

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET KURGEBIET"

GEMARKUNG BAD KISSINGEN

5. ÄNDERUNG

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS-
PLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR
DAS KURPARKRESSORT – HOTEL UND
WOHNEN AM KURGARTEN**

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III – 2

AUFGESTELLT:

01.04.2020

GEÄNDERT:

14.12.2020

**STAND: FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-
UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| 1. Planungsanlass | 2 |
| 2. Städtebauliche Situation und Problemlage..... | 3 |
| 2.1. Rechtliche Ausgangslage..... | 3 |
| 2.2. Planungsvorgaben | 3 |
| 2.3. Beschreibung des Plangebiets..... | 4 |
| 2.3.1 Lage im Stadtgebiet | 4 |
| 2.3.2 Umgriff..... | 4 |
| 2.3.3 Zulässige Nutzung..... | 4 |
| 2.3.4 Städtebaulicher Bestand und derzeitige Nutzung | 5 |
| 2.3.5 Heilquellenschutzgebiet | 5 |
| 2.3.6 Denkmalschutz / Welterbe | 6 |
| 2.3.7 Hochwassergefährdete Bereiche | 7 |
| 2.3.9 Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kissingen..... | 7 |
| 3. Planungsziel und Planungskonzept..... | 8 |
| 3.1 Beschreibung des Vorhabens | 8 |
| 3.2 Vorgesehene Regelungsinhalte | 9 |
| 4. Auswirkungen | 13 |
| 5. Erschließung..... | 14 |
| 5.1. Straßen..... | 14 |
| 5.2. Abwasser, Wasser, Strom, Gas | 14 |
| 5.3. Erschließungskosten..... | 14 |
| 6. Grünordnung | 15 |
| 7. Verfahrensablauf..... | 15 |
| 7.1. Aufstellungsbeschluss..... | 15 |
| 8. Umweltbericht | 15 |

1. Planungsanlass

Mit der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurggebiet" ("Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Kurparkressort – Hotel und Wohnen Am Kurgarten") sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, am Standort des ehemaligen "Kurhaushotels" Am Kurgarten in Bad Kissingen einen Hotelneubau mit ca. 120 bis 140 Zimmern zu errichten. Dabei beträgt die Geschossfläche für die Hotelnutzung ca. 9.950 m². Ergänzend sollen auf dem Grundstück ca. 50 Wohnungen in qualitativ hochwertigen Neubauten errichtet werden. Die Geschossfläche, die dieser Wohnnutzung zugeordnet werden kann, beträgt ca. 6.050 m². Zusätzlich sind ca. 950 m² für Einrichtungen der ambulanten und teilstationären Betreuung und Pflege von Senioren vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in der bereits vorhandenen Garage / Tiefgarage untergebracht, die zu diesem Zweck umgebaut wird.

Grundlage der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans bildet ein von einem privaten Vorhabenträger vorgelegter Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der vorhandene, rechtsverbindliche Bebauungsplan "Sondergebiet Kurggebiet" einschließlich seiner 4. Änderung umfasst mit einer Fläche von rund 87,7 ha den zentralen Gastbereich und die gewachsenen Strukturen zur Unterbringung und Versorgung der Gäste in Bad Kissingen. Der Bebauungsplan schützt durch seine Festsetzungen das vorhandene Kurggebiet der Stadt Bad Kissingen in seinem Bestand und verfolgt gleichzeitig das planerische Ziel, eine nachhaltige bauliche Weiterentwicklung des Kurggebiets zu ermöglichen.

Durch die Umsetzung des geplanten Nutzungskonzeptes für das Gelände des ehemaligen Kurhaushotels wird diesem Planungsziel entsprochen, indem die bereits seit mehreren Jahren brachliegenden Flächen im Zentrum des Kurggebiets einer hochwertigen Wiedernutzung zugeführt werden.

Die Funktionen des Kurggebiets, sowie der Kur- und Fremdenverkehrsstandort Bad Kissingen insgesamt, erfahren somit eine nachhaltige Stärkung. Die geplanten anteiligen Wohnnutzungen sind geeignet, die Attraktivität des Gebietes zu steigern und zu seiner Belebung beizutragen.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurggebiet" wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans der einfache Bebauungsplan "Sondergebiet Kurggebiet" vom 15.02.1977, in der Fassung der 4. Änderung vom 28.01.2006 zu einem qualifizierten Bebauungsplan weiterentwickelt.

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

2. Städtebauliche Situation und Problemlage

2.1. Rechtliche Ausgangslage

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

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Kurggebiet" bildet als einfacher Bebauungsplan seit 1977 die planungsrechtliche Grundlage zur Regelung der zulässigen Nutzungen im Kurggebiet der Stadt Bad Kissingen. Das 87,7 ha Hektar große Plangebiet umfasst das im Zentrum der Stadt beiderseits der Fränkischen Saale historisch gewachsene Kurggebiet. 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 Kurggebiets zu sichern und zu entwickeln sowie den Gebietscharakter zu erhalten, hat die Stadt Bad Kissingen den Bebauungsplan "Sondergebiet Kurggebiet" fortlaufend an veränderte städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen angepasst.

- Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurggebiet", die am 28.01.2006 in Kraft trat, wurde eine Änderung des Gästebegriffs vom „Kur-Gast“ zum „Gast“ eingeführt, weiterhin wurden freie Berufe als ausnahmsweise zulässig in den Nutzungskatalog aufgenommen.
- Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans, die am 27.08.2011 in Kraft trat, wurde der Teilbereich zwischen Boxbergerstraße, Bismarckstraße und Marbach durch qualifizierte Festsetzungen über Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vorhabenbezogen konkretisiert (Vorhaben: Neubau eines Hotels und mehrerer Apartmenthäuser mit Hotelapartments und Ferienwohnungen). Da das Vorhaben bislang nicht umgesetzt worden ist, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 13.11.2019, ergänzt durch Beschluss vom 19.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan "Sondergebiet Kurggebiet", Gemarkung Bad Kissingen, vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Hotel Fürstenhof aufzuheben.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurggebiet", 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.
- Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurggebiet", die am 04.03.2016 in Kraft trat, wurde erstmalig eine untergeordnete Wohnnutzung im Kurggebiet zulässig.

2.2. Planungsvorgaben

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

Insofern kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3. Beschreibung des Plangebiets

2.3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Kernbereich des Kurgiebts der Stadt Bad Kissingen östlich der Fränkischen Saale, unmittelbar gegenüber dem historischen Arkadenbau und vis-à-vis des Maxbrunnens. Durch die zentrale Lage sind der historische Stadtkern sowie sämtliche Kureinrichtungen fußläufig zu erreichen.

Eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B 286 / B 287, BAB 7, BAB 71) ist über die Schönbornstraße, die Ludwigstraße und die Kurhausstraße bis zum Rondel Am Kurgarten gewährleistet. Die Möglichkeit, eine zusätzliche Zu- und Ausfahrt an der Prinzregentenstraße zu nutzen, wird geprüft. Dann erfolgt die Anbindung über die Martin-Luther-Straße, den Theaterplatz und die Kapellenstraße.

2.3.2. Umgriff

Das Plangebiet umfasst eine Fläche ca. 0,5 ha. Es wird im Norden durch die Bebauung an der Ludwigstraße (Flurstücke Nr. 385 und 387), im Osten durch die Prinzregentenstraße sowie die Bebauung des Kurhausbades und des Neumannflügels (Flurstück Nr. 414), im Süden durch die Martin-Luther-Straße und im Westen durch die Kurhausstraße sowie die Straße Am Kurgarten begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 413, 414 (Teilfläche), 411 (Teilfläche) und 468/1 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Kissingen.

2.3.3. Zulässige Nutzung

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

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

2.1 Das Gebiet wird gem. § 11 BauNVO als "Sondergebiet Kurggebiet" 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.

2.2 Zulässig sind

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

2.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) die Nutzung für freiberuflich Tätige i.S. § 18 Abs. 1 Nr. 1 EStG*
- b) die Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung*

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

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

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

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

2.3.4. Städtebaulicher Bestand und derzeitige Nutzung

Das Vorhabengebiet umfasst den an der Straße Am Kurgarten gelegenen Teil der Flurstücke Nr. 413 und 414, Am Kurgarten Nr. 1 und 3 sowie Teile der Straßenflurstücke 468/1 (Am Kurgarten) und 411 (Martin-Luther-Straße).

Derzeit liegen die Flächen brach. Vormalig waren die Flächen mit dem Kurgastzentrum (Am Kurgarten Nr. 1) und dem Kurhaushotel (Am Kurgarten Nr. 3) bebaut.

Das Hauptgebäude des Kurhaushotels und das Kurgastzentrum wurden 2013 abgerissen. Die Tiefgarage ist im Boden verblieben.

2.3.5 Heilquellenschutzgebiet

Der Bereich der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgebiet" liegt innerhalb der 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 Landratsamtes Bad Kissingen vom 31. Jan. 1981 Nr. 4; Änderung bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen vom 20. Juni 1981 Nr. 19 RdNr. 199. Randlich befindet sich der Fassungsbereich der Heilquelle „Maxbrunnen“ (Schutzzone 1).

Die entsprechenden Verbotskataloge sind zu beachten.

Aus diesem Grund ist es geplant die vorhandene Garage / Tiefgarage umzubauen und zusätzlich keine weitere Unterkellerung vorzusehen.

2.3.6. Denkmalschutz / Welterbe

Das Plangebiet ist Teil des Ensembles "Altstadt und Kurviertel Bad Kissingen" (E-6-72-114-1). 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.

Das Kurviertel hat sich, durch die Lage der Brunnen bedingt, am südlichen Ausgang der altstädtischen Hauptstraße gebildet. Hier legte Balthasar Neumann 1737/38 ein Kurhaus mit Kurgarten an. Ausbau und städtebauliche Ausgestaltung erfolgten hauptsächlich in den 1830er Jahren: Entlang der südlichen Kante des Altstadtgevierts wurde nach dem Einlegen der Stadtbefestigung die Ludwigstraße angelegt, die dank ihrer Fortsetzung über die Ludwigsbrücke, sowie ihrer mittleren Stellung zwischen Altstadt und Kurviertel Funktionen sowohl als Durchgangssachse wie auch als städtische Hauptstraße übernahm. Nach Süden entstanden untereinander parallele Straßenzüge, die teils alten Wegverläufen folgten (Kurhausstraße), teils neu angelegt wurden (Prinzregentenstraße); die zwischen diesen vermittelnden Querstraßen entsprechen in ihrem Verlauf älteren Wegeführungen (Martin-Luther-Straße mit Theaterplatz, Schloßstraße). Die entlang der Ludwigstraße und um den Kurgarten weitgehend geschlossene, im Übrigen lockere, villenartige Bebauung entstammt in der Hauptsache zwei Perioden: dem späten Biedermeier der Zeit Ludwigs I. und der späten, von Historismus und Jugendstil geprägten Gründerzeit der Prinzregenten-Ära. Monumentaler Schwerpunkt dieses Bereichs ist die Bautengruppe um den Kurgarten: der Arkadenbau Friedrich von Gärtners mit dem Regentenbau und der Wandelhalle Max Littmanns. Weitere Bestandteile des Ensembles sind das den Kuranlagen zuzurechnende, im Talgrund gelegene Luitpoldbad mit dem umgebenden Park sowie die jenseits des Flusses verlaufende Bismarckstraße mit ihrer sich teilweise dem Hang des Altenbergs anschmiegenden, offenen Bebauung.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich verschiedene Bauten, die in der bayerischen Denkmalliste als Einzeldenkmäler eingetragen sind. Von Bedeutung für das Plangebiet sind insbesondere:

Prinzregentenstraße 6 (Vordergebäude, „Kurhausbad“, D-6-72-114-77)

Ehem. Staatliches Kurhausbad, zweieinhalbgeschossiger Massivbau über Hakenrundriss mit Walmdächern und abgerundetem Mittelpavillon, in modernklassisierenden Formen, von Max Littman, 1927.

Prinzregentenstraße 6 (Rückgebäude, „Neumannbau“, D-6-72-114-407)

Ehem. Königliches Logierhaus bzw. Gästehaus, sog. "Neumannbau", dreigeschossiger Walmdachbau auf L-förmigem Grundriss, klassizistisch, 1828, nach Plänen von Heinrich Gries und Donlé, im Zuge des Kurhausbadneubaus aufgestockt durch Max Littmann, 1927.

Am Kurgarten 8 („Arkadenbau“, D-6-72-114-6)

Kursaalbau mit Wandelgang, sog. "Arkadenbau", eingeschossige Dreiflügelanlage, bestehend aus zweigeschossigem Kursaalbau mit doppeltem Arkadenmotiv und flachem Walmdach, beidseitig flankiert von Kolonnaden mit zum Garten geöffneten Rundbogenarkaden, Rundbogenstil, von Friedrich von Gärtner, 1834-38.

Am Kurgarten 8 („Maxbrunnen“, D-6-72-114-3)

Quelltempel, sog. "Maxbrunnen", bzw. "Sauerbrunnen", kleiner, tempelartiger Mansarddachbau mit Sandsteinverkleidung sowie westlich und östlich vorgelagerter Portikus, klassizierender Jugendstil, von Max Littmann, 1911; davor gleichzeitiger Brunnen-schacht, längsoval von Balustrade umgeben.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Stadt Bad Kissingen bemüht sich derzeit, zusammen mit zehn weiteren historischen Kurbädern aus sieben Nationen, von der UNESCO als Welterbe anerkannt zu werden. Das Plangebiet ist Teil der Kernzone (property zone) der Welterbebewerbung.

2.3.7. Hochwassergefährdete Bereiche

Circa 100 Meter westlich des Plangebiets verläuft die Fränkische Saale. Bei Starkregenereignissen und der Schneeschmelze kann es zu Hochwassersituationen kommen. Im Bebauungsplan "Sondergebiet Kurggebiet" ist das derzeit festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt. Die Grenze verläuft westlich der Straße Am Kurgarten. 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. Der Bereich der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurggebiet" liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

2.3.9 Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kissingen

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

Im vorliegenden Fall sind ca. 120 Stellplätze in der Bestandstiefgarage vorhanden. Durch den Rückbau der Garage/Tiefgarage bis auf die Außenwände im Untergeschoss, die Bodenplatte und Rampen sollen die Stellflächen komplett neu strukturiert werden. Teilweise entfallen auch dort vorhandene Räume. Es wird nach dem derzeitigen Stand der Planung davon ausgegangen, dass nach dem Umbau ca. 153 Stellplätze für die neu entstehenden Nutzungen (Hotel, Wohnen) geschaffen werden können.

2.3.9 Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Kissingen

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

3. Planungsziel und Planungskonzept

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Grundstück des ehemaligen Kurhaushotels Steigenberger in Bad Kissingen soll ein neues Hotel im Standard 4 Sterne oder 4 Sterne S und ein Bereich für betreutes Wohnen mit ca. 50 barrierefreie Wohneinheiten in 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sowie flankierend Einrichtungen der ambulanten und teilstationären Betreuung und Pflege von Senioren entstehen.

Dabei beträgt die Geschossfläche für die Hotelnutzung ca. 9.950 m² und die Geschossfläche die der Wohnnutzung zugeordnet werden kann ca. 6.050 m². Zusätzlich sind ca. 950 m² Geschossfläche für Einrichtungen der ambulanten und teilstationären Betreuung und Pflege von Senioren vorgesehen (Tagespflege, Demenzpflege). Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für dieses Gebiet ist in Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Kissingen aufzustellen.

Gemäß derzeitigem Planungsstand sind insgesamt ca. 120 bis 140 Zimmer geplant.

Neben unterschiedlichen gastronomischen Angeboten, Tagungs- und Konferenzbereichen werden in Abstimmung mit dem zukünftigen Betreiber auch Fitness-, Wellness- und Therapieangebote konzipiert.

Verwaltungsräume für Hotel und Wohnen, Rezeption und Wirtschaftsräume können im Erdgeschoss des Gebäudes platziert werden.

Die aus dem Vorgängerbau erhaltene Garage / Tiefgarage soll bis auf Bodenplatte und Wände im Untergeschoss zurückgebaut werden. In der vorhandenen Umfassung soll eine neue Garage platziert werden. Die Ein-/Ausfahrt soll am nordwestlichen Rand des Grundstücks an der Straße Am Kurgarten erfolgen. Nach erfolgtem Umbau werden dort ca. 153 Stellplätze für Kraftfahrzeuge, sowie ca. 40 Fahrradstellplätze, jeweils mit E-Ladestationen zur Verfügung stehen. Im Bereich der Tiefgarage sind derzeit Haustechnikräume vorhanden, die ebenfalls umgebaut werden und dann für die haustechnische Versorgung der neuen Gebäude zur Verfügung stehen. Die Möglichkeit, eine zusätzliche Zu- und Ausfahrt an der Prinzregentenstraße zu nutzen, wird geprüft.

Bedingt durch die eingeschränkte Belastbarkeit der vorhandenen Bauteile der Tiefgarage, der Gründungsbereiche des ehemaligen Kurhaushotels und der unzulässigen weiteren Eingriffe in den Baugrund wird geprüft, das Gebäude gegebenenfalls in Holz-Hybridbauweise zu errichten. Die energetische Versorgung soll so weit möglich mittels regenerativer Energien erfolgen.

Grundlegender Gedanke von Investor und Betreiber des Projektes ist die Nachhaltigkeit sowohl bei Herstellung, als auch beim Betrieb des Gebäudes mit dem Ziel einer entsprechenden Zertifizierung.

Städtebauliches Ziel ist es, ein der besonderen örtlichen Situation angemessenes, städtebauliches und architektonisches Konzept für den Neubau eines Hotels sowie ergänzendem Wohnungsbau am Standort des ehemaligen Kurhaushotels zu entwickeln. Die Lage in der Kernzone des historischen Kurgelbiets bzw. der Propertyzone der Welterbe-Bewerbung, gegenüber der herausragenden Denkmäler des Arkadenbaus und des Neumannflügels des Kurhausbades, erfordern eine besondere Sorgfalt im Entwurf.

Mit dem Ziel, ein der besonderen örtlichen Situation angemessenes, städtebauliches und architektonisches Konzept für den Neubau eines Hotels sowie ergänzendem Wohnungsbau am Standort des ehemaligen Kurhaushotels zu entwickeln und dabei der Lage in der Kernzone des historischen Kurgebiets bzw. der Propertyzone der Welterbe-Bewerbung, gegenüber der herausragenden Denkmäler des Arkadenbaus und des Neumannflügels des Kurhausbades, gerecht zu werden, wurde in Abstimmung mit der Stadt Bad Kissingen und dem Landesamt für Denkmalpflege im Herbst 2020 ein konkurrierendes Verfahren zur Fassadengestaltung durchgeführt. Aus dem Wettbewerb ist das Büro GKT Architekten, Würzburg, als Sieger hervorgegangen. Die Weitere Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans soll aufbauend auf diesem Entwurf und den Überarbeitungsempfehlungen der Jury erfolgen.

Bezüglich des Raumprogramms und der städtebaulichen Kubatur haben sich folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem zum Aufstellungsbeschluss vom 22.04.2020 eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben:

Nutzungsanteile

Die Geschossfläche für die Hotelnutzung hat sich auf ca. 9.926 m² erhöht (vormals: ca. 9.500 m²). Die Geschossfläche, die der Wohnnutzung zugeordnet werden kann, beträgt ca. 6.012 m², zusätzliche 926 m² der Geschossfläche sind für Einrichtungen der ambulanten und teilstationären Betreuung und Pflege von Senioren vorgesehen (vormals: insgesamt ca. 5.500 m²). Der Anteil der geplanten Wohnnutzungen bleibt mit maximal 20 % bezogen auf die bestehende und entstehende Gesamtgeschossfläche auf dem Gesamtgrundstück weiterhin untergeordnet und der städtebauliche Gebietscharakter des Kurgebiets wird weiterhin nicht beeinträchtigt.

Gebäudeteil Wohnen

Der straßenseitige Baukörper wurde von fünf Geschossen plus Staffelgeschoss auf sechs Geschosse plus Staffelgeschoss erhöht. Dies ist insbesondere durch eine Reduzierung der Geschosshöhen bedingt. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich weiterhin an der Gebäudehöhe des Kaiserhof Victoria. Der rückwärtige, zum Innenhof gerichtete Gebäudeteil baut auf ein Garagengeschoss auf, hier sind fünf aufgehende Geschosse vorgesehen (vormals: drei Geschosse plus Staffelgeschoss). Der Gebäudeteil wurde aber im Vergleich zum Vorentwurf weiter von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt. An das Bestandsgebäude Ludwigstraße 10 wird dreigeschossig angebaut.

Gebäudeteil Hotel

Der straßenseitige Baukörper weist in der Ansicht von der Straße Am Kurgarten sechs Geschosse auf (vormals: fünf Geschosse plus Staffelgeschoss). Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich dabei weiterhin an der Gebäudehöhe des Kaiserhof Victoria. Ebenso bleibt die Gebäudeflucht am Hotel Kaiserhof Victoria orientiert. Der rückwärtige, zum Innenhof gerichtete Gebäudeteil baut auf ein Garagengeschoss auf. Er wurde in der Höhe von drei Geschossen plus Staffelgeschoss auf zwei aufgehende Geschosse reduziert und in der Grundfläche zurückgenommen.

3.2 Vorgesehene Regelungsinhalte

Art der baulichen Nutzung

Durch die 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans soll die allgemeine Zweckbestimmung des "Sondergebiet Kurggebiet" nicht verändert werden:

„2.1. Im Plangebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

„2.2. Das Gebiet wird gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet – Hotel und betreutes Wohnen“ festgesetzt.

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

Die im Vorhabengebiet zulässigen Nutzungen sollen in einem abschließenden Katalog abweichend von den Regelungen des gültigen Planrechts festgelegt werden:

„2.3. Zulässig sind:

a) ein Hotel mit 120 bis 140 Zimmern

b) Restaurant

c) Wellness- und Therapiebereich

d) Garage/Tiefgarage

e) 40 bis 50 betreute Wohnungen

f) ambulante und teilstationäre Einrichtungen der Betreuung und Pflege von Senioren mit einer Geschossfläche von 900 bis 1.000 m²

g) 5 bis 10 Personalwohnungen, Betriebsleiterwohnungen oder Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal die den unter a) bis f) genannten Betrieben und Einrichtungen dienen.“

Um die im Zuge des Vorhabens geplanten Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Hotelnutzung insgesamt 120 bis 140 Zimmer zulässig sind. Da ein Hotel des gehobenen Standards geplant ist, sind ein Restaurant, ein Wellnessbereich sowie eine Tiefgarage Bestandteil des Vorhabens.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen für freiberufliche Tätigkeiten im Sinne des § 18 Abs. 1 Nr. 1 EstG, sowie von Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, wie sie im übrigen Kurggebiet festgesetzt ist, wird nicht Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplans, da die zulässigen Nutzungen abschließend vorhabenbezogen definiert sind und derartige Nutzungen für das Vorhabengebiet nicht geplant sind.

Teil des Vorhabens ist auch eine neue Wohnbebauung mit ca. 50 betreuten Wohnungen. Die Möglichkeit, im Kurggebiet ausnahmsweise auch zu Wohnen, wurde bereits durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurggebiet“ eröffnet. Städtebauliches Ziel war und ist es, durch die Ermöglichung einer Wohnnutzung Impulse zur Stabilisierung und nachhaltigen städtebaulichen Weiterentwicklung des Kurggebiets zu setzen:

Im Zuge der Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzepts für das Kurggebiet wur-

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

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

Im Jahr 2013 wurden das ehemalige Kurhaushotel und das angrenzende Kurmittelhaus abgerissen, seitdem liegt die Fläche – in zentralster Lage im Kurgebiet - brach.

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

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

Auf dem Gelände des ehemaligen Kurhausbades und des ehemaligen Kurhaushotels (Fl.-Nr. 414) soll die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“, 4. Änderung ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung auf dem Grundstücksteil konzentriert werden, auf dem das Kurparkressort – Hotel und Wohnen Am Kurgarten errichtet wird.

Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück Nr. 413 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 414. Das Flurstück Nr. 414 wird geteilt. Der mit dem Kurhausbad und dem Neumannflügel bebaute Teil verbleibt im Besitz des Freistaats Bayern und wird nicht Teil des Vorhabengebiets. Der Verzicht auf eine weitere Wohnbebauung auf den übrigen beim Freistaat verbleibenden Restflächen des Baugrundstücks Fl.-Nr. 414 (ehemaliges Kurhausbad) wird dinglich gesichert.

Insgesamt wird mit der vorhabenbezogen geplanten Wohnnutzung (ca. 6.050 m²) ein Anteil von maximal 20 % bezogen auf die bestehende und entstehende Gesamtgeschossfläche (ca. 31.000 m²) auf den Flurstücken Nr. 413 und 414 erreicht. Unter dieser Voraussetzung kann im Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein wohnbaulicher Anteil allgemein zugelassen werden, der über den im „Sondergebiet Kurgebiet“ üblichen maximal 25 % der vorhandenen bzw. geplanten Ge-

schosfläche hinausgeht, da auf dem Gesamtgrundstück bzw. im gesamten Baublock zwischen Ludwigstraße, Prinzregentenstraße, Martin-Luther-Straße und Am Kurgarten der Anteil an dauerwohnlichen Nutzungen weiterhin untergeordnet bleibt. Insgesamt wird so der städtebauliche Gebietscharakter des Kurgiebts nicht beeinträchtigt.

Gebäudehöhen

Um sicherzustellen, dass sich die Neubauten in ihrer Höhe verträglich in die – zum großen Teil denkmalgeschützte – Nachbarbebauung einfügen, werden Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen aufgenommen.

Die zulässige Gebäudehöhe für das oberste, gestalterisch zurückgesetzte 5. OG des Hotelbaus wird auf 222,3 m über Normalhöhennull (üNHN, einschließlich Attika) begrenzt, und damit auf eine Höhe, die sich an der Firsthöhe des Hotels Kaiserhof Victoria in der Kurhausstraße orientiert und diese nicht wesentlich überschreitet. Der fünfgeschossige Hauptbaukörper hält mit 218,5 m die Höhe der Attika des Hotels Kaiserhof Victoria ein. Zur Betonung des Mittelrisalits gegenüber dem Maxbrunnen soll für diesen eine abweichend etwas höhere Höhe von 223,4 m zugelassen werden.

Die Höhe des siebengeschossigen Wohnungsbaus wird auf 222,3 m begrenzt, sodass der Neubau die Höhe des angrenzenden Bestandsgebäudes Ludwigstraße 10 nicht überschreitet.

Maß der baulichen Nutzung

Die gesamte geplante oberirdische Geschossfläche bemisst sich auf ca. 17.000 m². Damit ergibt sich für das festzusetzende Sondergebiet rechnerisch eine GFZ von 3,2. Die rechnerische Geschossflächenzahl für das Sondergebiet liegt damit oberhalb der in § 17 Absatz 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete definierten Obergrenze von 2,4.

Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist es möglich, die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Regelobergrenzen zu überschreiten, sofern hierfür städtebauliche Gründe gegeben sind und wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe dafür, eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO hinsichtlich der Geschossflächenzahl zuzulassen, liegen vor. Es ist das städtebauliche Ziel der Planung, das langjährig brachliegende Grundstück in zentraler Lage des Kurgiebts einer Wiedernutzung zuzuführen und den vorliegenden städtebaulichen Missstand zu heilen. Die vorgesehene Baumasse fügt sich städtebaulich verträglich in den bestehenden Baublock ein und vervollständigt die historische Bauzeile entlang der Straße Am Kurgarten hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung in angemessener Weise, indem die Gebäudehöhen und –fluchten der Nachbarbebauung aufgenommen werden. Eine niedriggeschossigere Bebauung wäre der besonderen städtebaulichen Situation nicht angemessen. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erwarten. Ebenfalls ist nicht von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen und Baulinien der Vorhabenplanung entsprechend baukörperbezogen festgesetzt.

Ziel ist es mit Rücksicht auf die denkmalgeschützte Umgebung, insbesondere die Bauflucht entlang der Straße Am Kurgarten über den Bebauungsplan in ihrem Verlauf genau festzulegen. In diesem Bereich erfolgt die Festsetzung einer Baulinie. Gegeben-

nenfalls wird im weiteren Verfahren eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann.

Bauweise

Für die Bebauung im Vorhabengebiet ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen.

Abstandsflächen

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgelände" ist vorgesehen, gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die zulässigen Abstandsflächentiefen durch eine baukörperbezogene Festsetzung von Baugrenzen abweichend festzulegen. Demnach kommen die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO nicht zur Anwendung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird dafür Sorge getragen, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung für die Neubauten und die benachbarten Bestandsgebäude gewährleistet ist.

Stellplätze

Wie im übrigen Kurgelände wird die Festsetzung übernommen, dass im Plangebiet Stellplätze nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

Zur Umsetzung der Vorhabenplanung ist es erforderlich, dass das Grundstück – wie bereits im Bestand – flächig durch eine Tiefgarage über- bzw. unterbaut werden darf.

„2.4. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig und sind in Tiefgaragen unterzubringen. Die festgesetzte Grundfläche darf für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.“

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

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

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

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

Weitere örtliche Bauvorschriften werden im weiteren Verfahren erforderlichenfalls als Festsetzung aufgenommen, insbesondere um eine gestalterische Einfügung in das städtebaulich und denkmalpflegerisch sensible Umfeld zu gewährleisten.

4. Auswirkungen

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

kommen nicht zur Anwendung.

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden sich die Nutzungsmischung und der Anteil dauerwohnlicher Nutzungen im Plangebiet erhöhen. Dies wird zu einer Belebung des Kurgiebts beitragen. Leerstände und städtebauliche Missstände durch Gebäudeverfall werden insgesamt abnehmen.

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

5. Erschließung

5.1. Straßen

Die Erschließung des Vorhabens wird von der Straße Am Kurgarten aus erfolgen.

Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage erfolgt an der nördlichen Grenze des Baugrundstücks. Der weitere Verlauf der Straße Am Kurgarten übernimmt lediglich eine untergeordnete Erschließungsfunktion als Hotelvorfahrt für Busse, und Taxen.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend leistungsfähig, um den aus dem Vorhaben resultierenden Verkehr abzuwickeln, da diese früher bereits den Verkehr der damals noch öffentlichen Tiefgarage aufgenommen haben.

Im weiteren Verfahren wird in einer Schalltechnischen Untersuchung geprüft, ob durch das Vorhaben eine Verkehrszunahme auf den angrenzenden Straßen zu erwarten steht, die zu einer erhöhten Lärmbelastung der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen führen könnte. Insbesondere wird auch die Zufahrt zur Tiefgarage diesbezüglich überprüft.

Garage / Tiefgarage

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sollen vollständig in einer Tiefgarage untergebracht werden. Hierzu soll die vorhandene Garage / Tiefgarage, die aus der Vornutzung auf dem Grundstück verblieben ist, umgebaut und ertüchtigt werden.

Anlieferung

Die Anlieferung des Betriebs erfolgt von der Straße Am Kurgarten aus über die Zufahrt der Tiefgarage. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob alternativ eine Anlieferung über die weitere Zufahrt zur Tiefgarage in der Prinzregentenstraße möglich ist.

In der lärmtechnischen Untersuchung zum Betrieb des Vorhabens werden die Lieferverkehre berücksichtigt.

Eine nachteilige Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Immissionen wird somit vermieden.

5.2. Abwasser, Wasser, Strom, Gas

Alle weiteren, für die Erschließung notwendigen Versorgungsleitungen sind in den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhanden und können mit genutzt werden.

5.3. Erschließungskosten

Erschließungskosten werden durch die Änderung nicht ausgelöst.

6. Grünordnung

Das Plangebiet ist im Bestand vollflächig versiegelt. Auch die Vorhabenplanung sieht eine vollflächige Versiegelung bzw. Unterbauung vor. Eine Begrünung ist nur auf den baulichen Anlagen möglich. Es werden daher Festsetzungen aufgenommen, um durch eine Begrünung der Tiefgaragendecken und von Flachdächern und flach geneigten Dächern ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet zu sichern:

„2.6. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Strauchpflanzungen muss der Substrataufbau mindestens 70 cm, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 100 cm betragen.“

„2.7. Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können für Dachaufbauten, Dachterrassen und technische Anlagen zugelassen werden.“

Im weiteren Verfahren werden in den Bebauungsplan ggf. weitere grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsberechnung ist im vorliegenden Fall entbehrlich, da das Plangebiet bereits im Bestand vollständig versiegelt ist und in der Vergangenheit bereits in ähnlichem Umfang bebaut war.

7. Verfahrensablauf

7.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 22.04.2020 hat der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgelbiet“, Gemarkung Bad Kissingen, „Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Kurparkressort – Hotel und Wohnen Am Kurgarten“ aufzustellen.

8. Umweltbericht

Die vorgesehene städtebauliche Neuordnung des Plangebiets lässt insgesamt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Tier/Pflanze, Boden, Wasser, Klima/Luft, Stadt- und Landschaftsbild, Mensch, Kultur-/Sachgüter erwarten, da das Plangebiet bereits im Bestand vollständig versiegelt ist und in der Vergangenheit bereits in ähnlichem Umfang bebaut war.

Damit werden voraussichtlich keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich erforderlich.

Für das Vorhaben (Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200) besteht die Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung der Umweltverträglichkeit (UVP-VP) gemäß § 7 Abs. 1 in Verbindung mit den Nummern 18.1.1 und 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglich-

keitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513, 2521). Diese soll entsprechend der Regelung des § 50 Abs. 1 UVP als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Derzeit sind folgende Gutachten vorgesehen:

- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrstechnische Stellungnahme
- Entwässerungskonzept
- Brandschutzkonzept
- Baugrundgutachten