

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/690
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	10.09.2026
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	15.09.2026	öffentlich

Bauvoranfrage für den Neubau einer Beherbergungsanlage mit 64 Ferienwohnungen im Kurbereich mit 64 Stellplätzen und überdachtem Unterstellplatz für 128 Fahrräder

Sachverhalt / Rechtslage

Für den Neubau einer dreigeschossigen Beherbergungsanlage mit 64 Ferienwohnungen auf den Fl.Nrn. 600, 600/17, 600/18 und 599/4 der Gemarkung Bad Staffelstein (Gesamtfläche 6.910 m²) wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Der Gebäudekomplex aus vier mit einem umlaufenden Flur verbundenen Häusern soll um einen parkähnlich begrünten Innenhof herum angelegt werden und 32 Ferienwohnungen mit einer Wohnfläche von 33,34 m² sowie 32 weitere mit einer Wohnfläche von 67,49 m² enthalten. Auf der Erdgeschossenebene sollen die 32 kleineren, in der ersten und zweiten Geschossebene jeweils 16 der größeren Ferienwohnungen entstehen. Neben den notwendigen Treppen sollen alle vier Häuser jeweils einen Aufzug erhalten.

Die vier Häuser mit dem umlaufenden Flur sollen mit Satteldächern mit einer Neigung von 13°, der Flur an einigen Stellen mit einem flach geneigten Pultdach überdacht werden. Die Firsthöhe soll 11,56 m betragen. Die Grundflächenzahl für die Hauptgebäude (GRZ I) beträgt 0,33, die GRZ II (incl. Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze) 0,76. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,84.

Planungsrechtlich liegt das Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes „Kurbereich“. Maßgeblich ist hier

- für die Festsetzungen zu den Gebäuden der Stand der 2. Änderung von 1991 und für
- den südlichen Grundstücksbereich der Bereich der 3. Änderung für die Neuplanung der öffentlichen Verkehrsflächen von 2011

In den textl. Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kurbereich“ ist unter Nr. 1.1.2 festgesetzt, dass die Höchstwerte nach § 17 BauNVO einzuhalten sind, soweit sich aus den Festsetzungen des B-Plans nichts anderes ergibt. Nach der maßgeblichen BauNVO von 1990 sind in sonstigen Sondergebieten eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 zulässig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans setzt hinsichtlich der Art der Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet bzw. Rehabilitationsklinik im Sinn des § 11 BauNVO“ fest. Es soll – so die textliche Festsetzung Nr. 1.1.1. –I „vorwiegend“ Kur- und Freizeiteinrichtungen mit folgenden Nutzungen dienen:

- Thermoalbad/Schwimmbad
- Kurmittelhaus/Kurhaus
- Pensionen und Hotels mit gastronomischen Einrichtungen, die dem Kurgedanken nicht widersprechen
- eine Rehabilitationsklinik

Ferienwohnungen wurden begrifflich erst mit der Änderung zum Mai 2017 als eigene Nutzungskategorie in die BauNVO aufgenommen (Definition in § 13a BauNVO). Seitdem erst sind sie auch in § 11 Abs. 2 BauNVO ausdrücklich für Kurgebiete zugelassen, ebenso in einer Mischung mit Dauerwohnen. Zuvor waren Ferienwohnungen als Beherbergungsnutzung anzusehen, da Ferienwohnen kein (normales) Wohnen („Dauerwohnen“) ist. Aufgrund der oben zitierten Zweckbestimmung des Sondergebiets, die auch Pensionen und Hotels zulässt, entsprechen Ferienwohnungen nach

Meinung der Bauverwaltung der damals beabsichtigten Zweckbestimmung. Dies ergibt sich auch aus der Formulierung „vorwiegend“, woraus deutlich wird, dass die aufgeführten Nutzungen („Hotels und Pensionen“) nicht als abschließender Katalog gemeint waren. Das Vorhaben ist daher nach Meinung der Bauverwaltung hinsichtlich der geplanten Art der Nutzung zulässig.

Das Vorhaben bedarf zu seiner Verwirklichung gleichwohl mehrerer Befreiungen, die die Bauherrin weitgehend auch beantragt hat:

1. Das Hotelgebäude liegt teilweise außerhalb der für den Bauabschnitt III festgelegten Baugrenzen, insbesondere nach Süden und Osten hin (vgl. Anlage Grundriss EG NEU mit Baugrenzen). Mit der 3. Änderung zur Neufestsetzung der Straße „Am Kurpark“ wurden aber die im südlichen Grundstücksbereich in der 2. Änderung noch festgesetzten Verkehrsflächen obsolet, insbesondere der auf Fl.Nr. 600 und 617 festgesetzte öffentliche Pkw-Parkplatz, den die 3. Änderung nicht mehr enthält bzw. der mit dieser Änderung funktionslos geworden sind, weil ihm die notwendige Anbindung an die neu festgesetzte Straßenführung fehlen würde. Die Ausdehnung des Baurahmens nach Süden und Osten steht daher nach Meinung der Bauverwaltung jedenfalls nicht im Widerspruch zu den in der zweiten Änderung noch enthaltenen öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Soweit die Baugrenzen überschritten werden, liegt das Gebäude teilweise aber auch in den in der 2. Änderung
 - a) **um das Hauptgebäude herum** noch festgesetzten privaten Grünflächen und die
 - b) **um die vormals um den geplanten öffentlichen Pkw-Parkplatz herum** festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

Eine Befreiung hiervon ist aus Sicht der Bauverwaltung städtebaulich vertretbar, weil die genaue Lage der nahezu über das gesamte Plangebiet ausgedehnten Grünflächen keinen Grundzug der Planung darstellt und zum anderen die gesamte Verkehrsführung der zweiten Änderung aufgrund der 3. Änderung obsolet (funktionslos) geworden ist, wie schon unter 1. ausgeführt wurde, was sich zwangsläufig auch auf die darum herum geplanten Grünflächen auswirken muss. (Diese Befreiung wurde in der Voranfrage nicht beantragt).

3. Innerhalb des maßgeblichen Baurahmens im Norden der Fl.Nr. 600 sind Gebäudeteile mit zweigeschossiger Bauweise und Gebäudeteile mit dreigeschossiger Bauweise unmittelbar nebeneinander festgesetzt. Die Planung der Bauherrin sieht einen durchgängig dreigeschossigen Gebäudekomplex vor. Die Grundzüge der Planung werden mit einer durchgehend dreigeschossigen Bebauung nicht berührt, der östlich gelegene Baurahmen sieht dies ebenfalls eine rein dreigeschossige Bebauung vor.
4. Im Baurahmen auf dem Baugrundstück des BA III (Fl.Nr. 600) sind ausschließlich Pultdächer vorgesehen. Die Bauherrin möchte aber weitgehend flach geneigte Satteldächer (13° Neigung) errichten, die innerhalb der festgesetzten Dachneigung (13 bis 16 Grad, vgl. Nr. 2.2 der textl. Festsetzungen) liegen. In dem unmittelbar östlich des Bauvorhabens festgesetzten Baurahmen sind dagegen nur Satteldächer zulässig, im nördlich gelegenen Baurahmen für die Rehaklinik ist keine Dachform vorgegeben, ebenso nicht im Baurahmen für das Thermalbad. Die Befreiung von der festgesetzten Dachform berührt keinen Grundzug der Planung, weil Satteldächer innerhalb des BA III nicht ausgeschlossen werden sollten, sondern gem. textl. Festsetzung unter Nr. 2.2 sogar die bevorzugte Dachform sein sollen, während reine Pultdächer nur unter engen Voraussetzungen zulässig sind („...nur bei einhöftiger Anlage und am First gegeneinander versetzten Pultdächern“).
5. Gem. Nr. 1.1.3 der textlichen Festsetzungen (der 2. Änderung) sind die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen zwingend einzuhalten. Die im B-Plan festgesetzten Firstrichtungen für Sattel- und Pultdächer sieht die Giebelseite jeweils auf der Schmalseite des Gebäudes und die Traufseite auf der Längsseite vor. Wenngleich die geplante Gebäudeanordnung anders ist als im B-Plan vorgesehen, folgt die Planung der Bauherrin aber dem aufgezeigten Schema zur Firstrichtung. Eine Befreiung von den konkret festgesetzten Firstrichtungen lässt den Grundzug der Planung damit unberührt.

6. Gemäß Nr. 1.1.6 sind private Stellplätze nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Auf den Baugrundstücken sieht die 2. Änderung keine Flächen für Stellplätze vor, vielmehr ist fast deckungsgleich mit dem Bahrahmen für das Hauptgebäude im Norden der Fl.Nr. 600 ein (rot gestichelter) Baurahmen für eine Tiefgarage unter dem Hauptgebäude enthalten. Die Bauherrin will stattdessen 64 Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück errichten, für die es keine festgesetzten Flächen gibt.

Tatsächlich sieht der B-Plan (2. Änderung) innerhalb des Plangebiets die privaten Stellplätze für die drei benachbarten Hotel-, Klinik- bzw. Heimgebäude nur in Tiefgaragen vor. Dagegen sind alle öffentlichen Parkflächen als ebenerdige Stellplätze festgesetzt. Auch der sehr große Stellplatzbedarf der Therme ist ausschließlich über ebenerdige Stellplätze abgedeckt. Der Stellplatzbereich der Therme liegt zwar außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans, weil dieser Bereich im Rahmen der 2. Änderung aus dem B-Plangebiet herausgenommen wurde. Jedenfalls setzt der B-Plan für das Thermengebäude aber keine Tiefgarage fest, sodass die Unterbringung bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze in einer Tiefgarage nicht als Grundzug der Planung angesehen wird und eine Befreiung hiervon nach Meinung der Bauverwaltung möglich wäre.

7. Nr. 2.2 der textl. Festsetzungen sieht eine Ziegeleindeckung der Dächer vor. Die Bauherrin plant eine Blecheindeckung mit großflächiger PV-Anlage darauf. Unter diesem Umstand erscheint eine Befreiung vertretbar, zumal sich auch auf dem innerhalb des B-Plan gelegenen Thermengebäude bereits Blecheindeckungen finden bzw. geplant sind.

Die 64 erforderlichen Stellplätze sollen nördlich und südlich des Gebäudekomplexes auf dem Baugrundstücken angelegt werden und über eine gemeinsame Zufahrt im Nordosten an die öffentliche Straße (Am Kurpark) angebunden werden.

Beschlussvorschlag

Die Stadt Bad Staffelstein stellt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für den aus vier dreigeschossigen Häusern bestehenden Gebäudekomplex für 64 Ferienwohnungen auf den Fl.Nrn. 600, 600/17, 600/18 und 599/4 der Gemarkung Bad Staffelstein einschließlich der dafür notwendigen, im obigen Sachverhalt genannten Befreiungen vom Bebauungsplan „Kurbereich“ bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrags in Aussicht.

Anlagen:

Plananlagen zur Bauvoranfrage

Bad Staffelstein, 11.09.2026

Gunreben
Bauamtsleiter