

Begründung

zur Aufhebung

des Bebauungsplanes für das Gebiet "Parkwohnanlage am Marbach Bauteil B" (Hochhausbebauung), rechtsverbindlich seit 29.3.1972 und

des Änderungsplanes (Reihenhausbebauung), rechtsverbindlich seit 8.12.1979 sowie

zur Neuaufstellung

des Bebauungsplanes für das Gebiet "Parkwohnanlage am Marbach Bauteil B"

im Stadtteil Garitz der Stadt Bad Kissingen.

Bad Kissingen, Februar 1981

Der Architekt

Architekten BDA
A. KOLLER + J. ROMBERGER
873 Bad Kissingen
Schönbergstraße 34

1. Allgemeines

Das Baugebiet "Parkwohnanlage am Marbach Bauteil B" im Ortsteil Garitz liegt im Marbachgrund am Güßgraben im Anschluß an die beiden achtgeschoßigen Wohnhäuser der Kissinger Heimbau. Seine südliche und östliche Begrenzung ist der Marbach, seine nördliche und nordwestliche Begrenzung ist der ansteigende Südosthang des "Staffels" im Bereich des Güßgrabens bzw. die angrenzende Bebauung der südlichen Seite der Röntgenstraße.

Die nördliche und südliche Bebauung der angrenzenden Baugebiete hat städtischen Charakter.

Der ursprüngliche Bebauungsplan, in Kraft getreten am 29.3.1972, sah die Erstellung von zwei Hochhäusern vor. Von dieser Planung wurde auf Antrag der Grundstückseigentümerin Abstand genommen und eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel der Errichtung einer Reihenhausanlage durchgeführt. Dieser Änderungsplan wurde am 8.12.1979 rechtsverbindlich. Gegen diese Bebauungsplanänderung wurde Normenkontrollklage erhoben. Der Stadtrat kam in seiner Sitzung vom 22.2.1980 zu dem Ergebnis, daß bei derzeit gegebener Sach- und Rechtslage, insbesondere unter Berücksichtigung der neuesten Rechtsprechung, der ursprüngliche Bebauungsplan (Hochhausbebauung) und der Änderungsplan (Reihenhäuser) für ungültig erklärt werden könnten, weil beide nicht aus einem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt waren.

Der Stadtrat beschloß daher am 22.2.1980:

- a) Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes (Hochhausbebauung) und Aufhebung des Änderungsplanes (Reihenhausbauung)
- b) Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für das Gebiet "Parkwohnanlage am Marbach Bauteil B" in den Grenzen des bisherigen Geltungsbereichs.

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung brachte folgendes Ergebnis:

- a) Die Eigentümergeinschaft Parkstraße 5 und 7 begrüßt die Aufhebung der Änderungssatzung (Reihenhausbebauung) vom 8.12.1979, ist aber mit der Aufhebung der Ursprungssatzung (Hochhausbebauung) nicht einverstanden, weil die Gründe für eine Aufhebung nicht gegeben sind und durch die Aufhebung Gefahren für den wertmäßigen Bestand der Parkwohnanlage entstehen können. Die Eigentümergeinschaft ist mit einer bundesbaugesetzkonformen Änderung unter Erhaltung des Parkcharakters und erträglicher Verkehrsgestaltung einverstanden. Sie bittet den Rat der Stadt, bei der Gestaltung der neuen Satzung die Belange der jetzigen Bewohner der Parkwohnanlage zu berücksichtigen.
- b) Acht Einzelstellungnahmen von Bewohnern der Parkstraße 5 und 7 sind wie folgt zusammenzufassen:
 - aa) Die Flächen sollten zur Anlegung öffentlicher Grünflächen erworben werden.
 - bb) Der Bebauungsplan 1972 (Hochhausbebauung) sollte belassen werden.
 - cc) Bei der Änderung des Bebauungsplanes sollte folgendes berücksichtigt werden:
 - Verlegung der Erschließungsstraße an der nordwestlichen Plangrenze
 - lockere Hangbebauung und Freihaltung der Senke
 - verkehrsmäßige Erschließung ohne zusätzliche Belastung der Parkstraße, insbesondere keine weitere Anbindung von Flächen
 - Erhaltung der gesunden Wohnanlage (Beeinträchtigung durch Heizgase)
 - keine Benutzung des Promenadeweges als Zugang für die Reihenhäuser

- c) Die Firma Kissinger Heimbau besteht im wesentlichen auf der im Änderungsplan (Reihenhausbebauung) ausgewiesenen Bebauung.
- d) Die Firma Wahler fordert, an die westliche Grenze des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.

Bei Würdigung

der gesamten vorgebrachten Anregungen,
der bisher von der Gemeinde Garitz und der Stadt
Bad Kissingen getroffenen städtebaulichen Entscheidungen,
der zwischenzeitlich geschaffenen Rechtspositionen und
der eindeutigen Zielsetzung, weitere Hochhausbebauungen,
insbesondere im Interesse des Ortsbildes, zu vermeiden,

hat der Stadtrat am 3.6.1980 beschlossen, an der Reihenhausbebauung festzuhalten.

Abweichend von dem am 8.12.1979 in Kraft getretenen Änderungsplan sollen jedoch die Reihenhäuser entlang des Promenadeweges, soweit es der Zuschnitt der einzelnen Grundstücksparzellen gestattet, von dem Weg abgerückt, einige Garagen umplaziert und für den Bereich zwischen Weg und der angrenzenden Reihenhausbebauung Einfriedungen nur in Form lebender Hecken zugelassen werden. Damit verbreitert sich der Grüngürtel entlang des Marbaches.

Den Einwendungen der Firma Wahler kann in angemessenem Umfang entsprochen werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem seit dem 28.1.1978 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen entwickelt.

4. Verkehrsverbindungen und Erschließung

Das Baugebiet wird über die verlängerte Parkstraße von der Schönbornstraße aus erschlossen. Eine verkehrsmäßige Erschließung von der Schützenstraße aus ist nicht möglich. Die Erschließungsstraße ist einschließlich einseitigem Fußweg 7 m breit und mit einer Wendemöglichkeit versehen. Entlang des Marbaches wurde bereits durch die Stadt Bad Kissingen ein öffentlicher Kurpromenadenweg zwischen Schützenstraße und Parkstraße angelegt, so daß das Baugebiet für Fußgänger auch von der Rosen- und Schützenstraße aus erreicht werden kann.

5. Planungsumfang

Das in den Geltungsbereich einbezogene Baugebiet umfaßt rd. 1 ha. Für das Gebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt 29 Reiheneigenheimen innerhalb von fünf Gruppen mit mindestens 25 Garagen und 18 Abstellplätzen, wobei sich beim Haustyp A die Garagen innerhalb des Hauses befinden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Das Baugebiet befindet sich im Eigentum einer Wohnungsbau-gesellschaft. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Kissingen.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Bad Kissingen sichergestellt.

c) Gasversorgung

Die Gasversorgung geschieht durch die Stadtwerke Bad Kissingen.

d) Kanalisation

Durch das Baugebiet führt der Hauptsammler des Ortsteiles Garitz, der an die Zentral-Kläranlage der Stadt Bad Kissingen angeschlossen ist.

Der Hauptsammler muß im Bereich des Baugebietes in die zukünftige Erschließungsstraße verlegt werden.

8. Begrünung

Der vorhandene Baumbestand soll - soweit erhaltenswert - möglichst in die Begrünung einbezogen werden.

Die Reihenhäuser erhalten Hausgärten, die gärtnerisch angelegt werden.

Freiflächen werden mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern im Einvernehmen mit dem Gartenfachberater des Landratsamtes Bad Kissingen bepflanzt.

Mit dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung wird ein Bepflanzungsplan vorgelegt.

9. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau	305.000,-- DM
Kanalverlegung	145.000,-- DM
Wasserversorgung	105.000,-- DM
Elektrizitätsversorgung	75.000,-- DM
Gasversorgung	69.000,-- DM
Telefon	20.000,-- DM
	719.000,-- DM
	=====

10. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG.

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden beteiligt.

Bedenken gegen die Aufhebung des seit 29.3.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Hochhausbebauung) und des Änderungsplanes, rechtsverbindlich seit 8.12.1979 sowie gegen den Planentwurf in der Fassung vom Juni 1980 wurden nicht erhoben.

Anregungen zu der neuen Planung wurden, soweit vorgebracht, berücksichtigt und in den Planentwurf in der Fassung vom September 1980 übernommen.

11. Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6

a) Einwendungen gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes vom 29.3.1972 (Hochhausbebauung)

Gegen die Aufhebung des o.a. Planes haben folgende Personen Bedenken und Anregungen erhoben:

Paul und Margot Warnke, Parkstraße 5

Die Eheleute Warnke wenden sich gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes vom 29.3.1972 (Hochhausbebauung) mit der Begründung, daß

- aa) dieser Bebauungsplan auch ohne gültigen Flächennutzungsplan rechtswirksam zustande gekommen sei,
- bb) die Stadt Bad Kissingen aufgrund des Eingemeindungsvertrages mit der ehem. Gemeinde Garitz zur Durchführung dieses Planes verpflichtet sei und
- cc) Entschädigungsansprüche gegen die Stadt Bad Kissingen vom Grundstückseigentümer geltend gemacht werden könnten.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30.1.1981 beschlossen, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus folgenden Gründen nicht zu berücksichtigen:

- aa) Bei der derzeit gegebenen Sach- und Rechtslage, insbesondere unter Berücksichtigung der neuesten Rechtssprechung, war die Stadt aus Gründen der Rechtsklarheit gehalten, den ursprünglichen Bebauungsplan (Hochhausbebauung) und den Änderungsplan (Reihenhäuser) aufzuheben, weil sie mangels Entwicklung aus einem gültigen Flächennutzungsplan für ungültig erklärt werden könnten.
- bb) Der Eingemeindungsvertrag stellt lediglich fest, daß rechtsverbindliche Bebauungspläne fortgelten. Das schließt jedoch nicht aus, daß Bebauungspläne aus rechtlichen oder städtebaulichen Gründen aufgehoben oder geändert werden.
- cc) Der Hinweis auf evtl. Entschädigungsansprüche berührt Interessen der Einwendungsführer nicht.

Babette Oeser, Parkstraße 5

Frau Oeser wendet sich gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes vom 29.3.1972 mit der Begründung, daß

- aa) sie auf die Ausführung der geplanten großzügigen Grünanlagen und Parkflächen und deren Nutzung vertraut habe und
- bb) die Stadt nach dem Eingemeindungsvertrag zur Verwirklichung dieses Planes verpflichtet sei.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30.1.1981 beschlossen, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus folgenden Gründen nicht zu berücksichtigen:

- aa) Bei der derzeit gegebenen Sach- und Rechtslage, insbesondere unter Berücksichtigung der neuesten Rechtsprechung, war die Stadt aus Gründen der Rechtsklarheit gehalten, den ursprünglichen Bebauungsplan (Hochhausbebauung) und den Änderungsplan (Reihenhäuser) aufzuheben, weil sie mangels Entwicklung aus einem gültigen Flächennutzungsplan für ungültig erklärt werden könnten.
 - bb) Der Eingemeindungsvertrag stellt lediglich fest, daß rechtsverbindliche Bebauungspläne fortgelten. Das schließt jedoch nicht aus, daß Bebauungspläne aus rechtlichen oder städtebaulichen Gründen aufgehoben oder geändert werden.
- b) Einwendungen gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes
- Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 24.11. bis 23.12.1980 wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

Fa. Kaspar Wahler

Die Fa. Wahler regt an, den Bebauungsplan so lange nicht weiterzubetreiben, bis eine Planung für den Gesamtbereich "Güßgraben" vorliegt oder hilfsweise die Erschließungsstraße entlang der westlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 1185 vorzunehmen.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30.1.1981 beschlossen, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus folgenden Gründen nicht zu berücksichtigen:

Durch die derzeitige Planung wird die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 1185 einwandfrei sichergestellt. Zum anderen steht sie einer Erschließung des Gesamtgebietes "Güßgraben" nicht im Wege.

Babette, Oeser, Parkstraße 5

Frau Oeser wendet sich gegen den neuen Planentwurf mit der Begründung, daß

- aa) sie auf die Verwirklichung des Ursprungsplanes vertraut habe,
- bb) bei Errichtung von 29 Reihenhäusern für junge Familien der Erholungswert genommen sei und
- cc) für die vorgesehene Bebauung mit Reihenhäusern die höher gelegenen Grundstücke besser geeignet seien.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30.1.1981 beschlossen, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus folgenden Gründen nicht zu berücksichtigen:

- aa) Bei Würdigung aller vorgebrachten öffentlichen und privaten Interessen (einschl. der im Jahre 1973 gegen die Hochhausbebauung massiv vorgebrachten Bedenken), der von der ehem. Gemeinde Garitz und der Stadt Bad Kissingen getroffenen Entscheidungen, der zwischenzeitlich geschaffenen Rechtspositionen und der eindeutigen städtebaulichen Zielsetzung, weitere Hochhausbebauungen, insbesondere im Interesse des Ortsbildes, zu vermeiden, wird an der im Bebauungsplan vorgesehenen Reihenhausbauung festgehalten.
- bb) Die Schaffung von familiengerechten Wohneinheiten entspricht den vorhandenen Wohnbedürfnissen und liegt im Interesse einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur. Die zu erwartende Verkehrsbelastung bewegt sich in dem für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Rahmen.

- cc) Bei Berücksichtigung der unter aa) genannten Gesichtspunkte und der verbindlichen Ausweisung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Bauland, kann die Freihaltung des Marbachgrundes von jeglicher Bebauung nicht gefordert werden.

Paul und Margot Warnke, Parkstraße 5

Die Eheleute Warnke wenden sich gegen

- aa) die Art und Weise der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
- bb) die Vergabe des Planungsauftrages an das Architekturbüro Koller und Romberger (unter Hinweis auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet)
- cc) Sie bringen folgende Anregungen vor:

An der ursprünglichen Planung (Hochhausbebauung) sollte festgehalten werden. Als Alternative sollte eine lockere Hangbebauung unter Freihaltung der Senke und Verlegung der Erschließungsstraße an die nordwestliche Plangrenze sowie die Erhaltung der Grünanlage im Talgrund angestrebt werden. Ferner sollte sichergestellt werden, daß die Verkehrsanbindung weiterer Flächen ausgeschlossen wird.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30.1.1981 beschlossen, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus folgenden Gründen nicht zu berücksichtigen:

- aa) Art und Weise sowie Fristsetzung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung entsprach § 2a Abs. 2 BBauG.
- bb) Die Vergabe an das Architekturbüro Koller und Romberger begegnet keinerlei Bedenken, zumal dieses Büro schon bisher mit der Planung befaßt war und die planerischen Festsetzungen ausschließlich von der Stadt Bad Kissingen als Trägerin der Planungshoheit bestimmt werden.

cc) Bei Würdigung aller vorgebrachten öffentlichen und privaten Interessen (einschl. der im Jahre 1973 gegen die Hochhausbebauung massiv vorgebrachten Bedenken), der von der ehemaligen Gemeinde Garitz und der Stadt Bad Kissingen getroffenen Entscheidungen, der zwischenzeitlich geschaffenen Rechtspositionen und der eindeutigen städtebaulichen Zielsetzung, weitere Hochhausbebauungen, insbesondere im Interesse des Ortsbildes zu vermeiden, wird an der im Bebauungsplan vorgesehenen Reihenhausbebauung festgehalten. Eine weitere Auflockerung der Bebauung ist aus den genannten Gründen weder aus rechtlicher oder aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt. Die Anbindung weiterer Bauflächen an die Parkstraße ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Union-Verwaltungsgesellschaft mbH, Schweinfurt

Sie regt im Namen der Eigentümergemeinschaft Parkstraße 5 und 7 an, den Grünstreifen zwischen Promenadeweg und der Hausgruppe auf durchwegs 6,50 m festzusetzen. Außerdem solle die Erschließungsstraße mit einer Mindestfahrbahnbreite von 7,0 m und zweiseitigen Gehsteigen von 1,50 m ausgebaut werden.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30.1.1981 beschlossen, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus folgenden Gründen nicht zu berücksichtigen:

Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine Stichstraße, die nur für den Anliegerverkehr bestimmt ist. Die vorgesehene Fahrbahnbreite entspricht den planungsrechtlichen und tiefbautechnischen Anforderungen. Ein zweiter Gehsteig ist nicht erforderlich, weil der Zugang zu den talseitigen Reihenhäusern vom Promenadenweg aus erfolgt.

Maria Sambach, Einsteinstraße

Sie wendet sich gegen die nunmehr anstelle der ursprünglich vorgesehenen Garagen angeordneten Stellplätze zwischen den hangseitigen Hausgruppen. Dadurch sei mit erheblichen Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30.1.1981 beschlossen, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus folgenden Gründen nicht zu berücksichtigen:

Die Untere Naturschutzbehörde hat als Trägerin öffentlicher Belange mit dem Ziel einer besseren Auflockerung den Wegfall der ursprünglich vorgesehenen Garagen zwischen den hangseitigen Hausgruppen gefordert. Die Zahl der Stellplätze entspricht den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Etwa davon ausgehende Lärm- und Geruchsbelästigungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet, in dem sich auch das Grundstück von Frau Sambach befindet, hinzunehmen.

12. Satzungsbeschuß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.1.1981 gleichzeitig

- a) Die Aufhebung des Bebauungsplanes vom 29.3.1972 (Hochhausbebauung) und des Änderungsplanes vom 8.12.1972 (Reihenhausbebauung) und
- b) den neu aufgestellten Bebauungsplan in der Fassung vom September 1980 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Baugebiet

Parkwohnanlage Am Marbach - Bauteil B

der Stadt Bad Kissingen

Aufgestellt

Bad Kissingen, 6.4.1979

Der Architekt

Architekten BDA

ANTON KOLLER +

JOSEF ROMBERGER

8730 BAD KISSINGEN

SCHÖNBORNSTRASSE 34

ergänzt am 31.10.1979

1. Allgemeines

Das Baugebiet "Parkwohnanlage Am Marbach - Bauteil B" im Ortsteil Garitz liegt im Marbachgrund am Güßgraben im Anschluß an die beiden 8-geschoßigen Wohnhäuser der Kissinger Heimbau. Seine südliche und östliche Begrenzung ist der Marbach, seine nördliche und nordwestliche Begrenzung ist der ansteigende Südosthang des "Staffels" im Bereich des Güßgrabens bzw. die angrenzende Bebauung der südlichen Seite der Röntgenstraße.

Für das Baugebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit einem 8- und einem 10-geschoßigen Hochhaus.

Demgegenüber ist nunmehr eine Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Diese Planungsänderung bedingt die Aufstellung eines Änderungsplanes.

Die nördliche und südliche Bebauung der angrenzenden Baugebiete hat städtischen Charakter.

Der geänderte Bebauungsplan entspricht dem gültigen Flächennutzungsplan.

2. Verkehrsverbindungen und Erschließung

Das Baugebiet wird über die verlängerte Parkstraße von der Schönbornstraße aus erschlossen. Eine verkehrsmäßige Erschließung von der Schützenstraße aus ist nicht vorgesehen. Die Erschließungsstraße ist einschließlich einseitigem Fußweg 7 m breit und mit einem doppelseitigen und einem einseitigen Wendehammer versehen.

Entlang des Marbaches wurde bereits durch die Stadt Bad Kissingen ein öffentlicher Kurpromenadenweg zwischen Schützenstraße und Parkstraße angelegt, so daß das Baugebiet für Fußgänger auch von der Rosenstraße und Schützenstraße aus erreicht werden kann.

3. Planungsumfang

Das in den Geltungsbereich einbezogene Baugebiet umfaßt rd. 1 ha. Für das Gebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt 29 Reiheneigenheimen innerhalb von fünf Gruppen mit mindestens 30 Garagen und 13 Abstellplätzen, wobei sich beim Haustyp A die Garagen innerhalb des Hauses befinden.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Das Baugebiet befindet sich im Eigentum der Kissinger Heimbau. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

5.1. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Kissingen.

5.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Bad Kissingen sichergestellt.

5.3. Gasversorgung

Das Baugebiet wird an das Ferngasnetz der Ferngas Nord-bayern angeschlossen. Das Ferngas wird zu Heizzwecken verwendet.

5.4. Kanalisation

Durch das Baugebiet führt der Hauptsammler des Ortsteiles Garitz, der an die Zentral-Kläranlage der Stadt Bad Kissingen angeschlossen ist.

Der Hauptsammler muß im Bereich des Baugebietes in die zukünftige Erschließungsstraße verlegt werden.

6. Begrünung

Der vorhandene Baumbestand soll - soweit erhaltenswert - möglichst in die Begrünung einbezogen werden.

Die Reihenhäuser erhalten Hausgärten, die gärtnerisch angelegt werden.

Freiflächen werden mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern im Einvernehmen mit dem Gartenfachberater des Landratsamtes Bad Kissingen bepflanzt.

7. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau	270.000,00 DM
Kanalverlegung	108.000,00 DM
Wasserversorgung	90.000,00 DM
Elektrizitätsversorgung	48.000,00 DM
Gasversorgung	57.000,00 DM
Telefon	15.000,00 DM
	588.000,00 DM
	=====

8. Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange und Bürger

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden soweit ihre Interessen berührt werden - an der Ausarbeitung des Änderungsplanes beteiligt. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG konnte abgesehen werden, weil sich die Änderung auf das Plangebiet und die benachbarten Grundstücke nur unwesentlich auswirkt.

Während der öffentlichen Auslegung des Änderungsplanes in der Fassung vom 27.9.1978 in der Zeit vom 2.1.1979 -1.2.1979 wurden von 53 Beteiligten und anlässlich einer Besprechung am 6.2.1979 von den Vertretern des Verwaltungsbeirates der Hausgemeinschaften Parkstraße 5 und 7 folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- 8.1. Die Hausgruppen südöstlich der Erschließungsstraße sollten in einem größeren Abstand vom Promenadenweg angeordnet werden.
- 8.2. Es müsse befürchtet werden, daß aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Parkstraße beeinträchtigt und außerdem eine unzumutbare Lärmbelästigung eintreten werde. Es sei deshalb dringend erforderlich, das Baugebiet nicht an die Parkstraße, sondern an die Schützenstraße anzubinden.
- 8.3. Bei der Planung seien die Belange des "Landschaftsschutzes" nicht berücksichtigt worden. Die nach der bisherigen Planung vorgesehenen Grünflächen würden verloren gehen. Außerdem führe die beabsichtigte Bebauung zu einer Störung des Ortsbildes.

Zwei weitere Einwendungen enthielten keine Begründung. Auf Empfehlung des Bauausschusses hat der Stadtrat am 2.4.1979 beschlossen der Anregung in Ziff. 1 Rechnung zu tragen und eine Änderung der Baugrenzen in entsprechender Anwendung des § 13 BBauG zu beschließen.

Die betreffende Grundstückseigentümerin hat dieser Änderung zugestimmt. Interessen der Träger öffentlicher Belange und der Grundstücksnachbarn werden durch diese Planänderung nicht berührt.

Was die im übrigen vorgebrachten Bedenken und Anregungen betrifft, hat der Stadtrat nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander auf Empfehlung des Bauausschusses beschlossen, sie aus folgenden Gründen nicht zu berücksichtigen.

Durch die Änderung der Babauung im dortigen Bereich werden anstelle der nach der ursprünglichen Planung vorgesehenen ca. 100 Wohneinheiten nur 29 Wohneinheiten geschaffen, was - im Gegensatz zu den Behauptungen der Einwendungsführer - zu einer wesentlichen Verringerung des Verkehrsaufkommens auf der Parkstraße führen wird.

Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist nicht zu befürchten, da die Parkstraße als Erschließungsstraße städtebaulichen und tiefbautechnischen Anforderungen entspricht.

Eine Lärmbelästigung durch den zu erwartenden Kraftverkehr über das in einem allgemeinen Wohngebiet zumutbare Maß hinaus ist nicht zu erwarten.

Gegen eine Anbindung des Baugebietes über die Schützenstraße an die Rosenstraße hat sich der Stadtrat bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Erstbebauungsplanes ausgesprochen, weil die Rosenstraße - was den Kraftfahrverkehr betrifft - bereits über Gebühr belastet ist und im übrigen das "Sondergebiet - Kurgebiet -", in dem diese beiden Straßen ganz oder teilweise liegen, im Hinblick auf den Immissionsschutz erhöhten Anforderungen unterliegt.

Belange des Landschaftsschutzes in planungsrechtlichem Sinne sind im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen.

Was die Gestaltung des Ortsbildes betrifft, so fügt sich die nunmehr beabsichtigte Bebauung besser als die bisher vorgesehene Hochhausbebauung in das Ortsbild ein. Eine ausreichende Begrünung des Gebietes wird durch einen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellenden Bepflanzungsplan sichergestellt werden.

Weiterhin hat der Stadtrat auf Empfehlung des Bauausschusses beschlossen, die ohne Begründung erhobenen Einwendungen als nicht behandlungsfähig zurückzuweisen.

Danach hat der Stadtrat den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.2.1979 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Die Regierung von Unterfranken hat die Änderung des Bebauungsplanes mit Bescheid vom 20.8.1979 unter nachfolgend aufgeführten Auflagen genehmigt:

- a) Die zur Hochwasserfreilegung erforderlichen Geländeauffüllungen nördlich und westlich des Promenadenweges müssen eine Höhe von mindestens 2,20 m über der künftigen Marbachsohle erreichen. Dabei ist der Geländestreifen zwischen Marbach und Promenadenweg als Überschwemmungsfläche zu erhalten.
- b) Die Ziffer 7 der weiteren Festsetzungen ist zu streichen.
- c) Der zweite Satz der Ziffer 8 der weiteren Festsetzungen ist zu streichen
- d) Das im Plan verwendete Grobraster ist in die Legende aufzunehmen.
- e) Das Planzeichen GFZ ist mit dem Wort "Geschoßflächenzahl" zu definieren.
- f) Für das Baugebiet ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Bepflanzungsplan zu erstellen.

Auf Empfehlung des Bauausschusses hat der Stadtrat am 29.10.1979 beschlossen diese Auflagen anzuerkennen. Gleichzeitig hat er den ergänzten Bebauungsplan in der Fassung vom 1. Oktober 1979 erneut gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 31.10.1979