

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN STAFFELS

GEMARKUNG BAD KISSINGEN

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III – 2b

AUFGESTELLT: 12.04.2005
GEÄNDERT: 26.07.2005
17.01.2006
14.03.2006
01.06.2006
27.07.2006

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

1. Planungsanlass

Im Bereich zwischen Rosenstraße und Rückertweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Staffels“, Gemarkung Bad Kissingen hat die Stadt Bad Kissingen den Wunsch verschiedener Investoren aufgegriffen, die Entwicklung durch bauleitplanerisches Tätigwerden voranzubringen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der gewünschten Form zu erreichen, ist eine Änderung des einfachen Bebauungsplanes (Baulinienplan) Staffels erforderlich.

Entsprechend einer zeitgemäßen Planung soll eine Änderung bezüglich der Erschließung der Bauplätze und damit verbunden, eine Änderung der Baugrenzen erfolgen.

2. Städtebauliche Situation und Problemlage

2.1. Rechtliche Ausgangslage

Der einfache Bebauungsplan (Baulinienplan) „Staffels“, Gemarkung Bad Kissingen, wurde mit Bescheid der Regierung vom 27.03.1957 rechtskräftig.

Der Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Bereich zwischen der Rosenstraße, der Friedrich-Rückert-Straße, der Boxbergerstraße und dem Rückertweg.

2.2. Beschreibung des Plangebiets

2.3.1. Lage im Stadtgebiet

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes (Baulinienplan) „Staffels“ in der Gemarkung Bad Kissingen.

2.3.2. Bestehende Bebauung

Im Norden und Süden des Geltungsbereiches liegen an der Friedrich-Rückert-Straße, der Boxbergerstraße und dem Rückertweg Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken 3392 und 3393/3 sollen abgebrochen werden. An deren Stelle ist die Errichtung einer Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage geplant.

Die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude ist größtenteils ein- bzw. zweigeschossig zuzüglich eines Dachgeschosses. Auf Grund der starken Hanglage kommt häufig zusätzlich ein Souterrain hinzu.

2.3.3. Topographie

Das Gelände ist stark hängig, Es fällt von Nordwest nach Südosten von ca. 231 müNN auf ca. 209 müNN.

2.3.4. Umgriff

Die 2. Änderung umfasst einen Ausschnitt des Baulinienplanes, der durch die Rosenstraße, die Friedrich-Rückert-Straße, die Boxbergerstraße und den Rückertweg begrenzt wird. Es sind die Flurstücke mit den Nummern 3345/1, 3346, 3346/2, 3346/3, 3347/5, 3347/6, 3378/19, 3388, 3388/1, 3388/2, 3388/3, 3391, 3392, 3392/2, 3393, 3393/2, 3393/3, 3393/5, 3393/6, 3393/7, 3393/8, 3498/6, 3498/8, 3498/21, 3498/25, 3498/26, 3498/27, 3498/28, 3508, 3508/2 und in Teilen die Flurstücke mit den Nummern 3290, 3347/7, 3377, 3380, 3393/4, 3514/3, 3550 und 3550/9 enthalten.

3. Planungsziel und Planungskonzept

Der bestehende Baulinienplan sieht im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 3393 und 3393/3, die Ausweisung einer Fahrstraße vor. Diese Fahrstraße ist für die Erschließung nicht zwingend erforderlich. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die geplante Verbindungsstraße zwischen dem Rückertweg und der Friedrich-Rückert-Straße herausgenommen.

Im Laufe des Verfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht und abgewogen.

Bis zur Öffentlichen Auslegung war zur Erschließung des verbleibenden Baugrundstück Fl.Nr. 3393 ein Stichweg mit Wendehammer von der Friedrich-Rückert-Straße aus geplant. Vom Wohnweg oberhalb der Rosenstraße aus sollte ein Fußweg auf die Rosenstraße geführt und mit dem auf der nördlichen Seite der Rosenstraße bereits vorhandenen Gehweg verbunden werden. Damit sollte eine durchgehende fußläufige Verbindung auf der nördlichen Seite der Rosenstraße geschaffen werden. Bisher endet der Gehweg von Osten kommend im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 3392. Die Führung des neuen Fußweges entlang der Rosenstraße hatte allerdings die Einengung der Straße um ca. 1,00 m zur Folge. Daraus ergab sich in diesem Bereich eine Straßenbreite von 5,00 m.

Auf Grund der Einwände im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden verschiedene weitere Varianten untersucht.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit dem Wendehammer zur Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 3393 und 3393/3 ist zwar städtebaulich sinnvoll und würde gerade auf dem Grundstück Fl.Nr. 3393 für die Bebauung mehrere Möglichkeiten, insbesondere auch die Teilung des Grundstücks offenlassen.

Ein zwingendes Erfordernis für diesen öffentlichen Stichweg gibt es aber nicht, da das Grundstück Fl.Nr. 3393/3 zum einen über Tiefgaragen von der Rosenstraße bzw. vom Rückertweg erschlossen ist und das Grundstück in einer ausreichenden Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegt. Selbst bei einer Teilung des Grundstücks werden keine unverhältnismäßig tiefen Grundstücke entstehen. Das Grundstück liegt sowohl an der Rosenstraße (mit einer Böschung) als auch am Rückertweg an.

Das Grundstück Fl.Nr. 3393 liegt derzeit an einem Grundstück der Stadt Bad Kissingen, das einen Stich zur Friedrich-Rückert-Straße darstellt, in einer Breite von ca. 10 m und an der Böschung zur Rosenstraße ebenfalls mit einer Breite von ca. 10 m an. Der Bebauungsplan erschließt darüber hinaus das Grundstück über eine Tiefgarage, die von der Rosenstraße her anfahrbar ist.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 3393 ist auch ohne die bisher geplante öffentliche Zufahrt von der Friedrich-Rückert-Straße mit Wendeanlage möglich, wenn die Grundstücksfläche aus dem Straßengrundstück

Fl.Nr. 3393/4, die bisher nicht gewidmet ist, dem Baugrundstück zugeschlagen wird. Dann ist gewährleistet, dass das Grundstück, Fl.Nr. 3393 mit einer ausreichenden Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegt. Im Zusammenwirken mit der festgesetzten Tiefgarage mit Zufahrt von der Rosenstraße kann auch die Voraussetzung des Art. 4 BayBO als erfüllt angesehen werden.

Nachdem der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3393 mit Schreiben vom 24.05.2006, eingegangen per Fax am 29.05.2006, die Stadt ausdrücklich ersucht hat, den Bau des Wendehammers nicht zu beschließen, auf telefonische Nachfrage seinen Verzicht auf eine öffentliche Erschließung in diesem Bereich erklärt hat und gleichzeitig mitgeteilt hat, dass er die Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 3393/4 erwerben will, wurde der Bebauungsplan zur 2. öffentlichen Auslegung so geändert, dass die öffentliche Stichstraße von der Friedrich-Rückert-Straße her entfällt.

Der öffentliche Fußgängerverkehr kann ohne Höhenverlust und ohne wesentliche Verlängerung des Weges von der Friedrich-Rückert-Straße entlang der Straße in die Rosenstraße geführt werden. Dadurch werden auch Eingriffe in die Bepflanzung der Böschung vermieden. Der Bebauungsplan wurde zur 2. öffentlichen Auslegung so geändert, dass die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Fußwegverbindung von der Friedrich-Rückert-Straße im Bereich der Böschung bis zum Anschluss an den bisherigen Gehweg an der Nordseite der Rosenstraße entfällt.

Für die Grundstücke Fl.Nr. 3392, 3393 und 3393/3 sind Tiefgaragen geplant. Davon werden zwei Tiefgaragen auf Grund der Hanglage von der Rosenstraße her erschlossen. Die Einfahrt in diese zwei Tiefgaragen kann jeweils am tiefsten Geländepunkt erfolgen. Eine dritte Tiefgarage wird vom Rückertweg aus angefahren.

Zu Beginn des Verfahrens sollte die Einbahnstraßenregelung in der Rosenstraße zwischen Jägerstraße und Gartenstraße aufgehoben werden, um zusätzlichen Umwegverkehr durch die Ausfahrten aus den Tiefgaragen zu vermeiden.

Auf Grund verschiedener Einwände wird nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange die Einbahnstraßenregelung in der Rosenstraße im Bereich zwischen Friedrich-Rückert-Straße und Gartenstraße erhalten. Jedoch wird der Bereich zwischen der Jägerstraße und der Gartenstraße in eine unechte Einbahnstraße umgewandelt. Dies ermöglicht ein Abfahren der Pkws aus der unteren Tiefgarage in Richtung Süden.

Die GRZ wird mit 0,4, die GFZ mit 1,1 festgesetzt. Das ermöglicht eine dichte, der innerstädtischen Lage angemessene Bebauung.

Im Laufe des Verfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Festsetzungen für die Baumassen untersucht und abgewogen.

Mit der Festsetzung von Einzelbaufeldern wird die mögliche Baumasse über die zulässigen Baugrenzen und die Festlegung der Wandhöhe eindeutig definiert. Auf die Festsetzung der zulässigen Geschoszahl kann damit verzichtet werden. Gleichzeitig wird die maximal zulässigen GFZ die ursprünglich mit 0,8 festgesetzt wurde auf 1,1 angehoben, da jetzt alle Vollgeschosse auf die GFZ anzurechnen sind.

Die maximal zulässige Bauhöhe wird über die festgesetzte Wandhöhe definiert. In der Regel können mit den festgesetzten Höhen die Gebäude zum natürlichen Gelände so eingestellt werden, dass bergseits zwei Normalgeschosse über dem Gelände liegen. Das führt dazu, dass talwärts, je nach Geländebeziehungen ein zusätzliches Geschoss entstehen kann. In den meisten Fällen wird für das einzelne Baufeld die Wandhöhe mit der absoluten Höhe üNN definiert. Lediglich im Bereich der bestehenden Bebauung im Süden wurde auf Grund des relativ großen Baufeldes und der Hanglage die maximal zulässige Höhe über eine absolute Höhe mit 9,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

Die aus dem Baulinienplan bestehenden Baulinien werden in Einzelbaufeldern konkretisiert.

4. Auswirkungen

4.1. Verkehr

Das in der 2. Änderung festgesetzte Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine vergleichbare Bebauung, wie der derzeit rechtskräftige Baulinienplan. Die Verkehrsbelastung ändert sich gegenüber dem rechtskräftigen Plan nicht, da Art und Maß der Nutzung beibehalten werden. Der Verzicht auf die geplante Verbindungsstraße zwischen Rückertweg und Friedrich-Rückert-Straße führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu einer Verkehrsreduzierung innerhalb des Blocks, da kein Durchgangsverkehr möglich ist.

Die Unterbringung der Fahrzeuge in Tiefgaragen verringert die Belastung innerhalb des Blockes durch den ruhenden Verkehr.

Die Einbahnstraßenregelung in der Rosenstraße im Bereich zwischen Friedrich-Rückert-Straße und Gartenstraße bleibt erhalten. Mit der Umwandlung der Einbahnstraße in eine unechte Einbahnstraße zwischen der Jäger- und Gartenstraße wird ein Abfließen des PKW-Verkehrs aus der unteren Tiefgarage in Richtung Süden erreicht.

Die Tatsache, dass zwei Zufahrten der Tiefgaragen in der Rosenstraße liegen, hat zur Folge, dass es zu einer geringfügigen Verkehrserhöhung in diesem Abschnitt kommen kann. Die Zunahme wird sich aber im Bereich einer für allgemeine Wohngebiete normalen hinzunehmenden Belastung bewegen. Von einer gravierenden Zunahme des Durchgangsverkehrs wird nicht ausgegangen, da die Verkehrsverhältnisse auf Grund der eingeschränkten Verkehrsräume und der Geländesituation in diesem Bereich insgesamt zu vorsichtigem und langsamem Verkehr zwingen.

4.2. Grün

Der Verzicht auf die geplante Verbindungsstraße zwischen Rückertweg und Friedrich-Rückert-Straße mit einer Breite von acht Metern führt zu einer Reduzierung von versiegelten Flächen im Bereich der öffentlichen Erschließung.

Gleichzeitig wird für die in der Böschung vorhandenen Hecken und Gehölze im Bereich der Rosenstraße ein Erhaltungs- und Pflegegebot erlassen. Die Bäume in dem Böschungsbereich wurden aufgenommen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen wurden so gelegt, dass schützenswerte Bäume erhalten werden können. Für die Bäume, die außerhalb der Tiefgaragenzufahrten liegen, wird ein Erhaltungsgebot festgelegt. Sollte aus Gründen des Baumzustandes ein Baum nicht gehalten werden können, so ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die überbaubaren Flächen verringern sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 1250 m².

5. Maßnahmen

Erforderlichenfalls ist vom Stadtrat eine Umlegung anzuordnen.

6. Erschließung

6.1. Straßen

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Verbindungsstraße zwischen dem Rückertweg und der Friedrich-Rückert-Straße, die in dem rechtskräftigen Baulinienplan geplant, aber nie ausgeführt wurde, herausgenommen.

Der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 3393/5 wurde 1938 im Rahmen seiner Baugenehmigung verpflichtet den bestehenden Weg und die Treppenanlage zur Rosenstraße herzustellen. Diese Erschließung entfällt auf Grund der Herausnahme des öffentlichen Stichwegs oberhalb der Rosenstraße. Das Grundstück Fl.Nr. 3393/5 ist allerdings über die Friedrich-Rückert-Straße ausreichend erschlossen.

6.2. Abwasserbeseitigung

Der Anschluss erfolgt an das bestehende Kanalnetz.

Zur Sicherung des bestehenden Kanalanschlusses für das Grundstück Fl.Nr. 3393/5 wird auf dem derzeitigen Grundstück Fl.Nr. 3393/4, welches dem Grundstück Fl.Nr. 3393 zugeschlagen wird, ein Leitungsrecht eingetragen.

In der Rosenstraße liegt z. Zt. ein Schmutzwasserkanal NW 250 mm und ein Regenwasserkanal NW 400 bzw. 500 mm. Im Rückertweg ist ein Mischwasserkanal NW 300 mm vorhanden.

Bei einer Einzelhausbebauung sind für die Entsorgung Leitungstrassen zu sichern. Soweit das Regen- bzw. Schutzwasser der Rosenstraße zugeleitet werden soll, ist bis zum Ausbau der Kanäle ein Trennsystem vorzusehen.

Zum Rückertweg kann die Grundstücksentwässerungsanlage im Mischsystem geplant werden.

6.3. Stromversorgung

Zur Versorgung der baulichen Anlagen mit Strom sind Neuanschlüsse an das zu erweiternde Versorgungsnetz im Rückertweg erforderlich.

6.4. Wasserversorgung, Gasversorgung

Die geplanten Wohngebäude können von den Versorgungsleitungen in der Rosenstraße, dem Rückertweg oder von der Friedrich-Rückert-Straße mit Gas und Wasser versorgt werden.

6.5. Erschließungskosten

Straße	63.000 €
<u>Kanal</u>	<u>15.000 €</u>
Gesamt	78.000 €

7. Grünordnung mit Ausgleichsberechnung

Grundlage für die Ausgleichsberechnung ist der rechtskräftige Baulinienplan, da dieser ohne weitere Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden könnte.

Gegenüber diesem Baulinienplan stellt der Verzicht auf die Verbindungsstraße zwischen Rückertweg und Rosenstraße mit einer geplanten Breite von acht Metern eine Reduzierung von versiegelten Flächen im Bereich der öffentlichen Erschließung dar. Gleichzeitig wird für die Böschung im Bereich der Rosenstraße ein Erhaltungs- und Pflegegebot erlassen.

Die überbaubaren Flächen und die Straßenflächen verringern sich gegenüber dem rechtskräftigen Baulinienplan. Aufgrund der durchgehenden Baufelder im rechtskräftigen Baulinienplan und der Einzelbaufelder in der Bebauungsplanänderung sind die Flächen allerdings nicht direkt vergleichbar. In den Baufeldern des rechtskräftigen Baulinienplanes sind allerdings ähnliche Baukörper wie in der Bebauungsplanänderung möglich.

Gegenüberstellung der Flächen:

Entfallene Straßenfläche:	- 1.862 m ²
Baufläche Baulinienplan:	11.506 m ²
Baufläche 2. Änderung:	<u>10.241 m²</u>
Differenz:	- 1.265 m²

Auf Grund der Flächenreduzierung insbesondere im Straßenbereich, werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Ergänzend wird trotzdem im Rahmen der integrierten Grünordnung ein Pflanzgebot auf privaten Grundstücken festgesetzt.

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

8.1.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Im Bereich zwischen Rosenstraße und Rückertweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Staffels“, Gemarkung Bad Kissingen, wurden Baumaßnahmen beantragt. Diese machen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Unter Punkt 3 Planungsziel und Planungskonzept werden die einzelnen Festsetzungen und Ziele genauer erläutert.

8.1.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Um weitere mögliche Auswirkungen frühzeitig absehen zu können und den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu klären, wurde für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Staffels ein Scoping - Termin am 11.03.2005 mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Immissionsschutz durchgeführt.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde und des Immissionsschutzes bestehen gegen die Planung keine Einwände, vorausgesetzt, im Bauleitverfahren wird die Maßnahme entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eingeschätzt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Der Vermerk zu diesem Termin wird mit ausgelegt.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1. Beschreibung der Umwelt zum Zeitpunkt der Planaufstellung und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch:

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion und der Verkehr, sowie Aspekte des Lärmschutzes von Bedeutung.

Innerhalb des Planungsgebietes gilt der rechtskräftige Baulinienplan. Laut dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Gebiet um ein allgemeines Wohngebiet. Südlich grenzt das Sondergebiet Kur an das Planungsgebiet. Grundlage für die Bewertung muss der rechtskräftige Baulinienplan sein, da dieser ohne weitere Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden könnte.

Gegenüber diesem Baulinienplan stellt der Verzicht auf die Verbindungsstraße zwischen Rückertweg und Rosenstraße mit einer geplanten Breite von acht Metern eine Reduzierung von versiegelten Flächen im Bereich der öffentlichen Erschließung dar. Gleichzeitig wird dadurch Durchgangsverkehr durch den Block verhindert.

Mit der Umwandlung der Einbahnstraße in eine unechte Einbahnstraße zwischen der Jäger- und Gartenstraße wird ein Abfließen des PKW-Verkehrs aus der unteren Tiefgarage in Richtung Süden erreicht. Auf Grund der Tatsache, dass zwei Zufahrten der Tiefgaragen in der Rosenstraße liegen, kann es zu einer geringfügigen Verkehrserhöhung in diesem Abschnitt der Rosenstraße kommen. Diese wird sich aber im Bereich einer für allgemeine Wohngebiete normalen hinzunehmenden Belastung bewegen. Von einer gravierenden Zunahme des Durchgangsverkehrs kann nicht ausgegangen werden, da die Verkehrsverhältnisse auf Grund der eingeschränkten Verkehrsräume

und der Geländesituation in diesem Bereich insgesamt zu vorsichtigem und langsamem Verkehr zwingen. Über eine Geschwindigkeitsbeschränkung kann die Durchfahrt zusätzlich unattraktiv gemacht werden.

Schutzgut Pflanze:

Im Bereich der Böschung der Rosenstraße ist ein erhaltenswerter Gehölzbestand vorhanden. Durch die geplanten Zufahrten zu den Tiefgaragen in diesem Bereich wird dieser geringfügig beeinträchtigt. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen wurden so gelegt, dass schützenswerte Bäume erhalten werden können. Gleichzeitig wird für die Bäume die außerhalb der Tiefgaragenzufahrten liegen ein Erhaltungsgebot festgelegt. Sollte aus Gründen des Baumzustandes ein Baum nicht gehalten werden können, so ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Im Innenbereich der durch den Umgriff betroffenen Grundstücke, insbesondere im Grenzbereich der Flurstücke 3393 und 3393/3, liegt zum Teil alter Hecken- und Gehölzbestand. Diese sind über den rechtskräftigen Baulinienplan nicht geschützt. Die Gehölze befinden sich hauptsächlich innerhalb der in dem Baulinienplan geplanten Verbindungsstraße zwischen Schillerstraße und Friedrich-Rückert-Straße, bzw. innerhalb der in dem Baulinienplan festgesetzten Baugrenzen. Teilweise liegen diese auch mit der Änderung weiterhin innerhalb der Baugrenzen. Deshalb wird auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes kein Erhaltungsgebot auf privatem Grund festgesetzt. Durch den Wegfall der Verbindungsstraße ist es aber möglich, dass Bäume erhalten bleiben, die auf das Pflanzgebot auf privatem Grund angerechnet werden können.

Schutzgut Tier:

Spezielle faunistische Untersuchungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Auf Grund der derzeitigen Nutzung eines Großteils der betroffenen Grundstücke im Rahmen einer Wohnbebauung bzw. als Kindergarten und der geringen Anzahl der brachliegenden Grundstücke wird von keiner nennenswerten Tierpopulation ausgegangen. Im Rahmen der zweiten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging ein Einwand ein, der auf eine interessante Fledermauspopulation hinweist. Aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde geht allerdings nicht hervor, dass auf eine solche Population Rücksicht zu nehmen wäre. Überprüfungen haben auch keine entsprechenden Anhaltspunkte ergeben.

Schutzgut Boden:

Die überbaubaren Flächen und Straßenflächen reduzieren sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Genauere Ausführungen hierzu siehe unter Punkt 7 Ausgleichsberechnung.

Schutzgut Wasser:

Da sich die überbaubaren Flächen und die Eingriffstiefen der Bebauung gegenüber dem rechtskräftigen Baulinienplan nicht wesentlich ändern und die Tiefe der Bebauung voraussichtlich nicht in Bereiche des Heilquellenschutzes eingreift, wird von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzguts Wassers ausgegangen. Ein Hinweis auf die Heilquellenschutzgebiete wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schutzgut Luft, Klima:

Die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zulässige Bebauung unterscheidet sich nicht wesentlich von der Bebauung, die laut rechtskräftigem Baulinienplan möglich wäre. So wird voraussichtlich, ausgehend von der Bebauung, keine zusätzli-

che Beeinträchtigung des Schutzguts Luft oder Klima eintreten. Die zu erwartende Verkehrszunahme im Bereich der Rosenstraße wird sich in einem zu vertretenden Bereich bewegen. Damit wird auch im Bereich der zusätzlichen Luftverschmutzung keine nennenswerte Verschlechterung erwartet.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die entlang der Rosenstraße bestehende Hecken- und Gehölzstruktur, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt wird, ist für die Gestaltung und das Erscheinungsbild innerhalb des durch die Planung betroffenen Quartiers wichtig.

Schutzgut Kulturgüter:

Da in diesem Bereich bisher keine nennenswerten Funde bekannt sind und es sich nur um kleinflächige noch nicht bebaute Bereiche handelt, wird nicht davon ausgegangen, dass das Schutzgut Kulturgüter wesentlich betroffen ist.

Schutzgut Sachgüter:

Innerhalb des Umgriffs ist kein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude vorhanden.

8.2.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Begrenzung der Bebauung mittels Festsetzung der GRZ, GFZ und der maximalen Wandhöhe.
- Erhaltungs- und Pflegegebot für die vorhandene Hecken- und Gehölzstruktur auf öffentlicher Grünfläche.
- Erhaltungsgebot für bestehende Großbäume.
- Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen.
- Nachrichtlich wird auf die Heilquellenschutzgebiete und die Verpflichtung beim Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen.
- Über eine Geschwindigkeitsbeschränkung soll die verkehrliche Situation in der Rosenstraße verträglich gelöst werden.

8.2.3. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

In Bezug auf andere Lösungsmöglichkeiten wurde insbesondere die alleinige Erschließung der auf den Grundstücken liegenden Tiefgaragen von der Schillerstraße und vom Rückertweg untersucht. Diese gestaltet sich jedoch gegenüber der Erschließung von der Rosenstraße auf Grund der Hanglage, der Enge des Rückertweges und der damit verbundenen sackgassenähnlichen Ausbildung der Schillerstraße als unbefriedigend. Die Aufteilung der Erschließung in die Rosenstraße und die Schillerstraße bzw. den Rückertweg führt zu verträglichen Verkehrsmengen und zu kurzen Wegen.

Eine alternative Standortuntersuchung erfolgte nicht, da auf Grund des rechtskräftigen Baulinienplans bereits an diesem Standort eine Baumöglichkeit existiert und diese durch die Bebauungsplanänderung lediglich angepasst wurde.

8.3. Monitoring

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der geforderten Begrenzung der Bebauung und das Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen zu überprüfen und die Einhaltung zu kontrollieren.

Die verkehrliche Situation in der Rosenstraße ist nach einem angemessenen Einführungszeitraum zu kontrollieren.

8.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Bereich zwischen Rosenstraße und Rückertweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Staffels“, Gemarkung Bad Kissingen hat die Stadt Bad Kissingen den Wunsch verschiedener Investoren aufgegriffen, die Entwicklung durch bauleitplanerisches Tätigwerden voranzubringen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der gewünschten Form zu erreichen, ist eine Änderung des einfachen Bebauungsplanes (Baulinienplan) Staffels erforderlich.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die geplante Verbindungsstraße zwischen dem Rückertweg und der Friedrich-Rückert-Straße herausgenommen. Gleichzeitig werden die Baugrenzen angepasst.

Auf Grund der zwei Einfahrten in die Tiefgaragen im Bereich der Rosenstraße kann es in diesem Bereich zu einer geringfügigen Verkehrserhöhung kommen.

Zwischen der Ausführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Ausführung des rechtskräftigen Baulinienplanes sind allerdings keine gravierenden Veränderungen in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten.

9. Ergebnis der 1. frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Staffels“ hat in der Zeit vom 13.06. bis 04.07.2005 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen Einwände ein. Diese wurden in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 26.07.2005 behandelt.

1. Frau Felicitas Dirkmann, Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 3375/2 mit Schreiben vom 02.07.2005

Äußerung:

Frau Dirkmann kritisiert die Lage und Größe der Tiefgaragenausfahrt, die direkt gegenüber ihrem Grundstück angeordnet ist, obwohl die Grundstücke für diese Tiefgarage nicht an der Rosenstraße liegen. Die Lage am Hang würde zu Lärmbelästigungen durch Fahrgeräusche auf Grund der starken Neigung führen. Vorgeschlagen wird eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrt nach Süden und eine Verringerung der Breite auf maximal 4 m. Weiterhin fordert sie den Erhalt der Bäume in der Rosenstraße.

Abwägung:

Auf Grund der vorhandenen Geländesituation wurde die Erschließung der Tiefgaragen über die Rosenstraße gewählt. Mit dieser Anbindung ist eine fast ebenerdige Zufahrt möglich.

Der Eingriff in den Baumbestand wird, durch das in die Bebauungsplanänderung aufgenommene Erhaltungsgebot für die in der Rosenstraße vorhandenen Hecken und Gehölze, gering gehalten. Ergänzend wurden jetzt die Bäume in dem Böschungsbebereich aufgenommen und als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Zum Erhalt einer alten Eiche wird empfohlen die Zufahrt zur Tiefgarage um ca. 5 m nach Süden zu verlegen. Die Geländesituation und die Eigentumsverhältnisse erlauben es nicht die beiden Tiefgaragenzufahrten, wie von Frau Dirkmann vorgeschlagen zusammenzulegen.

Gemäß Gestaltungssatzung ist pro Grundstück eine Zufahrt in einer Breite von bis zu 7,50 m zulässig. Für die nördliche Tiefgaragenzufahrt wurde die Breite mit maximal 6 m festgelegt.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss die Bäume in der Böschung zur Rosenstraße, die außerhalb der Tiefgaragenzufahrten liegen, als zu erhalten festzusetzen und die nördliche Tiefgaragenzufahrt geringfügig zu verschieben.

2. Herr Heinrich Windsheimer, Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3508 mit Schreiben vom 26.06.2005

Äußerung:

Herr Windsheimer erhebt Einspruch gegen die geplante Bebauungsplanänderung. Insbesondere kritisiert er den zu geringen Abstand der Baugrenze mit ca. 6 m zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 3393/3 und 3508, da diese weder die Geländeneigung noch die vorhandene Bebauung berücksichtigt.

Abwägung:

Bei der Realisierung des derzeit rechtsgültigen Baulinienplanes müsste Herr Windsheimer ca. 4 m seines Grundstückes für eine Straße abtreten, die jeweils zur Hälfte auf den Grundstücken Fl.Nr. 3393/3 und 3508 verlaufen würde. Diese Straße wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung herausgenommen.

Der Abstand der Baugrenze mit 6 m von der Grundstücksgrenze, bei gleichzeitiger Einhaltung der Abstandsflächen, stellt für ein allgemeines Wohngebiet bei zweigeschossiger Bebauung zuzüglich Unter- und Dachgeschoss keine zu dichte Bebauung dar.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss den Antrag zurückzuweisen.

3. Interessengemeinschaft der Kurhalter im Rosenviertel mit Schreiben vom 02.07.2005

Äußerung:

Die Interessengemeinschaft wendet sich insbesondere gegen die Einrichtung des Zweirichtungsverkehrs in der Rosenstraße. Es wird eine Zunahme des Durchgangsverkehrs, eine Gefährdung auf Grund der Enge und Unübersichtlichkeit der Straße und der Wegfall vorhandener Parkplätze für Anwohner und Gäste kritisiert. Die Notwendigkeit des Zweirichtungsverkehrs wird nicht gesehen. Es wird hinterfragt ob eine Zusammenlegung der zwei Ein- / Ausfahrten möglich ist.

Abwägung:

Die Öffnung der Rosenstraße für den Zweirichtungsverkehr ist im Rahmen der Bauleitplanung ein Hinweis und keine Festsetzung, da es sich hierbei um eine verkehrsrechtliche Anordnung handelt. Unabhängig davon kann im Bereich westlich der Jägerstraße die Einbahnregelung beibehalten werden.

Die Öffnung der Rosenstraße wird voraussichtlich zu einer geringfügigen Verkehrserhöhung führen. Die Zunahme wird sich aber im Bereich einer für allgemeine Wohngebiete normalen hinzunehmenden Belastung bewegen. Von einer gravierenden Zunahme des Durchgangsverkehrs wird nicht ausgegangen, da die Verkehrsverhältnisse auf Grund der eingeschränkten Verkehrsräume und der Geländesituation in diesem Bereich insgesamt zu vorsichtigem und langsamen Verkehr zwingen. Über eine Geschwindigkeitsbeschränkung sollte die Durchfahrt zusätzlich unattraktiv gemacht werden. Die vorhandene Breite der Straße mit 6 m ist bei unverminderter Geschwindigkeit für den Begegnungsfall LKW – PKW (erforderliche Breite laut EAE: 5,50 m) ausreichend. Bei verminderter Geschwindigkeit ist für den Begegnungsfall LKW – LKW laut EAE ebenfalls eine Breite von 5,50 m ausreichend. Von einer Gefährdung kann nicht ausgegangen werden.

In dem Bereich der Rosenstraße ist ausreichend öffentlicher Parkraum in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage erfordern nicht zwingend den Zweirichtungsverkehr, würden aber bei Einbahnstraßenregelung zu Umwegen, wie in der Stellungnahme auch dargelegt führen.

Die Geländesituation und die Eigentumsverhältnisse erlauben es nicht die beiden Tiefgaragenzufahrten zusammenzulegen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss die beiden Tiefgaragenzufahrten und die Einbahnregelung westlich der Jägerstraße zu belassen und eine gesicherte Fußgängerbeziehung von der Rosenstraße zu den oberhalb der Böschung liegenden Grundstücken zu schaffen. Ansonsten wird der Antrag zurückgewiesen.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

1. Naturschutz

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 29.06.2005 und Stellungnahme des Agenda-21-Beauftragten im Stadtrat, Richard Fix mit Schreiben vom 01.06.2005:

Äußerung:

Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der Planung und dem Ergebnis der Eingriffsregelung.

Es wird jedoch angeregt die Bäume im Bereich der Böschung entlang der Rosenstraße, insbesondere zwei Bäume im Bereich der Tiefgaragenzufahrten und einige Bäume auf der Höhe des Kindergartengeländes als zu erhaltende Bäume festzusetzen.

Abwägung:

In der Bebauungsplanänderung wurde bereits für den Böschungsbereich zur Rosenstraße ein Erhaltungsgebot für die dort vorhandenen Hecken und Gehölze aufgenommen. Ergänzend wurden jetzt die Bäume in dem Böschungsbereich aufgenommen und als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die nördliche Tiefgaragenzufahrt muss zum Erhalt einer Eiche geringfügig nach Süden verschoben werden.

Die Bäume im Bereich des Kindergartengeländes liegen sowohl bei dem rechtskräftigen Baulinienplan, als auch bei der vorgesehenen Änderung innerhalb bzw. zu nah an den Baulinien, sodass sie nicht als zu erhalten festgesetzt werden können. Hierfür werden auf den privaten Grundstücken Ersatzpflanzungen gefordert, auf die erhaltene Bäume angerechnet werden können.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss die Bäume in der Böschung zur Rosenstraße, die außerhalb der Tiefgaragenzufahrten liegen, als zu erhalten festzusetzen und die nördliche Tiefgaragenzufahrt geringfügig zu verschieben.

2. Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes

Stellungnahme des Landratsamtes Bad Kissingen, Sachgebiet 42 - Wasserrecht - mit Schreiben vom 29.06.2005:

Äußerung:

Es wird eingewandt, dass das Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt als TÖB zu hören ist.

Abwägung:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden kann das Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt gehört werden.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss im Rahmen der Beteiligung der Behörden das Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt zu hören.

10. Ergebnis der 1. Behördenbeteiligung

Im Zeitraum August und September 2005 wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung ging Stellungnahme ein. Diese wurden in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 17.01.2006 behandelt.

Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt mit Schreiben vom 31.08.2005

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt teilweise im inneren und zweiten Schutzbezirk des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der staatlichen Heilquellen von Bad Kissingen.

In diesen Schutzbezirken sind Grabungen und Bohrungen bis zu 2 m unter GOK (innerer Schutzbezirk) bzw. 2 m unter dem Überlauf der jeweils in Betracht kommenden Heilquelle (zweiter Schutzbezirk) ohne Erlaubnis zulässig.

Als Bezugshöhe wird hier die Überlaufhöhe von 197,61 m ü. NN des Pandurbrunnens zugrunde gelegt. Demnach sind Grabungen bis zu einer Tiefe von 2 m unter GOK bzw. 195,61 m ü. NN ohne Erlaubnis zulässig, wenn hierdurch kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt.

Abwägung:

Der Hinweis bezüglich der Tiefe der Grabungen und Bohrungen, welche ohne Erlaubnis zulässig sind, wird in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss den Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes in die 2. Änderung des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Änderung der Gebäudeeinstellung und der Erschließung Nochmalige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Inzwischen haben sich die Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich geändert. Seitens der neuen Investoren wurden Änderungen in Bezug auf die Gebäudeeinstellung und die Erschließung angestrebt. Seitens der Stadtplanung kann diesen Überlegungen im Wesentlichen gefolgt werden. Allerdings ist insbesondere die Höheneinstellung der Gebäude an der bestehenden Planung zu orientieren.

Die Höheneinstellung und die möglichen Gebäudeeinstellungen sind im Entwurf des Stadtbauamtes vom 10.01.2006 geplant.

Der Bauwerber möchte den Kopfbau zur Rosenstraße, auf dem Grundstück Flurstücksnummer 3393/3, Gemarkung Bad Kissingen, um 1,50 m höher errichten, als im Entwurf des Stadtbauamtes geplant. Dies wird von der Stadtplanung zwar grundsätzlich für möglich erachtet, im Anschluss aber so nicht gewünscht.

Beschluss:

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, der weiteren Planung den Entwurf vom 10.01.2006 zugrunde zu legen und auf der Basis dieses Entwurfs nochmals die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung durchzuführen.

11. Ergebnis der 2. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Staffels“, Gemarkung Bad Kissingen, lag in der Zeit vom 06.02.2006 bis 27.02.2006 im Rahmen der zweiten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aus. In der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 14.03.2006 wurden folgende Einwände behandelt:

1. Wogebau Objektbau GmbH mit Schreiben vom 13.02.2005

1.1 Sachverhalt:

Es wird darum gebeten die Baugrenzen an insgesamt vier Stellen zu verändern.

Abwägung:

Die Veränderung der Baugrenzen ist möglich, soweit ein Grenzabstand von mindestens 3 m eingehalten wird. Um einen schlüssigen Verlauf der Baugrenzen zu erreichen, ist die Auflösung der durchgehenden Baufelder in Einzelbaufelder zu empfehlen. Die vorgeschlagenen Einzelbaufelder ermöglichen dem Bauwerber die von ihm gewünschte Stellung der Gebäude.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Baugrenzen gemäß dem Entwurf des Stadtbauamtes vom 08.03.2006 zu ändern.

1.2 Sachverhalt:

Es wird gewünscht, dass die zulässige Anzahl der Untergeschosse, die als Vollgeschosse ausgebildet werden dürfen, talseitig auf zwei erhöht wird.

Abwägung:

Da die mögliche Baumasse über die zulässigen Baugrenzen und die Festlegung der Wandhöhe eindeutig definiert ist, wird vorgeschlagen, auf die Festsetzung der zulässigen Geschossezahl zu verzichten.

Gleichzeitig wird die Erhöhung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,1 empfohlen, da nach der bisherigen Festsetzung Unter- und Dachgeschosse, auch wenn sie Vollgeschosse sind, nicht mit angerechnet werden mussten. Mit einer Geschossflächenzahl von 1,1 wird ein Wert angesetzt, der im Rahmen der nach Bau-nutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Werte und im Bereich der in der Umgebung vorhandenen Geschossflächenzahl (bis 1,08) liegt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Festsetzungen der Geschosshöhe zu streichen und die maximal zulässige Geschosshöhe auf 1,1 festzusetzen.

1.3 Sachverhalt:

Durch den Einwender wird in Teilen eine Anpassung der Wandhöhen von 229,00 m üNN auf 229,90 bzw. 231,50 m üNN und von 226,50 m üNN auf 227,50 m üNN gewünscht.

Abwägung:

Die Anhebung im südlichen Bereich von 226,50 m üNN auf 227,50 m üNN ist städtebaulich unproblematisch, da im südlichen Bereich relativ hohe Gebäude anschließen. Im nördlichen Bereich ist die Erhöhung städtebaulich ebenfalls denkbar.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die zulässigen Wandhöhen entsprechend dem Wunsch des Bauwerbers anzupassen.

1.4 Sachverhalt:

Es wird beantragt, dass bei den textlichen Festsetzungen ergänzend folgende Formulierung aufgenommen wird: Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, insbesondere wenn sich die Baumasse gegenüber einem zulässigen Satteldach nicht vergrößert.

Abwägung:

Diese Ergänzung in Bezug auf andere Dachformen ist städtebaulich unbedenklich, da sich an der zulässigen Baumasse nichts verändert. Um zu große Dachaufbauten zu unterbinden sollten gleichzeitig die Festsetzungen um folgende Formulierung ergänzt werden: Satteldächer sind nur über der Schmalseite des Gebäudes zulässig.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die textlichen Festsetzungen entsprechend anzupassen.

1.5 Sachverhalt:

Es wird eingewandt, dass der Straßenanschluss im Nordwesten nicht benötigt wird und entfallen soll.

Abwägung:

Dieser Straßenanschluss ist mit dem vorgesehenen Wendehammer für die Erschließung der Grundstücke 3393 und 3393/3 städtebaulich sinnvoll, da die alleinige Erschließung von der Rosenstraße auf Grund der Höhenlage nicht ausreichend ist. Der Wendehammer soll soweit reduziert werden, dass eine Wendemöglichkeit für die Müllabfuhr möglich bleibt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange dem Einwand insoweit stattzugeben, dass die Fläche für die Wendeanlage reduziert wird.

1.6 Sachverhalt:

Es wird gewünscht, dass der neu geplante Fußweg entlang der Rosenstraße verläuft und auf Straßenniveau vor die vorhandene Stützmauer verlegt wird.

Abwägung:

Die Verlegung des Fußweges auf das Straßenniveau hätte die Einengung der Rosenstraße um ca. 1 m zur Folge. Damit ist die Öffnung für den Zweirichtungsverkehr nicht mehr möglich, da sich Einengungen bis zu 5 m Straßenbreite ergeben würden. Nach Abstimmung mit dem Ordnungsamt wird vorgeschlagen, zwischen der Jägerstraße und der Gartenstraße eine unechte Einbahnstraße einzurichten, so dass der Abfluss aus der Tiefgarage in Richtung Süden möglich ist, im nördlich der Tiefgaragenzufahrt liegenden eingeeengten Bereich aber kein Begegnungsfall entsteht. Die Verlegung des Fußwegs auf Straßenniveau ist auch auf Grund der Höhenlage zu empfehlen, da damit ein stetigeres Gefälle erreicht werden kann. Die bisher geplante Treppenanlage ist durch die enorme Höhendifferenz problematisch.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Wegeführung gemäß dem Entwurf des Stadtbauamtes vom 08.03.2006 zu ändern.

1.7 Sachverhalt:

Es wird gewünscht, dass das Erhaltungsgebot für Bäume und Hecken dahingehend erweitert wird, dass auch eine Ersatzpflanzung statt dem Erhalt zulässig ist.

Abwägung:

An erster Stelle sollte die Erhaltung des bestehenden Baumbestandes stehen. Sollte aus Gründen des Baumzustandes ein Baum nicht gehalten werden können, so ist eine Ersatzpflanzung anzustreben. Auch durch die Stadt Bad Kissingen wurden letztes Jahr aus verkehrssicherungstechnischen Gründen Teile der Böschung zur Rosenstraße ausgeholzt, da die Bäume massive Einmorschungen aufwiesen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die textliche Festsetzung so zu erweitern, dass eine Ersatzpflanzung vorzunehmen ist, wenn ein Baum auf Grund seines Zustandes nicht gehalten werden kann.

2. Eigentümer des Grundstücks Flurstücksnummer 3508 mit Niederschrift vom 22.02.2006 und Verweis auf sein Schreiben vom 26.06.2005

Sachverhalt:

Der Nachbar hält seinen Einspruch vom 26.06.2005 aufrecht. Darin erhebt er Einspruch gegen die geplante Bebauungsplanänderung. Insbesondere kritisiert er den zu geringen Abstand der Baugrenze mit ca. 6 m zwischen den Grundstücken Flurstück-

nummer 3393/3 und 3508, da diese weder die Geländeneigung noch die vorhandene Bebauung berücksichtigt.

Abwägung:

Bei der Realisierung des derzeit rechtsgültigen Baulinienplanes müsste der Eigentümer des Grundstücks Flurstücksnummer 3508 ca. 4 m seines Grundstückes für eine Straße abtreten, die jeweils zur Hälfte auf den Grundstücken Flurstücksnummer 3393/3 und 3508 verlaufen würde. Diese Straße wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung herausgenommen.

Der Abstand der Baugrenze mit 6 m von der Grundstücksgrenze, bei gleichzeitiger Einhaltung der Abstandsflächen, stellt für ein Allgemeines Wohngebiet keine zu dichte Bebauung dar.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange den Einwand zurückzuweisen.

3. Eigentümerin des Grundstücks 3375/2, Jägerstraße 2 mit Schreiben vom 27.02.2006

3.1 Sachverhalt:

Die Eigentümerin des Grundstücks Jägerstraße 2, Flurstücksnummer 3375/2, wendet sich gegen die Massierung der Bebauung. Sie wendet sich gegen die Höheneinstellung (1,50 m höher als bisher geplant) und weist darauf hin, dass bis zu sechs Geschosse entstehen können. Die Höhe des Daches könnte nach ihren Ermittlungen bis zu 20,50 m über ihrem Grundstücksniveau liegen. Weiter wird nicht akzeptiert, dass die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sich an der Innenstadt orientieren.

Abwägung:

Der sparsame Umgang mit Bauland in der Stadt Bad Kissingen führt zwangsläufig dazu, dichtere Bebauung und höhere Ausnutzung auf den Grundstücken zuzulassen. Die jetzt für dieses Bauquartier geplante Nutzung orientiert sich an den zwischen Rosenstraße, Boxbergerstraße und Rückertweg insbesondere im südwestlichen Bereich bereits vorhandenen Baudichten. So liegt auf dem Grundstück Flurstücksnummer 3388 die Geschossflächenzahl für die vorhandene Bebauung bereits jetzt bei 1,08, die Grundflächenzahl liegt in diesem Quartier bereits bei bis zu 0,57.

Für die neuen Bauquartiere ist die Geschossflächenzahl mit maximal 1,1 unter Einbeziehung aller Untergeschosse und Dachgeschosse soweit sie Vollgeschosse sind, und die Grundflächenzahl mit 0,4 geplant. Die Geschossflächenzahl liegt damit sowohl im Rahmen der Umgebungsrichtwerte, aber auch unter der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze von 1,2. Die Grundflächenzahl entspricht der Baunutzungsverordnung und liegt deutlich unter den in der Umgebung teilweise vorhandenen Nutzungsziffern.

Die Bauhöhe ist so gewählt, dass die Gebäude zum natürlichen Gelände so eingestellt werden, dass bergseits zwei Normalgeschosse über dem Gelände liegen. Das führt dazu, dass talseits, je nach den Geländeverhältnissen, ein zusätzliches Geschoss entsteht. Die jetzt festgelegten Bauhöhen führen dazu, dass im Bereich an der Rosenstraße gegenüber der Einmündung Jägerstraße eine Wandhöhe entsteht, die 8,50 m über dem natürlichen Gelände liegt. Das entspricht zwei Geschossen und einem Sockel von 1,50 m. Im Sinne einer Gliederung des Baukörpers ist das aber

städtebaulich verträglich, da insbesondere auch die Abstandsflächen und die Baunutzungsziffern dadurch nicht berührt werden.

Durch Abgrabungen können im Einzelfall weitere Nutzungen ermöglicht werden. Durch die Festsetzung der Bauhöhe und der Grundflächenzahl ist aber die Nutzung insbesondere in Bezug auf die Höhe begrenzt.

Für die Einwenderin relevant ist insbesondere die Bebauung auf dem Grundstück Flurstücksnummer 3393. Hier liegt, bei einer bergseitigen Geländehöhe von 227 m üNN die Oberkante Wandhöhe bei 233,50 m üNN, was genau zwei Geschossen entspricht. Das Grundstück der Einwenderin hat eine Höhe von ca. 222 m üNN (an der Jägerstraße) und ca. 225 m üNN an der nördlichen Ecke. Im Mittel liegt damit die Oberkante der geplanten Wandhöhe bei 10 m über dem Gelände der Einwenderin. Der nächste Gebäudeabstand beträgt zum Grundstück der Einwenderin mehr als 25 m. Diese Höhen- und Baumassenentwicklung ist insgesamt städtebaulich verträglich und hinzunehmen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Einwendungen zurückzuweisen.

3.2 Sachverhalt:

Die Einwenderin wendet sich weiter gegen die Ausweisung des Wohnwegs oberhalb der Böschung. Zusammen mit der Tiefgaragenzufahrt führt dies zu unverträglichen Lärmbelastigungen. Insgesamt wehrt sie sich gegen die Erschließung von der Rosenstraße, weil die zu erschließenden Grundstücke nicht an der Rosenstraße anliegen.

Sie hält die bisher vorgesehene Erschließung über eine Verbindungsstraße von der Friedrich-Rückert-Straße (Südwestseite) durch die Grundstücke zum Rückertweg als die sinnvollste Lösung.

Abwägung:

Die Wohnweganbindung der Grundstücke Flurstücksnummer 3392 und 3393/3 dient in erster Linie der Anfahrt von Feuerwehr- und Versorgungsfahrzeugen. Außerdem sind dort fußläufige Zugänge möglich. Durch die geplanten Tiefgaragen entsteht auf diesem Weg auch kein Parksucherverkehr.

Die Erschließung für die Stellplätze erfolgt ausschließlich über Tiefgaragen, die von der Rosenstraße bzw. über den Rückertweg anzufahren sind. Insofern ist für die Erschließung über den Wohnweg, die im Übrigen bisher als ausschließliche Wegeführung im rechtsverbindlichen Baulinienplan festgesetzt war, eine erhöhte Geräuschemission für das Grundstück der Einwenderin nicht zu befürchten.

Die Tiefgaragenzufahrten wurden so gewählt, dass der Baumbestand an der Böschung im Wesentlichen erhalten werden kann. Durch die Teilung der Tiefgaragen und eine weitere Zufahrt vom Rückertweg (keine Durchfahrt) werden die Immissionen gegenüber dem Erstentwurf der Stadt Bad Kissingen reduziert, weil weniger Fahrzeuge von der Rosenstraße in die Tiefgaragen ein- und ausfahren. Unabhängig davon wird im Baugenehmigungsverfahren die Verträglichkeit der Tiefgaragenzufahrt nachzuweisen sein.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Einwendungen zurückzuweisen.

4. Rechtsanwalt Rainer Wichtermann in Vertretung der Eigentümerin des Grundstücks Friedrich-Rückert-Straße 23, Flurstücksnummer 3393/7 mit Schreiben vom 24.02.2006

4.1 Sachverhalt:

Es wird eingewandt, dass im Bauquartier eine lockere Bebauung, geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, vorhanden ist. Die Bebauung besteht aus Erdgeschoss und Obergeschoss, teilweise mit Einliegerwohnung (Untergeschoss).

Die Planung sieht Baukörper mit 25 m Länge und 17 m Tiefe vor, bei einer Wandhöhe von 9,50 m zuzüglich Dach. Des Weiteren sind Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss möglich. Die Gebäude werden mindestens 12 Wohneinheiten beinhalten. Für die Grundstücke Flurstücksnummer 3393 und 3508 könnte noch eine intensivere Nutzung möglich sein.

Die Begründung lässt eine ausreichende Abwägung vermissen. Die Interessen des Antragstellers finden einseitig in der Planung Niederschlag. Die Planung widerspricht dem Gebietscharakter. Dadurch werden die Interessen mehrerer Grundstückseigentümer, insbesondere die der Einwanderin, massiv beeinträchtigt. Die Behauptung, die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine vergleichbare Bebauung, wie der rechtskräftige Baulinienplan, ist nicht haltbar.

Abwägung:

Die Bebauung in der Umgebung ist in Hinblick auf die Baudichte sehr unterschiedlich strukturiert. Gerade das Bauquartier nördlich der Rosenstraße und nordwestlich der Boxberger Straße weist sehr unterschiedliche Strukturen auf. Die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zwingt die Kommunen dazu, auch intensivere Nutzungen zuzulassen.

Das gegenständliche Bauquartier weist Nutzungsziffern bis 1,08 für die Geschossflächenzahl (Flurstücksnummer 3388) und bis zu 0,57 bei der Grundflächenzahl auf. Die Bauhöhe mit Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss ist in diesem Bereich auf mehreren Grundstücken vorhanden.

Die jetzt geplante Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 1,1 liegen zum einen deutlich innerhalb des von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Rahmens, aber auch insbesondere in Bezug auf die Grundflächenzahl deutlich unter den im Quartier vorhandenen Nutzungen. Die angesprochene Gebäudelänge kann im Einzelfall auf den Grundstücken 3393/3 erreicht werden. Im Wesentlichen haben die geplanten Baukörper aber eine deutlich geringere Längenausdehnung. Um das sicherzustellen und um zu vermeiden, dass überlange Baukörper entstehen, werden mit Ausnahme des südöstlichen Bereichs des Bauquartiers keine durchgehenden Bauquartiere, sondern einzelne Baufenster festgesetzt. Damit werden die Baukörper in Länge und Tiefe begrenzt. Um aber bei entsprechender Länge (> 16 m) einen ausreichenden Abstand zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten sind.

Die Anzahl der Wohnungen/Gebäude ist im Bebauungsplan bewusst nicht festgesetzt. Nachdem in diesem Bauquartier bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden sind, fügen sich die geplanten Nutzungen ein.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die geplante Bebauung nicht gegen das Rücksichtnahmegebot verstößt. Gleichzeitig wird dadurch aber auch sorgfältig mit dem schützenswerten Gut „Grund und Boden“ umgegangen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Einwände zurückzuweisen. Gleichzeitig beschließt der Ausschuss, anstelle der bisher durchgehenden Bauquartiere, die Festzungen einzelner Baufenster entsprechend dem Plan des Stadtbauamtes vom 08.03.2006.

4.2 Sachverhalt:

Die intensive Bebauung auf den Grundstücken Flurstücksnummern 3393 und 3508 wird auch bei Einhaltung der Abstandsflächen zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Belichtung und Besonnung des Anwesens der Einwenderin führen. Weiter wird befürchtet, dass beim Bau der Tiefgarage wegen der Hanglänge Schäden an den Grundstücken und Gebäuden der Einwenderin entstehen.

Abwägung:

Durch die Ausweisung von Baufenstern wird in Verbindung mit der Festsetzung, die Abstandsflächen einzuhalten, ausreichend Vorsorge getragen, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Dies gilt insbesondere auch für die Belichtung und Besonnung. Ein Recht auf freien Ausblick besteht darüber hinaus nicht.

Die Baugrenzen, auch für die Tiefgarage, halten zum Grundstück der Einwenderin ausreichend Abstände ein, um über technische Maßnahmen bei der Bebauung sicherzustellen, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die technischen Lösungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Einwände zurückzuweisen.

4.3 Sachverhalt:

Mit den Geschosswohnungen wird eine deutliche Zunahme des Verkehrs erwartet. Trotz Tiefgarage wird für den Wohnweg von der Friedrich-Rückert-Straße her eine deutliche Verkehrszunahme erwartet, die die Wohnqualität stört.

Abwägung:

Um den zulässigen Verkehr für die bebauten Bereich so verträglich wie möglich zu halten, werden die Stellplätze im Wesentlichen in Tiefgaragen untergebracht. Diese können auf kurzem Weg angefahren werden, ohne die umgebende Bebauung, insbesondere in der Friedrich-Rückert-Straße zu beeinträchtigen.

Der geplante Wohnweg dient in erster Linie der Anfahrt für die Feuerwehr und Versorgungsfahrzeuge sowie der fußläufigen Zugänglichkeit der Gebäude. Nach dem rechtskräftigen Baulinienplan wurde die Erschließung des kompletten Bauquartiers ausschließlich über diesen Weg, der mit dem Rückertweg verbunden war, geführt. Diese Art der Erschließung hätte gerade für die Anwohner der Friedrich-Rückert-Straße deutlich mehr Verkehr erwarten lassen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

4.4 Sachverhalt:

Die Planung sieht einen erheblichen Eingriff in die vorhandene Bepflanzung vor. Sehr alter Baumbestand wird entfernt. Die Nachteile können auch durch Neupflanzungen nicht ausgeglichen werden. Es wird einen beträchtlichen Eingriff in die vorhandene ökologische Struktur, zu der auch eine interessante Fledermauspopulation gehört, geben. Im Vergleich zu den nicht von der Planänderung betroffenen umliegenden Grundstücke werden die beplanten erhebliche Defizite an Grün, Belüftung und Besonnung erleiden. Die anzustrebenden Ziele des Naturschutzes werden vernachlässigt.

Abwägung:

Die bestehende Bepflanzung, insbesondere die großen Bäume, im Bereich der Böschung zur Rosenstraße wird erhalten. Soweit bestehende Grünstrukturen aufgrund der Baumaßnahme weggenommen werden, sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die angesprochene Fledermauspopulation ist uns nicht bekannt. Auch aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde geht nicht hervor, dass auf eine solche Population Rücksicht zu nehmen wäre. Überprüfungen haben auch keine entsprechenden Anhaltspunkte ergeben.

Im Übrigen sind im Rahmen des Umweltberichts sämtliche Schutzgüter geprüft und die Eingriffe abgewogen worden. Die geplanten Maßnahmen sind demnach für die Umwelt verträglich.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Einwände zurückzuweisen.

5. Eigentümerin des Grundstücks Rosenstraße 17, Flurstücksnummer 3378/18 sich mit Schreiben vom 01.03.2006

5.1 Sachverhalt:

Es wird beantragt, die Einbahnregelung im Bereich zwischen Jägerstraße und Gartenstraße zu belassen, da die Eigentümerin des Grundstücks Flurstücksnummer 3378/18 eine starke Beeinträchtigung ihres Grundstücks und eine Zerstörung des Grüngürtels entlang der Rosenstraße befürchtet. Stattdessen sollten die PKW der unteren Tiefgarage mittels Ausnahmeregelung nach links abfahren können und die Zufahrt der oberen Tiefgarage über den Wohnweg erfolgen.

Abwägung:

Nach Abstimmung mit dem Ordnungsamt wird vorgeschlagen zwischen der Jägerstraße und der Gartenstraße eine unechte Einbahnstraße einzurichten, sodass der Abfluss der unteren Tiefgarage in Richtung Süden gegeben ist. Damit ist auch die Anordnung des Fußwegs entlang der Rosenstraße möglich.

Die nördliche Tiefgarage muss in Richtung Stadt über die Jägerstraße und Schützenstraße abfahren.

Eine Anordnung der Zufahrt zur nördlichen Tiefgarage über den Wohnweg ist auf Grund der gegebenen Geländesituation nicht sinnvoll, da von der Rosenstraße ebenerdig zugefahren werden und somit auf eine lange Anrampung verzichtet werden kann. Die Tiefgaragenzufahrten wurden so gewählt, dass der Baumbestand an der Böschung im Wesentlichen erhalten werden kann.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Verkehrsführung gemäß dem Entwurf des Stadtbauamtes vom 08.03.2006 zu ändern und den Einwand ansonsten zurückzuweisen.

5.2 Sachverhalt:

Es wird eingewandt, dass durch die Bebauungsplanänderung eine zu hohe und enge Bauweise entsteht. Das Rosenviertel kann auf Grund des vorgelagerten „Sondergebietes Kurgelände“ nicht mit anderen Allgemeinen Wohngebieten verglichen werden. Weiterhin wird die zulässige Dachneigung von bis zu 42° als zu hoch angesehen und gegen eine Anhebung des Kopfbaus zur Rosenstraße votiert.

Abwägung:

Der sparsame Umgang mit Bauland in Bad Kissingen führt zwangsläufig dazu, dichtere Bebauung und höhere Ausnutzung auf den Grundstücken zuzulassen. Die jetzt für dieses Bauquartier geplante Nutzung orientiert sich an den zwischen Rosenstraße, Boxbergerstraße und Rückertweg insbesondere im südwestlichen Bereich bereits vorhandenen Baudichten. Die festgesetzte Geschossflächenzahl liegt mit 1,1 im Rahmen der Umgebungsrichtwerte, aber unter der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze von 1,2. Die Grundflächenzahl entspricht der Baunutzungsverordnung und liegt deutlich unter den in der Umgebung teilweise vorhandenen Nutzungsziffern.

Damit ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden gewährleistet ist, wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten sind.

Um zu große Dachaufbauten zu unterbinden sollte die Festsetzung der Dächer um folgende Formulierung ergänzt werden: Satteldächer sind nur über die Schmalseite des Gebäudes zulässig.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die textliche Festsetzung der Dächer zu ergänzen, sodass Satteldächer nur über der Schmalseite des Gebäudes zulässig sind. Darüber hinaus wird der Einwand zurückgewiesen.

12. Ergebnis der 2. frühzeitigen Behördenbeteiligung

Parallel zur zweiten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die zweite frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung ging folgende Stellungnahme ein. Diese wurde in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 14.03.2006 behandelt.

Agenda Arbeitskreises mit Schreiben vom 16.02.2006

Sachverhalt.

Der Agenda Arbeitskreis verweist auf seine Stellungnahme vom 01.06.2005. Da die Bäume im Kindergartengelände als nicht zu erhaltende Bäume festgesetzt werden

–

können, sollte festgesetzt werden, dass auch auf den privaten Grundstücken Ersatzpflanzungen gefordert werden. Zusätzlich wird die vom Bauwerber gewünschte

Höheneinstellung kritisiert, da an der Rosenstraße oberhalb der Böschung eher eine geringere Gebäudehöhe wünschenswert wäre.

Abwägung:

Die Bäume im Bereich des Kindergartengeländes liegen sowohl bei dem rechtskräftigen Baulinienplan, als auch bei der vorgesehenen Änderung innerhalb bzw. zu nah an den Baulinien, sodass sie nicht als zu erhalten festgesetzt werden können. Auf den privaten Grundstücken sind jedoch gemäß textlicher Festsetzung 7.3 Pflanzungen gefordert, auf die erhaltene Bäume angerechnet werden können.

Die Anhebung der zulässigen Wandhöhen ist städtebaulich denkbar. Die Überhöhung der Gebäude auf Grund der Böschung zur Rosenstraße ist gegeben. Dies ist allerdings auf Grund des Abstandes der Gebäude zur Rosenstraße und der dicht bepflanzten Böschung städtebaulich vertretbar.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss, den Einwand zurückzuweisen.

13. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Staffels“, Gemarkung Bad Kissingen, vom 03.04.2006 bis 03.05.2006, sind folgende Einwände eingegangen. Diese wurden in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 30.05.2006 behandelt.

1. Wogebau Objektbau GmbH mit Schreiben vom 19.04.2006

1.1 Sachverhalt:

Die textliche Festsetzung bezüglich der Wandhöhe ist zur planerischen Darstellung widersprüchlich.

Abwägung:

In der textlichen Festsetzung wird die Definition der Wandhöhe nur exemplarisch für ein Baufeld erläutert. Die exakte Festsetzung ist der planerischen Darstellung zu entnehmen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

1.2 Sachverhalt:

Es wird eingewandt, dass der geforderte Rücksprung des Penthouses von 2,50 m auf 1,50 m reduziert wird, da diese Ebene die wertvollste Fläche darstellt und der Rücksprung auch bei 1,50 m deutlich erkennbar ist.

Abwägung:

Ein mögliches Penthouse sollte nicht wesentlich größer werden als ein ebenfalls mögliches Satteldach mit maximal 42° Dachneigung. Aus diesem Grund sollte an dem ge-

forderten Rücksprung von 2,50 m festgehalten werden. Im Übrigen ist die geplante Baumasse, die durch die Reduzierung des Rücksprungs noch erhöht würde, von Eigentümern aus der direkten Umgebung mehrfach als unverträglich gesehen worden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

1.3 Sachverhalt:

Durch den Einwender wird der Verzicht auf den Wendehammer angeregt, da die Erschließung des gesamten Baukomplexes komplett von der Rosenstraße und der Schillerstraße erfolgt. Auch für den Rettungsweg ist der Wendehammer nicht erforderlich. Zusätzlich liegt der Wendehammer bei einem Abstand von 11 m in Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses und kann deshalb so nicht hingenommen werden. Für den Wendehammer sind massive Abholzungen erforderlich.

Abwägung:

Die öffentliche Verkehrsfläche mit dem Wendehammer zur Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 3393 und 3393/3 ist zwar städtebaulich sinnvoll und würde gerade auf dem Grundstück Fl.Nr. 3393 für die Bebauung mehrere Möglichkeiten, insbesondere auch die Teilung des Grundstücks, offenlassen. Ein zwingendes Erfordernis für diesen öffentlichen Stichweg gibt es aber nicht, da das Grundstück Fl.Nr. 3393/3 zum einen über Tiefgaragen von der Rosenstraße bzw. vom Rückertweg erschlossen ist und in einer ausreichenden Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegt. Selbst bei einer Teilung werden keine unverhältnismäßig tiefen Grundstücke entstehen. Das Grundstück liegt sowohl an der Rosenstraße (mit einer Böschung) als auch am Rückertweg an.

Das Grundstück Fl.Nr. 3393 liegt derzeit an einem Grundstück der Stadt Bad Kissingen, das als Stichweg zur Friedrich-Rückert-Straße ausgebaut ist, in einer Breite von ca. 10 m und an der Böschung zur Rosenstraße ebenfalls mit einer Breite von ca. 10 m an. Die bisherige Planung sah vor, dass dort eine öffentliche Straße mit einem Wendehammer errichtet wird. Der Bebauungsplan erschließt darüber hinaus das Grundstück über eine Tiefgarage, die von der Rosenstraße her anfahrbar ist.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 3393 ist auch ohne die bisher geplante öffentliche Zufahrt von der Friedrich-Rückert-Straße mit Wendeanlage möglich, wenn die Grundstücksfläche aus dem Straßengrundstück Fl.Nr. 3393/4, die bisher nicht gewidmet ist, dem Baugrundstück zugeschlagen wird. Damit ist gewährleistet, dass das Grundstück, Fl.Nr. 3393 mit einer ausreichenden Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegt. Im Zusammenwirken mit der festgesetzten Tiefgarage mit Zufahrt von der Rosenstraße kann auch für dieses Grundstück die Voraussetzung des Art. 4 BayBO als erfüllt angesehen werden.

Nachdem der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3393 mit Schreiben vom 24.05.2006, eingegangen per Fax am 29.05.2006, die Stadt ausdrücklich ersucht hat, den Bau des Wendehammers nicht zu beschließen, auf telefonische Nachfrage seinen Verzicht auf eine öffentliche Erschließung in diesem Bereich erklärt hat und gleichzeitig mitgeteilt hat, dass er die Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 3393/4 erwerben will, kann der Bebauungsplan so geändert werden, dass die öffentliche Stichstraße von der Friedrich-Rückert-Straße her entfällt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, dem Einwand stattzugeben.

1.4 Änderung der Fußwegführung
Konsequenz aus Beschluss zu Ziffer 3.1

Aufgrund der Abwägung unter Ziffer 1.3 und der Privatisierung des bisher öffentlichen Grundstückes hat die geplante Fußwegführung von der Friedrich-Rückert-Straße, oberhalb der Böschung, mit Abgang über die Böschung und Errichtung eines Gehweges mit Einschränkungen für die Fahrbahn in der Rosenstraße ihre städtebauliche Rechtfertigung verloren. Der öffentliche Fußgängerverkehr kann ohne Höhenverlust und ohne wesentliche Verlängerung des Weges von der Friedrich-Rückert-Straße entlang der Straße in die Rosenstraße geführt werden. Dadurch werden auch Eingriffe in die Bepflanzung der Böschung vermieden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Fußwegverbindung von der Friedrich-Rückert-Straße im Bereich der Böschung bis zum Anschluss an den bisherigen Gehweg an der Nordseite der Rosenstraße entfallen zu lassen.

2. Rechtsanwalt Rainer Wichtermann in Vertretung der Eigentümerin des Grundstückes Friedrich-Rückert-Straße 23, Flurstücksnummer 3393/7, mit Schreiben vom 02.05.2006

2.1 Sachverhalt:

Es wird kritisiert, dass durch den jetzigen Entwurf verstärkt Verkehrsbelastungen eintreten und beträchtliche Eingriffe in den Grünbereich und den Wasserhaushalt erfolgen.

Abwägung:

Um den zulässigen Verkehr für die bebauten Bereiche so verträglich wie möglich zu halten, werden die Stellplätze im Wesentlichen in Tiefgaragen untergebracht. Diese können auf kurzem Weg angefahren werden, ohne die umgebende Bebauung, insbesondere in der Friedrich-Rückert-Straße zu beeinträchtigen. Die bisher geplante öffentliche Erschließung von der Friedrich-Rückert-Straße entfällt.

Die bestehende Bepflanzung, insbesondere die großen Bäume, im Bereich der Böschung zur Rosenstraße wird soweit wie möglich erhalten. Soweit bestehende Grünstrukturen aufgrund der Baumaßnahme weggenommen werden, sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Nachrichtlich wurden die Heilquellenschutzgebiete in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier sind bei Überschreitung der Grabtiefen Genehmigungen einzuholen. Der Schutz des Wasserhaushaltes ist damit sichergestellt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

2.2 Sachverhalt:

Es wird eingewandt, dass die geplante Bebauung zu massiv ist und mit dem Charakter des umgebenden Baugebietes nicht vereinbar ist. Die zulässige GRZ stellt die O-

bergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet dar und die zulässige GFZ liegt nur minimal unterhalb der zulässigen Höchstzahl gemäß BauNVO.

Zur Begründung dieser Zahlen wurden vorhandene Bebauungen, die sich bereits jetzt aufgrund ihrer Größe als Fremdkörper in dem Quartier darstellen, herangezogen. Das für eine Innenstadt geltende Kriterium nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden kann für das Gebiet am Staffelsberg nicht herangezogen werden. Die geplante Bebauung erschlägt die vorhandenen Gebäude geradezu.

Abwägung:

Die Bebauung in der Umgebung ist im Hinblick auf die Baudichte sehr unterschiedlich strukturiert. Gerade das Bauquartier nördlich der Rosenstraße und nordwestlich der Boxberger Straße weist sehr unterschiedliche Strukturen auf. In der Stadt Bad Kissingen steht auch im Bereich Staffels Bauland nur begrenzt zur Verfügung. Deshalb müssen auch intensivere Nutzungen ermöglicht werden. Das Gebot nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden gilt deshalb auch für diese Bauleitplanung. Das gegenständliche Bauquartier weist Nutzungsziffern bis 1,08 für die GFZ (Fl.Nr. 3388) und bis zu 0,57 bei der GRZ auf. Dieses Grundstück ist für die zulässige Bebauung mit heranzuziehen. Die Bauhöhe mit Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss ist in diesem Bereich auf anderen Grundstücken bereits vorhanden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Einwände zurückzuweisen.

2.3 Sachverhalt:

Es wird die fehlende Erläuterung für die Festsetzung der GRZ mit einer Höchstgrenze von 0,4 und die Anhebung der GFZ von 0,8 auf 1,1 eingewandt. Der Verzicht auf die Festlegung einer Geschosshöhe und die Bemessung der Wandhöhe auf NN ermöglicht eine extreme Ausnutzung der Baugrundstücke. An einer Stelle sind aufgrund der angegebenen Höhenlinien und zulässigen Wandhöhen über NN Wandhöhen von 10 m möglich. Die Festlegung der Wandhöhe in Bezug auf NN sei für die Nachbarn nicht nachvollziehbar, da die Gebäudehöhen der bestehenden Gebäude nicht ersichtlich sind. Die unterhalb des Grundstücks Fl.Nr. 3593 zulässige Wandhöhe geht schon jetzt über die tatsächlich vorhandenen Wandhöhen hinaus. Es wird bezweifelt, dass die Einhaltung der Abstandsflächen ausreicht um die Besonnung und Belüftung sicherzustellen. Weiterhin wird eingewandt, dass über den Verzicht auf die Festsetzung einer Geschosshöhe Abgrabungen möglich sind, die zusätzlich Untergeschoss-Räume ermöglichen.

Abwägung:

Das gegenständliche Bauquartier weist Nutzungsziffern bis 1,08 für die GFZ (Fl.Nr. 3388) und bis zu 0,57 bei der GRZ auf. In Anlehnung daran wurden die Obergrenzen für die Nutzungsziffern gewählt. Die maximal zulässige GFZ wurde erhöht, da in einer ersten Fassung der Bebauungsplanänderung Dach- und Untergeschosse generell nicht eingerechnet wurden. Die Anrechnung dieser Geschosse erforderte die Anhebung der GFZ. Die Baudichte wird dadurch nicht wesentlich verändert.

Über Schnitte wurden die möglichen Geschosse überprüft. Die maximale Bauhöhe ist so gewählt, dass größtenteils bergseits zwei Normalgeschosse über dem Gelände liegen. Das führt dazu, dass talseits, je nach Geländebeziehungen und möglichen Ab-

grabungen bis zu zwei zusätzlich nutzbare Geschosse entstehen. Die Festlegung der möglichen Wandhöhe auf NN ist insbesondere aufgrund des hängigen Geländes sinnvoll und wesentlich genauer als eine Festlegung bezogen auf das natürliche Gelände. Die Festlegung der Wandhöhe auf ca. 10 m über dem natürlichen Gelände an der besagten Stelle ist gewünscht, da es sich hier um einen höheren Kopfbau handelt. Das Straßenniveau der Friedrich-Rückert-Straße liegt auf ca. 231 bis 232 m üNN. Die Gebäude entlang der Friedrich-Rückert-Straße sind zur Straße hin in der Regel eingeschossig mit Sockel zuzüglich Dach. Damit ergeben sich Wandhöhen von ca. 234 bis 236 m üNN. Diese vorhandenen Wandhöhen liegen bereits über den maximal zulässigen Wandhöhen auf dem darunter liegenden Grundstück. Die angesetzten Höhen sind verträglich und die zulässigen Neubauten fügen sich in die Umgebung ein. Damit ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden gewährleistet ist, wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten sind. Durch die Ausweisung von Baufenstern wird in Verbindung mit der Festsetzung, die Abstandsflächen einzuhalten, ausreichend Vorsorge getragen, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Dies gilt insbesondere auch für die Belichtung und Besonnung. Ein Recht auf freien Ausblick besteht darüber hinaus nicht. Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Geschosshöhe entsteht keine Veränderung der wirksamen Baumasse. Entscheidend ist die wirksame Höhe über dem vorhandenen Gelände und nicht die Geschosshöhe.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

2.4 Sachverhalt:

Es wird eingewandt, dass die Einwendungen der Anlieger im Wesentlichen unberücksichtigt bleiben, dagegen die Einwendungen der WOGEBAU Objektbau GmbH weitestgehend Berücksichtigung finden. Durch Erhöhung der zulässigen Wandhöhen auf einigen Grundstücken und die Zulassung von anderen Dachformen ohne Festlegung der Dachneigungen, entstehen Baumassen, die erheblich gegen das Gebot der Rücksichtnahme und den notwendigen Interessenausgleich verstoßen.

Abwägung:

Im Rahmen der Behandlung der Einwände zur 1. und 2. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 05.07.2005 und 14.03.2006 im Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung hat eine sachgerechte Abwägung stattgefunden. Im Rahmen ihrer Abwägung hat die Stadt Bad Kissingen in zulässiger Weise von ihrem bauleitplanerischem Ermessen Gebrauch gemacht.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

3. Rechtsanwalt Thomas Dirkmann in Vertretung der Eigentümerin des Grundstücks Jägerstraße 2, Fl.Nr. 3375/2 mit Schreiben vom 02.05.2006

3.1 Sachverhalt:

Es wird eingewandt, dass keine städtebauliche Rechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB für den neuen Bebauungsplan besteht, da keine hinreichend gewichtigen Allgemeinbelange für die beabsichtigte Planung vorliegen. Der bereits bestehende Bebauungsplan ist für eine normale der Umgebung angepassten Bebauung völlig ausreichend. Die Planung wird von keiner erkennbaren Konzeption der Stadt getragen, sondern beruht vielmehr größtenteils auf den Wünschen des Investors.

Abwägung:

Die in dem ursprünglichen Baulinienplan enthaltene Verbindungsstraße ist aus städtebaulicher Sicht so nicht mehr erforderlich, da die innere Erschließung auch privat erfolgen kann. Zusätzlich sind in dem Quartier sehr heterogene Strukturen vorhanden, die einer genaueren Ordnung bedürfen.

Eine Genehmigung alleine aufgrund des Baulinienplanes in Verbindung mit § 34 BauGB ist problematisch. Die Stadt Bad Kissingen hat den Wunsch diverser Investoren aufgegriffen um die Entwicklung im Plangebiet durch das bauleitplanerische Tätigwerden voranzubringen. Alleine durch den bisher rechtsgültigen Baulinienplan wäre eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der gewünschten Form nicht erreichbar. Die jetzt geplante Bebauung entspricht den Zielsetzungen der Stadt Bad Kissingen. Gerade die Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden erfordert in diesem stadtnahen Bereich auch die Zulassung von Geschosswohnungsbau.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

3.2 Sachverhalt:

Es wird beantragt pro Wohngebäude eine Höchstzahl von drei Wohnungen festzusetzen. Als Bezugsgröße für die Baudichte das Grundstück Fl.Nr. 3388 heranzuziehen wird als nicht sachgerecht angesehen, da dieses Grundstück mit Abstand die dichteste Bebauung aufweist und nur ca. 20 % der Gesamtfläche des Bebauungsplanes ausmacht. Es wird gefordert die übrigen bebauten Grundstücke mit in den Vergleich einzubeziehen.

Abwägung:

Die jetzt geplante Bebauung entspricht den Zielsetzungen der Stadt Bad Kissingen. Gerade weil in Bad Kissingen und insbesondere im Bereich Staffels Bauland nur begrenzt zur Verfügung steht erfordert der sparsamem Umgang mit Grund und Boden in diesem stadtnahen Bereich auch die Zulassung von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienwohnhäusern.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

3.3 Sachverhalt:

Die Erhöhung des Kopfbaus zur Rosenstraße wird abgelehnt. Es wird hinterfragt, warum die Höhen erst abgelehnt wurden und später dann aber doch dem Wunsch des Investors gefolgt wurde.

Es wird beantragt, die zulässige Wandhöhe insbesondere auf dem Grundstück Fl.Nr. 3393 zu reduzieren, da diese mit 233,50 m deutlich über der vorhandenen Höhe der Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 3393/5, 3393/6, 3393/7 und 3498/6 liegt und somit der Hangcharakter verloren geht.

Abwägung:

In einer ersten Beurteilung wurde die Überhöhung des Kopfbaus zur Rosenstraße vom Bauausschuss abgelehnt. In einer näheren Untersuchung und Überprüfung mittels Straßenabwicklung und Schnitt wurde die Überhöhung jedoch als verträglich beurteilt und in einer folgenden Beteiligung konnte dem Einwand stattgegeben werden. Das Straßenniveau der Friedrich-Rückert-Straße liegt auf ca. 231 bis 232 m üNN. Die Gebäude entlang der Friedrich-Rückert-Straße sind zur Straße hin in der Regel eingeschossig mit Sockel zuzüglich Dach. Damit ergeben sich Wandhöhen von ca. 234 bis 236 m üNN. Diese vorhandenen Wandhöhen liegen bereits über den maximal zulässigen Wandhöhen auf dem darunter liegenden Grundstück. Die angesetzten Höhen sind verträglich und die zulässigen Neubauten fügen sich in die Umgebung ein.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

3.4 Sachverhalt:

Es wird beantragt den oberhalb der Rosenstraße geplanten Wohnweg für den Anwohnerverkehr komplett zu sperren und nur als Rettungsweg auszuweisen.

Abwägung:

Die öffentliche Verkehrsfläche mit dem Wendehammer zur Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 3393 und 3393/3 ist zwar städtebaulich sinnvoll und würde gerade auf dem Grundstück Fl.Nr. 3393 für die Bebauung mehrere Möglichkeiten, insbesondere auch die Teilung des Grundstücks, offenlassen. Ein zwingendes Erfordernis für diesen öffentlichen Stichweg gibt es aber nicht, da das Grundstück Fl.Nr. 3393/3 zum einen über Tiefgaragen von der Rosenstraße bzw. vom Rückertweg erschlossen ist und das Grundstück in einer ausreichenden Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegt. Selbst bei einer Teilung des Grundstücks werden keine unverhältnismäßig tiefen Grundstücke entstehen. Das Grundstück liegt sowohl an der Rosenstraße (mit einer Böschung) als auch am Rückertweg an.

Das Grundstück Fl.Nr. 3393 liegt derzeit an einem Grundstück der Stadt Bad Kissingen, das als Stichweg zur Friedrich-Rückert-Straße ausgebaut ist, in einer Breite von ca. 10 m und an der Böschung zur Rosenstraße ebenfalls mit einer Breite von ca. 10 m an. Die bisherige Planung sah vor, dass dort eine öffentliche Straße mit einem Wendehammer errichtet wird. Der Bebauungsplan erschließt darüber hinaus das Grundstück über eine Tiefgarage, die von der Rosenstraße her anfahrbar ist.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 3393 ist auch ohne die bisher geplante öffentliche Zufahrt von der Friedrich-Rückert-Straße mit Wendeanlage möglich, wenn die Grundstücksfläche aus dem Straßengrundstück Fl.Nr. 3393/4, die bisher nicht gewidmet ist, dem Baugrundstück zugeschlagen wird. Damit ist gewährleistet, dass das Grundstück, Fl.Nr. 3393 mit einer ausreichenden Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegt. Im Zusammenwirken mit der fest-

gesetzten Tiefgarage mit Zufahrt von der Rosenstraße kann auch für dieses Grundstück die Voraussetzung des Art. 4 BayBO als erfüllt angesehen werden.

Nachdem der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3393 mit Schreiben vom 24.05.2006, eingegangen per Fax am 29.05.2006, die Stadt ausdrücklich ersucht hat, den Bau des Wendehammers nicht zu beschließen, auf telefonische Nachfrage seinen Verzicht auf eine öffentliche Erschließung in diesem Bereich erklärt hat und gleichzeitig mitgeteilt hat, dass er die Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 3393/4 erwerben will, kann der Bebauungsplan so geändert werden, dass die öffentliche Stichstraße von der Friedrich-Rückert-Straße her entfällt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, dem Einwand stattzugeben.

3.5 Sachverhalt:

Es wird beantragt die in der Begründung dargelegte Verschiebung der Tiefgarage in den Bebauungsplan aufzunehmen und einzuzichnen. Weiter sollen die zulässige Breite der Zufahrt von höchstens 4 m, sowie der Erhalt der Eiche in diesem Bereich im Bebauungsplan dargestellt werden. Bezüglich der Tiefgaragenzufahrten wird ferner beantragt festzusetzen, dass die Tiefgaragentore besonders lärmschluckend konzipiert sein müssen, um die Belästigung der Anwohner durch Lärm so gering wie möglich zu halten.

Abwägung:

Die Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt, die Umgrenzung für die Tiefgarage und die zu erhaltende Eiche sind im Bebauungsplan dargestellt. Gemäß Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen ist pro Grundstück eine Zu- und Abfahrt mit einer Breite von maximal 7,50 m zulässig. Dies wurde als Festsetzung so in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist nicht geboten für dieses Quartier eine andere Festlegung zu treffen. Da es sich nicht um öffentliche Tiefgaragen, sondern um private Tiefgaragen mit einer geringen Anzahl von Stellplätzen handelt ist eine Festsetzung bezüglich der Tore ebenfalls nicht angezeigt.

Eine Tiefgarage dieser Größenordnung ist in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Zusätzliche Anforderungen an den Immissionsschutz sind nicht erkennbar. Detailfestlegungen können erst im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden. Ein eventuell erforderliches Gutachten ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Im Übrigen wird im Umweltbericht eine Aussage zum Thema Immissionen getroffen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

3.6 Sachverhalt:

Es wird festgestellt, dass bis zum jetzigen Zeitpunkt eine gesetzeskonforme Abwägung nicht erfolgt ist, da eine Ablehnung überwiegend mit dem Pauschalargument der Notwendigkeit des sparsamen Umganges mit Bauland erfolgte oder lediglich die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange angeführt wurde.

Abwägung:

Im Rahmen der Behandlung der Einwände zur 1. und 2. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 05.07.2005 und 14.03.2006 im Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung hat eine sachgerechte Abwägung stattgefunden. Im Rahmen ihrer Abwägung hat die Stadt Bad Kissingen in zulässiger Weise von ihrem bauleitplanerischen Ermessen Gebrauch gemacht.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

4. Eigentümerin des Grundstücks Rosenstraße 17, Fl.Nr. 3378/18, mit Schreiben vom 01.05.2006

4.1 Sachverhalt:

Es wird eingewandt, dass die bestehende hohe Bebauung, wie z.B. die bestehende frühere Klinik der Arbeiterwohlfahrt nicht als Maßstab für weitere negative Entwicklungen herangezogen werden sollte. Weiterhin wird beantragt, dass die zulässigen Wandhöhen dem abfallenden Gelände folgen und sich an den oberen Häusern in der Friedrich-Rückert-Straße orientieren, um den freien Blick der Anwohner nicht zu stören.

Abwägung:

Das Straßenniveau der Friedrich-Rückert-Straße liegt auf ca. 231 bis 232 m üNN. Die Gebäude entlang der Friedrich-Rückert-Straße sind zur Straße hin in der Regel eingeschossig mit Sockel zuzüglich Dach. Damit ergeben sich Wandhöhen von ca. 234 bis 236 m üNN. Diese vorhandenen Wandhöhen liegen bereits über den maximal zulässigen Wandhöhen auf dem darunter liegenden Grundstück. Die angesetzten Höhen sind verträglich und die zulässigen Neubauten fügen sich in die Umgebung ein. Ein Anspruch auf freie Aussicht besteht nicht.

Die jetzt geplante Bebauung entspricht den Zielsetzungen der Stadt Bad Kissingen. Gerade die Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden erfordert in diesem stadtnahen Bereich auch die Zulassung von Geschosswohnungsbau.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

4.2 Sachverhalt:

Die Schrägstellung der vier Gebäude der Fl.Nr. 3393/3 sollte geändert werden, da sie der allgemeinen Anordnung widerspricht.

Abwägung:

Die drei Gebäude entlang der Rosenstraße folgen dem Verlauf der Rosenstraße. Das mittig liegende Gebäude wurde an die Stellung der Gebäude entlang der Rosenstraße angepasst.

Die Orientierung der Gebäude am Straßenverlauf ist, auch wenn sie von der vorhandenen Bebauung abweicht, städtebaulich verträglich und geboten.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

4.3 Sachverhalt:

Es wird beantragt die Tiefgaragenzufahrten unter dem Aspekt des Erhalts der Bäume und einer geringeren Unterbrechung der Böschung auf eine Breite von max. 5 m festzusetzen.

Abwägung:

Gemäß Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen ist pro Grundstück eine Zu- und Abfahrt mit einer Breite von maximal 7.50 m zulässig. Dies wurde als Festsetzung so in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist nicht begründet, für dieses Quartier eine andere Festlegung zu treffen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

5. Eigentümer des Grundstücks 3393 mit Schreiben vom 24.05.2006

Sachverhalt:

Es wird eingewandt, der Wendehammer sei unnötig, weil die anliegenden Grundstücke auch anders erschlossen werden können. Der Wendehammer verursache Kosten und mindere den Wert des Grundstücks. Die Stadt wird ausdrücklich ersucht, den Bau des Wendehammers nicht zu beschließen.

Abwägung:

Die öffentliche Verkehrsfläche mit dem Wendehammer zur Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 3393 und 3393/3 ist zwar städtebaulich sinnvoll und würde gerade auf dem Grundstück 3393 für die Bebauung mehrere Möglichkeiten, insbesondere auch die Teilung des Grundstücks, offenlassen. Ein zwingendes Erfordernis für diesen öffentlichen Stichweg gibt es aber nicht, da das Grundstück Fl.Nr. 3393/3 zum einen über Tiefgaragen von der Rosenstraße bzw. vom Rückertweg erschlossen ist und das Grundstück in einer ausreichenden Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegt. Selbst bei einer Teilung des Grundstücks werden keine unverhältnismäßig tiefen Grundstücke entstehen. Das Grundstück liegt sowohl an der Rosenstraße (mit einer Böschung) als auch am Rückertweg an.

Das Grundstück 3393 liegt derzeit an einem Grundstück der Stadt Bad Kissingen, das als Stichweg zur Friedrich-Rückert-Straße ausgebaut ist, in einer Breite von ca. 10 m und an der Böschung zur Rosenstraße ebenfalls mit einer Breite von ca. 10 m an. Die bisherige Planung sah vor, dass dort eine öffentliche Straße mit einem Wendehammer errichtet wird. Der Bebauungsplan erschließt darüber hinaus das Grundstück über eine Tiefgarage, die von der Rosenstraße her anfahrbar ist.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 3393 ist auch ohne die bisher geplante öffentliche Zufahrt von der Friedrich-Rückert-Straße mit Wendeanlage möglich, wenn die Grundstücksfläche aus dem Straßengrundstück Fl.Nr. 3393, die bisher nicht gewidmet ist, dem Baugrundstück zugeschlagen wird. Damit ist gewährleistet, dass das Grundstück, Fl.Nr. 3393 mit einer ausreichenden Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegt. Im Zusammenwirken mit der fest-

gesetzten Tiefgarage mit Zufahrt von der Rosenstraße kann auch für dieses Grundstück die Voraussetzung des Art. 4 BayBO als erfüllt angesehen werden. Eine spätere Teilung des Grundstücks ist nicht möglich, da dann die Voraussetzungen des Art. 4 BayBO nicht mehr vorliegen würden.

Nachdem der Einwender auf telefonische Nachfrage seinen Verzicht auf eine öffentliche Erschließung in diesem Bereich erklärt und gleichzeitig mitgeteilt hat, dass er die Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 3393/4 erwerben will, kann der Bebauungsplan so geändert werden, dass die öffentliche Stichstraße von der Friedrich-Rückert-Straße her entfällt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, dem Einwand stattzugeben.

14. Ergebnis der Behördenbeteiligung

Parallel zur öffentlichen Auslegung fand die Behördenbeteiligung statt. Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung sind folgende Einwände eingegangen. Diese wurden in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 30.05.2006 behandelt.

1. Agenda Arbeitskreis

1.1 Sachverhalt:

Der Agenda Arbeitskreis sieht angesichts der demographischen Entwicklung im Landkreis Bad Kissingen kaum Bedarf für die Erstellung neuer Wohneinheiten. Insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland sollte dazu führen leer stehende alte, aber erhaltenswerte Bausubstanz wieder ihrer zweckmäßigen Nutzung zuzuführen.

Abwägung:

Die Reaktivierung alter, leer stehender Bausubstanz ist sicherlich ein richtiger und notwendiger Ansatz, um mit Bauland sparsam umzugehen. Dies wird von der Stadt Bad Kissingen auch intensiv verfolgt. Dennoch können Neubauten nicht unterbunden werden. Um der Zersiedelung unserer Landschaft entgegenzuwirken ist es wichtig innerstädtische Flächen zu aktivieren und hier eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Dies entspricht insbesondere auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss, den Einwand zurückzuweisen.

1.2 Sachverhalt:

Es wird gefordert, die vorhandenen Großbäume, sowie den Grüngürtel an der Böschung zur Rosenstraße zu erhalten. Durch die Tiefgaragenzufahrten und den schräg verlaufenden Fußweg entlang der Böschung ist dies nicht mehr gegeben.

Abwägung:

Die Böschung wird durch die Tiefgaragenzufahrten sicherlich gestört. Dennoch bleibt sie als Grüngürtel erhalten bzw. kann wieder als Grüngürtel angelegt werden. Nachdem aufgrund des Beschlusses des Ausschusses der Fußweg an und in der Böschung entfällt, wurde dem Einwand im Rahmen der Abwägung abgeholfen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss, den Einwand hinsichtlich der Tiefgaragenzufahrten zurückzuweisen.

1.3 Sachverhalt:

Die vom Bauwerber gewünschte Höheneinstellung und die zulässigen Dachformen werden kritisiert. Insbesondere bei den nördlich gelegenen Gebäuden wird eine Reduzierung der zulässigen Höhen in Anpassung an die Gebäude in der Friedrich-Rückert-Straße gefordert.

Abwägung:

Das Straßenniveau der Friedrich-Rückert-Straße liegt auf ca. 231 bis 232 m üNN. Die Gebäude entlang der Friedrich-Rückert-Straße sind zur Straße hin in der Regel eingeschossig mit Sockel zuzüglich Dach. Damit ergeben sich incl. Sockel Wandhöhen von ca. 234 bis 236 m üNN. Diese vorhandenen Wandhöhen liegen bereits über den maximal zulässigen Wandhöhen auf dem darunter liegenden Grundstück. Die angesetzten Höhen sind verträglich und die zulässigen Neubauten fügen sich in die Umgebung ein.

Die zulässigen Dachformen entsprechen einer modernen zeitgemäßen Architektur. Um die Dachlandschaft zu steuern, sind andere Dachformen als Sattel- und Walm-dach, bzw. Penthaus nur in Ausnahmefällen zulässig.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss, den Einwand zurückzuweisen.

2. Vermessungsamt mit Schreiben vom 07.04.2006

Sachverhalt:

In der Bebauungsplanänderung fehlen Aussagen über eine erforderliche Bodenordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass dadurch baurechtswidrige Zustände entstehen. Es wird empfohlen vorgesehene Grenzziehungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abwägung:

Es sind keine neuen Grundstücksteilungen vorgesehen. Einige Gebäude sind bei voller Ausnutzung der Baugrenzen ohne Grenzänderung so nicht genehmigungsfähig. Sollte dies durch Grundstückskauf bzw. Grundstückszusammenlegung nicht lösbar sein, so ist, wie in der Begründung dargelegt, im Anschluss an den Bebauungsplan erforderlichenfalls eine Umlegung einzuleiten.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss, den Einwand zurückzuweisen.

Nochmalige öffentliche Auslegung

Sachverhalt:

Aufgrund der Änderung der Erschließung durch Wegfall des Stichweges und des Fußweges sind die Grundzüge der Planung berührt. Insofern ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan erneut auszulegen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt in der Sitzung am 30.05.2006 den Bebauungsplan nochmals auf die Dauer eines Monats auszulegen.

15. Ergebnis der nochmaligen öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der nochmaligen öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Staffels“, Gemarkung Bad Kissingen, vom 26.06.2006 bis 26.07.2006, sind folgende Einwände eingegangen. Diese wurden in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 27.07.2006 behandelt.

1. Rechtsanwalt Rainer Wichtermann in Vertretung der Eigentümerin des Grundstücks Friedrich-Rückert-Straße 23, Flurstücksnummer 3393/7, mit Schreiben vom 24.07.2006.

1.1 Sachverhalt:

Von der tatsächlichen Bebauung her stelle sich der betroffene Bereich des Staffels als Reines Wohngebiet (WR) dar. Dies gelte unabhängig von einer tatsächlich erfolgten Ausweisung. Der Bebauungsplan sehe nun an gleicher Stelle ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Damit sei eine grundsätzliche Änderung des Gebietscharakters vorgesehen. In dem ganzen Verfahren sei bisher nicht dargestellt, aus welchen Gründen der Bereich als WA-Gebiet beplant werde.

Die Änderung in ein WA-Gebiet zeige allerdings deutlich auf, dass mit dem Bebauungsplan eine Änderung des Gebietscharakters erstrebt werde. Die Neufestsetzung eines WA-Gebiets widerlege für sich selbst das Argument der Stadt, der Bebauungsplan halte sich im Rahmen des im Umgriff üblichen. Bei objektiver Betrachtungsweise bestehe keine Notwendigkeit zur Ausweisung eines WA-Gebietes. Mögliche Wünsche der Investoren änderten daran nichts.

Abwägung:

Im rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan ist weder WA noch WR festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als WA-Gebiet bestimmt. Innerhalb des Umgriffs der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Staffels“ war ein Kindergarten untergebracht. Dieser wäre in einem Reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise in einem Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig. Zusätzlich ist in dem gesamten Gebiet eine Durchmischung mit Kurbetrieben vorhanden, die als Beherbergungsbetriebe im WR nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können im WR nur kleinere Beherbergungsbetriebe ge-

nehmigt werden. Mit der Festsetzung des WA-Gebietes ist damit keine Änderung, sondern eine Konkretisierung des Bestandes und des Flächennutzungsplanes erreicht worden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

1.2 Sachverhalt:

Es werde daran festgehalten, dass der Bebauungsplan - im Übrigen völlig unstrittig - eine massive und intensive Bebauung zulasse, wie sie ansonsten im vergleichbaren Bereich bei weitem nicht existiere. Dies gelte insbesondere auch für die Festlegung einer GFZ von 1,1. Der Hinweis darauf, dass das Bauquartier Nutzungsziffern bis 1,08 GFZ aufweise, rechtfertige dies nicht. Bei diesen 1,08 handele es sich um ein einziges Grundstück (Fl.Nr. 3388). Dieses sei nicht typisch für das Quartier, sondern stelle dort einen ausgesprochenen Fremdkörper dar. Die durchschnittliche GFZ im Bereich werde mit 1,1 bei weitem überschritten. Insbesondere gelte dies für die unmittelbar anschließende Bebauung, ganz besonders aber für das eigene Grundstück der Einwenderin. Die benachbarte Bebauung bestehe aus Einfamilienhäusern, gelegentlich mit Einliegerwohnung. Die im Plan vorgesehene Nutzung gehe über die vorhandene Bebauung der Nachbargrundstücke zu Lasten der Eigentümer weit hinaus. Bei einer ungleichen Verteilung von Nutzung in einem Gebiet könne die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nicht ohne Rücksicht darauf, dass seine unmittelbare Umgebung oder seine Umgebung in einer bestimmten Richtung gesteigert schutzwürdig sei, allein daraus hergeleitet werden, dass es den insgesamt maßgebenden Rahmen nicht überschreite. Vielmehr dürfe das Vorhaben es auch nicht an der gebotenen Rücksichtnahme auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandenen Bebauung fehlen lassen. Bei der Bebauung benachbarter Innenbereichsgrundstücke dürfe erwartet werden, dass auf die unmittelbar benachbarte Bebauung Rücksicht genommen werde. Maßgebend sei unter anderem Art und Ausmaß der schutzwürdigen Stellung des Rücksichtnahmebegünstigten, dessen Schutzbedürfnis gegen die Interessen des Bauherrn abzuwägen. Es sei zu überprüfen, was dem einen oder dem anderen billigerweise zuzumuten sei. Eine solche Abwägung hätte in Wirklichkeit bisher nicht stattgefunden. Es werde vielmehr nur auf die Intention der Stadt hingewiesen, auch innerorts eine verdichtete Bebauung herbeiführen zu wollen, wobei die bisherige Abwägung einseitig zu Gunsten der Investoren vorgenommen werde. Gerade bei dem Anwesen der Einwenderin werde deutlich, dass das Nachbar schützende Gebot der Rücksichtnahme verletzt werde.

Abwägung:

Die Bebauung in der Umgebung ist im Hinblick auf die Baudichte sehr unterschiedlich strukturiert. Gerade das Bauquartier nördlich der Rosenstraße und nordwestlich der Boxbergerstraße weist sehr unterschiedliche Strukturen auf. Die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zwingt die Stadt Bad Kissingen dazu, auch intensivere Nutzungen zuzulassen. Das gegenständliche Bauquartier weist Nutzungsziffern bis 1,08 für die Geschossflächenzahl (Flurstücksnummer 3388) und bis zu 0,57 bei der Grundflächenzahl auf. Die Bauhöhe mit Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss ist in diesem Bereich auf mehreren Grundstücken vorhanden.

Die jetzt geplante Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 1,1 liegen zum einen deutlich innerhalb des von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen

Rahmens, aber auch insbesondere in Bezug auf die Grundflächenzahl deutlich unter im Quartier vorhandenen Nutzungen. Um zu vermeiden, dass überlange Baukörper entstehen, werden mit Ausnahme des südöstlichen Bereichs des Bauquartiers keine durchgehenden Baufelder, sondern einzelne Baufenster festgesetzt. Damit ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden gewährleistet ist, wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten sind. Durch die Ausweisung von Baufenstern wird in Verbindung mit der Festsetzung, die Abstandsflächen einzuhalten, ausreichend Vorsorge getragen, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Dies gilt insbesondere auch für die Belichtung und Besonnung. Ein Recht auf freien Ausblick besteht darüber hinaus nicht.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die geplante Bebauung nicht gegen das Rücksichtnahmegebot verstößt. Gleichzeitig wird dadurch aber auch sorgfältig mit dem schützenswerten Gut „Grund und Boden“ umgegangen.

Im Rahmen ihrer Abwägung hat die Stadt Bad Kissingen in zulässiger Weise von ihrem bauleitplanerischen Ermessen Gebrauch gemacht.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

1.3 Sachverhalt:

Durch den Verzicht auf eine Angabe der zulässigen Geschosse und auf eine Begrenzung der Wohneinheiten pro Baukörper könnten Gebäude erstellt werden, die massive negative Auswirkungen für das Grundstück der Einwenderin mit sich bringen würden. Es wären Gebäudehöhen hangseitig bis zu 17 m möglich, die Gebäude könnten unter Ausnutzung des Gefälles bis zu sechs Geschosse beinhalten. Sie würden, auch wenn sie vom Gelände her tiefer als das Grundstück der Einwenderin liegen, deren Haus weit überragen. Verstärkt würde diese Möglichkeit durch die vorgesehene Dachneigung bis zu 40°. Die Einwenderin fordert, dass eine Dachneigung mit allenfalls 28° zulässig sei.

Beigefügt wurde eine Handskizze, die zum einen das Verhältnis des auf dem Grundstück der Einwenderin bestehenden zu dem vorgesehenen Nachbargebäude darstellt, zum anderen aber auch deutlich macht, dass gerade die Besonnung des Grundstücks der Einwenderin durch den massiven Nachbarbau, speziell in den Zeiten von Herbst bis Frühjahr, stärkstens eingeschränkt werde.

Abwägung:

Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Geschosshöhe entsteht keine Veränderung der wirksamen Baumasse. Maßgebend für die städtebauliche Wirkung des Gebäudes ist die absolute Höhe. Aus diesem Grund sind insbesondere an diesem hängigen Gelände die maximal zulässigen Gebäudehöhen über die Entwicklung aus Schnitten und Abwicklungen in Höhen über NN festgesetzt.

Das Straßenniveau der Friedrich-Rückert-Straße liegt auf ca. 231 bis 232 m üNN. Die Gebäude entlang der Friedrich-Rückert-Straße sind zur Straße hin in der Regel eingeschossig mit Sockel zuzüglich Dach. Damit ergeben sich Wandhöhen von ca. 234 bis 236 m üNN. Diese vorhandenen Wandhöhen liegen bereits über den maximal zulässigen Wandhöhen auf dem darunter liegenden Grundstück. Das Dach ist jeweils nur über die Schmalseite des Gebäudes zulässig. Die angesetzten Höhen sind verträglich und die zulässigen Neubauten fügen sich in die Umgebung ein.

Damit ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden gewährleistet ist, wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten sind. Durch die Ausweisung von Baufenstern wird in Verbindung mit der Festsetzung, die Abstandsflächen einzuhalten, ausreichend Vorsorge getragen, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Dies gilt insbesondere auch für die Belichtung und Besonnung. Ein Recht auf freien Ausblick besteht darüber hinaus nicht. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Bauhöhen ist die Gesamfläche der Nutzung definiert. Nachdem in diesem Bauquartier bereits Mehrfamilienhäuser und Gebäude ähnlicher Größenverhältnisse vorhanden sind, fügen sich die geplanten Nutzungen ein.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

1.4 Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 3393 solle über das Grundstück 3393/4 erschlossen werden. Obwohl Tiefgaragen vorgesehen seien, sei erheblicher Verkehr zwischen dem Grundstück der Einwenderin Fl.Nr. 3393/7 und dem Grundstück 3393 zu befürchten. Pro Wohneinheit müssten 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Der effektive Stellplatzbedarf könne jedoch nicht ermittelt werden, weil der Plan auf eine Festlegung der Wohneinheiten pro Baukörper ausdrücklich verzichte. In diesem Punkt sei eine sachlich getragene Abwägung beidseitiger Interessen deshalb überhaupt nicht möglich. Bekannt sei, dass Stellplätze in Form von Tiefgaragen geschaffen werden sollen. Aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen erscheine es allerdings nicht sicher, ob die Tiefgaragen tatsächlich errichtet würden. Falls die Tiefgaragen fehlen, bedeute dies gesteigerten Verkehr innerhalb des Bauquartiers und damit eine weitere Beeinträchtigung des Grundstücks der Einwenderin.

Abwägung:

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze und die damit verbundenen Beeinträchtigungen bewegen sich in einem für ein Allgemeines Wohngebiet üblichen Maße. Um den zulässigen Verkehr für die bebauten Bereiche so verträglich wie möglich zu halten, sollen die Stellplätze im Wesentlichen in Tiefgaragen untergebracht werden. Diese können auf kurzem Weg angefahren werden, ohne die umgebende Bebauung, insbesondere in der Friedrich-Rückert-Straße zu beeinträchtigen. Gemäß Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen sind Stellplätze bei einem Bedarf von mehr als fünf Stellplätzen unterirdisch unterzubringen. Im Übrigen ist die Stadt Bad Kissingen bestrebt, bei einer Häufung von Stellplätzen diese soweit möglich unterirdisch anzuordnen. Die mögliche Beeinträchtigung der Anlieger durch Verkehrszunahmen wurde auch durch Beteiligung der entsprechenden Fachbehörde geprüft und für unbedenklich erachtet. Damit bewegen sich die zu erwartenden Belastungen durch zusätzlichen Verkehr in einem für das Baugebiet verträglichen Maße.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen

1.5 Sachverhalt:

Es müssen Ausgleichsflächen für Bodenversiegelung geschaffen und Ersatzpflanzungen für wegfallende Bäume erfolgen. Es sei nicht erkennbar, dass und vor allem wo dies geschehen solle. Ein Ausgleich der Einbuße an Lebens- und Wohnqualität sei nicht erkennbar.

Abwägung:

Im Rahmen der Festsetzung zur Grünordnung, der Begründung zur Grünordnung mit Ausgleichsberechnung und des Umweltberichtes wurde ausführlich darauf eingegangen wie ein Ausgleich zu erfolgen hat. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Baulinienplanes eine größere Versiegelung möglich wäre, als aufgrund der vorgesehenen Änderung, da sowohl im Straßenbereich als auch im Bereich der Bauflächen Reduzierungen vorgenommen wurden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen

2. Rechtsanwalt Thomas Dirkmann in Vertretung der Eigentümerin des Grundstücks Jägerstraße 2, Fl.Nr. 3375/2 mit Schreiben vom 25.07.2006.

2.1 Sachverhalt:

Es wird eingewandt, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung einen Verstoß gegen Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO darstelle. Dies zeige sich vor allem bei dem Grundstück mit der Flurnummer 3393. Die Anforderungen von Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO seien hier nicht erfüllt. Daran ändere auch die geplante Zuschlagung aus dem Straßengrundstück Fl.Nr. 3393/4 nichts. Die Belange des Feuereschutzes und des Rettungsdienstes seien nicht erfüllt. Es wird daher beantragt, eine Ortsbesichtigung mit den Verantwortlichen der Feuerwehr und den Rettungsdiensten durchzuführen.

Weiter müsse das Grundstück unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Trotz der geplanten Zuschlagung liege das Grundstück nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, da zwischen der Rosenstraße und dem besagten Grundstück eine mehrere Meter breite und mehrere Meter hohe Böschung liege. Auch das Argument, dass die Erschließung über die Tiefgarage erfolge sei absurd, zumal die Tiefgarage im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt sei.

Es wird daher beantragt, die Grundstücke über einen Stichweg oberhalb der Rosenstraße und über den Rückertweg zu erschließen.

Abwägung:

Das Grundstück mit der Flurnummer 3393 ist durch die zwingende Zusammenlegung eines Teils des Straßengrundstücks mit der Fl.Nr. 3393/4 ein Hammergrundstück, das mit einer angemessenen Breite direkt an der Friedrich-Rückert-Straße anliegt und darüber unabhängig von einer möglichen Tiefgarage erschlossen wird.

Mit Verantwortlichen der Feuerwehr wurde die Planung abgestimmt. Aus Sicht der Feuerwehr kann die Erreichbarkeit aller Gebäude im Einsatzfall gewährleistet werden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

2.2 Sachverhalt:

In der Begründung werde davon gesprochen, dass die Stadt Bad Kissingen den Wunsch diverser Investoren aufgegriffen habe bauplanerisch tätig zu werden. Es wird beantragt mitzuteilen, wie viele Investoren es insgesamt sind, die an die Stadt herantreten seien, oder ob es nur ein Investor sei. Dabei sei die Frage interessant, ob es sich bei dem Investor um wirkliche Investoren, verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen handelt, oder nur um private Bauherren. Es wird beantragt diese Frage zu beantworten. Dies erscheine wichtig, da Grundstücke zum Verkauf stünden.

Abwägung:

Die Stadt Bad Kissingen hat den Wunsch mehrerer Investoren aufgegriffen um die Entwicklung im Plangebiet durch das bauleitplanerische Tätigwerden voranzubringen. Alleine durch den bisher rechtsgültigen Baulinienplan wäre eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der gewünschten Form nicht erreichbar. Die jetzt geplante Bebauung entspricht den Zielsetzungen der Stadt Bad Kissingen. Im Rahmen ihrer Abwägung hat die Stadt Bad Kissingen in zulässiger Weise von ihrem bauleitplanerischem Ermessen Gebrauch gemacht.

Die Frage, wer an die Stadt herantreten ist, ist städtebaulich und bauplanerisch nicht relevant.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen

2.3 Sachverhalt:

Der Begründung werde entnommen, dass in dem Quartier sehr heterogene Strukturen vorhanden seien, die einer genaueren Ordnung bedürfen. Es stelle sich dann aber die Frage, warum der beabsichtigte Bebauungsplan eine Kopfbebauung hin zur Rosenstraße erlaube, da alle anderen bereits vorhandenen Gebäude eine andere Ausrichtung hätten. Es wird beantragt, die geplanten Bauflächen nicht zur Rosenstraße auszurichten.

Die Stadt führe aus, dass der Investor die Kopfbebauung 1,5 m höher errichten wolle. Hierzu führe die Stadt zunächst aus, dass dies nicht gewünscht sei, gebe dem Einwand aber dann statt, da die Bebauung verträglich sei. Die Stadt führe selber aus, dass der Bebauungsplan erfolge, um die städtebauliche Entwicklung in der gewünschten Form zu erhalten. Hier widerspreche sich die Stadt selbst und es zeigt sich, dass die Planung der Stadt ohne Konzept erfolge. Vielmehr mache es den Anschein, als ob die Stadt auf Zuruf des Investors arbeite. Es wird beantragt, die Höhererrichtung zur Rosenstraße nicht zu gestatten.

Abwägung:

Die Drehung der Gebäude zur Rosenstraße ist nach städtebaulichen Kriterien überprüft und als verträglich beurteilt worden.

In einer ersten Beurteilung wurde die Erhöhung des Kopfbaus zur Rosenstraße vom Bauausschuss abgelehnt. In einer näheren Untersuchung und Überprüfung mittels Straßenabwicklung und Schnitt wurde die Erhöhung jedoch als verträglich beurteilt. Insofern konnte dem Einwand stattgegeben werden. Die maximale Bauhöhe ist so gewählt, dass größtenteils bergseits zwei Normalgeschosse über dem Gelände liegen. Das führt dazu, dass talseits, je nach Geländebeziehungen und möglichen Abgrabungen bis zu zwei zusätzlich nutzbare Geschosse entstehen. Die Festlegung der möglichen Wandhöhe auf NN ist insbesondere aufgrund des hängigen Geländes

sinnvoll und wesentlich genauer als eine Festlegung bezogen auf das natürliche Gelände. Die Festlegung der Wandhöhe auf ca. 10 m über dem natürlichen Gelände an der besagten Stelle ist gewünscht, da es sich hier um einen höheren Kopfbau als städtebauliche Zäsur handelt. Im Rahmen ihrer Abwägung hat die Stadt Bad Kissingen in zulässiger Weise von ihrem bauleitplanerischem Ermessen Gebrauch gemacht und ausschließlich nach stadtplanerischen Gesichtspunkten entschieden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

2.4 Sachverhalt:

Es wird beantragt, pro Wohngebäude eine Höchstzahl von drei Wohnungen festzusetzen. Zur Begründung wird voll umfänglich auf den Schriftsatz vom 02.05.2006 verwiesen.

Abwägung:

Die jetzt geplante Bebauung entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Bad Kissingen. Gerade weil in Bad Kissingen und insbesondere im Bereich Staffels Bauland nur begrenzt zur Verfügung steht erfordert der sparsame Umgang mit Grund und Boden in diesem stadtnahen Bereich auch die Zulassung von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienwohnhäusern. Nachdem in diesem Bauquartier bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden sind, fügen sich die geplanten Nutzungen ein.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

2.5 Sachverhalt:

Es wird beantragt, festzusetzen, dass die maximale Geschosshöhe vier Geschosse beträgt. Dies setzte sich zusammen aus zwei Vollgeschossen einem Dachgeschoss und einem Untergeschoss. Nach der jetzigen Planung seien bis zu sechs Stockwerke möglich.

Abwägung:

Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Geschosshöhe entsteht keine Veränderung der wirksamen Baumasse. Maßgebend für die städtebauliche Wirkung des Gebäudes ist die absolute Höhe. Aus diesem Grund sind insbesondere an diesem hängigen Gelände die maximal zulässigen Gebäudehöhen über die Entwicklung aus Schnitten und Abwicklungen in Höhen über NN festgesetzt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

2.6 Sachverhalt:

Es wird unter Verweis auf Punkt 2 des Schriftsatzes vom 02.05.2006 beantragt die übrigen Baudichten der Grundstücke innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes mitzuteilen.

Abwägung:

Es besteht keine Notwendigkeit dem Einwander die Baudichten aller Grundstücke mitzuteilen. Sollten Bedenken bestehen, so können diese selbst ermittelt werden. Der Einwand bedarf keiner Abwägung.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

2.7 Sachverhalt:

Es sei festzuhalten, dass eine ernsthafte Abwägung aller Belange bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgt sei und aller Wahrscheinlichkeit nach auch nicht erfolgen werde. Dies zeige sich schon daran, dass der Bauausschuss bereits zwei Tage nach dem Ende der Auslegung - noch vor der Sommerpause - über den Bebauungsplan entscheiden solle. Eine sachgerechte Aufarbeitung der öffentlichen Beteiligung sei in der kurzen Zeit wohl kaum möglich.

Abwägung:

Im Rahmen der Behandlung der Einwände zur 1. und 2. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 05.07.2005 und 14.03.2006, sowie zur öffentlichen Auslegung am 30.05.2006 im Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung hat eine sachgerechte Abwägung stattgefunden. Im Rahmen ihrer Abwägung hat die Stadt Bad Kissingen in zulässiger Weise von ihrem bauleitplanerischen Ermessen Gebrauch gemacht. Im Übrigen ist die Abwägung nicht abhängig von der Zeitdauer. Die Stadt Bad Kissingen verfügt über ausreichend qualifiziertes Personal und ist damit in der Lage eine entsprechende Abwägung auch kurzfristig durchzuführen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

2.8 Sachverhalt:

Es wird angeregt, auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan, die Belange des Denkmalschutzes zu prüfen. So sei z.B. das Gebäude ehemaliges Kinderheim bereits über 110 Jahre alt und aufgrund seiner für Bad Kissingen typischen Fassade unbedingt erhaltenswert.

Abwägung:

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden auch die Belange des Denkmalschutzes angesprochen und zum Gegenstand der städtebaulichen Erwägungen gemacht. Weiterhin wurde zu dem Thema Bodendenkmäler nachrichtlich eine Anzeigepflicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege eingeschaltet. Seitens der Stadt Bad Kissingen liegen keine Erkenntnisse vor, dass es sich bei dem genannten Gebäude um ein Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes handelt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

3. Hausverwaltung Schaffelhofer im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft Boxberger Str. 3 a, b, c mit Schreiben vom 25.07.2006

Sachverhalt:

Es wird Widerspruch gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Staffels“ erhoben. Der Widerspruch richtet sich insbesondere gegen die Höhe der Bebauung, mit insgesamt vier oder mehr Geschossen (inkl. Penthouse).

Abwägung:

Über Schnitte wurden die möglichen Geschosse überprüft. Die maximale Bauhöhe ist so gewählt, dass größtenteils bergseits zwei Normalgeschosse über dem Gelände liegen. Das führt dazu, dass talseits, je nach Geländebeziehungen und möglichen Abgrabungen bis zu zwei zusätzlich nutzbare Geschosse entstehen. Die angesetzten Höhen sind verträglich und die zulässigen Neubauten fügen sich in die Umgebung ein.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

4. Interessengemeinschaft Staffelsberg mit Schreiben vom 20.07.2006

4.1 Sachverhalt:

Das betroffene und auch angrenzende Gebiet sei ein Reines Wohngebiet und nicht ein Allgemeines Wohngebiet, auch wenn im rechtskräftigen Flächennutzungsplan so benannt. Beide Aussagen gingen an der Realität vorbei.

Abwägung:

Im rechtskräftigen Baulinienplan ist weder WA noch WR festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als WA-Gebiet bestimmt. Innerhalb des Umgriffs der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Staffels“ war ein Kindergarten untergebracht. Dieser wäre in einem Reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise, in einem Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig. Zusätzlich ist in dem gesamten Gebiet eine Durchmischung mit Kurbetrieben vorhanden, die als Beherbergungsbetriebe im WR nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können im WR nur kleinere Beherbergungsbetriebe genehmigt werden. Mit der Festsetzung des WA-Gebietes ist damit keine Änderung, sondern eine Konkretisierung des Bestandes und des Flächennutzungsplanes erreicht worden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

4.2 Sachverhalt:

Von Seiten der Einwender herrscht Unklarheit wie viele Geschosse bei den festgesetzten Wandhöhen ausführbar seien. Im gesamten angrenzenden Wohngebiet gäbe es keine fünfgeschossigen Gebäude. Im Baugebiet der Friedrich-Rückert-Straße befänden sich nur Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss und Dachausbau. Sie bitten um genaue Angabe der zulässigen Geschosse für die geplanten Gebäude. Auch hätten sie gerne gewusst, wie hoch ein Gebäude, unabhängig von der Wandhöhe, bis zum höchsten Punkt des Daches sein darf. Hierbei sei auch noch der Niveauunterschied zwischen Rosenstraße und dem zu bebauenden Gelände zu berücksichtigen. Es würde kein „freier Ausblick“ verlangt, aber eine Bebauung, die dem Charakter dieses Wohngebietes entspreche. Die wiederholte Aussage: „Der sparsame Umgang mit Bauland in der Stadt Bad Kissingen führt zwangsläufig dazu, dichtere Bebauung und höhere Ausnutzung auf den Grundstücken zuzulassen“ mag allgemein gelten, träfe jedoch nicht für ein gehobenes Wohngebiet zu.

Zusätzlich werde gefragt wie viele Wohneinheiten pro Gebäude vorgesehen seien. Dies sei wichtig auch hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrs- und Immissionsbelastung. Ursprünglich sei die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt, um eine dichte, der innerstädtischen Lage angemessene Bebauung zu ermöglichen. Später wurde die Geschosshöhe gestrichen und die maximal zulässige Geschossflächenzahl auf 1,1 festgesetzt. Das Rosenviertel könne nicht mit der innerstädtischen Lage verglichen werden. Jeder Bauherr oder Investor sei bestrebt sein Grundstück optimal zu nutzen. Im Vordergrund solle jedoch das Gesamtinteresse und das der betroffenen Bürger stehen. Es dränge sich hier allerdings ein ungutes Gefühl auf bezüglich der Kontakte zwischen Bauherrn und Stadtplanung.

Auch der Agenda-Arbeitskreis (H. Fix) schreibe u.a.: „Mit dem gleichen Argument können die Anwohner an der Friedrich-Rückert-Straße begründen, dass die geplanten Wohneinheiten in ihrer Nachbarschaft ihren Wohnverhältnissen angepasst werden sollen“. Dessen Aussagen seien bedauerlicherweise nicht entsprechend gewürdigt worden.

Nicht vereinbar mit dem bestehenden Landschaftsbild sei auch die geplante Drehung der in der Mitte liegenden vier Bebauungsflächen zur Rosenstraße gegenüber der Anordnung der übrigen.

Aufgrund des gehobenen, Reinen Wohngebietes, welches nicht der innerstädtischen Lage entspreche und der Geschosshöhe der vorhandenen Gebäude, sei eine fünfgeschossige Bauweise nicht zu genehmigen.

Abwägung:

Die Bebauung in der Umgebung ist in Hinblick auf die Baudichte sehr unterschiedlich strukturiert. Gerade das Bauquartier nördlich der Rosenstraße und nordwestlich der Boxberger Straße weist sehr unterschiedliche Strukturen auf. Die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zwingt die Stadt Bad Kissingen dazu, auch intensivere Nutzungen zuzulassen.

Das gegenständliche Bauquartier weist Nutzungsziffern bis 1,08 für die Geschossflächenzahl (Flurstücksnummer 3388) und bis zu 0,57 bei der Grundflächenzahl auf. Die Bauhöhe mit Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss ist in diesem Bereich auf mehreren Grundstücken vorhanden.

Die jetzt geplante Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 1,1 liegen zum einen deutlich innerhalb des von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Rahmens, aber auch insbesondere in Bezug auf die Grundflächenzahl deutlich unter im Quartier vorhandenen Nutzungen. Um zu vermeiden, dass überlange Baukörper entstehen, werden mit Ausnahme des südöstlichen Bereichs des Bauquartiers keine durchgehenden Baufelder, sondern einzelne Baufenster festgesetzt. Damit ein ausrei-

chender Abstand zwischen den Gebäuden gewährleistet ist, wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten sind.

Durch die Ausweisung von Baufenstern wird in Verbindung mit der Festsetzung, die Abstandsflächen einzuhalten, ausreichend Vorsorge getragen, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Dies gilt insbesondere auch für die Belichtung und Besonnung. Ein Recht auf freien Ausblick besteht darüber hinaus nicht.

Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Geschosshöhe entsteht keine Veränderung der wirksamen Baumasse. Maßgebend für die städtebauliche Wirkung des Gebäudes ist die absolute Höhe. Aus diesem Grund sind insbesondere an diesem hängigen Gelände die maximal zulässigen Gebäudehöhen über die Entwicklung aus Schnitten und Abwicklungen in Höhen über NN festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen/Gebäude ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Bauhöhen ist die Gesamtfläche der Nutzung definiert. Nachdem in diesem Bauquartier bereits Mehrfamilienhäuser und Gebäude ähnlicher Größenverhältnisse vorhanden sind, fügen sich die geplanten Nutzungen ein.

Die Drehung der Gebäude zur Rosenstraße ist nach städtebaulichen Kriterien überprüft und als verträglich beurteilt worden.

Mit den vorhandenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die geplante Bebauung nicht gegen das Rücksichtnahmegebot verstößt. Gleichzeitig wird dadurch aber auch sorgfältig mit dem Gut „Grund und Boden“ in Bad Kissingen umgegangen.

Die Einwände des Agenda-21-Beauftragten, Richard Fix wurden in den Ausschüssen für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 26.07.2005, 14.03.2006 und 30.05.2006 abgewogen.

Im Rahmen ihrer Abwägung hat die Stadt Bad Kissingen in zulässiger Weise von ihrem bauleitplanerischen Ermessen Gebrauch gemacht.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

4.3 Sachverhalt:

Für die nördliche Tiefgaragenzufahrt sei die Breite mit maximal 6 m festgelegt. Die Tiefgaragenzufahrt des Wohngebäudes, Boxbergerstraße 3 mit 13 Stellplätzen, hätte eine Breite von 3 m. Die Böschung mit Grüngürtel gehöre der Stadt. Es kann nicht nachvollzogen werden warum einem Privatmann eine solche unnötige Breite auf Kosten des Baumgürtels genehmigt würde.

Um den Grüngürtel weitgehend zu erhalten, sollte die nördliche Tiefgaragenzufahrt auf 3 m Breite festgesetzt werden.

Abwägung:

In Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen wird pro Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite von 7,50 m als zulässig erachtet. Da es sich bei dem zu der nördlichen Tiefgaragenzufahrt gehörenden Grundstück um ein relativ großes Grundstück handelt und die Breite der möglichen Tiefgaragenzufahrt bereits auf 6 m begrenzt wurde, sollte die mögliche Zufahrt nicht noch weiter eingeschränkt werden. Die Planung geht davon aus, dass eine gleichzeitige Ein- und Ausfahrt möglich ist, um den Verkehr gerade auch in Bezug auf die Rosenstraße gut abwickeln zu können. Ob die Tiefgaragenzufahrt dann in der maximal zulässigen Breite ausgeführt wird obliegt dem Bauwerber.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

16. Satzungsbeschluss

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung beschließt in seiner Sitzung am 27.07.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Staffels“, Gemarkung Bad Kissingen, in der Fassung vom 27.07.2006 als Satzung.

17. Zusammenfassende Erklärung

Im Bereich zwischen Rosenstraße und Rückertweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Staffels“, Gemarkung Bad Kissingen hat die Stadt Bad Kissingen den Wunsch verschiedener Investoren aufgegriffen, die Entwicklung durch bauleitplanerisches Tätigwerden voranzubringen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der gewünschten Form zu erreichen, ist eine Änderung des einfachen Bebauungsplanes (Baulinienplan) Staffels, welcher mit Bescheid der Regierung vom 27.03.1957 rechtskräftig ist, erforderlich.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die im Baulinienplan vorgesehene Verbindungsstraße zwischen dem Rückertweg und der Friedrich-Rückert-Straße herausgenommen. Das Baugrundstück Fl.Nr. 3393 wird als Hammergrundstück von der Friedrich-Rückert-Straße, das Baugrundstücke Fl.Nr. 3393/3 von der Rosenstraße und dem Rückertweg erschlossen. Das Grundstück Fl.Nr. 3508, das mit einer Teilfläche auf der geplanten Stichstraße lag, wird jetzt vom Rückertweg aus erschlossen.

Für die Grundstücke Fl.Nr. 3392, 3393 und 3393/3 sind Tiefgaragen geplant. Davon werden zwei Tiefgaragen auf Grund der Hanglage von der Rosenstraße her erschlossen. Die Einfahrt in diese zwei Tiefgaragen kann jeweils am tiefsten Geländepunkt erfolgen. Eine dritte Tiefgarage wird vom Rückertweg aus angefahren.

Die Einbahnstraßenregelung in der Rosenstraße im Bereich zwischen Friedrich-Rückert-Straße und Gartenstraße bleibt erhalten. Jedoch wird der Bereich zwischen der Jägerstraße und der Gartenstraße in eine unechte Einbahnstraße umgewandelt. Dies ermöglicht ein Abfahren der Pkws aus der unteren Tiefgarage in Richtung Süden. Auf Grund der zwei Einfahrten in die Tiefgaragen im Bereich der Rosenstraße kann es in diesem Bereich zu einer geringfügigen Verkehrserhöhung kommen.

Die GRZ wird mit 0,4, die GFZ mit 1,1 festgesetzt. Das ermöglicht eine dichte, der innenstadtnahen Lage angemessene Bebauung.

Die maximal zulässige Bauhöhe wird über die festgesetzte Wandhöhe definiert. In der Regel können mit den festgesetzten Höhen die Gebäude zum natürlichen Gelände so eingestellt werden, dass bergseits zwei Normalgeschosse über dem Gelände liegen. Das führt dazu, dass talwärts, je nach Geländebeziehungen bis zu zwei zusätzliche, zu Wohnzwecken nutzbare Geschosse entstehen können. In den meisten Fällen wird für das einzelne Baufeld die Wandhöhe mit der absoluten Höhe üNN definiert. Lediglich im Bereich der bestehenden Bebauung im Süden wird auf Grund des relativ großen Baufeldes und der Hanglage die maximal zulässige Höhe über eine absolute Höhe mit 9,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

Die aus dem Baulinienplan bestehenden Baulinien werden in Einzelbaufeldern konkretisiert.

Zwischen der Ausführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Ausführung des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes sind keine gravierenden Veränderungen in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die vorgebrachten Einwände, welche sich vor allem auf das Maß der baulichen Nutzung bezogen hatten, wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Die geplante Bebauung entspricht der Zielsetzung der Stadt Bad Kissingen, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Insbesondere im stadtnahen Bereich Staffels steht nur begrenzt Bauland zur Verfügung, was die Zulassung von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser erfordert. Die Geschossflächenzahl entspricht der Baunutzungsverordnung und liegt unter den in der Umgebung teilweise vorhandenen Nutzungsziffern. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhen- und Baumassenentwicklung ist insgesamt städtebaulich verträglich.

Die Einwände zu den geplanten Tiefgaragenzufahrten werden nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange abgewiesen. Die zwei Tiefgaragenzufahrten von der Rosenstraße aus führen zu einer unmaßgeblichen Zunahme der Verkehrsbelastung. Bei der Festlegung der Tiefgaragenzufahrten wurde auf die bestehenden Grünstrukturen Rücksicht genommen. Durch die Baumaßnahme weggenommene Bepflanzungen sind entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ersetzen.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange entfällt der zur Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 3393 ursprünglich geplante Wohnweg mit Wendehammer. Stattdessen wird dieses Grundstück als Hammergrundstück erschlossen. Dies hat auch den Wegfall der geplanten durchgehenden fußläufigen Verbindung auf der nördlichen Seite der Rosenstraße zur Folge.

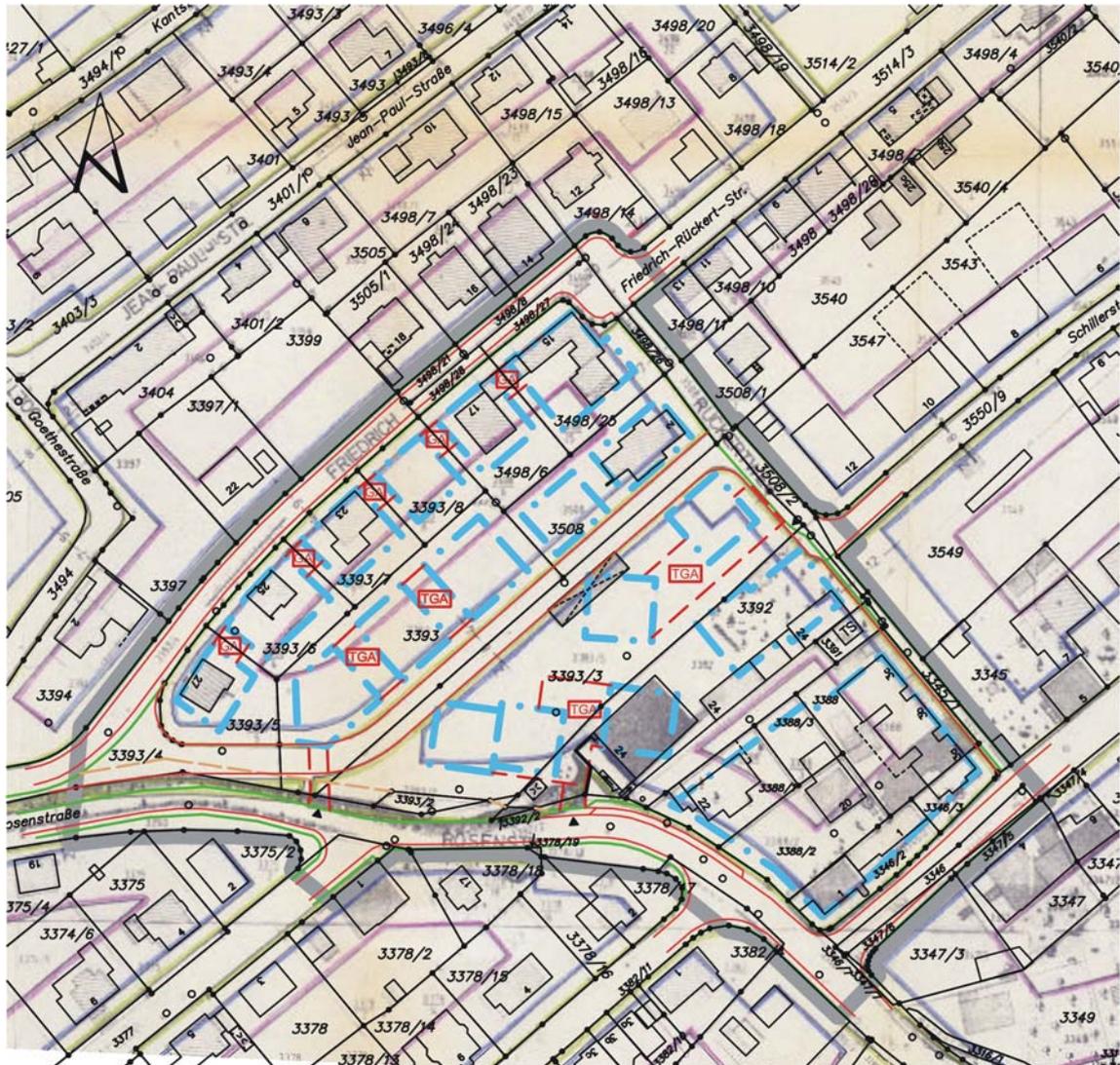
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Staffels wird eine qualifizierte Planung erreicht, die eine dichte Bebauung ermöglicht, die der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht und städtebaulich verträglich ist.

Bad Kissingen, 28.07.2006
Ref. III-2b

Schwind
Dipl.-Ing. (FH)

Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Planausschnitt rechtskräftiger Baulinienplan mit Eintragung des Umgriffs und der Baugrenzen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes, M 1 : 2000



Anlage 2:
Flächenbilanz, M 1 : 2000



Bauflächen Baulinienplan



Bauflächen 2. Änderung



Entfallene Straßenfläche

Anlage 3:
Liste der Standortgerechten Gehölzarten

1. BAUMARTEN I. ORDNUNG (ÜBER 20 M HÖHE):

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

2. BAUMARTEN II. ORDNUNG (BIS CA. 20 M HÖHE):

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Pyrus communis	- Wildbirne
Populus tremula	- Zitterpappel
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

3. STRAUCHARTEN (UNTER 10 M HÖHE):

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Crataegus monogyna	- eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina/arvensis	- Heckenrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

BEKANNTMACHUNG

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Bebauungsplan „Staffels – 1. Änderung“, Gemarkung Bad Kissingen**

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat am 26.02.2010 folgendes Urteil erlassen:

- „ I. Der am 8. Oktober 2005 bekannt gemachte Bebauungsplan „Staffels – 1. Änderung“ ist unwirksam.

- II. Die Antragsgegnerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

- III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Antragsgegnerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleitung oder Hinterlegung des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Antragsteller zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.“

Bad Kissingen, 29.04.2010
Stadt Bad Kissingen

gez.

Blankenburg
Oberbürgermeister

STADT BAD KISSINGEN			
Ref.			
Nr.			
z.w.V.	U 1. Juni 2010		zur. Kts.
Antwort vor Absendung vorlegen			Antwort
Antwort zur Unterschrift vorlegen			Termin
Rücksprache			

Verteiler:
Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen am 22.05.2010

Veröffentlicht im Amtsblatt
Nr. 10 vom 22.5.10
unter laufender Nr. 127