

STADT BAD KISSINGEN  
BEBAUUNGSPLAN  
"SONDERGEBIET KURGEBIET"  
GEMARKUNG BAD KISSINGEN  
5. ÄNDERUNG  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS-  
PLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR  
DAS KURPARKRESORT – HOTEL UND  
WOHNEN AM KURGARTEN

**BEGRÜNDUNG**

**HINWEIS:** Die Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Stand der ersten öffentlichen Auslegung sind rot markiert. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB können Stellungnahmen nur zu diesen geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden.

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III – 2

AUFGESTELLT: 01.04.2020

GEÄNDERT: 20.10.2021

STAND: ERNEUTE  
ÖFFENTLICHKEITS- UND  
BEHÖRDENBETEILIGUNG

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Planungsanlass und Ziele der Planung .....</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>2. Rechtsgrundlagen und Verfahrensart .....</b>                                | <b>4</b>  |
| 2.1 Rechtsgrundlagen .....  | 4         |
| 2.2 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag<br>4      |           |
| <b>3. Städtebauliche Situation und Problemlage .....</b>                          | <b>5</b>  |
| 3.1 Rechtliche Ausgangslage .....   | 5         |
| 3.1.1 Landes- und Regionalplanung .....   | 5         |
| 3.1.2 Flächennutzungsplan .....   | 5         |
| 3.1.3 Bebauungsplan "Sondergebiet Kurggebiet" in der Fassung der 4. Änderung..... | 6         |
| 3.2 Sonstige rechtliche und planerische Rahmenbedingungen .....                   | 7         |
| 3.3.1 Heilquellenschutzgebiet .....   | 7         |
| 3.3.2 Denkmalschutz / Welterbe .....  | 8         |
| 3.3.4 Hochwassergefährdete Bereiche .....   | 9         |
| 3.3.5 Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kissingen.....                              | 10        |
| 3.3.6 Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Kissingen.....                            | 10        |
| 3.4 Beschreibung des Plangebiets .....  | 10        |
| 3.4.1 Lage im Stadtgebiet .....   | 10        |
| 3.4.2 Umgriff.....  | 10        |
| 3.4.3 Städtebaulicher Bestand und derzeitige Nutzung .....                        | 11        |
| <b>4. Planungsziel und Planungskonzept.....</b>                                   | <b>11</b> |
| 4.1 Beschreibung des Vorhabens .....  | 11        |
| 4.2 Vorgesehene Regelungsinhalte .....  | 13        |
| 4.2.1 Art der baulichen Nutzung.....  | 13        |
| 4.2.2 Wand- und Firsthöhen.....   | 16        |
| 4.2.3 Maß der baulichen Nutzung .....   | 16        |
| 4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....   | 17        |
| 4.2.5 Bauweise und Abstandsflächen .....  | 17        |
| 4.2.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 81 Abs. 1 und Abs. 2 BayBO .....            | 18        |
| 4.3 Erschließung.....   | 19        |
| 4.3.1 Anbindung an öffentliche Straßen .....                                      | 19        |
| 4.3.2 Verkehrliche Auswirkungen.....  | 19        |
| 4.3.3 Ruhender Verkehr .....  | 20        |
| 4.3.4 Anlieferung .....   | 21        |
| 4.3.5 Ver- und Entsorgung .....   | 21        |
| 4.4 Schallschutz .....  | 22        |
| 4.5 Grünordnung und Freianlagen .....   | 24        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>5. Verfahrensablauf .....</b>  | <b>25</b> |
| 5.1. Aufstellungsbeschluss .....  | 25        |
| 5.2 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung.....  | 26        |
| 5.3 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung und Abwägung.....   | 26        |
| 5.4 Auslegungs- und Billigungsbeschluss .....   | 41        |
| <b>6. Umweltbericht.....</b>  | <b>41</b> |
| 6.1 Einleitung.....   | 41        |
| 6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....   | 41        |
| 6.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang .....   | 41        |
| 6.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....  | 42        |
| 6.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele<br>des Umweltschutzes .....                  | 42        |
| 6.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen.....   | 43        |
| 6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ....  | 44        |
| 6.2.1 Schutzgüter Boden und Fläche .....  | 44        |
| 6.2.2 Schutzgut Wasser .....  | 45        |
| 6.2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene (Luft) .....  | 46        |
| 6.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....  | 46        |
| 6.2.5 Schutzgut Landschaft und Stadtbild .....  | 47        |
| 6.2.6 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit.....  | 48        |
| 6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....  | 49        |
| 6.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle<br>51   |           |
| 6.3.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten.....   | 51        |
| 6.3.2. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....   | 52        |
| 6.3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe.....   | 52        |
| 6.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....  | 52        |
| 6.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....  | 52        |
| 6.5 Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur<br>Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen..... | 52        |
| 6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei<br>Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose) .....                      | 52        |
| 6.7 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten / Standortalternativen ....   | 52        |
| 6.8 Zusätzliche Angaben .....   | 53        |
| 6.8.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der<br>Unterlagen.....                             | 53        |
| 6.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) .....  | 53        |
| 6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.....   | 53        |

## **1. Planungsanlass und Ziele der Planung**

Mit der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgelbiet" ("Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Kurparkresort – 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. 10.450 m<sup>2</sup>. Ergänzend sollen auf dem Grundstück ca. **70 bis 80 betreute Wohneinheiten in einem qualitativ hochwertigen Neubau errichtet werden** ~~51 Wohnungen in qualitativ hochwertigen Neubauten errichtet werden~~. Die Geschossfläche, die dieser Wohnnutzung zugeordnet werden kann, beträgt ca. **5.600 m<sup>2</sup>** ~~6.000 m<sup>2</sup>~~. Zusätzlich sind ca. 1.000 m<sup>2</sup> 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 Kurgelbiet" 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 Kurgelbiet der Stadt Bad Kissingen in seinem Bestand und verfolgt gleichzeitig das planerische Ziel, eine nachhaltige bauliche Weiterentwicklung des Kurgelbiets 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 Kurgelbiets einer hochwertigen Wiedernutzung zugeführt werden.

Die Funktionen des Kurgelbiets, 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 Kurgelbiet" wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans der einfache Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgelbiet" 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. Rechtsgrundlagen und Verfahrensart**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am **10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151)** ~~am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)~~ in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen auf Grundlage der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) geändert am 22. Juli 2008 (GVBl. S. 479), 28. Mai 2009 (GVBl. S. 218), 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385), 22. Dezember 2009 (GVBl. S. 630) und am 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66).

### **2.2 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag**

In einem Durchführungsvertrag mit der Stadt Bad Kissingen nach § 12 Baugesetzbuch verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens, der Grünordnungsmaßnahmen und der Erschließungsmaßnahmen unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Bestimmungen des Vertrages auf eigene Kosten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb von einer noch näher zu bestimmenden Frist ab dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sollte das Vorhaben nach sechs Jahren nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.

Vor Vertragsschluss des Durchführungsvertrags und damit vor Satzungsbeschluss wird die Stadt Bad Kissingen einen Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin verlangen und diesen durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestätigen lassen. Damit wird sichergestellt, dass die Vorhabenträgerin gemäß § 12 BauGB "bereit und in der Lage ist", das Vorhaben durchzuführen.

Sämtliche geplante Nutzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und festgelegt. Die Regelungen des Durchführungsvertrags sind auf die Inhalte des Bebauungsplans und die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans und seiner Anlagen konkret abgestimmt und werden diesen nicht widersprechen. Über den Durchführungsvertrag bindet sich die Vorhabenträgerin an die festgelegten Nutzungen. Andersartige Nutzungen sind nicht zulässig.

### **3. Städtebauliche Situation und Problemlage**

#### **3.1 Rechtliche Ausgangslage**

##### **3.1.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind im Regionalplan für den Planungsraum 3 festgelegt.

##### Zu beachtende Ziele

Das Planungsgebiet ist Teil des Ensembles „Altstadt und Kurviertel Bad Kissingen“. Gemäß Ziel B II 5.2 Regionalplan 3 sollen die historisch wertvollen Ortskerne der Region als Ganzes (Ensemble) erhalten und soweit erforderlich saniert werden. Die städtebauliche Struktur der Altstadtquartiere und deren Maßstäblichkeit sollen bei Neubauten gewahrt werden. Der fachlichen Stellungnahme der Denkmalschutzbehörden ist dementsprechend besonderes Gewicht beizumessen.

Im Übrigen kann das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben folgenden Zielen des Regionalplans 3 Rechnung tragen:

- Ziel A IV, wonach die Region als Region mit besonderen Aufgaben im Gesundheits- und Tourismuswesen gesichert und weiter gestärkt werden soll und u.a. der Badeort Bad Kissingen entsprechend seiner speziellen Eignung gezielt u.a. für innovativen Gesundheitstourismus zu entwickeln und auszubauen ist,
- Ziel B V 3, wonach die Heilbäder der Region verstärkt auf die Zielgruppe selbstzahlender Kurgäste ausgerichtet werden sollen, insbesondere in den Marktsegmenten der freiwilligen Prävention und des Gesundheitstourismus. Es sollen der hohen Erwartungshaltung dieses Gästekreises entsprechend innovative marktführende Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung gestellt werden, die als Grundlage für die anzustrebende Erhaltung und qualitative Verbesserung des Bettenangebots dienen sollen.

##### Zu berücksichtigende Grundsätze

- Das Planungsgebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet. Gemäß Grundsatz B VIII 2.5 Regionalplan 3 ist anzustreben, den Schutz der Heilquellen so weit wie möglich zu verbessern.

##### **3.1.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Sondergebiet Kurggebiet" mit Durchgrünung dargestellt.

Neben der traditionellen Prägung dieses Gebiets durch den Kurbetrieb spricht auch die unmittelbare Lage der Bauflächen im Zentrum, nahe zu allen öffentlichen Einrichtungen, Gastronomiebetrieben und Einzelhandel für eine solche Festlegung. Die Stadt Bad Kissingen verfolgt das Ziel, den für die Stadt traditionell prägenden Kurbetrieb zu sichern, zu stärken und weiterzuentwickeln.

Die Abwägung und daraus resultierende Entscheidung, dass das bisherige Kurggebiet im Vergleich zu anderen möglichen Bauflächen im Stadtgebiet auch für die Zukunft den bevorzugten Standort für die Ansiedelung von Kurbetrieben, Hotels und anderen Beherbergungsbetrieben bilden soll, wurde bereits auf der Ebene der gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung getroffen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurggebiet" werden die genannten gesamtstädtischen Planungsziele befördert.

Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.1.3 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 Stadtrat 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:

#### 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) Arzt Häuser, 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.*

## **3.2 Sonstige rechtliche und planerische Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Heilquellenschutzgebiet**

Der Bereich der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurggebiet" 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.

Das Plangebiet liegt in der Bewilligung zur Gewinnung von Sole „Bad Kissingen“.



### 3.3.2 Denkmalschutz / Welterbe

#### Denkmäler

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 Durchgangsachse 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 anschmiegender, offener 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 Brunnenschacht, längsoval von Balustrade umgeben.

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 Welterbeprobung.

#### Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt im Bereich der ältesten Kuranlagen von Bad Kissingen, speziell im Gebiet des ersten Kurhauses der Stadt. Balthasar Neumann ließ es 1738 errichten. Trotz der bis ins Jahr 2014 andauernden Bebauung des Bereichs durch das Steigenberger-Kurhaus-Hotel können Überreste des ehemaligen Kurhauses im Boden erhalten sein. Diese Befunde können wichtige Informationen für die Baugeschichte des ersten Kurhauses von Bad Kissingen und auch für die Geschichte Bad Kissingens als Kurort liefern. Daher sind nach derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

In der Nähe zum Plangebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-6-5726-0040 - Untertägige Siedlungsteile des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Bad Kissingen.
- D-6-5726-0056 - Fundamente abgegangener Partien und untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Bad Kissingen.

### **3.3.4 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. Mit dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale wird der Bereich gekennzeichnet, der bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis HQ100 überflutet wird. Die Grenze verläuft westlich der Straße Am Kurgarten. Die Bebauung der Altstadt Bad Kissingen wird durch einen technischen Hochwasserschutz entlang der Fränkischen Saale geschützt. Dieser wurde, den damaligen technischen Regeln entsprechend für ein HQ100 der Fränkischen Saale bemessen. 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Teile des Plangebiets ein Hochwasserrisiko bei Extremereignissen besteht.

### **3.3.5 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. 150 Stellplätze für die neu entstehenden Nutzungen (Hotel, Wohnen) geschaffen werden können.~~

### **3.3.6 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.

## **3.4 Beschreibung des Plangebiets**

### **3.4.1 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 Anlieferung soll über die zusätzliche Zu- und Ausfahrt an der Prinzregentenstraße erfolgen, mit die Anbindung über die Martin-Luther-Straße, den Theaterplatz und die Kapellenstraße.

### **3.4.2 Umgriff**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche ca. 0,73 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. Die Straßenflurstücke Am Kurgarten und Kurhausstraße werden teilweise in den Umgriff einbezogen.

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

### 3.4.3 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, Kurhausstraße) 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.

## 4. Planungsziel und Planungskonzept

### 4.1 Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Grundstück des ehemaligen Kurhaushotels Steigenberger in Bad Kissingen sollen ein neues Hotel im Standard 4 Sterne oder 4 Sterne **Superior S** und eine Anlage für betreutes Wohnen mit ca. **70 bis 80 betreuten Wohneinheiten in 1-, 1,5- und 2-Zimmer-Wohnungen** ~~51 barrierefreien 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. 10.450 m<sup>2</sup> und die Geschossfläche die der Wohnnutzung zugeordnet werden kann, ca. **5.600 m<sup>2</sup>** ~~6.000 m<sup>2</sup>~~. Zusätzlich sind ca. 1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Einrichtungen der ambulanten und teilstationären Betreuung und Pflege von Senioren vorgesehen (Tagespflege, Demenzpflege).

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

Neben einem Restaurant, Tagungs- und Konferenzbereichen werden in Abstimmung mit dem zukünftigen Betreiber auch Fitness-, Wellness- und Therapieangebote konzipiert.

Verwaltungsräume für Hotel und Wohnen, Rezeption, das Restaurant und Wirtschaftsräume sollen 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. 150 Stellplätze für Kraftfahrzeuge, davon ca. 10 mit E-Ladestationen ausgestattet, sowie ca. 40 Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen. Die Garage soll vorwiegend den Hotelgästen, den Angestellten und den Nutzern des Wohn- und Pflegebereichs dienen. Da jedoch nicht mit einer Vollauslastung der Garage durch die vorgenannten Nutzer gerechnet wird, sollen die jeweils freien Stellplätze für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen. Im Bereich der Garage sind derzeit Haustechnikräume vorhanden, die ebenfalls umgebaut werden und dann für die haustechnische Versorgung der neuen Gebäude genutzt werden sollen.

Die vorhandene Zu- und Ausfahrt an der Prinzregentenstraße soll für die Anlieferung und den Abtransport genutzt werden. Der Anlieferungsbereich wird vollständig eingehaust

innerhalb des Garagengeschosses untergebracht.

Die Vorhabenplanung sieht eine Begrünung der Decke des Garagengeschosses und der Flachdächer vor. Durch die Begrünung des Garagengeschosses soll zudem ein qualitätvoller Außenraum für die Hotelbesucher und Bewohner des Betreuten Wohnens entstehen. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sieht die Vorhabenplanung im Innenhof neben der Begrünung eine größere Terrasse sowie einen Pool vor. Die Gestaltung der Außenanlagen wird durch Baumsetzungen ergänzt. Eine gezielte Wegeführung im Innenhof verbindet den im Innenhof gelegenen Ausgang aus der Tiefgarage mit dem Hotel und der Wohnnutzung.

Die energetische Versorgung soll soweit technisch möglich, ausschließlich mittels regenerativer Energien erfolgen. Sämtliche Räume des Hotels und des „Advitahauses“ werden mit einer kontrollierten Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. 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 Kurgelands bzw. der Propertyzone der Welterbe-Bewerbung, gegenüber der herausragenden Denkmäler des Arkadenbaus und des Neumannflügels des Kurhausbades, erfordern eine besondere Sorgfalt im Entwurf.

Daher 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. Das städtebauliche und architektonische Konzept wurde anhand der Überarbeitungshinweise aus dem Fassadenwettbewerb und in Folge der fortschreitenden Vorhabenplanung weiter konkretisiert.

Das vorliegende Planungskonzept, das sich derzeit vorrangig mit der städtebaulichen und gestalterischen Einfügung des Projektes in die Umgebungsbebauung, sowie Aufnahme wesentlicher historischer Sichtbeziehungen in Bezug auf Kurgarten, Maxbrunnen, Regentenbau (Königsloge) und Erlöserkirche, beschäftigt, wurde in der Folge erneut mit den Genehmigungsbehörden und insbesondere dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege, dem Kreisheimatpfleger und ICOMOS vorabgestimmt und wurde von dort grundsätzlich positiv beurteilt.

Gegenüber dem Vorentwurf, welcher der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugrunde lag, hat sich eine geringfügige Erhöhung des Gebäudes aufgrund der Technikaufbauten und der Dachform ergeben.

#### Nutzungsanteile

Die Geschossfläche für die Hotelnutzung beträgt ca. 10.450 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche, die der Wohnnutzung zugeordnet werden kann, beträgt ca. ~~5.600 m<sup>2</sup>~~ ~~6.000 m<sup>2</sup>~~, zusätzliche 1.000 m<sup>2</sup> der Geschossfläche sind für Einrichtungen der ambulanten und teilstationären Betreuung und Pflege von Senioren vorgesehen. Der Anteil der geplanten Wohnnutzungen bleibt mit maximal ~~18 %~~ ~~20 %~~ bezogen auf die bestehende und entstehende Gesamtgeschossfläche auf dem Gesamtgrundstück weiterhin untergeordnet und der städtebauliche Gebietscharakter des Kurgelands wird weiterhin nicht beeinträchtigt.

### Gebäudeteil Wohnen

Der straßenseitige Baukörper weist sechs Geschosse plus Staffelgeschoss auf. 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. An das Bestandsgebäude Ludwigstraße 10 wird viergeschossig (drei Geschosse über dem Garagengeschoss) angebaut.

Das Dach des Betreuten Wohnens soll in der Ansicht zum Kurpark eine vorbewitterte Titanzinkeindeckung erhalten. Die rückwärtigen Dächer sollen als begrünte Flachdächer ausgeführt werden. Der hofseitige Baukörper zeichnet sich durch zahlreiche Vor- und Rücksprünge und Abstufungen aus, was die Möglichkeit bietet, die sich ergebenden Flächen als Dachterrassen zu nutzen.

### Gebäudeteil Hotel

Der straßenseitige Baukörper weist in der Ansicht von der Straße Am Kurgarten sechs Geschosse auf. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich dabei weiterhin an der Gebäudehöhe des Kaiserhof Victoria. Ebenso bleibt die Gebäudeflucht am Hotel Kaiserhof Victoria bzw. an der Bayerischen Vereinsbank orientiert. Der rückwärtige, zum Innenhof gerichtete, zweigeschossige Gebäudeteil baut auf ein Garagengeschoss auf. Es erhält ein begrüntes Flachdach. Das Hauptdach des Hotelbaukörpers soll als flach geneigtes Walmdach ausgeführt werden, wobei im Mittelteil ein Glastach als Pult- / Flachdach vorgesehen ist. In diesem Bereich ist der Mittelrisalit in der Fassade besonders betont, sodass das dahinterliegende Dach in der Ansicht nicht einsehbar sein wird und das gesamte Dach des Hotelbaukörpers wie ein zusammenhängendes Walmdach wirken wird. Das Walmdach soll eine Metalleindeckung erhalten, die farblich den umgebenden Gebäuden angepasst ist

## **4.2 Vorgesehene Regelungsinhalte**

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der vorhandene, rechtsverbindliche Bebauungsplan "Sondergebiet Kurggebiet" einschließlich seiner 4. Änderung umfasst 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 Kurgbiets zur Stärkung des Kur- und Tourismusgewerbes zu ermöglichen.

Durch die Umsetzung des geplanten Nutzungskonzeptes für den Fürstenhof wird diesem Planungsziel entsprochen, indem ein heute unattraktiver, brachliegender Teil des Kurgbiets einer hochwertigen Wiedernutzung zugeführt wird.

Die Funktionen des Kurgbiets, sowie der Kur- und Fremdenverkehrsstandort Bad Kissingen insgesamt, erfahren somit eine nachhaltige Stärkung.

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 Kulturerlebens, 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) 70 bis 80 betreute Wohneinheiten ~~40 bis 51 betreute Wohnungen~~*

*f) ambulante und teilstationäre Einrichtungen der Betreuung und Pflege von Senioren mit einer Geschossfläche von 900 bis 1.000 m<sup>2</sup>*

*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. 70 bis 80 betreuten Wohneinheiten** ~~ca. 51 betreuten Wohnungen~~. Unter betreutem Wohnen werden barrierefreie Wohnformen verstanden, die die im Haus vorhandenen Angebote zur Pflege und ambulanten Betreuung nutzen können.

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 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.

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.

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

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

Deshalb wurde mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurggebiet“ in untergeordnetem Maß und ausnahmsweise auch Wohnen im Kurggebiet zugelassen, ohne dass der Bestand des Kurggebiets infrage gestellt bzw. der städtebauliche Gebietscharakter verändert oder beeinträchtigt wird. Den Eigentümern im Kurggebiet wurde damit die Möglichkeit gegeben, ihre Liegenschaften nachhaltig und zukunftssträchtig zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurggebiet, 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 Kurggebiets gewahrt bleibt.

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

Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück Nr. 413 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 414 sowie Teile der Straßenflurstücke 468/1 (Am Kurgarten) und 411 (Martin-Luther-Straße).

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 (betreuten) Wohnnutzung (ca. ~~5.600 m<sup>2</sup>~~ ~~6.000 m<sup>2</sup>~~) ein Anteil von maximal 18 % ~~20 %~~ bezogen auf die bestehende und entstehende Gesamtgeschossfläche (ca. ~~31.300 m<sup>2</sup>~~ ~~31.600 m<sup>2</sup>~~) 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 Kurgelbiet“ üblichen maximal 25 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche 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 Kurgelbiets nicht beeinträchtigt.

#### 4.2.2 Wand- und Firsthöhen

Um sicherzustellen, dass sich die Neubauten in ihrer Höhe verträglich in die – zum großen Teil denkmalgeschützte – Nachbarbebauung einfügen, werden detaillierte Festsetzungen zur Abstufungen der Gebäude und den zulässigen Wandhöhen aufgenommen. Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bestimmen i.V.m. den festgesetzten Wandhöhen ein abweichendes Maß der Abstandsflächen.

Die zulässige Wandhöhe für das oberste, gestalterisch zurückgesetzte 5. OG des Hotelbaus wird auf 222,8 m über Normalhöhennull (üNHN, einschließlich Attika) begrenzt. Hierauf baut ein flach geneigtes Walmdach auf, das sich mit einer maximalen Höhe von 224,5 m an der Firsthöhe des Hotels Kaiserhof Victoria in der Kurhausstraße orientiert und diese nicht wesentlich überschreitet. Der fünfgeschossige Hauptbaukörper hält mit einer Wandhöhe von 218,8 m einschl. Attika die Höhe der Attika des Hotels Kaiserhof Victoria ein. Zur Betonung des Mittelrisalits gegenüber dem Maxbrunnen soll für diesen Bauteil eine abweichend etwas höhere Wandhöhe von 223,5 m zugelassen werden.

Die Höhe des siebengeschossigen Wohnungsbaus wird auf 222,8 m begrenzt, sodass der Neubau die Höhe des angrenzenden Bestandsgebäudes Ludwigstraße 10 nicht überschreitet.

#### 4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

##### Grundflächenzahl

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet schöpft damit die in § 17 Absatz 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete definierte Obergrenze von 0,8 aus.

Das Grundstück soll – wie im Bestand - nahezu flächig mit einem Sockelgeschoss über- und unterbaut werden, das im hinteren Bereich Teile der Tiefgarage und zur Straße Am Kurgarten Hotelnutzungen sowie Funktionsräume für die Tagespflege und das betreute Wohnen umfasst. Aufgrund der Topographie des Grundstücks ergibt sich zur Straße Am Kurgarten die Anmutung eines Vollgeschosses, zur Prinzregentenstraße wird das Geschoss wie ein Untergeschoss wirken.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Grundflächenzahl für Garagengeschosse und Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten 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 Garagengeschosse und Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. (...)“*

Für die rückwärtigen Bereiche ergibt sich damit die Möglichkeit, die Garagendecke umfangreich zu begrünen.

### Geschossflächenzahl

Die gesamte zulässige oberirdische Geschossfläche bemisst sich auf 17.450 m<sup>2</sup>. Dabei bleiben gemäß § 20 Abs. 4. BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sollen ebenfalls Flächen von Garagengeschossen unberücksichtigt bleiben:

*„2.4 (...) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von Garagengeschossen unberücksichtigt.“*

Insgesamt ergibt sich für das festzusetzende Sondergebiet rechnerisch eine GFZ von ca. 3,3. Die rechnerische Geschossflächenzahl für das Sondergebiet liegt damit oberhalb des in § 17 Absatz 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete definierten Orientierungswerts von 2,4.

Vorliegend sind städtebauliche Gründe gegeben, die eine Überschreitung des Orientierungswerts rechtfertigen:

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.

#### **4.2.4 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 daher die Festsetzung einer Baulinie.

#### **4.2.5 Bauweise und Abstandsflächen**

Für die Bebauung im Vorhabengebiet ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen.

An das Gebäude Ludwigstraße 10 soll bis zum 3. Obergeschoss grenzständig angebaut werden, an den Kopfbau des Neumannflügels über alle Geschosse und zu dem mit dem Neumannflügel bebauten Grundstücksteil im Erdgeschoss grenzständig. Zu den Nachbargebäuden, an die nicht grenzständig angebaut wird, werden die Abstandsflächen rechnerisch eingehalten. Teilweise liegen Abstandsflächen der benachbarten Bestandsgebäude (Kurhausbad, Neumannflügel, Ludwigstraße 16) auf dem Grundstücksteil des Sondergebiets.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet" ist vorgesehen, gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die zulässigen Abstandsflächen 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:

*„2.5 Die Abstandsflächen werden über die Festsetzung von Wandhöhen in Verbindung mit Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der BayBO finden keine Anwendung.“*

Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen wird dafür Sorge getragen, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung für die Neubauten und die benachbarten Bestandsgebäude gewährleistet ist.

#### **4.2.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 81 Abs. 1 und Abs. 2 BayBO**

Um eine an das Umfeld angepasste Gestaltung zu sichern, wird eine Festsetzung zu den zulässigen Dachformen getroffen. Für das Betreute Wohnen ist ein Flachdach vorgesehen. Das Hauptdach des Hotelbaukörpers soll als flach geneigtes Walmdach ausgeführt werden, wobei im Mittelteil ein Glasdach als Pult- / Flachdach vorgesehen ist. In diesem Bereich ist der Mittelrisalit in der Fassade besonders betont, sodass das dahinterliegende Dach in der Ansicht nicht einsehbar sein wird und das gesamte Dach des Hotelbaukörpers wie ein zusammenhängendes Walmdach wirken wird. Das Walmdach soll eine schiefergraue Metalleindeckung erhalten, und die technischen Anlagen komplett einhausen.

*„2.9 In den mit (WD) bezeichneten Bereichen sind die Dächer als Walmdächer mit einer Neigung von 5 bis 10 Grad auszuführen. In den mit (FD) bezeichneten Bereichen sind die Dächer als Flachdächer mit einer Neigung von max. 5 Grad auszubilden.“*

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

*„2.11 Eine Häufung von Reklame ist unzulässig. Eine Anpreisung bestimmter Fabrikate außerhalb der Schaufensterflächen wird nicht gestattet. Die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und wesentliche Änderung von Werbeanlagen unterliegen über die Vorschrift des Art. 85 BayBO hinaus der Genehmigungspflicht.“*

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

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

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 Anbindung an öffentliche Straßen**

Die Erschließung des Vorhabens wird hauptsächlich von der Straße Am Kurgarten aus erfolgen, untergeordnet auch von der Prinzregentenstraße.

Der Kunden- und Beschäftigtenverkehr des Hotels, sowie der Besucher- und Beschäftigtenverkehr für das betreute Wohnen und die Tagespflege soll über die Straße Am Kurgarten erfolgen. Der Wirtschaftsverkehr des Hotels und für das betreute Wohnen und die Tagespflege erfolgt über die Prinzregentenstraße.

Vom geplanten Hoteleingang gelangt man in rund 150 m zur Bushaltestelle Theresienstraße und in 200-300 m zur Bushaltestelle Erlöserkirche. Der zentrale Omnibusbahnhof ist zu Fuß in ca. 500 m zu erreichen, der Bahnhof ist ca. 900 m entfernt. In der Straße Am Kurgarten sind mehrere Taxisstände vorhanden, diese sollen neu geordnet werden.

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.

Die geplanten Arkaden greifen in bestehende öffentliche Verkehrsflächen ein. Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Stadt Bad Kissingen einen ersten Vorschlag zur Umgestaltung der Wendeanlage Am Kurgarten erarbeitet. Die weitere Planung des Rondells sowie der Kurhausstraße im Bereich des Hotels wird durch den Vorhabenträger an einen mit der Stadt Bad Kissingen abzustimmenden Planer vergeben. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist die Planung zu erstellen, eine mögliche Förderung abzustimmen und die Kostenteilung zwischen Stadt und Investor zu klären. Entsprechende Festlegungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### **4.3.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten („*Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben Kurparkresort Bad Kissingen*“, R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, Stand 10. Juni 2021) erstellt, um die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Straßennetz zu bewerten. Durch die Umsetzung der Planung ist demnach von einer geringfügigen Zunahme von Ziel- und Quellverkehren auszugehen.

Derzeit liegen die Flächen im Plangebiet brach, bis vor einigen Jahren 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.

Die Straße Am Kurgarten hat heute nur sehr geringe Kfz-Verkehrsmengen. Es wird angenommen, dass die Verkehrsmenge im Bereich bis 500 Kfz / 24 h liegt. Bei der Prinzregentenstraße ist von einem täglichen Aufkommen von weniger als 250 Kfz / 24 h auszugehen.

Der Prognose-Nullfall beinhaltet die Verkehrsinfrastruktur des Prognosejahres 2030 sowie die entsprechende Verkehrsnachfrage, jedoch ohne den Neuverkehr durch das geplante Kurparkresort. Da in in der näheren und weiteren Umgebung keine städtebaulichen Entwicklungen geplant sind, die eine maßgebliche Veränderung der Verkehrssituation erwarten ließen, wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung in Bad Kissingen zu erwarten sind. Der Prognose-Nullfall entspricht somit weitgehend den Ver-

kehrbelastungen im Bestand. Diese wird auch durch einen Abgleich der DTV-Verkehrswerte von 2015 mit 2010 bestätigt, der zeigt, dass keine signifikanten Änderungen aufgetreten sind.

Für den Prognose-Planfall wurde die vorhabenbedingte Verkehrserzeugung abgeschätzt. Diese ergibt sich aus dem Besucher- und Beschäftigtenverkehr des Hotels sowie für das betreute Wohnen und der Tagespflege sowie dem Wirtschaftsverkehr beider Einrichtungen. Die neuen Nutzungen induzieren rund 480 neue Kfz-Fahrten / 24 Stunden (jeweils etwa 240 Fahrten im Quell- und Zielverkehr). Maßgeblich für die Beurteilung der verkehrlichen Wirkung des Gebiets sind die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde.

In Summe wird ein Neuverkehr von rund 480 Kfz / 24 h prognostiziert. Dieser wird zum Großteil (450 Kfz / 24 h) über die Straße Am Kurgarten abgewickelt, die restlichen 30 Fahrten erfolgen über die Prinzregentenstraße.

Im Fall eines gering ausgelasteten Hotels und im Gegenzug starker öffentlicher Nutzung der Tiefgarage wird ein Neuverkehr von rund 1140 Kfz / 24 h prognostiziert. Hier von entfallen 1120 Kfz-Fahrten / 24 h auf die Straße Am Kurgarten.

Die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes ist in beiden Fällen gegeben, es wird an den umgebenden Knoten mindestens die zweithöchste Qualitätsstufe B erreicht.

Durch die Erhöhung der Wohneinheiten für das Betreute Wohnen gegenüber dem vorigen Planungsstand werden ca. 4 zusätzliche Stellplätze für das Betreute Wohnen benötigt, im Gegenzug reduziert sich die Anzahl der für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehenden Stellplätze. Die Gesamtzahl der Stellplätze in der Tiefgarage bleibt mit 150 Stellplätzen gleich. Da öffentliche Stellplätze i.d.R. eine höhere Wechselfrequenz aufweisen als Stellplätze für das Betreute Wohnen, wird davon ausgegangen, dass sich im Vergleich mit den in der Verkehrstechnischen Untersuchung untersuchten Szenarien keine Erhöhung der Verkehre ergeben wird und die Auswirkungen daher vergleichbar bleiben. Eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung ist somit gegeben.

#### **4.3.3 Ruhender Verkehr**

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.

Wie im übrigen Kurgebiet wird die Festsetzung übernommen, dass im Plangebiet Stellplätze nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind (siehe auch textliche Festsetzung 2.4).

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. 150 Stellplätze für die neu entstehenden Nutzungen (Hotel, Betreutes Wohnen) geschaffen werden können. Für die entstehenden Nutzungen werden laut Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kissingen ca. 138 Stellplätze erforderlich. Die verbleibenden 12 Stellplätze könnten demnach u.a. für Besucher zur Verfügung gestellt werden.

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

#### **4.3.4 Anlieferung**

Die Anlieferung erfolgt von der Prinzregentenstraße aus über die Zufahrt der Tiefgarage. In der lärmtechnischen Untersuchung zum Betrieb des Vorhabens wurden die Lieferverkehre berücksichtigt.

Die vorhandene Zu- und Ausfahrt an der Prinzregentenstraße soll für die Anlieferung und Abtransport genutzt werden. Die Anlieferung/Abtransport wird vollständig eingehaust innerhalb des Garagengeschosses erfolgen. Lediglich die Müllentsorgung durch den Servicebetrieb bzw. Entsorgungsfirmen erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Die Betriebslogistik für Hotel und betreutes Wohnen ist wie folgt geplant:

##### Hotel:

6 x tägliche Anfahrten (nicht am Wochenende, am Wochenende lediglich 2 Anfahrten täglich) während der Tagzeit mit Klein-LKW, Sprinterklasse oder Kofferaufbau (3,5 – 7,5 to) die in die Garage fahren und dort be- und entladen. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Servicebetrieb der Stadt bzw. durch Fachfirmen, mehrfach wöchentlich, bei Vollausslastung ist folgende Frequenz geplant:

2 x wöchentlich Restmüll (Rollcontainer)

2 x wöchentlich Papier/Kartonagen (Rollcontainer)

1 x 14-tägig Verpackung und Glas (Rollcontainer und Mülltonnen)

1 x wöchentlich Speisereste (Mülltonnen)

Gemäß Abstimmung mit dem Servicebetrieb ist geplant, den Müll in den dafür vorgesehenen Räumen zu lagern, Servicebetrieb bzw. Entsorgungsfirmen holen den Müll aus den Lagerräumen. Große Müllfahrzeuge können nicht in die Garage einfahren. Die Müllentsorgung erfolgt ausschließlich während der Tagzeit.

##### Betreutes Wohnen:

1 x wöchentlich öffentliche Müllentsorgung durch den Servicebetrieb über die Straße Am Kurgarten.

1 – 2 x tägliche Anfahrten (nicht am Wochenende) durch Klein-LKW, wie bei Hotello-  
gistik.

Im Ergebnis sind nachteilige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Immissionen nicht zu erwarten, sofern der Lieferverkehr vorwiegend im Tageszeitraum außerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit stattfindet und der Verladebereich wie geplant im Gebäudeinneren der Tiefgarage angeordnet wird.

#### **4.3.5 Ver- und Entsorgung**

##### Kanal

Das Flurstück 414 verfügt bereits über mehrere Grundstücksanschlüsse in der Martin-Luther-Straße. Die Abwasserbeseitigung soll über die vorhandenen Anschlüsse des ehemaligen Hotel Steigenberger und des Kurgastzentrums erfolgen.

Durch die Planung wird es nur zu einer geringfügigen Zunahme der abzuleitenden Regenwassermenge kommen, da auch nur eine geringfügige Zunahme der versiegelten Flächen gegenüber der heutigen Situation erfolgen wird.

#### Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation

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

Eine neue Trafostation als Ersatz für die bestehende Trafostation wird in das Vorhaben integriert.

#### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt in über die Prinzregentenstraße und die Straße Am Kurgarten.

### **4.4 Schallschutz**

Das Plangebiet ist derzeit brachliegend und ohne Nutzung. Bis vor wenigen Jahren bestanden am Standort kurgebietspezifische Nutzungen in Form der Kurverwaltung, des Kurgastzentrums und einem Hotel, einschließlich einer Tiefgarage mit 120 Einstellplätzen, die im Boden verblieben ist.

Für das Plangebiet liegt eine Lärmvorbelastung durch die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen (u.a. Neumannflügel, Kurhausbad, angrenzende Hotels) und Straßen vor.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (*Neubau eines Hotels mit betreutem Wohnen am Kurgarten in Bad Kissingen, Schallimmissionsprognose der geplanten Nutzungen*“, Stand Juli 2021, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg) wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Bestandsbebauung und die Neubebauung untersucht.

Für die Verträglichkeitsprüfung der geplanten Nutzungen wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen an maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft sowie am Vorhaben selbst ermittelt und beurteilt.

Sowohl das geplante Kurparkresort als auch die im Osten, Süden und Westen nächstgelegene Bebauung liegen in einer als Sondergebiet Kurgebiet einzustufenden Umgebung. Die direkt unmittelbar im Norden angrenzenden Bebauungen an der Ludwigstraße sind gemäß Flächennutzungsplan mit dem Schutzanspruch Mischgebiet (MI) zu berücksichtigen, mit Ausnahme der Bebauung an der Ludwigstraße 12, die im Sondergebiet Kurgebiet gelegen ist.

Die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau nennt für Kurgebiete keine schalltechnischen Orientierungswerte. Da die Umgebung des Plangebiets kaum durch Verkehrslärm, aber in erster Linie durch Schallimmissionen betroffen ist, die aus gewerblichen Nutzungen hervorgehen, wird hilfsweise eine Betrachtung und Bewertung anhand der TA Lärm vorgenommen. Für Kurgebiete nennt die TA Lärm einen Immissionsrichtwert von 45 dB(A) am Tage und 35 dB(A) in der Nacht, der hier hilfsweise auch als Orientierungswert i.S.d. DIN 18005 angenommen wird. Für Mischgebiete nennt die DIN 18005 einen Orientierungswert von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht für gewerblichen Lärm. Die TA Lärm definiert ebenfalls einen Richtwert von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A). Gemäß der TA Lärm ist für Immissionsorte in Kurgebieten die besondere Störwirkung von Geräuschen in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit bei der Ermittlung der Beurteilungspegel durch einen Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte sind durch die Geräuscheinwirkungen aller gewerblichen Anlagen (Summenwirkung) einzuhalten. Gemäß TA Lärm sind Geräusche des An-

und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen bis zu einer Entfernung von 500 m gesondert von den Anlagengeräuschen zu berücksichtigen.

Aufgrund der sofortigen Vermischung des Anlagenverkehrs mit dem vorhandenen Straßenverkehr auf der Straße Am Kurgarten und der Prinzregentenstraße erfolgte keine detaillierte Betrachtung des anlagenbezogenen An- und Abfahrtverkehrs. Zudem sind gemäß der Verkehrsuntersuchung die zu erwartenden Verkehrszahlen innerhalb des Kurgiebts vergleichsweise gering, sodass mit hoher Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm deutlich unterschritten sind.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass tagsüber und nachts die eingangs genannten Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten zumeist um mindestens 10 dB unterschritten werden. Die Zusatzbelastung aus der geplanten Nutzung ist somit schalltechnisch nicht relevant. Im Bereich der Zufahrt am Kurpark/Kurhausstraße sowie im Bereich der Anlieferung an der Prinzregentenstraße werden die zulässigen Richtwerte tagsüber noch um mindestens 3 dB und nachts eingehalten (Am Kurpark) bzw. um mindestens 10 dB unterschritten (Prinzregentenstraße). Auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Vorbelastung, insbesondere aus dem Bereich Kurhausbad und Neumann-Flügel werden die Orientierungs- bzw. Richtwerte in der Gesamtheit eingehalten.

Zur Einhaltung der Orientierungs- bzw. Richtwerte ist es erforderlich, innerhalb der Gebäudedurchfahrt schallabsorbierende Elemente anzubringen. Informativ wurden die zu erwartenden Immissionen im Plangebiet an der eigenen Nutzung überprüft. An exemplarisch untersuchten Immissionsorten der geplanten Tagespflege und den Wohnungen werden die Immissionsrichtwerte tags und nachts aufgrund der Geräuschemissionen aus dem Plangebiet selbst deutlich eingehalten.

Aus den Berechnungsergebnissen werden gutachterlich folgende genehmigungsrelevante Anforderungen empfohlen:

- Lieferverkehr im Tageszeitraum außerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit (vertiefende Prüfung und ggf. Auflage im Genehmigungsverfahren)
- Verladebereich wie geplant im Gebäudeinneren der Tiefgarage (vertiefende Prüfung und ggf. Auflage im Genehmigungsverfahren)
- Einhaltung der zulässigen Schalleistungspegel der technischen Aggregate (vertiefende Prüfung und ggf. Auflage im Genehmigungsverfahren)
- Schallabsorbierende Ausstattung der Wände und Decke der Gebäudedurchfahrt, die Durchfahrt muss bis zur westlichen Grundstücksgrenze am Übergang zur öffentlichen Straße/Gehweg überdacht sein (Regelung im Vorhaben- und Erschließungsplan und Festsetzung im Bebauungsplan)

Um zu vermeiden, dass durch den Betrieb der an der Straße Am Kurgarten geplanten Tiefgaragenzu- und –ausfahrt schalltechnische Konflikte mit der umgebenden Bestandsbebauung entstehen, wird festgesetzt, dass diese Tiefgaragenzu- und –ausfahrt zu überdachen und mit schallabsorbierenden Materialien (offenporige Baustoffe wie z.B. „Teklatan“) auszuführen ist:

*„2.6 Die Tiefgaragenzu- und –ausfahrt Am Kurgarten ist an Wänden und Decken mit schallabsorbierenden Materialien so herzustellen, dass eine Reduzierung der Schallabstrahlung von 3 dB (gemäß Schallgutachten) erreicht wird. Die Tiefgaragenzu- und –ausfahrt Am Kurgarten ist bis zu ihrem*



*Übergang zum öffentlichen Gehweg zu überdachen. Regentinnen sind in allen Tiefgaragenzufahrten lärmarm auszubilden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) und Garagentore sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen.“*

~~„2.6 Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt Am Kurgarten ist an Wänden und Decken mit schallabsorbierenden Materialien herzustellen und bis zu ihrem Übergang zum öffentlichen Gehweg zu überdachen.“~~

Auch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Betreutes Wohnen, Hotel) können von der Vorbelastung aus angrenzenden bestehenden Nutzungen betroffen sein. Vorliegende schalltechnische Untersuchungen zum Betrieb des Kurhausbades zeigen, dass insbesondere im Bereich der Lieferzone des Neumann-Flügels an der Ostfassade des Hotels sowie im Bereich der Ost- und Südfassade des betreuten Wohnens Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Richtwerte auftreten können.

An den Fassaden, die von Richtwertüberschreitungen betroffen sind, werden Maßnahmen zum Lärmschutz bzw. zur Lärminderung festgesetzt. Dies betrifft die zum Neumannflügel gerichtete rückwärtige Fassade des Hotelneubaus, die hier durch die Immissionen der Anlieferung auf dem Nachbargrundstück betroffen sein können. Es wird daher festgesetzt, dass die erdgeschossige Wand geschlossen auszuführen ist und in den darüberliegenden Geschossen die Balkone verglaste Brüstungselemente von mindestens 1,2 m Höhe erhalten müssen. Mit diesen Maßnahmen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das Hotel gesichert.

*„2.7. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist an der mit „(a)“ bezeichneten Fassade im Erdgeschoss die grenzständige Außenwand bis zu einer Höhe von mindestens 3 m geschlossen auszuführen. An der mit „(b)“ bezeichneten Fassade sind im 1. Obergeschoss bis zum 5. Obergeschoss die Brüstungen der Balkone vor Aufenthaltsräumen mit einer mindestens 1,20 m hohen, geschlossenen Verglasung so auszuführen, dass in 0,5 m Abstand mittig vor den Fenstern der Aufenthaltsräume durch anlagenbezogene Geräusche ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts eingehalten wird.“*

Von einer möglichen Außengastronomie in dem zum Neubauvorhaben gerichteten Innenhof des Kurhausbades könnten Lärmimmissionen auf die Freiflächen und die rückwärtigen Fassaden des Betreuten Wohnens bzw. der Fitnessräume des Hotels einwirken. Um sicherzustellen, dass in diesem Fall die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich des Betreuten Wohnens eingehalten werden, wird am Ostrand der Freiflächen, im Übergang zum Kurhausbad, **ein mindestens 2 m hohes Schallschutzelement in der Planzeichnung planungsrechtlich gesichert** ~~eine 2 m hohe Schallschutzwand in der Planzeichnung planungsrechtlich gesichert~~. Vorgesehen ist an dieser Stelle die Errichtung eines eingeschossigen, ca. 2,5 m hohen Gebäudes mit entsprechend schallabschirmender Wirkung.

#### 4.5 Grünordnung und Freianlagen

Das Plangebiet ist im Bestand vollflächig versiegelt. Auch die Vorhabenplanung sieht eine vollflächige Versiegelung bzw. Unterbauung vor.

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.

Eine Begrünung ist nur auf den baulichen Anlagen möglich. Es werden daher Festsetzungen aufgenommen, um durch eine Begrünung der Tiefgaragendecken und von

Flachdächern ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet zu sichern:

*„2.8. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Bei einfacher Intensivbegrünung mit Rasen- und Staudenbepflanzung muss der Substrataufbau zwischen 12 cm und 20 cm betragen, im Bereich von Strauchpflanzungen zwischen 30 cm und 60 cm, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 100 cm.“*

*„2.10. Flachdächer sind, sofern sie nicht für Dachaufbauten, Dachterrassen und technische Anlagen genutzt werden, mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.“*

Die Definition von Mindeststärken des Substrataufbaus ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Gleichzeitig sorgt der Substrataufbau für eine Verzögerung des Regenwasserabflusses. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Für Bereiche, in denen Baumpflanzungen vorgesehen sind, ist eine angemessene Fläche mit mindestens 100 cm Substrataufbau sicherzustellen, um den Bäumen genügend Wurzelraum zu bieten und damit eine hochwertige und langlebige Bepflanzung zu gewährleisten.

Die Lage der Pflanzflächen sowie die Stärke der Überdeckung sind detailliert im Freiflächenplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgelegt.

Eine intensive Begrünung der Tiefgarage und eine Extensivdachbegrünung der Gebäude wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden Ersatzlebensräume für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel.

Mit der Begrünung des Garagengeschoßes wird ein qualitätvoller Außenraum für die Hotelbesucher und Bewohner der Wohnnutzung entstehen. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sieht die Vorhabenplanung im Innenhof neben der Begrünung eine größere Terrasse sowie einen Pool vor. Die Gestaltung der Außenanlagen wird durch Baumpflanzungen ergänzt. Eine gezielte Wegeführung im Innenhof verbindet den im Innenhof gelegenen Ausgang aus der Tiefgarage mit dem Hotel und der Wohnnutzung.

## **5. Verfahrensablauf**

### **5.1. Aufstellungsbeschluss**

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

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

Für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurggebiet", Gemarkung Bad Kissingen - "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Kurparkresort – Hotel und Wohnen Am Kurgarten", fand die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 statt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Hinweise eingegangen.

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

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurggebiet", Gemarkung Bad Kissingen - "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Kurparkresort – Hotel und Wohnen Am Kurgarten" die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 statt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Hinweise eingegangen, die in der Sitzung des Stadtrats am 21.07.2021 behandelt wurden:

### 1. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, E-Mail vom 29.12.2020

#### Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen erhebt gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird gebeten, folgende Hinweise zu beachten:

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen verweist darauf, dass der überplante Bereich innerhalb des qualitativen Heilquellenschutzgebietes der Kurgartenquellen liegt. In Ziffer 2.3.5. (Heilquellenschutzgebiet) der Begründung werden die Belange des Heilquellenschutzes korrekt beschrieben. Es ist keine weitere Unterkellerung des ehemaligen Kurhaushotels vorgesehen und die vorhandene Garage/Tiefgarage soll bis auf die Bodenplatte und Wände im Untergeschoss zurückgebaut werden. In der vorhandenen Umfassung wird eine neue Garage/Tiefgarage errichtet. Diese Vorgehensweise lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf Kurgartenquellen erwarten. Insbesondere hinsichtlich des in unmittelbaren Nähe befindlichen Maxbrunnens ist diese Bauweise angebracht.

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen bittet darum, die Bauausführung mit dem Wasserwirtschaftsamt im Detail abzustimmen, damit die einzelnen Baumaßnahmen den Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung entsprechen. Insbesondere Eingriffe in den Boden, die hier grundsätzlich verboten sind, müssen in der Planungsphase des Hotels besonders bewertet werden.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass für Teile des Plangebiets ein Hochwasserrisiko bei Extremereignissen besteht. Mit dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale wird der Bereich gekennzeichnet, der bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis HQ100 überflutet wird. Für dieses Gebiet gelten die besonderen wasserrechtlichen Schutzvorschriften. Die Bebauung der Altstadt Bad Kissingen wird durch einen technischen Hochwasserschutz entlang der Fränkischen Saale geschützt. Dieser wurde, den damaligen technischen Regeln entsprechend für ein HQ100 der Fränkischen Saale bemessen. Es gibt jedoch auch Hochwasserereignisse mit höheren Abflüssen als einem HQ100. Dies bedingt ein höheres Hochwasserrisiko für die Bebauung. Hier werden im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements die Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken bei sog. extremen Hochwas-

serereignissen HQExtrem betrachtet. Dies erstreckt sich über die Kurhausstraße teilweise bis auf das überplante Gelände.

Darüber hinaus wird gefordert, im Umweltbericht die Ergebnisse des Baugrundgutachtens und die geplanten Eingriffe in den Boden detailliert darzustellen, um eine Bewertung zu ermöglichen, inwieweit durch die Baumaßnahmen Beeinträchtigungen der Kurgartenquellen zu erwarten sind. Nachteilige Beeinträchtigungen der Kurgartenquellen sind zwingend zu vermeiden. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt, den Auftrag für dieses Gutachten an ein Büro zu vergeben, das mit der Hydrogeologie der Kurgartenquellen vertraut ist. Für die wasserwirtschaftliche Bewertung der Maßnahme benötigt das Wasserwirtschaftsamt zudem das Entwässerungskonzept.

#### Abwägung:

Die Hinweise zu möglichen Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken bei sog. extremen Hochwasserereignissen werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Anforderungen des Heilquellenschutzes wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen vorabgestimmt. Demnach sollten zum Schutz der Heilquellen Eingriffe in den Untergrund unterhalb der Höhenlage von 199,00 m üNN unterbleiben. Die vorliegende Vorhabenplanung berücksichtigt dies und sieht keine Eingriffe tiefer als 199,00 m üNN vor. Die Anforderungen an den Heilquellenschutz, insbesondere die Vermeidung eines Eingriffs in den Boden bei der Gründung und dem Umbau des Untergeschosses, werden auch in der weiteren Genehmigungsplanung beachtet und laufend mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Angaben zum Eingriff in den Boden und zur geplanten Entwässerung werden in den Umweltbericht und soweit bereits bekannt in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Im nachfolgenden Verfahren der Baugenehmigung ist das Wasserwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange zu hören und die erforderlichen Eingriffe in den Boden und die geplante Entwässerung sind im Detail abzustimmen.

#### Beschlussvorschlag:

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

## 2. Regierung von Unterfranken, E-Mail vom 12.01.2021

#### Sachverhalt:

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Planungen werden grundsätzlich begrüßt, da Bad Kissingen entsprechend seiner speziellen Eignung u.a. für Gesundheitstourismus auszubauen ist (vgl. Z A IV RP 3) und da die Sonderfunktionen der Region in den Bereichen Gesundheit, Wellness, Kur und Tourismus gemäß Ziel A IV Abs. 1 RP3 und dem Grundsatz B IV 2.6 RP 3 gestärkt und weiterentwickelt werden sollen. Auch sollen die Heilbäder der Region verstärkt auf die Zielgruppe selbstzahlender Kurgäste ausgerichtet werden, insbesondere in den Marktsegmenten der freiwilligen Prävention und des Gesundheitstourismus. Es sollen der hohen Erwartungshaltung dieses Gästekreises entsprechend innovative marktführende Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung gestellt werden, die als Grundlage für die anzustrebende Erhaltung und qualitative Verbesserung des Bettenangebots dienen sollen (Z B V 3 RP 3). Dem, sowie dem Grundsatz der Innenentwick-

lung vor Außenentwicklung in G 3.2 LEP trägt die vorliegende Planung Rechnung.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Heilquellenschutzgebiet liegt (Zone III). Gemäß Grundsatz B VIII 2.5 RP 3 ist anzustreben, den Schutz der Heilquellen so weit wie möglich zu verbessern. Der fachlichen Stellungnahme der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden ist im Verfahren besondere Berücksichtigung beizumessen.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebiets mehrere Richtfunkverbindungen bestehen sowie eine Abwasserleitung angrenzt.

#### Abwägung:

Die Hinweise zu den Zielen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen, sie stützen die Ziele der Planung.

Die Anforderungen des Heilquellenschutzes wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen vorabgestimmt. Demnach sollten zum Schutz der Heilquellen Eingriffe in den Untergrund unterhalb der Höhenlage von 199,00 m üNN unterbleiben. Die vorliegende Planung berücksichtigt dies und sieht keine Eingriffe tiefer als 199,00 m üNN vor. Die Anforderungen an den Heilquellenschutz, insbesondere die Vermeidung eines Eingriffs in den Boden bei der Gründung und dem Umbau des Untergeschosses, werden auch in der weiteren Genehmigungsplanung beachtet und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Die genannten Leitungsträger bzw. Telekommunikationsunternehmen wurde in Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeschrieben und haben keine Bedenken geäußert.

#### Beschlussvorschlag:

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

### 3. Regionaler Planungsverband Main-Rhön, E-Mail vom 13.01.2021

#### Sachverhalt:

Der Regionale Planungsverband Main-Rhön 3 erhebt gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Planungen werden grundsätzlich begrüßt, da Bad Kissingen entsprechend seiner speziellen Eignung u.a. für Gesundheitstourismus auszubauen ist (vgl. Z A IV RP 3) und da die Sonderfunktionen der Region in den Bereichen Gesundheit, Wellness, Kur und Tourismus gemäß Ziel A IV Abs. 1 RP3 und dem Grundsatz B IV 2.6 RP 3 gestärkt und weiterentwickelt werden sollen. Auch sollen die Heilbäder der Region verstärkt auf die Zielgruppe selbstzahlender Kurgäste ausgerichtet werden, insbesondere in den Marktsegmenten der freiwilligen Prävention und des Gesundheitstourismus. Es sollen der hohen Erwartungshaltung dieses Gästekreises entsprechend innovative marktführende Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung gestellt werden, die als Grundlage für die anzustrebende Erhaltung und qualitative Verbesserung des Bettenangebots dienen sollen (Z B V 3 RP 3). Dem, sowie dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung in G 3.2 LEP trägt die vorliegende Planung Rechnung.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Heilquellenschutzgebiet liegt (Zone III). Gemäß Grundsatz B VIII 2.5 RP 3 ist anzustreben, den Schutz der Heilquellen so weit wie möglich zu verbessern. Der fachlichen Stellungnahme der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden ist im Verfahren besondere Berücksichtigung bei-

zumessen.

Abwägung:

Die Hinweise zu den Zielen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen, sie stützen die Ziele der Planung.

Die Anforderungen des Heilquellenschutzes wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen vorabgestimmt. Demnach sollten zum Schutz der Heilquellen Eingriffe in den Untergrund unterhalb der Höhenlage von 199,00 m üNN unterbleiben. Die vorliegende Planung berücksichtigt dies und sieht keine Eingriffe tiefer als 199,00 m üNN vor. Die Anforderungen an den Heilquellenschutz, insbesondere die Vermeidung eines Eingriffs in den Boden bei der Gründung und dem Umbau des Untergeschosses, werden auch in der weiteren Genehmigungsplanung beachtet und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

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

4. Landesbund für Vogelschutz, E-Mail vom 13.01.2021

Sachverhalt:

Der LBV erhebt gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken, da sich das Vorhaben innerhalb des Stadtgebietes befindet und keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Es wird die Meinung geäußert, dass sich die vorgesehene Fassadengestaltung nicht in die Umgebung einfügt und zu einem städtebaulichen Missstand führen werde. Es wird angeregt, die Fassadengestaltung an die umgebende Bausubstanz anzulehnen.

Abwägung:

Die Stadt Bad Kissingen ist sich der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets bewusst. Um eine dem Ort angemessene, qualitätvolle Gestaltung der Architektur sicherzustellen, hat die Stadt Bad Kissingen daher im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger ein konkurrierendes Fassadengutachten durchgeführt. Die eingereichten Entwürfe wurden von einer Fachjury unter Beteiligung des BLfD und des ICOMOS beurteilt. Die fachlichen Hinweise der Jury und der sachverständigen Berater wurden in der anschließenden Überarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. Im Ergebnis wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan ein architektonischer Entwurf gesichert und umgesetzt, der sich in das Stadtbild einfügt.

Beschlussvorschlag:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat die Kritik an der Fassadengestaltung zurückzuweisen und den vorliegenden Entwurf weiterzuverfolgen.

5. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 20.01.2021

Sachverhalt:

Die Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern- erhebt gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Bewilligung zur Gewinnung von Sole "Bad Kissingen" liegt.

Abwägung:

Der Hinweis, dass das Plangebiet in der Bewilligung zur Gewinnung von Sole „Bad Kissingen“ liegt wird in die Begründung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

6. Landratsamt Bad Kissingen, untere Immissionsschutzbehörde, mit E-Mail vom 26.01.2021

Sachverhalt:

Die Untere Immissionsschutzbehörde erhebt gegen den Planentwurf Bedenken aufgrund der Vor- und Zusatzbelastung durch Lärm.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Beurteilung der Immissionen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die bestehende Vorbelastung ausreichend berücksichtigt werden muss. Aufgrund der bereits nahezu ausgeschöpften Orientierungswerte ist nach derzeitigem Kenntnistand davon auszugehen, dass diese bei der Nutzung des gesamten Komplexes nicht eingehalten werden können. Es wird empfohlen, bei der Beurteilung den „historischen“ Bestand (Steigenberger Hotel mit Kurgastzentrum) mit zu berücksichtigen, was ggf. als Ergebnis haben kann, dass sich die Schallsituation zumindest nicht verschlechtert. In wie weit hierbei Abweichungen von den Orientierungswerten der DIN 18005 geduldet werden, liegt in der erforderlichen Abwägung der Stadt Bad Kissingen. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte (in Anlehnung an die DIN 18005), kann mit einer plausiblen Begründung von diesen abgewichen werden, wenn andere Belange überwiegen und wenn ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert ist. Überschreitungen der Orientierungswerte und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes sollen in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.

Abwägung:

Im weiteren Verfahren ist ein entsprechendes Gutachten (Schalltechnische Untersuchung) erarbeitet und mit der Immissionsschutzbehörde vorabgestimmt worden. Im Ergebnis des Gutachtens kommt es durch das Vorhaben für die Nachbarschaft nicht zu schalltechnischen Konflikten, sofern die Einfahrt zur Tiefgarage an der Straße Am Kurgarten lärmarm mit schallabsorbierenden Elementen ausgeführt wird. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum Schutz der geplanten Nutzungen (Hotel und Betreutes Wohnen) werden Maßnahmen zum aktiven (Schallschutzwand am östlichen Rand des Hofes) und passiven Schallschutz (vollverglaste, mindestens 1,2 m hohe Brüstungen zur Anlieferzone des Neumannflügels) im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat der Forderung nach einem schalltechnischen Gutachten stattzugeben und erforderliche Maßnahmen zur Schallminderung und zum Schallschutz im Bebauungsplan festzusetzen.

7. Tiefbau, Stadt Bad Kissingen, mit E-Mail vom 03.02.2021

Sachverhalt:

Das Tiefbauamt erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Planentwurf.

Es wird darauf verwiesen, dass die Straße "Am Kurgarten/Kurhausstraße" bereits bei der vorherigen Bebauung als Zuwegung diente.

Die geplanten Arkaden greifen in bestehende öffentliche Verkehrsflächen ein. Die Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur, Straße und Gehweg ist im Zuge der Baugenehmigung in Abstimmung mit den Straßenbaulastträger neu zu planen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist im Baugenehmigungsverfahren planerisch detailliert vorzulegen. Grundstücksangelegenheiten sind mit dem Ref-1-3 b Grundstücksmanagement zu klären. Für den vorhandenen Bewuchs in der Verkehrsinsel Straße Am Kurgarten ist Ersatz zu schaffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Kurhausstraße straßenmittig ein Kanal ON 1.500 in 3,50 Meter Tiefe befindet. Haltung und Schacht befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Arkaden. Bei eventuellen Instandsetzungs- bzw. Erdarbeiten am Kanal kann es zu Erschwernissen bzw. erhöhten Kostenaufwand kommen. Mögliche Kostenbeteiligungen für erhöhten Aufwand oder Umlegung des Kanals sind mit dem Vorhabenträger vor Erteilung der Baugenehmigung zu klären.

Das Flurstück 414 verfügt bereits über mehrere Grundstücksanschlüsse in der Martin-Luther-Straße. Sollten weitere Anschlüsse geplant und/oder erforderlich sind die Kosten vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Abwägung:

Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Stadt Bad Kissingen einen ersten Vorschlag zur Umgestaltung der Wendeanlage Am Kurgarten erarbeitet. Die weitere Planung des Rondells sowie der Kurhausstraße im Bereich des Hotels wird durch den Vorhabenträger an einen mit der Stadt Bad Kissingen abzustimmenden Planer vergeben. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist die Planung zu erstellen, eine mögliche Förderung abzustimmen und die Kostenteilung zwischen Stadt und Investor zu klären. Entsprechende Festlegungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Planung der Erschließung und der Freianlagen wird in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 beschlossen, Teilflächen der städtischen Grundstücke Kurhausstraße (Fl.Nr. 468/1) und Martin-Luther-Straße (Fl.Nr.411) an die Vorhabenträgerin zu veräußern. Ebenfalls wurde der vom Vorhabenträger vorgelegten Gestaltungsvorschlag zur Umplanung des Rondells zugestimmt.

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



## 8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, mit E-Mail vom 03.02.2021

### Sachverhalt:

Die untere Denkmalschutzbehörde erhebt gegen den Planentwurf keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe zum Plangebiet folgende Bodendenkmäler befinden:

- D-6-5726-0040 - Untertägige Siedlungsteile des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Bad Kissingen.
- D-6-5726-0056 - Fundamente abgegangener Partien und untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Bad Kissingen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der ältesten Kuranlagen von Bad Kissingen, speziell im Gebiet des ersten Kurhauses der Stadt. Balthasar Neumann ließ es 1738 errichten, allerdings liegen dem BLfD aus dieser Phase keine detaillierten, aussagekräftigen Pläne vor. Trotz der bis ins Jahr 2014 andauernden Bebauung des Bereichs durch das Steigenberger-Kurhaus-Hotel können Überreste des ehemaligen Kurhauses im Boden erhalten sein (vgl. ihrer Stellungnahme für das östlich angrenzende Gebiet vom 22.05.2019, Az. P-2014-3730-2\_S4). Diese Befunde können wichtige Informationen für die Baugeschichte des ersten Kurhauses von Bad Kissingen und auch für die Geschichte Bad Kissingens als Kurort liefern. Daher sind nach ihrem derzeitigen Kenntnisstand auf diesem Gelände Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Sie bitten deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838,

EzD 2.3 .5 Nr. 2).

Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Es wird darum gebeten, im Vorfeld weiterer Planungen aussagekräftige Informationen (z.B. Pläne) über das bis 2014 bestandene Steigenberger-Kurhaus-Hotel und sämtliche Vorgängerbebauung zu übermitteln. Insbesondere der Umfang und die Tiefe sowie eine mögliche Unterkellerung des früheren Hotels sind für eine bodendenkmalfachliche Beurteilung relevant. Daneben könnten weitere Hinweise wie historische Ansichten bei der Beurteilung der geplanten Maßnahme hilfreich sein.

Abwägung:

Aufgrund der Lage des Vorhabengebiets in einem Heilquellenschutzgebiet, wird auf eine weitere Unterkellerung der Grundstücke und somit auf weitere Eingriffe in den Boden verzichtet. Die vorhandene Tiefgarage wird umgebaut.

Die Hinweise werden an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Die Begründung sowie Hinweise auf der Planurkunde werden um die genannten Ausführungen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

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

9. Der Stadtbrandinspektor der Stadt Bad Kissingen, E-Mail vom 23.12.2020

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.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Kein Beschluss erforderlich.

10. Deutsche Bahn AG, E-Mail vom 13.01.2021

Sachverhalt:

Die Deutsche Bahn AG erhebt gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das geplante Vorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet und aufgrund der gegebenen Entfernung davon ausgegangen wird, dass das Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben dürfen.

Abwägung:

Da das Plangebiet ca. 500 m von den nächsten Bahnanlagen entfernt gelegen ist, werden keine Auswirkungen erwartet.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Kein Beschluss erforderlich.

11. Gesundheitsamt, mit E-Mail vom 12.01.2021

Sachverhalt:

Seitens des Gesundheitsamtes besteht Einverständnis mit der im Betreff genannten Maßnahme. Bei der Bauplanung sind bzgl. des Heilquellenschutzes das WWA Bad Kissingen und das Gesundheitsamt zu beteiligen.

Abwägung:

Dass WWA Bad Kissingen und das Gesundheitsamt werden bei der nachfolgenden Genehmigungsplanung als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Kein Beschluss erforderlich.

12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, mit E-Mail vom 01.02.2021

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 Hinweise werden an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Kein Beschluss erforderlich.

13. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit E-Mail vom 03.02.2021

Sachverhalt:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH erheben keine Bedenken gegen den Planentwurf. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet mit Glasfaser erschlossen ist und sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH befinden, die bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Abwägung:

Zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Kein Beschluss erforderlich.

14. IHK Würzburg-Schweinfurt, mit E-Mail vom 05.02.2021

Sachverhalt:

Die IHK erhebt keine Bedenken gegen den Planentwurf. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben die Chance bietet, das Areal des ehemaligen Kurhotels Steigenberger wieder zu reaktivieren, was auch Vorteile für die ansässige gewerbliche Wirtschaft, insbesondere im Bereich des Tourismus, haben kann. Des Weiteren bestehen in der Stadt Bad Kissingen grundsätzlich weiterhin Übernachtungspotenziale. Für die künftige Entwicklung ist aber darauf zu achten, dass die noch bestehenden Kapazitäten nicht überschritten werden und so Bestandsbetriebe möglicherweise gefährdet würden. Darüber hinaus hat die IHK keine Anmerkungen zum Vorhaben.

Abwägung:

Die Umsetzung des geplanten Hotelvorhabens mit bis zu 140 Zimmern lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Betriebe erwarten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Attraktivität des Kur- und Tourismusstandortes durch die Schaffung eines weiteren, qualitativ hochwertigen Übernachtungsangebots steigen wird. Die bestehenden Betriebe werden auch von der Verbesserung des Stadtbildes und der Freiraumqualitäten in diesem zentralen Bereich des Kurgelbiets profitieren.

Aus touristischer Sicht sind Investitionen und Qualitätsverbesserungen im Bereich der touristischen Infrastruktur sowie die Erweiterung der Hotel-Kapazitäten im Vier-Sterne-Bereich und darüber hinaus für Bad Kissingen absolut begrüßenswert. Von 2000 bis 2018 ist eine tendenziell rückläufige Anzahl der Betriebe und Betten im Vergleich zu den konstanten bis steigenden Übernachtungszahlen ersichtlich gewesen. Vor allem in kleinere, familiengeführte Privatunterkünfte und Betriebe wird häufig nicht mehr investiert und eine Nachfolge ist nicht geregelt. Die stetig steigende Anzahl an Gästen übernachtet in immer weniger Unterkunftsbetrieben, was der Auslastung der einzelnen Betriebe zugutekommt. Gute geführte Hotels haben im Jahresschnitt eine durchschnittliche Auslastung von über 65/70% (in starken Monaten über 85/90%). Die Erweiterung der Hotel-Kapazitäten im Vier-Sterne-Bereich bietet daher für Bad Kissingen – neben der Reaktivierung einer zentralen Fläche direkt am Kurgarten - tendenziell eher die Chance, neue, zusätzliche Gästegruppen für den Standort zu gewinnen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Kein Beschluss erforderlich.

**Keine Einwände hatten:**

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit E-Mail vom 21.12.2020.

Stadt Bad Kissingen – Ordnungsamt mit E-Mail vom 07.01.2021.

Markt Burkardroth, mit E-Mail vom 07.01.2021.

Fischereiverband Unterfranken e.V mit E-Mail 07.01.2021.

Deutsche Telekom Technik GmbH mit E-Mail vom 13.01.2021.

Eisenbahn-Bundesamt mit E-Mail vom 14.01.2021.

Amt für Ländliche Entwicklung mit Schreiben vom 14.01.2021.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bad Neustadt a.d. Saale mit Schreiben vom 14.01.2021.

Zweckverband zur Wasserversorgung mit Schreiben vom 28.01.2021.

Bayernwerk Netz GmbH mit E-Mail vom 05.02.2021.

Gemeinde Oerlenbach mit E-Mail vom 05.02.2021.

Gemeinde Aura a.d. Saale mit E-Mail vom 09.02.2021.

PLEDOC GmbH mit E-Mail vom 08.01.2021.

15. Abwägung der Empfehlungen der Jury aus dem vorangegangenen Entwurfsgutachten „Fassadenstudie Neubauvorhaben Kurparkresort Hotel und Wohnen am Kurpark, Bad Kissingen“, mit dem Auszug aus dem Protokoll vom 18.12.2020

Sachverhalt:

Im Rahmen der Beurteilung des Siegerentwurfs des Entwurfsgutachtens wurde durch die Jury ein Beurteilungstext der Arbeit sowie Überarbeitungshinweise für das weitere Verfahren verfasst:

*- Die zurückgesetzte Fassade im obersten Geschoss und der hierdurch fehlende Bezug zum Kurgarten werden hinterfragt.*

Abwägung:

Der Hinweis seitens der Jury in Bezug auf die zurückgesetzte Fassade im obersten Geschoss wurde in der Überarbeitung berücksichtigt. Die Fassade wurde weiter in Richtung Kurgarten gerückt, sodass die Außenwände des Gebäudes nun über alle Geschosse in der gleichen Ebene liegen.

- *Die von den Verfassern entwickelten Ideen für eine Umgestaltung des Vorplatzes bedeuten jedoch erhebliche Eingriffe in die Verkehrsführung und sollten zunächst noch einmal gutachterlich überprüft werden.*

Abwägung:

Die Eingriffe in die Verkehrsführung durch die Umgestaltung des Vorplatzes wurden überprüft. Die Hotelvorfahrt bzw. der vorhandene Wendepunkt wurde in den Abmessungen geringfügig reduziert. Die Flächen entlang des geplanten Projektes werden insgesamt niveaugleich hergestellt. Fahr- und Fußgängerflächen sollen unterschiedliche Beläge erhalten. Die Gestaltung ist jedoch nur vorläufig, bis die geplanten Tiefbaumaßnahmen durchgeführt werden. Die derzeit vorhandenen Pflanzflächen auf der „Kurpromenade“ sollen entfallen.

- *Die vorgeschlagenen Kurzzeitparkplätze sowie die durchgängige Befahrbarkeit des Vorplatzbereichs stellen keinen wünschenswerten Gewinn dar und sollten besser entfallen.*

Abwägung:

Kurzzeit- bzw. Behindertenparkplätze sowie Taxistellplätze sollen in der Straße Am Kurgarten von der Einmündung Ludwigstraße bis zum Wendepunkt, gemäß Forderung der Stadt Bad Kissingen, erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

- *Die sorgfältig ausformulierte Idee einer Verschneidung der unterschiedlichen Richtungen der Grundstücksgrenzen in einem Arkadenmotiv hat entscheidenden Anteil daran, das Vorhaben präzise in die örtliche Situation einzufügen. Es wird jedoch hinterfragt, ob die Arkadenzone zu einer Verengung des öffentlichen Raums und der Sichtbeziehung von der Ludwigstraße zum Kurgarten führen könnte.*

Abwägung:

Eine Verengung des öffentlichen Raums und der Sichtbeziehungen durch die vorgeschlagene Arkadenzone wurde überprüft. Eine negative Veränderung der Sichtbeziehungen zwischen Ludwigstraße und Kurgarten erfolgt nicht.

- *Die Jury bewertet die Entscheidung, einen überhöhten Mittelrisalit auszubilden grundsätzlich positiv. Aus Sicht des Verfassers des Vorentwurfs ist es jedoch nicht sinnvoll und wirtschaftlich sowie schwächt die Gestaltungsidee, wenn das gesamte 5. Obergeschoss des Hotels mit 5 m Deckenhöhe ausgebildet wird. Hier erscheint eine Reduzierung, auch zur Einhaltung der maximalen Gebäudehöhen gemäß dem Entwurf des Vorhabenbezogenen B-Plans unter Bezugnahme auf die Gesamthöhe des Hotels Victoria, zwingend, die das Motiv des Mittelrisalits zudem noch stärken kann. In diesem Zug sollte auch eine von Betreiberseite als elementar für das Spa-Konzept geforderte Einbindung der Poolanlage samt Roof-top-Bar mit Sichtbeziehung zum Kurgarten geplant werden. Einer der Fachberater weist zudem darauf hin, dass die gewählte Motivik des Segmentbogens im Kontext der vorhandenen Bebauung des Bad Kissinger Kurgartens ortsfremd und systematisch falsch gewählt ist. Das Kurgartengebiet ist geprägt von den Bauten Friedrich von Gärtners und Max Littmanns, die Bezüge zur romanischen Formensprache mit Rundbögen herstellen. Der Segmentbogen stellt ein prägendes Merkmal der Bau-*

*ten Karl Friedrich Schinkels dar und ist entsprechend preußischen Bauformen zuzurechnen. Um die Einfügung in das Kurggebiet zu stärken, sollte hier eine alternative Formensprache geprüft werden.*

Abwägung:

Die Dachfläche wurde neugestaltet, da zusätzliche Flächen für Technik geschaffen werden mussten. Geplant ist nun ein Walmdach mit Metalldeckung und Glasdach über dem Pool. Durch Verkleidung der senkrechten Wandfläche der Überhöhung mit dem gleichen Material wie das Walmdach wird der Mittelrisalit mit der Sichtbetonfassade in den Vordergrund gerückt.

Der Pool und die Roof-top-Bar liegen im Bereich des Mittelrisalits. Diesen Flächen vorgelagert wird ein Freibereich in Form der Arkaden wie im Wettbewerbsbeitrag – Visualisierung – dargestellt.

Der Segmentbogen ist nicht ausschließlich den preußischen Bauformen zuzuordnen. Die geplanten Segmentbögen wurden im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs jedoch stärker ausgeformt.

*- Die Fassadengestaltung zeigt eine Reihe interessanter Ansätze. Die Gestaltung ist in einigen Punkten noch weiter auszuformulieren. Die Grundrissfigur des Erdgeschosses sollte so konzipiert werden, dass das Hotel zwei annähernd gleichrangige Eingänge erhält, den Hauptzugang für neuankommende Besucher direkt in die geplante Lobby, der sich im Hotelbereich näher zur Ludwigstraße orientiert sowie den Restaurant-Eingang über den Mittelrisalit, der die Adressbildung zum Kurgarten unterstreicht. Die Festlegung der Farbgebung und Fassadenwirkung soll in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem Landesamt für Denkmalpflege erfolgen. Aus Sicht des Hotelbetreibers ist es zudem unbedingt erforderlich, dass die Balkon-/Loggienflächen optimiert und zwischen den Loggien der Hotelzimmer über die gesamte Tiefe geschlossene Wände, oder zumindest eine schützende Trennwand vorgesehen werden, die einen angemessenen Sozialabstand bieten können. Durch die Neubebauung wird der bestehende Platzbereich zwischen Haus Messerschmitt und dem Kurparkresort verkleinert. Es sollte geprüft werden, ob die Fassade des Hotels um eine Arkadenachse reduziert werden kann.*

Abwägung:

Die Ausbildung von gleichrangigen Eingängen für die Lobby und das Restaurant wurde in der überarbeiteten Planung umgesetzt.

Die Farbgebung und Fassadenwirkung wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem Landesamt für Denkmalpflege erfolgen.

Der Hinweis bzgl. der schützenden Trennwand zwischen den Loggien der Hotelzimmer wurde umgesetzt und in der Planung berücksichtigt.

Es wurde im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs geprüft, ob eine Reduzierung der Hotelfassade um eine Arkadenachse möglich ist. Eine Reduzierung wurde ausgeschlossen. Die Hotelvorfahrt bzw. der vorhandene Wendepunkt wurde in den Abmessungen geringfügig reduziert. Die Flächen entlang des geplanten Projektes werden insgesamt niveaugleich hergestellt. Fahr- und Fußgängerflächen sollen unterschiedliche Beläge erhalten. Die Gestaltung ist jedoch nur vorläufig, bis die geplanten Tiefbaumaßnahmen durchgeführt werden. Die derzeit vorhandenen Pflanzflächen auf der „Kurpromenade“ sollen entfallen.

*- Die Gestaltung des Wohngebäudes sollte bewusst als Gegensatz zu der markanten Fassade des Hotelbaus ausgearbeitet werden. Das Hotelvorhaben besitzt durch seine Lage am Kurgarten eine herausgehobene Bedeutung, der Wohnungsbau sollte stattdessen bewusste Bezüge zu der angrenzenden Bebauung im Bereich Ludwigstraße aufgreifen.*

Abwägung:

Dem Hinweis, die Gestaltung des Wohngebäudes als Gegensatz zu der markanten Fassade des Hotelbaus auszubilden, wird gefolgt. Geplant ist, das Wohngebäude mit einer Putzfassade auszubilden, die in der Qualität gegenüber dem Hotelbau zurücktritt. Das oberste Geschoss soll eine Metallverkleidung erhalten.

*- Die vorgeschlagene Vorfahrt im Bereich der Straße am Kurgarten wird kritisch gesehen. Die Zufahrt sollte auf den Bereich nördlich des Hotels beschränkt werden.*

Abwägung:

Hinsichtlich der Zufahrt zum Hotel wurden die Anregungen umgesetzt. Die Hotelvorfahrt bzw. der vorhandene Wendepunkt wurde in den Abmessungen geringfügig reduziert. Die Flächen entlang des geplanten Projektes werden insgesamt niveaugleich hergestellt. Fahr- und Fußgängerflächen sollen unterschiedliche Beläge erhalten. Die Gestaltung ist jedoch nur vorläufig, bis die geplanten Tiefbaumaßnahmen durchgeführt werden. Die derzeit vorhandenen Pflanzflächen auf der „Kurpromenade“ sollen entfallen.

*- Die Gestaltung des Dachabschlusses im Bereich des Wohngebäudes ist weiter auszuformulieren. Die ausformulierte Lösung mit einer zweifachen Rückstaffelung fügt sich noch nicht hinreichend in die Dachlandschaft des Kurgartens ein. Ebenso sollte der Anschluss der Dächer der beiden Nutzungsbereiche Wohnen und Hotel gestalterisch überzeugend ausformuliert werden. Die Dachlandschaft beider Gebäude ist als 5. Fassade weiterhin genau zu planen. Insbesondere sollte dabei auch die Fernwirkung vom Referenzpunkt Altenbergtempel mit in die Planungen und Abstimmungen einbezogen werden.*

Abwägung:

Die Gestaltung des Dachanschlusses im Bereich des Wohngebäudes wurde überarbeitet. Die Außenwände liegen vom 1. Bis zum 5. Obergeschoss alle in einer Ebene. Erst im 6. Obergeschoss tritt die Außenwand gegenüber den darunter liegenden Außenwänden um ca. 2,50 m zurück.

Der Anschluss der Dächer der beiden Nutzungsbereiche Wohnen und Hotel wurde überarbeitet.

Die Dachlandschaft wurde im Zuge der Überarbeitung ebenfalls angepasst. Das Dach des Hotels schließt als Walmdach an das begrünte Flachdach des Wohngebäudes an. Die Oberkante der Attika liegt ca. 30 cm tiefer als die Traufhöhe des angrenzenden Hoteldachs, liegt jedoch exakt in gleicher Höhe wie der Firstpunkt des Nachbargebäudes Ludwigstraße 10.



- Die vorgeschlagene Variante der Anfahrt und des Kurzzeitparkens vor dem Hotel kann eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Kurggebiet bedeuten, was nicht im Interesse der Stadtverwaltung ist. Das verkehrliche Konzept ist dahingehend zu überarbeiten, dass keine Durchfahrt entlang der Hotelfassade mehr möglich ist. Die Variante des Wendens in mehreren Zügen am Ende der Ludwigstraße kann ebenfalls nicht überzeugen, hier sollte auch in Anbetracht bestehender Nutzungen südlich der Straße Am Kurgarten die heute vorhandene Wendeanlage beibehalten werden. Eine gestalterische Veränderung ist in Abstimmung mit den Dienststellen der Stadt Bad Kissingen möglich. Eine Verlagerung des Hoteleinganges weg vom Wendekreis ist nicht gewünscht. Im Mittelrisalit wird ein Eingang in den gastronomischen Bereich als sinnvoll angesehen. Im unmittelbaren Vorfeld des geplanten Hotelneubaus befinden sich zudem diverse Leitungstrassen und auch grundbuchlich gesicherte Rechte. Diese sind in der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

#### Abwägung:

Das Verkehrskonzept wurde mit der Stadtverwaltung abgestimmt und umgesetzt. Eine Durchfahrt entlang der Hotelfassade ist nicht mehr möglich.

Der Hoteleingang wird gemäß der Überarbeitungsempfehlung nicht verlegt. Der Eingang zum Restaurant verbleibt ebenfalls gemäß des Wettbewerbsentwurfs im Bereich des Mittelrisalits.

Die im Vorfeld des geplanten Hotelneubaus befindlichen Leitungstrassen wurden in der Planung berücksichtigt. Ein Eingriff in den Untergrund erfolgt nicht.

*Der Vorhabenträger weist darauf hin, dass das Projekt eine hohe Wirtschaftlichkeit erfordert. Diese sollte bei der Auswahl der Materialien und Konstruktionen berücksichtigt werden. Der Vorschlag, eingefärbte Betonfertigteile zu verwenden, stellt einen guten Ansatz zur Optimierung der Kosten dar. Das Site Management weist darauf hin, dass neben der ökonomischen Nachhaltigkeit auch die ökologische Nachhaltigkeit des Projektes eine große Rolle spielt. Der Einsatz von recyceltem Beton und/oder anderen Materialien sollte hierbei geprüft und gegebenenfalls bevorzugt werden. Weiterhin sollte aus Kostengründen geprüft werden, welche Veränderungen des angrenzenden öffentlichen Raums unbedingt notwendig sind. Insgesamt ist die Fassadenplanung nochmals detailliert mit den geforderten Grundrissen der beiden Betreiberkonzepte sowie mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.*

#### Abwägung:

Die Auswahl der Materialien und der Konstruktion im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit wurde mit dem Vorhabenträger abgestimmt und entsprechend in der Planung berücksichtigt.

Die Verwendung eingefärbter Betonfertigteile zur Optimierung der Kosten wird gemäß der Vorgaben aus dem Wettbewerbsbeitrag umgesetzt. Die Recyclierbarkeit der verwendeten Materialien wird in der weiteren Planung fortlaufend geprüft.

Die notwendigen Eingriffe in den öffentlichen Raum wurden mit der Verwaltung und dem Stadtrat abgestimmt und in der Planung berücksichtigt.

Die Grundrisse und Fassaden wurden abgestimmt und sind nun deckungsgleich. Die Abstimmung mit dem BLfD und ICOMOS ist erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat die Vorhabenplanung wie vorgelegt weiterzuverfolgen.

#### **5.4 Auslegungs- und Billigungsbeschluss**

Mit Beschluss vom 21.07.2021 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurggebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, „Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Kurparkresort – Hotel und Wohnen Am Kurgarten“, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren durchzuführen.

Mit Beschluss vom 27.10.2021 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurggebiet“, Gemarkung Bad Kissingen, „Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Kurparkresort – Hotel und Wohnen Am Kurgarten“ eine auf 14 Tage verkürzte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren durchzuführen. Dabei sollen Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Einleitung**

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

Mit der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurggebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Vorhaben- und Erschließungsplans für eine Hotelnutzung und Dauerwohnen auf einer derzeit brachliegenden Fläche im zentralen Kurggebiet der Stadt Bad Kissingen geschaffen werden.

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 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden.

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

Das Plangebiet ist im zentralen Kurggebiet der Stadt Bad Kissingen gelegen und umfasst die Flurstücke Nr. 413, 414 (Teilfläche), 411 (Teilfläche) und 468/1 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Kissingen.

Das bestehende Bauplanungsrecht in Form der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Kurgebiet", Gemarkung Bad Kissingen, soll aufgehoben werden.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans soll ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden, um eine Bebauung mit einem Hotel und betreutem Wohnen in bis zu siebengeschossiger, geschlossener Bauweise zu ermöglichen.

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,73 ha (Sondergebiet: ca. 0,53 ha, Verkehrsfläche: ca. 0,2 ha). Es ist eine vollständige Versiegelung vorgesehen. Es war vormals mit dem Kurgastzentrum und dem Kurhaushotel bebaut. Das Plangebiet ist voll versiegelt und größtenteils mit einer Tiefgarage unterbaut.

Die Tiefgarage soll im Boden verbleiben, hierauf aufbauend ist eine Neubebauung vorgesehen.

### **6.1.4 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 war bis vor einigen Jahren vollständig bebaut, heute liegt es brach. Die Überplanung dient der Wiedernutzbarmachung derzeit brachliegender Flächen.

*§ 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.“*

*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.“*

Die Umsetzung des Vorhabens wird dazu beitragen, dass das Denkmalemsemble Altstadt und Kurviertel Bad Kissingen erhalten und fortentwickelt wird. Der in einem Wettbewerb entwickelte hochbauliche Entwurf nimmt in Kubatur, Proportion und Gestaltung Rücksicht auf die umgebenden Baudenkmäler und fügt sich städtebaulich verträglich in das Ensemble ein.

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

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung besonders oder streng geschützter Arten vor.

*§ 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“*

Mit der im Rahmen des Vorhabens geplanten anteiligen Wohnnutzung wird die Nutzungsmischung im Kurggebiet weiter gestärkt. Mit der Neuerrichtung eines Hotels wird das Beherbergungsangebot der Stadt Bad Kissingen erweitert und gestärkt.

### **6.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt bzw. als fachliche Grundlage der Umweltprüfung herangezogen:

- Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben Kurparkresort Bad Kissingen“, R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, Stand 10. Juni 2021
- Schallimmissionsprognose der geplanten Nutzungen, Neubau eines Hotels mit betreutem Wohnen am Kurgarten in Bad Kissingen, Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Höchberg, Stand Juli 2021

Umweltrelevante Stellungnahmen liegen wie folgt vor:

- Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Email vom 29.12.2020, zur Lage im Heilquellenschutzgebiet und Eingriffen in den Boden sowie zur Hochwasserrisiken
- **Landratsamt Bad Kissingen, Schreiben vom 18.08.2021, zur Lage im Heilquellenschutzgebiet**
- Regierung von Unterfranken, Email vom 12.01.2021, zur Lage im Heilquellenschutzgebiet
- Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Email vom 13.01.2021, zur Lage im Heilquellenschutzgebiet
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., E-Mail vom 13.01.2021, zum Stadt- und Landschaftsbild
- Regierung von Oberfranken, Schreiben vom 20.01.2021, zur Lage in der Bewilligung Sole Bad Kissingen
- Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 26.01.2021 **und 21.09.2021**, zur Vor- und Zusatzbelastung durch Lärm **und zu Schallschutzmaßnahmen**
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 03.02.2021 **und 04.10.2021**, zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter, insbesondere Bodendenkmäler, **das Ensemble „Altstadt Bad Kissingen mit Kurviertel“ sowie umliegende Einzeldenkmäler**
- Gesundheitsamt, Email vom 12.01.2021, zum Heilquellenschutz

## **6.2 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.

### **6.2.1 Schutzgüter Boden und Fläche**

#### Ausgangssituation

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und größtenteils durch eine Tiefgarage unterbaut.

Das geplante Kurparkressort ist bis auf die Fassade an der Kurhauspromenade weitestgehend deckungsgleich mit dem rückgebauten Hotel Steigenberger. Die Fundamente dieses Vorgängerbaus wurden beim Rückbau nicht entfernt und im Boden verblieben, ebenso die ehemalige Tiefgarage des Kurgastzentrums.

Eine Erkundung des Untergrundes und der Bestandsfundamente konnte bisher nicht ausgeführt werden, da die Fläche derzeit noch für die Sanierung des Neumann-Baus genutzt wird. Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegen bisher nur die Baugrundaufschlüsse vor, die vom Büro Dr. Sior, Frankfurt 1970 ausgeführt wurden. Die Ergebnisse habe ich in Anlage 1 zusammengefasst. Demnach sind unterhalb von 199,0 m üNN ca. 1 m Auffüllungen und/oder Auelehme zu erwarten. Darunter folgt dichter Kies und dann Sandstein. In diesen Sandsteinen ist die Tiefgarage gegründet.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan dient damit der Wiedernutzbarmachung einer bereits vormals genutzten Fläche im baulichen Innenbereich.

Das Bebauungskonzept sieht vor, die Neubebauung u.a. aufbauend auf der bestehenden, umzubauenden Tiefgarage des ehem. Kurgastzentrums zu errichten. Da die Altfundamente des ehem. Hotels Steigenberger nicht deckungsgleich mit dem Neubau sind, können diese nicht zur Gründung herangezogen werden. Dies würde zu Setzungsunterschieden und Schäden am Neubau führen. Daher ist eine Neugründung erforderlich. Da ein Eingriff in den Untergrund wegen des Heilquellenschutzes nur bis 199,00 m üNN möglich ist, soll der Neubau über eine ca. 0,6 bis 0,7 m dicke, elastisch gebetteten Bodenplatte gegründet werden, die hochgradig bewehrt werden muss. Die Gründungsplatte soll auf einen Bodenaustausch aus gebrochenem Baustoffgemisch (Tragschichtmaterial der Körnung 0/56 mm) aufgelegt werden, der bis 199,00 m üNN reichen wird. Hierzu werden die Bestandsfundamente und die eventuell noch vorhandene Baugrubensicherung des ehemaligen Hotel Steigenberger bis in diese Tiefe zurückgebaut.

Nähere Angaben zur Gründung sind insbesondere im Bereich der Straße Am Kurgarten, in dem das Bauwerk über die ursprünglichen Außenkanten des ehemaligen Hotel Steigenberger und des Kurgastzentrums über steht, erst nach der noch anstehenden Baugrunduntersuchung möglich. Grundsätzlich ist jedoch eine Gründung bis zu einer maximalen Tiefe von 199,00 üNN, wie durch das WWA vorgegeben, möglich.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Aufstellung der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurggebiet lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erwarten, da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer bereits versiegelten Fläche im baulichen Innenbereich handelt. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich erforderlich.

## 6.2.2 Schutzgut Wasser

### Ausgangssituation

Der Bereich der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Kurgelbiet" liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Circa 100 Meter westlich des Plangebiets verläuft die Fränkische Saale. Bei Starkregenereignissen und der Schneeschmelze kann es zu Hochwassersituationen kommen. Im Bebauungsplan "Sondergebiet Kurgelbiet" ist das derzeit festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt. Mit dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale wird der Bereich gekennzeichnet, der bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis HQ100 überflutet wird. Die Grenze verläuft westlich der Straße Am Kurgarten. Die Bebauung der Altstadt Bad Kissingen wird durch einen technischen Hochwasserschutz entlang der Fränkischen Saale geschützt. Dieser wurde, den damaligen technischen Regeln entsprechend für ein HQ100 der Fränkischen Saale bemessen. 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. Für Teile des Plangebiets besteht ein Hochwasserrisiko bei Extremereignissen. Dies erstreckt sich über die Kurhausstraße teilweise bis auf das überplante Gelände.

Das Plangebiet 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. Das Plangebiet liegt zudem in der Bewilligung zur Gewinnung von Sole „Bad Kissingen“.

Im Bereich des ehemaligen Kurgastzentrums ist bei dessen Rückbau die in das Grundwasser einbindende Tiefgarage verblieben und gegen Auftrieb balastiert worden. Die Tiefgarage wurde vermutlich im Schutze einer Bohrpfahlwand hergestellt, wie im hydrogeologischen und hydrochemischen Gutachten zum Bau der Tiefgarage der TH München vom 13.03.1970 mehrfach erwähnt wird.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Bebauungsplan ist nachrichtlich das derzeit festgesetzte Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Das qualitative Heilquellenschutzgebiet ist nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Vorhabenplanung sieht vor, dass zum Schutz der Heilquellen Eingriffe in den Untergrund unterhalb der Höhenlage von 199,00 m üNN unterbleiben. Die vorhandene Garage/Tiefgarage soll bis auf die Bodenplatte und Wände im Untergeschoss zurückgebaut werden. In der vorhandenen Umfassung soll eine neue Garage/Tiefgarage errichtet werden. In den übrigen Bereichen soll der Neubau über eine ca. 0,6 bis 0,7 m dicke, elastisch gebettete Bodenplatte gegründet werden, die hochgradig bewehrt werden muss. Die Gründungsplatte soll auf einen Bodenaustausch aus gebrochenem Baustoffgemisch (Tragschichtmaterial der Körnung 0/56 mm) aufgelegt werden, der

bis 199,00 m üNN reichen wird. Hierzu werden die Bestandsfundamente und die eventuell noch vorhandene Baugrubensicherung des ehemaligen Hotel Steigenberger bis in diese Tiefe zurückgebaut.

Diese Vorgehensweise lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf Kurgartenquellen erwarten. Die Anforderungen an den Heilquellenschutz, insbesondere die Vermeidung eines Eingriffs in den Boden bei der Gründung und dem Umbau des Untergeschosses, werden auch in der weiteren Genehmigungsplanung beachtet und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Aufstellung der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurggebiet lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwarten, sofern nicht tiefer als im Bestand in den Boden eingegriffen wird. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich erforderlich.

### **6.2.3 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 ist anthropogen überformt und 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 Planung dient dazu, eine vormals bereits bebaute Brachfläche neu zu bebauen und den Baublock zwischen Ludwigstraße, Prinzregentenstraße, Martin-Luther-Straße und Am Kurgarten wieder städtebaulich zu schließen. Hieraus ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Luftaustausch. Durch die geplante anteilige extensive Dachbegrünung und die intensive Begrünung und Bepflanzung der Tiefgaragendecke wird der Anteil von kleinklimatisch wirksamen Grünvolumen im Vergleich zum Bestand erhöht, sodass insgesamt Entlastungseffekte für das Lokalklima bewirkt werden.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Aufstellung der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurggebiet lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene (Luft) erwarten. Es sind folglich keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich erforderlich.

### **6.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt**

#### Ausgangssituation

Das Plangebiet ist frei von Vegetation, da es vollständig versiegelt ist.

Die ehemalige Tiefgarage ist verschlossen und ohne größere Öffnungen nach Außen, sodass Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen auszuschließen sind. Das Plangebiet hat für Brutvögel oder als Lebensraum für Fledermäuse keine Bedeutung. Andere besonders oder streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Innenhofbereich des Vorhabens, auf dem Dach der Tiefgarage, ist eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Um einen dauerhaften Erhalt der Anpflanzungen sicherzustellen, sind eine Mindestüberdeckung von 12-20 cm Substrat für einfache Begrünung, 30-60 cm Substrat bei Strauchpflanzungen und 100 cm Substrat bei Baumpflanzungen vorgeschrieben. Die Mindestsubstratstärke kann dabei auch durch Aufhöhungen und Beeteinfassungen erreicht werden.

Flachdächer sind anteilig zu extensiv zu begrünen.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die beschriebenen Begrünungsmaßnahmen bieten Lebensräume für angepasste Pflanzen- und Tierarten und führen im Vergleich zum Bestand zu einer Verbesserung der Lebensraumfunktionen.

Für die zu sanierende Tiefgarage wird in Bezug auf den Artenschutz empfohlen, vor Beginn von Bau- oder Abbruchmaßnahmen eine Begehung mit einer qualifizierten Person durchzuführen, um Tötungen von artenschutzrechtlich relevanten Vogel- oder Fledermausarten zu vermeiden. 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. Werden relevante Individuen gefunden, sind geeignete Umsiedlungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Aufstellung der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgelbiet lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erwarten. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich erforderlich.

### **6.2.5 Schutzgut Landschaft und Stadtbild**

#### Ausgangssituation

Das Vorhabengrundstück liegt seit dem Abriss des Kurgastzentrums und des ehem. Steigenberger Kurhaushotels seit nunmehr sieben Jahren brach. Beim Abbruch wurden seinerzeit nur die aufgehenden Bauten abgebrochen, die Tiefgarage einschl. Einfahrtsbauwerken ist im Boden verblieben. Die Fläche stellt sich daher als voll versiegelte Brache dar, die zur Verkehrssicherung eingezäunt wurde.

Aufgrund der herausgehobenen, stadträumlich prominenten Lage des Grundstücks in der Kernzone des Kurgelbiets, vis-à-vis des Maxbrunnens und des Arkadenbaus, ist dieser Zustand als städtebaulicher Missstand zu bezeichnen.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die vorgesehene Neubebauung wird die heute im Baublock zwischen Ludwigstraße, Kurhausbad und Neumannflügel an der Straße Am Kurgarten bestehende Lücke in der städtebaulichen Struktur schließen. Maxbrunnen und dem Arkadenbau erhalten wieder ein bauliches Gegenüber. Die historische Bauflucht entlang der Straße Am Kurgarten und Kurhausstraße (u.a. Hotel Kaiserhof Victoria) wird fortgeführt. Die Neubebauung wird auch zu einer Aufwertung des angrenzenden öffentlichen Freiraums



führen, da der Stadtraum mit Baukanten neu gefasst wird und durch die geplanten Nutzungen stärker belebt wird.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Aufstellung der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurggebiet lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild erwarten. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich erforderlich.

### **6.2.6 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit**

#### Ausgangssituation

Das Plangrundstück ist derzeit brachliegend und eingezäunt. 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.

Bis vor wenigen Jahren bestanden am Standort kurgebietsspezifische Nutzungen in Form der Kurverwaltung, des Kurgastzentrums und einem Hotel, einschließlich einer Tiefgarage mit 120 Einstellplätzen, die im Boden verblieben ist.

Es besteht eine Lärmvorbelastung auf das Gebiet einwirkend durch die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen (u.a. Neumannflügel, Kurhausbad, angrenzende Hotels) und Straßen.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Bestandsbebauung und die Neubebauung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (*Neubau eines Hotels mit betreutem Wohnen am Kurgarten in Bad Kissingen, Schallimmissionsprognose der geplanten Nutzungen*“, Stand 21.05.2021, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg) untersucht.

Die direkt unmittelbar im Norden angrenzenden Bebauungen an der Ludwigstraße werden mit dem Schutzanspruch Mischgebiet bewertet, mit Ausnahme der Bebauung an der Ludwigstraße 12, die im Sondergebiet Kurggebiet gelegen ist.

Die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau nennt für Kurggebiete keine schalltechnischen Orientierungswerte. Da das Plangebiet kaum durch Verkehrslärm, sondern in erster Linie durch Schallimmissionen betroffen ist, die aus gewerblichen Nutzungen hervorgehen, wurde hilfsweise eine Betrachtung und Bewertung anhand der TA Lärm vorgenommen. Für Kurggebiete nennt die TA Lärm einen Immissionsrichtwert von 45 dB(A) am Tage und 35 dB(A) in der Nacht, der hier hilfsweise auch als Orientierungswert i.S.d. DIN 18005 angenommen wird. Für Mischgebiete nennt die DIN 18005 einen Orientierungswert von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht für gewerblichen Lärm. Die TA Lärm definiert ebenfalls einen Richtwert von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A).

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass tagsüber und nachts die eingangs genannten Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten zumeist um mindestens 10 dB unterschritten werden. Die Zusatzbelastung aus der geplanten Nutzung ist somit schalltechnisch nicht relevant. Im Bereich der Zufahrt am Kurpark/Kurhausstraße sowie im Bereich der Anlieferung an der Prinzregentenstraße werden die zulässigen Richtwerte tagsüber noch um mindestens 3 dB und nachts eingehalten (Am Kurpark) bzw. um mindestens 10 dB unter-

schritten (Prinzregentenstraße). Auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Vorbelastung, insbesondere aus dem Bereich Kurhausbad und Neumann-Flügel werden die Orientierungs- bzw. Richtwerte in der Gesamtheit eingehalten.

Die Anlieferung des Gebäudekomplexes soll von der Prinzregentenstraße aus erfolgen, die Anlieferzone ist innerhalb des Gebäudes geplant. Es ergibt sich an Immissionsorten im Nahbereich der Ein-/Ausfahrt an der Prinzregentenstraße 4 aufgrund des Lieferverkehrs nahezu die Ausschöpfung des Immissionsrichtwerts tagsüber. Es wird daher empfohlen, den Lieferverkehr im Tageszeitraum außerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit durchzuführen. Eine vertiefende Prüfung und ggf. Auflage kann im Genehmigungsverfahren erfolgen.

Die genehmigte, derzeit aber nicht ausgeübte gastronomische Nutzung im Hofbereich des Kurhausbades könnte zu Richtwertüberschreitungen im Bereich des Betretenen Wohnens führen, sofern keine Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Die Anlieferung im Bereich des Neumannflügels kann an der Ostfassade des geplanten Hotels zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Kurgelände führen, sofern keine Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Aufstellung der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgelände lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwarten.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor den Lärmimmissionen aus dem Betrieb der Garage ist die Zu- und Ausfahrt Am Kurgarten zu überdachen und schallarm auszuführen.

Zum Schutz der geplanten Nutzungen wird am östlichen Rand der Freifläche, im Übergang zum Hofbereich des Kurhausbades, **ein mindestens zwei Meter hohes Schallschutzelement** ~~eine zwei Meter hohe Schallschutzwand~~ festgesetzt, um Lärmimmissionen eines möglichen Außengastronomiebetriebs des Kurhausbades vorzubeugen.

Zum Schutz der Hotelzimmer an der Ostfassade werden in diesem Bereich vollverglaste, mindestens 1,2 m hohe Balkonbrüstungen vorgeschrieben.

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

### Ausgangssituation

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.

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 Welterbeprobewerbung.

Bodendenkmäler

In der Nähe zum Plangebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-6-5726-0040 - Untertägige Siedlungsteile des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Bad Kissingen.
- D-6-5726-0056 - Fundamente abgegangener Partien und untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Bad Kissingen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der ältesten Kuranlagen von Bad Kissingen, speziell

im Gebiet des ersten Kurhauses der Stadt. Balthasar Neumann ließ es 1738 errichten. Trotz der bis ins Jahr 2014 andauernden Bebauung des Bereichs durch das Steigenberger-Kurhaus-Hotel können Überreste des ehemaligen Kurhauses im Boden erhalten sein. Diese Befunde können wichtige Informationen für die Baugeschichte des ersten Kurhauses von Bad Kissingen und auch für die Geschichte Bad Kissingens als Kurort liefern. Daher sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Es wird ein Neubau in zeitgemäßer Architektursprache entstehen, der mit einer klassischen Formensprache und Fassadengliederung eine dem Ort angemessene Repräsentativität aufweisen wird, ohne die übrigen, größtenteils denkmalgeschützten Bauten des Kurgelbiets zu bedrängen. Der Entwurf nimmt dabei die benachbarten Gebäudehöhen und Traufkanten auf.

Mit der Umsetzung des Kurparkressorts wird der heutige städtebauliche Missstand einer seit mehreren Jahren brachliegenden Fläche in städtebaulich und denkmalpflegerisch prominenter Lage im Kurgelbiet Bad Kissingen beseitigt.

Möglicherweise im Boden befindliche Denkmäler werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt, da nicht tiefer als im Bestand in den Boden eingegriffen wird.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Aufstellung der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgelbiet lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwarten, sofern das Vorhaben dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend umgesetzt wird. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich erforderlich.

Einzelbauvorhaben unterliegen gemäß Art. 6 Abs. 1 BayDSchG dem Zustimmungsvorbehalt des Denkmalschutzes. Erlaubnispflichtig sind die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Baulichen Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalere auswirken kann. Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die auf das Erscheinungsbild des Ensembles (hier: Altstadt und Kurviertel Bad Kissingen) auswirken kann.

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

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

#### **6.3.1 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.

### **6.3.2. 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.

### **6.3.3 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.

### **6.3.4 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.

### **6.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Besondere Wechselbeziehungen der Schutzgüter sind nicht hervorzuheben.

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

Die Aufstellung der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurggebiet lässt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die unter 6.2. 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
- Qualitatives Heilquellenschutzgebiet
- Denkmalensemble Altstadt und Kurviertel Bad Kissingen

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

Das Plangebiet würde voraussichtlich weiter ungenutzt brachliegen und der städtebauliche Missstand im zentralen Kurggebiet würde fort dauern.

### **6.7 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten / Standortalternativen**

Standortalternativen bzw. Planungsalternativen bestehen nicht.

## **6.8 Zusätzliche Angaben**

### **6.8.1 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.

### **6.8.2 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.

## **6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Mit der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet Kurgelbiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche im zentralen Kurgelbiet für eine Hotelnutzung und Wohnungsbau geschaffen werden.

Die Dachflächen der Gebäude werden anteilig extensiv und das Dach der Tiefgarage wird intensiv begrünt.

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. Das Stadtbild wird sich positiv verändern.

Damit werden keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich erforderlich.