# PROTOKOLL ÜBER DIE SITZUNG DES PLANUNGSAUSSCHUSSES

| | |
|---|---|
| **Sitzungstag, Ort, Uhrzeit:** | **19.09.2018, Rathaus, Sitzungssaal 1, Am Markt 1, 34537 Bad Wildungen, 18:00 Uhr - 19:40 Uhr** |
| **Anwesend sind** | |
| **vom Planungsausschuss:** | Ausschussvorsitzender Wolfgang Nawrotzki, die Ausschussmitglieder, Georg Wackerbarth, Hubert Schwarz, Ciro Micino |
| **von der Verwaltung:** | Bürgermeister Ralf Gutheil, Günter Gutheil, Klaus Weidner (zugleich als Protokollführer) |
| **im Weiteren:** | Stadtverordnetenvorsteher Dr. Schmal für AM Vaupel, Stadtverordneter Dr. Schultheis für AM Reis, Stadtverordnete Tönges für AM Stützle, Stadtverordnete Kepper-Grämer für AM Schraps<br>Frau Kühlewind vom Stadtmarketing<br>Frau Drnec-Schmidt und Herr Quast (Projektentwickler Kurhaus) |
| **es fehlen:** | Marc Vaupel, Horst Reis, Klaus Stützle, Stefan Schraps (alle entschuldigt)<br>Klaus Micino (nicht entschuldigt) |

## TAGESORDNUNG

1. **Vorstellung der Planung des Projektentwicklers zum Areal des Kurhauses**

2. **Bebauungsplan Nr. 19.2.5 "Langemarckstraße" als Änderung des Bebauungsplans Nr. 19.2 "Brunnenallee"**
   **hier: Satzungsbeschluss**

3. **Verschiedenes**

Ausschussvorsitzender (AV) Nawrotzki begrüßt die Anwesenden sowie die Gäste Frau Drnec-Schmidt und Herrn Quast.

Er fragt bei Dr. Schmal hinsichtlich des geplanten weiteren Vorgehens bezüglich Kurhaus nach. Dr. Schmal erläutert den geplanten weiteren Ablauf.

Vorausgesetzt, dass in der heutigen Sitzung der Beschluss für den Bebauungsplan gefasst wird, ist geplant, am 1. Oktober 2018 in der Stadtverordnetenversammlung die Beschlussfassung für den Bebauungsplan vorzunehmen. Im Vorfeld dieser Beschlussfassung wird ein Gespräch mit dem Investor im Ältestenrat stattfinden. Im Weiteren ist eine Bürgerversammlung geplant, um die Bürger über die Planungen für das Kurhausgelände umfassend zu informieren.

**Tagesordnungspunkt 1: Vorstellung der Planung des Projektentwicklers zum Areal des Kurhauses**

AV Nawrotzki erläutert, dass im Verlauf der Planungsausschusssitzung in der letzten Woche der Wunsch geäußert wurde, vor endgültiger Beschlussfassung des Bebauungsplans 19.2.5 "Langemarckstraße" die aktuellen Hotelplanungen (welche letztendlich Grund für die Bebauungsplanänderung sind) vorgestellt zu bekommen. Aufgrund dessen wurden die Projektentwickler Frau Drnec-Schmidt und Herr Quast zur heutigen Sitzung eingeladen, um die Planungen vorzustellen.

In Folge stellt Frau Drnec-Schmidt anhand von Plänen den aktuellen Planungsstand vor. Sie erläutert die grundsätzlichen Vorgaben seitens der Stadt, dass das neue Hotel nach Abriss der aufstehenden Gebäude auf der Fläche der zu erhaltenden Tiefgarage geplant wurde und dass insofern entsprechende Zwangspunkte bezüglich des Baufeldes bestehen. Insbesondere, da die Tiefgarage im östlichen Teil oberhalb des Straßenniveaus liegt. Ausgehend von den Grundrissen der Tiefgaragenebenen erläutert Frau Drnec-Schmidt, dass das statische Stützensystem aufgenommen und für den Bau des Hotels verwendet wird. Die Tiefgarage wird einschließlich der technischen Nebenräume saniert. Der Hotelbetreiber wird ca. 100 Stellplätze für das Hotel nutzen. Herr Quast erläutert, dass die Recherchen belegt haben, dass die übrigen Stellplätze aufgrund der Stellplatzsituation des Quartiers an Interessierte (Hotel Göbel, Kliniken etc.) vermietet werden können. Entsprechender Bedarf ist vorhanden.

Anhand der Grundrissplanungen erläutert Frau Drnec-Schmidt die aktuelle Hotelplanung. Es sind ca. 140 Zimmer geplant. In Veränderung zum bisherigen Konzept sollen auch in der obersten Ebene neben der Wellness-Etage noch Zimmer eingeplant werden, um die attraktiven Sichtbeziehungen in den Kurpark zu nutzen. Anhand der dargestellten Ansichtszeichnungen erläutert Frau Drnec-Schmidt detailliert, dass es sich hierbei keineswegs um einen monotonen Baukörper handelt, sondern dass mit Vor- und Rücksprüngen die Fassade gegliedert wird. Hier ist besonders zu beachten, dass das Gebäude nach der Erdgeschossebene um ein Stützenraster zurückspringt und so städtebaulich die vorhandenen Raumfluchten entlang der Langemarckstraße aufnimmt.

Frau Drnec-Schmidt erläutert, dass die Fläche des neugeplanten Hotels nicht die ursprüngliche Fläche des Kurhauses erreichen wird. Nach Abschluss der Vorstellung des aktuellen Planungsstandes dankt AV Nawrotzki den Projektenwicklern und bittet um Fragen der Ausschussmitglieder.

Dr. Schultheis erläutert, dass die Freien Wähler einen Abriss grundsätzlich ablehnen. Er macht auf die Stellungnahme von Bezirkskonservator Dr. Buchstab aufmerksam, zitiert hieraus und bittet, diese Bedenken zu berücksichtigen. Er sieht das Ensemble Fürstenhof und andere städtebauliche Gebäude in der Brunnenallee als wesentliche Gestaltungskriterien für die Projektentwicklung des Kurhausareals und verweist auf seiner Meinung nach negative Beispiele in der Vergangenheit (Asklepios-Klinik, Fürstengalerie...).

Frau Tönges stellt klar, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen insgesamt die Investition und den Bau eines Hotels für mehr als sinnvoll hält. Sie sieht -auch aufgrund anderer anstehender Großinvestitionen, wie den Neubau des Heloponte- auch keinerlei finanziellen Spielraum der Stadt für den Erhalt des bestehenden Kurhauses.

Ausschussmitglied (AM) Wackerbarth fragt nach, inwieweit die Fassadengestaltung noch nicht festgezurrt sei, da der architektonische Gesamteindruck von Bedeutung wäre. Hier erläutert Herr Quast, dass zwar die dargestellte aufgelockerte Fassade in den Grundzügen, auch aufgrund der Grundrisse, festgelegt sei, aber selbstverständlich noch keine Detailausbildung vorgenommen wurde und man in Farben und den entsprechenden baulichen Details noch flexibel sei. Fest steht, dass Investor als auch Betreiber eine klassisch moderne Hotelfassade wünschen und dass sich dies auch, wie bereits in anderer Sitzung dargestellt, in der Innenarchitektur fortsetzen soll, die entsprechend klassisch modern ausgebildet sein wird.

Frau Kepper-Grämer stellt fest, dass die FDP insgesamt den Hotelneubau befürwortet und hierin eine sinnvolle und notwendige Investition für Bad Wildungen sieht. Sie hat kein Verständnis, dass der obsolete Erhalt des Kurhauses immer wieder zum Thema gemacht wird. Hierauf antwortet Herr Quast, dass er bereits in den früheren Sitzungen auch mit Hilfe entsprechender Zeichnungen nachgewiesen hat, dass der Abriss des Kurhauses -insbesondere bei Erhalt der Tiefgarage- zwingend notwendig ist, um einen entsprechenden Hotelneubau wie vom Investor und Betreiber gewünscht zu realisieren. Insofern kann er bestätigen, dass der Abriss des Kurhauses Grundbedingung für eine Investition in den Standort darstellt. Er betont noch einmal, dass auch beim Neubau des Hotels ein extra großer Veranstaltungsbereich (mit ca. 500 $m^2$) eingeplant wird.

Bürgermeister Gutheil bittet Herrn Quast, noch einmal Details der Tagungsräume darzustellen. Herr Quast stellt dar, dass er einen Veranstaltungsbereich für bis zu 500 Plätze geplant habe. Sinn dieses Veranstaltungsbereichs ist vor allem eine entsprechende Parzellierbarkeit und Nutzung in Teilbereichen. Weitergehend fragt BGM Gutheil an, inwieweit der vorgesehene Planungsbereich für die Stadtvillen auch für ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) möglich wäre. Herr Quast erläutert hierzu, dass die Planungen hier noch nicht detailliert entwickelt sind. Er könne sich durchaus vorstellen, dass der Investor auch für eine solche Variante offen wäre.

Dr. Schmal fragt an, inwieweit die Stellplatzfrage für die Stadtvillen autark und unabhängig von der Tiefgarage geplant sei. Hier stellt Frau Drnec-Schmidt fest, dass die Planungen der Stadtvillen vorsehen, dass die Stellplätze zugeordnet zu den Villen gebaut werden. Im Bereich der Dr.-Born-Straße wird die natürliche Gefällesituation genutzt und die Garagen in der Erdgeschosszone in den Hang geschoben. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Tiefgarage unabhängig von den Stadtvillen betrieben werden soll.

Nachdem keine weiteren Fragen seitens des Ausschusses vorliegen, dankt AV Nawrotzki den Projektentwicklern für die Vorstellung und verabschiedet sie.

**Tagesordnungspunkt 2:** **Bebauungsplan Nr. 19.2.5 "Langemarckstraße" als Änderung des Bebauungsplans Nr. 19.2 "Brunnenallee"**
**hier: Satzungsbeschluss**

AV Nawrotzki bittet den Ausschuss nun, nachdem die Projektvorstellung stattgefunden hat, über den in der letzten Planungsausschusssitzung vertagten Beschluss zum Bebauungsplan abzustimmen. Er stellt in den Raum, die einzelnen Punkte getrennt abstimmen zu lassen. Dies wird befürwortet.

1. Anregung des RP Kassel, ONB, Schreiben vom 20.08.2018, zur Konkretisierung der Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen.

   Hier wird vor der Abstimmung seitens AM Wackerbarth die Frage gestellt, inwieweit ein entsprechendes Freiflächenkonzept den Erhalt der Bäume vorsieht. Hierzu erläutert Frau Drnec-Schmidt die Freiraumplanungen, welche im Bebauungsplan fixiert wurden. Sie erläutert, dass die Lage des Hotelneubaus den Erhalt der Platanenreihe hinter dem jetzigen Kurhaus ermöglicht und dass die Freifläche mit Baumbestand zur Dr.-Born-Straße einschließlich der entsprechenden Wegeverbindung vollständig erhalten bleibt sowie dass darüber hinaus durch Abriss von Badehaus und Therapeutikum weitere Flächen entstehen, bei denen entsprechende Bäume nachgepflanzt werden.

   Nach dieser Erläuterung stellt AV Nawrotzki Punkt 1 zur Abstimmung.

   **Beschluss:**

   ***Der Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Anregung des RP Kassel, ONB, Schreiben vom 20.08.2018, zur Konkretisierung der Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen nicht zu berücksichtigen.***

   **Abstimmung:** **dafür: sechs** **dagegen: eine** **Enthaltung: eine**

2. Stellungnahme des Landkreises Waldeck-Frankenberg, Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 17.08.2018, bezüglich der angespannten Parkplatzsituation.

   **Beschluss:**

   ***Der Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Stellungnahme des Landkreises Waldeck-Frankenberg, Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 17.08.2018, bezüglich der angespannten Parkplatzsituation zur Kenntnis zu nehmen.***

   **Abstimmung:** **dafür: acht** **dagegen: keine** **Enthaltung: keine**

3. Ausführungen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Schreiben vom 11.09.2018, hinsichtlich der Verschiebung der Baugrenze entlang der "Langemarckstraße", der Festschreibung von Gebäudelängen im nordwestlichen Geltungsbereich sowie Visualisierung von konkreten Planungen.

   **Beschluss:**

   ***Der Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Ausführungen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Schreiben vom 11.09.2018, hinsichtlich der Verschiebung der Baugrenze entlang der "Langemarckstraße" sowie der Festschreibung von Gebäudelängen im nordwestlichen Geltungsbereich nicht zu folgen und das Planungsverfahren ohne Visualisierung fortzuführen. Eine Visualisierung ist den politischen Gremien im Zusammenhang mit einer konkreten Objektplanung vorzulegen.***

   **Abstimmung: dafür: sieben dagegen: eine Enthaltung: keine**

4. Einspruch sowie Anregungen von Herrn Werner A. Friedrich, Schreiben vom 10.08.2018, hinsichtlich des Erhalts und der Architektur bzw. Innenarchitektur des Kurhauses, Bedarfs einer parallelen Nutzung von Wandelhalle und Kurhaus in Bad Wildungen sowie Anregungen zum Städtebau und zur Denkmalpflege.

   **Beschluss:**

   ***Der Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung den Einspruch sowie die Anregungen von Herrn Werner A. Friedrich, Schreiben vom 10.08.2018, hinsichtlich des Erhalts und der Architektur bzw. Innenarchitektur des Kurhauses sowie eines Bedarfs einer parallelen Nutzung von Wandelhalle und Kurhaus in Bad Wildungen zur Kenntnis zu nehmen. Die Anregungen zum "Städtebau" und zur "Denkmalpflege" werden nicht geteilt, und es wird an der Planung festgehalten.***

   **Abstimmung: dafür: sieben dagegen: eine Enthaltung: keine**

5. Anregungen von Herrn Dr. Klaus Hessbrüggen, Schreiben vom 22.08.2018, bezüglich der "Fläche für den Gemeinbedarf" und der Parkanlage sowie Visualisierung von konkreten Planungen.

   **Beschluss:**

   ***Der Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung den Anregungen von Herrn Dr. Klaus Hessbrüggen, Schreiben vom 22.08.2018, bezüglich der "Fläche für den Gemeinbedarf" und der Parkanlage nicht zu folgen und an der Ausweisung eines "Sondergebiets Kur" sowie der Reduzierung der "öffentlichen Grünfläche" festzuhalten. Die Anregung bezüglich der Visualisierung von konkreten Planungen soll zur Kenntnis genommen werden.***

   **Abstimmung: dafür: sieben dagegen: eine Enthaltung: keine**

6. Anregungen von Herrn Fritz-R. Lohrmann, Schreiben vom 22.08.2018, bezüglich der Erhaltung des Kurhauses, der Visualisierung von konkreten Planungen und Anregungen zum Städtebau.

**Beschluss:**

***Der Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Anregungen von Herrn Fritz-R. Lohrmann, Schreiben vom 22.08.2018, bezüglich der Erhaltung des Kurhauses sowie bezüglich der Visualisierung von konkreten Planungen zur Kenntnis zu nehmen; die Anregung zum "Städtebau" nicht zu teilen und an der Planung festzuhalten.***

**Abstimmung:** **dafür: sieben** **dagegen: eine** **Enthaltung: keine**

7. Anregung von Herrn Gotthelf Eisenberg, Pfarrer i. R., Schreiben vom 21.08.2018, zu der Beibehaltung der "Fläche für den Gemeinbedarf", Ausführungen zu Konzerten und Aufführungen im "Kurhaus" sowie Realisierung eines "Bürgerhauses".

**Beschluss:**

***Der Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung der Anregung von Herrn Gotthelf Eisenberg, Pfarrer i. R., Schreiben vom 21.08.2018, zu der Beibehaltung der "Fläche für den Gemeinbedarf" nicht zu folgen und an der Ausweisung eines "Sondergebiets Kur" festzuhalten, die Ausführungen zu den Konzerten und Aufführungen im "Kurhaus" zur Kenntnis zu nehmen und sich gegen eine Realisierung eines "Bürgerhauses" im Geltungsbereich auszusprechen.***

**Abstimmung:** **dafür: sechs** **dagegen: eine** **Enthaltung: eine**

8. Anregungen von Dipl.-Ing. Bernd-D. Gehring, Schreiben vom 22.08.2018, bezüglich der Parkanlage, Anregungen zum "Städtebau" und zur "Denkmalpflege" und Anregungen zum Bedeutungsverlust/ -gewinn des Areals, den Eigentumsverhältnissen, den Akteuren, den Planungsideen zum Kurhaus, einem Hotelneubau, differenzierten Wohnformen, einer "öffentlichen Diskussion" sowie Durchführung eines "Architekten-Ideen-Wettbewerbs".

**Beschluss:**

***Der Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Anregungen von Dipl.-Ing. Bernd-D. Gehring, Schreiben vom 22.08.2018, bezüglich der Parkanlage nicht zu berücksichtigen und an der Reduzierung der Grünfläche mit der Ausweisung von Baufenstern festzuhalten, die Anregungen zum "Städtebau" und zur "Denkmalpflege" nicht zu teilen und an der Planung festzuhalten. Die Anregungen zum Bedeutungsverlust/-gewinn des Areals, den Eigentumsverhältnissen, den Akteuren, den Planungsideen zum Kurhaus, einem Hotelneubau, differenzierten Wohnformen, zu einer "öffentlichen Diskussion" sowie der Durchführung eines "Architekten-Ideen-Wettbewerbs" zur Kenntnis zu nehmen.***

**Abstimmung:** **dafür: sechs** **dagegen: eine** **Enthaltung: eine**

9. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 19.2.6 "Langemarckstraße" als Änderung des Bebauungsplans Nr. 19.2 "Brunnenallee" nach § 10 BauGB.

**Beschluss:**

***Der Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 19.2.6 "Langemarckstraße" als Änderung des Bebauungsplans Nr. 19.2 "Brunnenallee" nach § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.***

**Abstimmung:** **dafür: sieben** **dagegen: eine** **Enthaltung: keine**

10. Satzungsbeschluss der auf Grundlage der Hessischen Bauordnung in den Bebauungsplan integrierten Festsetzungen.

**Beschluss:**

***Der Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die auf Grundlage der Hessischen Bauordnung in den Bebauungsplan integrierten Festsetzungen als Satzung zu beschließen.***

**Abstimmung:** **dafür: sieben** **dagegen: eine** **Enthaltung: keine**

Dr. Schultheis fragt nach bezüglich der Berücksichtigung der Denkmalpflege im weiteren Planungsprozess. Hier erläutert Herr Weidner, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Kreisbauamt in der Regel die Denkmalschutzbehörde beteiligt, falls im Rahmen eines vorhandenen Ensembleschutzes denkmalpflegerische Fragestellungen berührt seien.

AV Nawrotzki stellt zum Schluss fest, dass er aufgrund der gefassten Beschlüsse in der Stadtverordnetensitzung am 1. Oktober 2018 das Meinungsbild des Planungsausschusses vortragen wird.

Bürgermeister Gutheil erläutert die geplante weitere Vorgehensweise. Es wird am 1. Oktober 2018 im Vorfeld der Stadtverordnetenversammlung eine Ältestenratsitzung geben, in der sich der Investor vorstellt. Anschließend wird sich der Investor in der Stadtverordnetenversammlung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

In Folge wird noch einmal über den Zeitpunkt einer aus Sicht von Stadtverordnetenvorsteher Dr. Schmal notwendigen Bürgerversammlung diskutiert. Der Stadtverordnetenvorsteher geht davon aus, dass er nach erfolgter Beschlussfassung des Bebauungsplans am 1. Oktober 2018 zeitnah innerhalb von 2 - 3 Wochen (die genaue Terminierung muss noch festgelegt werden) eine Bürgerversammlung einberufen wird, um die Bad Wildunger Bürgerschaft über das Projekt zu informieren. Parallel hierzu wird die Verwaltung mit Investor und Projektentwickler den Kaufvertrag vorbereiten, um ihn dann Magistrat, Rechts- und Grundstücksausschuss sowie Stadtverordnetenversammlung zur endgültigen Beschlussfassung vorzulegen.

**Tagesordnungspunkt 3:** **Verschiedenes**

Nachdem keine weiteren Fragen mehr seitens des Ausschuss vorliegen, beendet AV Nawrotzki um 19:40 Uhr die Sitzung.

**Bad Wildungen, 25.09.2018**
**60/KW/Ew**

| | |
|---|---|
| **Der Vorsitzende des Planungsausschusses** | **Der Protokollführer** |
| ges. | |
| **Wolfgang Nawrotzki** | **Klaus Weidner** |