

# **STADT BAD KISSINGEN**

## **BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "THEATERPLATZ" Gemarkung Bad Kissingen**

### **BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG**

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 16.06.2004

GEÄNDERT: 14.09.2004

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

## **1. Allgemeines**

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.06.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Theaterplatz“, Gemarkung Bad Kissingen, mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Theaterplatz“, Gemarkung Bad Kissingen, wurde am 28.03.1998 zur Rechtskraft gebracht. Die 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die im Bereich des Theaterplatzes befindlichen Grünflächen zu erhalten und aufzuwerten.

Aufgrund der Tatsache, dass nach § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Geltungsbereich gewährleistet ist, wurde bereits in dem ursprünglichen Bebauungsplan auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet und ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Inhalt des einfachen Bebauungsplanes sind Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Grünordnung.

## **3. Änderungen im Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan hat die Erhaltung der bestehenden städtebaulichen Situation des Theaterplatzes, die vor allem von der durch Grünflächen aufgelockerten Bebauung charakterisiert ist, zum Ziel. Das Grün soll der Gliederung und Schaffung von Grünräumen innerhalb des Plangebietes dienen und die ökologische Funktion vorhandener Grünstrukturen erhalten und fördern.

Um die Errichtung von Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätzen ausnahmsweise und im Einzelfall zu ermöglichen, aber gleichzeitig die Grundzüge der Planung zu erhalten, wurde folgende Ausnahme in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die Errichtung von Stellplätzen kann entsiegelt und begrünt (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster ...) ausnahmsweise im Einzelfall widerruflich zugelassen werden, soweit und solange

- a) die genehmigte Nutzung eines Grundstückes das Vorhandensein von Stellplätzen auf dem selben Grundstück bzw. eines direkt angrenzenden Grundstückes funktionell zwingend erforderlich macht und
- b) die ordnungsgemäße Begrünung durch eine verbleibende Grünfläche gesichert ist.“

Damit kann sichergestellt werden, dass nur die unabdingbar notwendigen Flächen für Stellplätze verwendet werden und gleichzeitig über eine Baugenehmigung die Gestaltung und Sicherung der übrigen Grünflächen gewährleistet bleibt.

#### **4. Erschließung und Erschließungskosten**

Die Erschließung wird nicht geändert.

#### **5. Umweltbericht**

Aufgrund der geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes mit einer nur ausnahmsweise und im Einzelfall zulässigen Errichtung von Stellplätzen, die dann in offener, begrünter Bauweise errichtet werden müssen, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, Mensch und Landschaftsbild geringfügig. Deshalb wird von einer weiteren Behandlung abgesehen.

#### **6. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung**

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wird verzichtet, da die Grundzüge der Planung nicht wesentlich geändert werden.

#### **7. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange**

In der Zeit vom 05. Juli 2004 bis zum 05. August 2004 lief die Anhörung der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Theaterplatz“, Gem. Bad Kissingen.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat das Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt in seiner Stellungnahme vom 18.08.2004 darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben im ersten Schutzbezirk des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der staatlichen Heilquellen von Bad Kissingen und Bad Bocklet, festgesetzt mit Verordnung vom 20. Februar 1922, befindet.

Außerdem weist das Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt auf die Verordnung des Landratsamtes Bad Kissingen vom 26.01.1981 zum qualitativen Heilquellenschutz hin. Innerhalb des Bebauungsplanes „Theaterplatz“ umfasst das Schutzgebiet die Grundstücke 379, 379/1, 379/2, 380 und Teile des Grundstücks 411.

Der Bauausschuss beschließt, die Schutzgebietsgrenze in den Bebauungsplan aufzunehmen und auf die Verordnung des Landratsamtes Bad Kissingen vom 26.01.1981 hinzuweisen.

## **8. Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Theaterplatz“, Gem. Bad Kissingen, lag in der Zeit vom 05. Juli 2004 bis zum 05. August 2004 öffentlich aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Einwände eingegangen.

## **9. Satzungsbeschluss**

Der Bauausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Theaterplatz“, Gem. Bad Kissingen, in der Fassung vom 14.09.2004, als Satzung.

Bad Kissingen, den 14.09.2004  
Ref. III-2b

Russ  
Techn. - Oberamtsrat

# **STADT BAD KISSINGEN**

## **BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "THEATERPLATZ"**

**Gemarkung Bad Kissingen**

### **BEGRÜNDUNG**

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 23.07.1996

GEÄNDERT : 12.06.1997

GEÄNDERT : 16.09.1997

GEÄNDERT : 09.12.1997

GEÄNDERT : 25.03.1998

## 1. Allgemeines

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.07.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Theaterplatz“, Gemarkung Bad Kissingen, mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die im Bereich des Theaterplatzes befindlichen Grünflächen zu erhalten und aufzuwerten. Aufgrund der Tatsache, daß nach § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Geltungsbereich gewährleistet ist, kann auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet werden und ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Inhalt des einfachen Bebauungsplanes sind Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Grünordnung.

## 2. Rechtsgrundlagen

In der Grünordnung werden die landschaftspflegerischen Belange angesprochen und festgelegt.

Die Rechtsgrundlagen der Grünordnung sind

**Baugesetzbuch** BauGB § 9 Abs. 1

Nr. 15 Öffentliche und private Grünflächen

Nr. 25 Pflanzbindungen

**Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG

§ 2 Abs. 1 - 3 Grundsätze des Naturschutzes

**Bayerisches Naturschutzgesetz** BayNatSchG

§ 3 Landschaftsplanung

§ 6 a Ausgleichsmaßnahmen

**Baunutzungsverordnung** BauNVO

§ 12 Abs. 6 Stellplätze und Garagen

## 3. Planungsvorgaben

Zur Erstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurden folgende Planungsvorgaben herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen
- Landschaftsplan der Stadt Bad Kissingen

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Übergangsbereich vom Sondergebiet für Kur, Erholung und Gesundheit zum Mischgebiet. Im Sondergebiet für Kur, Erholung und Gesundheit ist eine Durchgrünung und die Erhaltung der Grundflächenzahl zu sichern.

---

### **3.2. Allgemeine Zielaussagen des Landschaftsplanes zur Grünordnung**

Im Rahmen einer ökologisch orientierten, sozialverträglichen Stadterneuerung bildet die Grüngestaltung einen wesentlichen Schwerpunkt. Die Möglichkeiten liegen vor allem in der Flächenentsiegelung, in der Vegetationsanreicherung sowie in der Verbesserung der Spiel- und Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld. Dabei sind nach Möglichkeit begrünte, halböffentliche Freiräume sowie durchgrünte Straßenräume aufzubauen.

### **3.3. Differenzierte Zielaussagen des Landschaftsplanes zum Plangebiet**

Es werden im Landschaftsplan keine Aussagen zum Plangebiet gemacht.

## **4. Lage, Beschaffenheit und Größe des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet befindet sich im Innenstadtbereich, südöstlich vom zentralen Stadtkern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich sämtliche Grundstücke, welche unmittelbar an den Theaterplatz angrenzen, sowie der Theaterplatz selbst. Ausgenommen sind die Grundstücke, die im Bebauungsplan „Sondergebiet - Kurgebiet“ liegen (Fl.-Nrn. 369 - 370/1, 2866/2, 420/2).

Die Größe des Planungsgebietes beträgt knapp 0,9 ha.

Im Planungsgebiet laufen vier Straßen (Von-Hessing-, Kapellen-, Von-der-Tann- und Martin-Luther-Straße) zusammen.

Die vorhandene dichte Bebauung entlang dieser Straßen sowie das Kurtheater prägen das städtebauliche Bild im Bereich des Theaterplatzes, so daß jede weitere bauliche Entwicklung vom Charakter der vorhandenen Bebauung bestimmt wird.

Derzeitige Nutzung und Vegetationsbestand	Fläche (m <sup>2</sup> )	Prozentanteil
* Bebauung (privat und öffentlich)	4.310	49,1 %
* Verkehrsfläche	2.740	31,3 %
* öffentliche Grünfläche	910	10,4 %
* private Grünfläche	810	9,2 %
Summe	8.770	100,0 %

## **5. Bewertung der städtebaulichen Funktion**

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Theaterplatzes ist charakterisiert durch die von Bäumen und Grünflächen aufgelockerte Bebauung rund um den Theaterplatz. Diese Situation bildet auch den prägenden Rahmen für das Kurtheater als die städtebauliche Dominante dieses Platzes.

## **6. Zustand von Natur und Landschaft**

### **6.1. Vegetationsbestand und Nutzung**

Grünflächen sind nur in Form von öffentlichen Parkanlagen und Pflanzbeeten oder als private Gartenflächen zu finden.

Auf dem Theaterplatz selbst befinden sich 5 Pflanzbeete mit intensiver Wechselbepflanzung, zwei weitere Pflanzflächen sind mit Bäumen bepflanzt.

An der Einfahrt zur Von-Hessing-Straße und an der Ecke Kapellen-/Von-der-Tann-Straße befinden sich insgesamt 3 Pflanzflächen, die mit 2 Platanen, Kleinsträuchern und Stauden bepflanzt sind.

Im nordöstlichen Plangebiet liegt eine öffentliche Parkanlage mit 4 Großbäumen, Strauchpflanzung und Rasenfläche. Die Grünfläche ist mit einem Wegenetz erschlossen und mit mehreren Ruhebänken ausgestattet.

Auf vier privaten Grundstücken (Fl.-Nrn. 379/1, 326, 327/1 und 334) sind Pflanzflächen mit zum Teil altem Baumbestand vorhanden.

### **6.2. Bewertung des Ist-Zustandes**

Die bestehenden Grünflächen sind Inseln im ansonsten versiegelten Umfeld. Durch die Begrünung wird das Erscheinungsbild des Theaterplatzes aufgelockert. Ferner ist auf diesen Flächen eine Versickerung von Regenwasser möglich.

Der wertvolle Altbaumbestand auf den Grünflächen ist durch die Baumschutzverordnung der Stadt Bad Kissingen geschützt. Die Großbäume dienen als Lebensraum und Nahrungsquelle für Vogel-, Käfer- und Schmetterlingsarten. Darüber hinaus verbessern die Bäume das Lokalklima und tragen zur Luftverbesserung bei.



## **7. Ziel der Planung**

Planungsziel ist vor allem der Erhalt der bestehenden städtebaulichen Situation des Theaterplatzes, die vor allem von der durch Grünflächen aufgelockerten Bebauung charakterisiert ist.

## **8. Grünordnerische Maßnahmen**

Ziele:

- Gliederung und Schaffung von Grünräumen innerhalb des Plangebietes.
- Ökologische Funktionen vorhandener Grünstrukturen erhalten und fördern. Hierunter ist auch die Schaffung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt zu verstehen, ebenso die Verbesserung des Kleinklimas und eine wesentliche Aufwertung des Ortsbildes innerhalb des Baugebietes.
- Den belebten Boden und den Wasserhaushalt weitgehend zu schonen.

Alle gekennzeichneten Grünflächen werden als öffentliche und private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

- Die Errichtung von baulichen Anlagen, insbesondere von Stellplätzen und Garagen, auf den festgesetzten Grünflächen ist nicht zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können dort zugelassen werden, wenn sie das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.
- Der Bewuchs ist zu fördern und bei Abgängigkeit gleichwertig im Sinne des Art. 6a BayNatSchG auszugleichen.

Die im Bebauungsplan „Sondergebiet - Kurgebiet“ liegenden, an den Theaterplatz angrenzenden Grünflächen sind durch die dortigen Festsetzungen bereits in ihrem Bestand geschützt. Der Punkt 5 der Festsetzungen sagt aus:

- Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.
- Bei natürlichem Absterben ist eine Wiederbeplanzung durchzuführen.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **10. Erschließung**

Es sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig.

## **11. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung**

In der Zeit vom 05.08. bis 05.09.1996 wurde zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Theaterplatz“, Gem. Bad Kissingen, die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt. Dabei gingen keine Einwände ein.

## **12. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Theaterplatz“, Gemarkung Bad Kissingen, mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung wurde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Im Rahmen dieser Anhörung der Träger öffentlicher Belange gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit Schreiben vom 10.07.1997

Es wird darauf hingewiesen, daß die im Umgriff des Bebauungsplanes liegenden Einzeldenkmäler in der Entwurfsplanung nicht als solche markiert sind.

Außerdem wird angemerkt, daß die derzeitige Platzgestaltung vor dem Theater mit dem streng gerasteten Plattenbelag und den Ziersträucherbäumen nicht auf den Theaterbau abgestimmt ist. Diese Gestaltung sollte nicht durch den Bebauungsplan in seiner jetzigen Form festgeschrieben werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, daß die Bäume westlich des Theaters und am Eingang der Von-Hessing-Straße mittlerweile so stark ausgewachsen sind, daß sie die historischen Blickachsen bzw. die Denkmäler verstellen. Bei zukünftigen gärtnerischen Tätigkeiten sollte diesem Umstand Rechnung getragen werden.

Auch über Standort und Größe der Bäume, im Garten hinter dem Anwesen Von-der-Tann-Straße 1, sollte im Rahmen einer möglichen Neugestaltung nachgedacht werden können.

Der Bauausschuß beschließt, in der Sitzung am 16.09.1997, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Einwände wie folgt zu behandeln:

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan „Theaterplatz“ um einen einfachen Bebauungsplan. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es insbesondere die öffentlichen und privaten Grünflächen zu erhalten und aufzuwerten.

Festsetzungen bezüglich der Bebauung werden nicht vorgenommen.

Die Bäume auf dem Platz vor dem Theater werden durch den Bebauungsplan nicht festgeschrieben, lediglich die Grünflächen werden festgesetzt.

Die Forderungen bezüglich des Baumbestandes lassen bei Neupflanzung Spielräume sowohl in Bezug auf die Größe, die Art, als auch den exakten Standort der Bäume zu.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan dienen dem Erhalt des prägenden städtebaulichen Erscheinungsbildes, das vor allem von der durch die Grünflächen aufgelockerten Bebauung charakterisiert ist.

Weiter beauftragt der Bauausschuß die Verwaltung, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

### **13. Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Theaterplatz“, Gemarkung Bad Kissingen hat mit Begründung in der Zeit vom 03.11.1997 bis 03.12.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Dabei gingen folgende Einwände und Anregungen ein:

Herr Jürgen und Frau Friederike Häfner mit Schreiben vom 24.11.1997

Es wird angeregt die Grünflächen vor dem Anwesen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 327/1 aus der Festsetzung der Grünflächen auszunehmen oder eine generelle Ausnahme im Bebauungsplan festzuschreiben, sodaß die besonderen Interessen der ansässigen Gewerbebetriebe berücksichtigt werden, da ansonsten die effektive Ausnutzung der Gewerberäume eingeschränkt bzw. verhindert wird.

Der Bauausschuß beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Empfehlungen und Einwände wie folgt zu behandeln:

Es ist nicht vertretbar den Versiegelungsgrad des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 327/1 weiter zu erhöhen. Die Grünflächen sollten insbesondere im Vorgartenbereich erhalten werden.

### **14. Satzungsbeschluß**

In seiner Sitzung am 25.03.1998 beschließt der Stadtrat den Bebauungsplan „Theaterplatz“, Gem. Bad Kissingen, Stand 12.06.1997 ,gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Bad Kissingen, den 25.03.1998  
Ref. III-2b

Schwind  
Dipl.-Ing. (FH)