersten Schutzbezirks des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der staatlichen Heilquellen, festgesetzt mit Verordnung vom 20. Februar 1922, Nr. 9105 b 32 durch das Bayer. Staatsministerium des

Innern. Am östlichen Rand des Plangebiets beginnt die Schutzzone 3 des qualitativen Heilquellenschutzgebietes der staatlichen Heilquellen, Verordnung des Landratsamtes Bad Kissingen über das Heilquellenschutzgebiet in der Stadt Bad Kissingen (Landkreis Bad Kissingen ) für die staatlich anerkannten Heilquellen „Maxbrunnen“, „Pandurbrunnen“ und „Rakoczybrunnen“ des Staatsbades Bad Kissingen vom 26.01.1981 / 27.05.1981; bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamts Bad Kissingen vom 31. Jan. 1981 Nr. 4; Änderung bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamts Bad Kissingen vom 20. Juni 1981 Nr. 19 RdNr. 199.

Hier ist der Einzugsbereich der staatlich anerkannten Heilquellen Bad Kissingens, des Max-, Pandur- und Rakoczybrunnens.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Aufhebung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurggebiet, die Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets und die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten im Umgriff des Bebauungsplanes haben keinen Einfluss auf die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und lassen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwarten.

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

Das Heilquellenschutzgebiet ist nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen.

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

Grabungen und Bohrungen sind im Heilquellenschutzgebiet nur bis zu 2 m unter der Erdoberfläche ohne Erlaubnis zulässig, wenn hierdurch kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich erforderlich.

### **8.2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene (Luft)**

#### Ausgangssituation

Die klimatischen Bedingungen sind durch geringe Niederschlagsmengen (ca. 700 mm / Jahr) und gemäßigte Temperaturen (ca. 8 Grad C Jahresdurchschnittstemperatur) geprägt. Es herrschen im Wesentlichen Westwinde vor, die hier das südliche Saaletal durchströmen.

Das Gebiet besitzt eine geringe lokalklimatische Bedeutung, da es sich weder unmittelbar in einer Luftaustauschbahn noch einem siedlungsklimatisch relevanten Kaltluftentstehungsgebiet befindet.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Aufhebung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgelbiet, die Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets und die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten im Umgriff des Bebauungsplanes haben keinen Einfluss auf die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und lassen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene (Luft) erwarten.

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

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich erforderlich.

### **8.2.4 Schutzgut Tier und Pflanze einschließlich der biologischen Vielfalt**

#### Ausgangssituation

Das Plangebiet war als ehemaliges Hotelgelände und Wohngrundstück gärtnerisch gestaltet. Durch den Leerstand des Hotels sind die Gartenanlagen durchgewachsen, verwildert und haben sich teils durch natürliche Entwicklungen überformt.

Wertvoller alter Baumbestand findet sich insbesondere im Süden im Bereich der Böschungen zum Marbach sowie im oberen Plateau des Geländes an der Boxbergerstraße.

Der Strauchbestand und Unterwuchs – insbesondere an der Böschung zum Ochsenweg (Fl.-Nr. 3323 und 3324/1)- hat sich inzwischen hochgeschoben und führt im Untergrund zu Verschattungen.

Ruderaler Krautstrukturen mit gärtnerisch beeinflusstem Artenspektrum entwickeln sich im Bereich der Gartenbeete.

Das Gelände ist einzuordnen als Siedlungsfläche mit Nebengebäuden und Hausgärten, Streuobstbestände, Hecken, Wiesenflächen, ruderalen Rasenböschungen und hochstämmigen Obstbäumen / Laubbäumen. Dabei hat es sich vom ursprünglichen Hausgartencharakter durch Leerstand zu einem inzwischen ruderal geprägtem Typ entwickelt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Aufhebung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgelbiet, die Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets und die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten im Umgriff des Bebauungsplanes haben keinen Einfluss auf die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und lassen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tier und Pflanze einschließlich der biologischen Vielfalt erwarten lassen.

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist gemäß Festsetzung zu erhalten und es ist bei natürlichem Absterben eine Wiederaufforstung 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.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der insbesondere keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält, ist die Sicherung des Natur-, Arten- und Habitatschutzes im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen. Bei der Sanierung von alter Bausubstanz oder historischen Gebäuden ist es besonders wichtig, die Belange des Artenschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Ältere Bausubstanz und speziell historische Gebäude bieten oftmals gefährdeten und deshalb artenschutzrechtlich streng geschützten Tierarten Quartier. Damit greifen bei einer Sanierung der Gebäude die Störungs- und Tötungsverbote ebenso wie der Schutz der Nist- und Lebensstätten.

Für die sanierungsbedürftige Altbausubstanz innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes wird in Bezug auf den Artenschutz daher folgendes Vorgehen empfohlen.

1. Vor Beginn von Bau- oder Abbruchmaßnahmen ist eine Begehung der von den Maßnahmen betroffenen Gebäudeteile mit einer qualifizierten Person durchzuführen ist, um eventuelle Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vogel- oder Fledermausarten zu kartieren.
2. Zusätzlich ist kurz vor Beginn der Bauarbeiten (4-6 Wochen) eine zweite Begehung notwendig, um sicherzustellen, dass keine zwischenzeitlich angesiedelten Fledermäuse/Vogelarten durch die Umbauarbeiten beeinträchtigt werden.
3. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden relevante Arten gefunden ist im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu prüfen, ob sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art bei Durchführung der Baumaßnahmen negativ verändern kann. Maßnahmen, die aus den durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen resultieren, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Festsetzungen im Bebauungsplan sind in Bezug auf den Artenschutz indes nicht erforderlich.

## **8.2.5 Schutzgut Landschaft und Stadtbild**

### Ausgangssituation

Das Baugelände liegt am Westrücken des Saaletals und am Einschnitt des Marbachs. Es ist eingebunden in die Bebauung des Sondergebiets Kurgelände und nimmt hier bereits bebaute Bereiche auf.

Prägend für das Gebiet ist das erhöht gelegene, viergeschossige ehemalige Hotel Fürstenhof aus dem Jahr 1856, sowie die etwas rückwärtig gelegene, nach Süden ausgerichtete Villa.

Nördlich an das Hauptgebäude des Fürstenhofs angrenzend wurden in den 1970er Jahren zwei Erweiterungsgebäude erstellt.

Zur Boxbergerstraße hin (Flurstück 3324) steht eine weitere kleinere Villa, die auch zu Wohnzwecken diente.

Auf dem Flurstück 3330 befinden sich eine einfache Remise sowie eine größere Stellplatzanlage mit mehreren Garagen.

Das Plangebiet weist einen reichen Grün- und Baumbestand auf, der in seiner Struktur im Wesentlichen durch die ehemals gärtnerischen Nutzungen sowie in Teilen parkartige Gestaltung geprägt ist. Da das Gelände seit geraumer Zeit brach



liegt, sind die Außenanlagen heute verwildert und überformt.

Die Bebauung in der unmittelbaren Umgebung zeichnet sich durch eine starke Heterogenität und ein Nebeneinander verschiedener Typologien aus. Insgesamt ist die Bebauung städtebaulich nicht einheitlich geprägt.

Entlang der Boxbergerstraße findet sich angrenzend an das Plangebiet eine offene Wohnbebauung in bis zu dreigeschossiger Bauweise auf überwiegend großzügigen Grundstücken.

Die städtebauliche Silhouette der Bismarckstraße und damit die Ansicht, die sich vom Saaleufer und dem Rosengarten eröffnet, ist durch Gebäude verschiedener Bauepochen und -stile gekennzeichnet. Im Verlauf variiert die Bebauung sowohl in ihrer Geschossigkeit als auch in ihrer Maßstäblichkeit recht stark. Da die Bauten nahezu ausschließlich Hotel-/Appartement- oder Kurnutzungen beherbergen, ist auch architektonisch der individuelle Gestaltungswille (Solitärwirkung) stark ausgeprägt.

Westlich des Plangebiets (Flurstück 3330/5) schließt sich eine großmaßstäbliche Hotel- / Appartementanlage an, die vom Marbachweg erschlossen wird.

Entlang der Maxstraße von Ost nach West ist eine Sichtverbindung über das Grundstück in die Kurlandschaft gegeben. Diese Sichtbeziehung wird aktuell durch einen jüngeren Bau auf dem Gelände beeinträchtigt.

Das Grundstück markiert aus städtebaulicher Sicht den Übergang zwischen Kurviertel und Kurlandschaft. Von hier aus wird die Kurlandschaft mit historischen Wanderwegen erschlossen. Hier befindet sich der Einstieg zur nordwestlich der Fränkischen Saale liegenden Kurlandschaft mit Maxruhe, Staffelsberg und zahlreichen Kleindenkmälern.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Vorhaben im Bereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgelbiet“ sind bereits heute hinsichtlich ihres Maßes der baulichen Nutzung einzelfallbezogen hinsichtlich ihres verträglichen Einfügens in die Umgebung zu beurteilen. Dies bleibt auch bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen, Behörden und Verwaltungen Voraussetzung.

Mit der ausnahmsweisen Zulassung von Wohnungen, Behörden und Verwaltungen im Kurgelbiet kann sich der Anteil dieser Nutzungen im Plangebiet erhöhen. Dies wird zu einer Belebung des Kurgelbiets beitragen. Leerstände und städtebauliche Missstände durch Gebäudeverfall werden insgesamt abnehmen.

Die Aufhebung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgelbiet, die Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets und die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten im Umgriff des Bebauungsplanes haben keinen Einfluss auf die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und lassen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild erwarten.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich erforderlich.

### **8.2.6 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit**

#### Ausgangssituation

Das Plangebiet ist derzeit brachliegend und nicht öffentlich zugänglich. Insofern hat es derzeit keine Bedeutung für den Menschen, etwa für die Erholungsfunktion. Da das Plangebiet derzeit ohne Nutzung ist, gehen von ihm auch keine Verkehre oder Lärmemissionen aus.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Es ist von der Wiederaufnahme einer baulichen Nutzung des Plangebiets auszugehen.

Die Erweiterung der ausnahmsweisen Nutzung um Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung birgt insgesamt kein solches Störpotenzial in sich, als dass von einer Störung des Kurbetriebes ausgegangen werden kann. Insbesondere ist mit keinem erhöhten Lärmpotenzial zu rechnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Behördennutzung in der Regel tagsüber stattfindet, so dass in den besonders geschützten Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen überhaupt keine Nutzung stattfindet. Damit ist der Schutzwürdigkeit des Kurgiebts Rechnung getragen.

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

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

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

Die Aufhebung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurggebiet, die Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets und die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten im Umgriff des Bebauungsplanes lassen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwarten.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich erforderlich.

## **8.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### Ausgangssituation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Einzeldenkmäler, die in der bayrischen Denkmalliste eingetragen sind. Dabei handelt es sich um das ehemalige Hotel Fürstenhof in der Bismarckstraße 6 und um eine Villa aus der Neurenaissance im Marbachweg 1.

#### Bismarckstrasse 6

Ehem. Hotel Fürstenhof, vordem Bellevue, dann Bavière, jetzt Klinik, dreigeschossig auf Hakengrundriss. Der Hauptflügel des Fürstenhofs wurde 1856 errichtet und 1880 um den Südflügel erweitert, die gusseiserne Balkonarchitektur entstand 1895, die Dachaufbauten 1909 von Carl Krampf.

#### Marbachweg 1

Villa, Sandsteinbau mit Risaliten und polygonalem Eckturm, Neurenaissance, 1884 von Andreas Lohrey; Garten mit Einfriedung.

Bodendenkmäler sind bisher im Plangebiet nicht bekannt.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Aufhebung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurggebiet sind Vorhaben im Plangebiet in Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wird u.a. die durch den aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Höhe und Größe des Baukörpers nicht mehr möglich sein.. Einzelbauvorhaben unterliegen den Zustimmungsvorbehalt des Denkmalschutzes, sodass davon auszugehen ist, dass nur solche Vorhaben genehmigt werden, die sich städtebaulich und aus Sicht des Denkmalschutzes in die Umgebung einfügen.

Denkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Die durch die Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurggebiet“ vorbereitete Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Umgriff des Bebauungsplanes gilt auch für Denkmäler, wobei eine Umnutzung oder eine bauliche Ergänzung der Prüfung eines konkreten Bauantrags im Einzelfall vorbehalten ist. Hierbei ist insbesondere den Schutzzielen des Denkmalrechts Rechnung zu tragen. In jedem Fall kann die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dazu führen, für diese erhaltenswerte und das Kurggebiet prägende Bausubstanz eine zweckentsprechende und wirtschaftliche Verwendung zu finden und somit Leerstände bzw. städtebauliche Missstände zu vermeiden.

Bei im Rahmen von Bauvorhaben zu Tage tretenden Bodendenkmälern gilt die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Die Aufhebung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurggebiet, die Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets und die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten im Umgriff des Bebauungsplanes lassen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwarten.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich erforderlich.

## **8.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

### **8.3.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten**

Für die Bauphase können keine detaillierteren Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebene, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

Artenschutzfachliche Schutzbestimmungen und -fristen sind für die Baufeldräumung einzuhalten und umfassen die allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG.

### **8.3.2. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Zur Art, Menge, Beseitigung und Verwertung der im Plangebiet erzeugten Abfälle können keine Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebene, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

### **8.3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Zu möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe können keine Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebene, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

### **8.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Es ist nicht zu erwarten, dass von den Nutzungen im Plangebiet Auswirkungen durch schwere Unfälle ausgelöst werden oder dass das Plangebiet selbst einer erhöhten Gefahr durch schwere Unfälle von außen ausgesetzt ist.

## **8.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Besondere Wechselbeziehungen der Schutzgüter sind nicht hervorzuheben.

## **8.5 Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Aufhebung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgelbiet, die Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets und die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten im Umgriff des Bebauungsplanes lassen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die unter 8.2. dargelegten Schutzgüter erwarten.

Damit sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich erforderlich.

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

- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale
- Quantitatives und qualitatives Heilquellenschutzgebiet

- Einflugschneise Sonderlandeplatz Bad Kissingen
- Einflugschneise Hubschraubersonderlandeplatz St.-Elisabeth-Krankenhaus

#### **8.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)**

Das Plangebiet würde voraussichtlich weiter ungenutzt brachliegen. Die Substanz der vorhandenen Baudenkmäler würde sich mit der Zeit weiter verschlechtern.

#### **8.7 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten / Standortalternativen**

Standortalternativen bzw. Planungsalternativen bestehen nicht.

#### **8.8 Zusätzliche Angaben**

##### **8.8.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Zur Abschätzung der Vorhabenwirkungen auf der Ebene des Bebauungsplanes ist die Bestandsdatenlage ausreichend sowie die Prognose in hinreichender Genauigkeit möglich.

##### **8.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

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

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

#### **8.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet soll aufgehoben werden. Künftig sollen die Regelungen des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet in der Fassung seiner 4. Änderung auch im Umgriff des Plangebiets gelten. Hierzu wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets geändert und der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten im Umgriff des Bebauungsplanes erweitert, sodass Verwaltungen, Behörden und eine Wohnnutzung in einem untergeordneten Ausmaß (25 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche) ausnahmsweise zulässig werden. Außerdem soll eine Erneuerung bestehender Wohnnutzungen zukünftig ausnahmsweise zulässig sein.

Die Aufhebung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgebiet, die Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets und die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten im Umgriff des Bebauungsplanes lassen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Tier/Pflanze, Boden, Wasser, Klima/Luft, Stadt- und Landschaftsbild, Mensch, Kultur-/Sachgüter erwarten. Damit werden keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich erforderlich.