# „Prinzregentenpark“ Stadt Bad Kissingen

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

# Zusammenfassende **Erklärung**

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Bauleitplanung

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg

Telefon 0931 . 794 0778-0

info@schirmer-stadtplanung.de

Grünordnung

WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH

Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg

Telefon 0911 .94 60 338

info@wgf-nuernberg.de

Nürnberg, November 2023

# 1. Ziel der Aufstellung des Bauleitplans

## 1.1 Plangebiet: Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich liegt direkt angrenzend an den Bahnhof Bad Kissingen und den Luitpoldpark. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,2 Hektar und umfasst die Grundstücke Nr. 423/1* (Teilbereich Prinzregentenstraße), 2172* (Teilbereich Menzelstraße), 2440/11* (Teilbereich Bahnhofstraße), 2375* (Teilbereich Bergmannstraße), 2441/1* (Teilbereich Parzelle an Kreuzungssituation Nord / Zufahrt Parkplatz), 2443, 2440/23, 2383, 2383/4 (* nur Teilflächen) der Gemarkung Bad Kissingen. Begrenzt wird die Fläche im Westen durch die Bahngleise des Kopfbahnhofes, im Osten bzw. Süden durch den Ostring und im Norden durch die Bergmannstraße. Das Gelände erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 217,5 m ü.NHN entlang der Bahnlinie bis auf ca. 237 m ü.NHN an der Bergmannstraße.

## 1.2 Ausgangslage / Planungsanlass / Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme von Bahnflächen im Süden sowie öffentlicher Grün-, Wald- und Erschließungsflächen im Osten in privatem Eigentum der Prinzregentenpark GmbH. Der Eigentümer plant die Umwandlung der brachliegenden ehemaligen Bahnfläche östlich des Bahnhofs zwischen Ostring, Bergmannstraße und Bahnhofstraße zu einem urbanen Stadtquartier. Ziel ist die Schaffung von modernem und attraktivem Wohnraum an einem zentralen Standort in der Stadt, direkt angrenzend an Kurpark und Innenstadt.

Durch die Ernennung der Innenstadt mit Kurpark zur World Heritage Site „Great Spas of Europe" unterliegt die Entwicklung des Gebietes höchsten städtebaulichen Anforderungen. Das Quartier befindet sich in der sog. Buffer-Zone, direkt angrenzend an die „Property-Zone" der UNESCO-Weltkulturerbestätte. Vorbereitend zum Bebauungsplanverfahren wurde in Abstimmung mit der Stadt sowie mit den Verantwortlichen der Bewerbung zur Welterbestätte ein städtebaulicher Rahmenplan des Büros Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH, Würzburg erarbeitet. Der Rahmenplan wurde vom Stadtrat am 24.03.21 angenommen und die dort definierten Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Fläche beschlossen.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. D.h., es besteht kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Bahnanlage, Waldfläche und Grünfläche dargestellt. Die geplanten Nutzungen entsprechen in Teilen nicht der Darstellung im FNP. Es bedarf daher der Anpassung und Berichtigung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Innenentwicklung und Stärkung des zentralen Bereichs der Stadt Bad Kissingen
- d Reaktivierung der identitätsstiftenden Güterhalle.
- Die Schaffung von attraktivem Wohnraum in direkter Nähe zum Stadtkern.
- Die Ermöglichung des öffentlichen Stellplatzangebots am Rande der Innenstadt.
- Die Entwicklung von durchlässigen und vernetzenden Grünstrukturen.
- Der Erhalt wertvoller und ortsbildprägender Gehölze.
- Durchgrünung des Quartiers (Baumpflanzungen, Dachbegrünung).
- Schaffung einer grünen Kante zur Bahn.

Die Umsetzung der Ziele erfolgt im Bebauungsplan in Form zeichnerischer und textlicher Festsetzungen. Diese werden durch örtliche Bauvorschriften und Hinweise ergänzt.

## 2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Brachflächenkonversion, die aus Gründen des Ressourcenschutzes, des Flächensparens und auch aus Gründen des Ortsbildes für die Stadtentwicklung wichtig ist. Alternative Planungsmöglichkeiten zur Realisierung der städtebaulichen Planungsabsicht am Standort bestehen nicht. Die Planung berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten und ordnet sich in die vorhandene Topgrafie ein.

Der Entwurf baut auf der städtebaulichen Rahmenplanung des Büros Schirmer Architekten und Stadtplaner auf und entwickelt die Bebauung mit Einzelbaukörpern, die den Villencharakter der Umgebung aufnehmen, weiter. Das Grundstück ist geprägt durch seine lange und schlanke Formgebung parallel entlang der bestehenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn und dem Waldhang im Osten. Die Anordnung der einzelnen Baukörper basiert auf der Ausbildung von möglichst großen Innenhöfen zwischen den Gebäuden. Die gemäß Stellplatzsatzung geforderte Anzahl der notwendigen Stellplätze lässt sich in einer zweiseitig genutzten Tiefgarage unter allen Gebäuden realisieren.

## 3. Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wurde als Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 8 Abs. 2-4 BauGB durchgeführt. Dies beinhaltet die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Prinzregentenpark" wurde am 30.03.2022 gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Rat der Stadt Bad Kissingen beschlossen.

Aufstellungsbeschluss: 30.03.2022; ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes am 01.04.2022.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 in der Zeit vom: 11.04.2022 bis 09.05.2022; ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt am 01.04.2022.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 in der Zeit vom: 11.04.2022 bis 09.05.2022.

Auslegungsbeschluss: 16.11.2022; ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt am 25.11.2022.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom: 05.12.2022 bis 09.01.2023; ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt Kissingen am 25.11.2022.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom: 05.12.2022 bis 09.01.2023.

Erneuter Auslegungsbeschluss: 26.07.2023; ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt am 04.08.2023.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom: 14.08.2023 bis 14.09.2023.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: 25.10.2023; ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt am 10.11.2023.

## 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nationale oder europäische Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Vorhandene Biotopstrukturen werden soweit als möglich in die Planung integriert und zum Erhalt festgesetzt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die besondere Lage durch die Nord-Süd-Anordnung der Baukörper, durch Abstände zwischen den Baukörpern zur Durchlüftung und durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Übergang zur öffentlichen Waldfläche. Hinsichtlich des erforderlichen Schallschutzes werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet zurückgehalten, verdunstet und versickert werden. Dachflächen werden aus ökologischen und klimatischen Gründen und zur Einbindung in das Ortsbild begrünt. Für die privaten nicht überbauten Flächen werden textliche Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung getroffen, um auch im privaten Umfeld die Belange von Natur und Landschaft und speziell des Klimaschutzes und der Biodiversität zu berücksichtigen. Für Tiefgaragen werden Mindestüberdeckungen festgelegt, um die Begrünung zu ermöglichen und den Bepflanzungen ausreichend durchwurzelbares Volumen und Bodensubstrat zur Verfügung zu stellen. Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich durch die zunehmende Überbauung und durch den Verlust von Gehölzen und Biotopflächen. Die Eingriffe werden durch naturschutzfachliche Maßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet kompensiert. Entsprechende Flächen und Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Bei den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln festgestellt. Für Fledermäuse haben die Gebäude und Habitatbäume im Wald eine hohe Bedeutung. Brutvögel kommen sowohl an Gebäuden als auch im Waldbereich vor. Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Auswirkungen sind bei der Umsetzung des Vorhabens umfangreiche Maßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Vorkommen von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und im Rahmen der Freiflächenplanung an einen anderen geeigneten Lebensraum verbracht werden. Der Waldverlust wird zusammen mit dem naturschutzfachlichen Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet kompensiert. Entsprechende Flächen und Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Alle Maßnahmen wurden mit den Fachbehörden abgestimmt.

### 4.1 Mensch / menschliche Gesundheit / Erholung

Aufgrund der ehemaligen Bahnnutzung hat das Plangebiet für die öffentliche Erholung keine Funktion und nur eine geringe Bedeutung. Es sind keine Erholungseinrichtungen geplant.

### 4.2 Mensch / menschliche Gesundheit / Lärm

Die Schalltechnische Untersuchung des Büros KREBS+KIEFER Ingenieure, Darmstadt vom 03.07.2023 stellt fest, dass im Plangebiet im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms zu berücksichtigen. Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen und im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen gewährleisten einen angemessenen Schallschutz für schutzwürdige Nutzungen.

### 4.3 Tiere / biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der Bestandssituation und der möglichen Auswirkungen auf die Tierwelt lag eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der FABION GbR aus Würzburg vor. Im Rahmen der saP wurde geprüft, ob europarechtlich geschützte Arten nach Anhang IV der

FFH-Richtlinie sowie Arten der Vogelschutzrichtlinie Anhang I im Eingriffsbereich vorkommen und somit ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 und Abs. 5 Nr. 1-des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst wird.

Habitatbäume können z.T. nicht erhalten bleiben und müssen für die Baumaßnahmen gefällt werden. Zur Kompensation der Habitatverluste wurden am 14.09.2022 unter Beteiligung der Umweltbaubegleitung entsprechende Nistkästen im angrenzenden Wald angebracht. Die vorgefundenen Habitatbäume im Bereich des Parkplatzes am Ostring werden im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

Die zu fällenden Höhlenbäume wurden auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert. In den vorhandenen Höhlen war kein Besatz vorzufinden. Die Höhlen wurden verschlossen und es wurden entsprechende Nistkästen im angrenzenden Wald angebracht. Aus der Fällung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Zur Vermeidung von Auswirkungen bei der Umsetzung des Vorhabens sind im Bebauungsplan konfliktvermeidende Maßnahmen verbindlich festgesetzt.

Durch die Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie die geplante Sanierung/Umbau der Güterhalle kommt es zum Lebensraumverlust Gehölz- und Gebäudebrütender Vogelarten sowie von Arten mit dauerhaften Niststätten. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt jedoch gewahrt. Zur Vermeidung von Auswirkungen sind bei der Umsetzung des Vorhabens umfangreiche konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten.

## 4.4 Pflanzen / biologische Vielfalt

Der Vegetationsbestand wurde nach den Kriterien des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung 2003 erfasst. Der Planungsraum teilt sich grob in zwei Bereiche. Zum einen in die ebenen Teile der ehemaligen Bahnflächen im Westen, zum anderen in den östlichen Böschungsbereich. Der Böschungsbereich ist als Biotop mit der Nummer 5826-0129-001 erfasst und nach §30 Abs. 2 Ziff. 3 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen. Im unteren Böschungsbereich wurden bereits vor dem Bebauungsplanverfahren Eingriffe in Gehölzbestände und damit in das Biotop vorgenommen. Diese Eingriffe werden außerhalb der Eingriffsermittlung des Bebauungsplans vom Verursacher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Mit Ausnahmen der Biotopfläche sind keine Schutzgebiete des nationalen oder europäischen Naturschutzrechts oder Flächen des Ökokatasters betroffen. Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön" an, beeinträchtigt dieses aber nicht. Die Bedeutung des Plangebietes für Pflanzen ist im Waldbereich als hoch und im ehemaligen Bahnbereich als mittel einzustufen. Von besonderer Bedeutung und soweit als möglich zu erhalten ist der ökologisch wertvolle und strukturreiche Waldbereich. Durch die geplante Entwicklung des Urbanen Quartiers werden überwiegend Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen. Dies sind die offenen Bereiche der ehemaligen Bahnfläche, das Feldgehölz im Süden und Teilflächen der Wiese an der Bergmannstraße/Ostring. Das Urbane Gebiet greift aber auch in den östlichen Rand der Böschung ein.. Alle Maßnahmen wurden der Forstbehörde (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt an der Saale, Bereich FORSTEN) zur Kenntnis gebracht. Mit den Maßnahmen besteht Einverständnis, wenn am Hangfuß ein Waldrand entwickelt wird. Es sind Pflanzungen aus einheimischen Straucharten,

durchmischt mit einzelnen Bäumen 2. Wuchsklasse vorzusehen. Die Eingriffe werden durch naturschutzfachliche Maßnahmen im Arboretum Katzengrund und am Embach bei Albertshausen kompensiert. Nähere Erläuterungen zum Ausgleichskonzept sind im Umweltbericht zu finden.

## 4.5 Fläche

Das Plangebiet hat sowohl landschaftlich als auch städtebaulich eine hohe Bedeutung. Bei der durch die Planung in Anspruch genommenen Fläche von ca. 5,2 ha handelt es sich zum weitaus überwiegenden Teil um Waldbereiche und Brachflächen der ehemaligen Bahnnutzung. Teilbereiche im Nordwesten sind mit Asphalt oder Pflaster versiegelt. Teilflächen des Straßenraums der Bergmannstraße/Bahnhofstraße und die Bahnbrücke im Süden liegen ebenfalls im Geltungsbereich. Landwirtschaftlich genutzte Bereiche sind nicht betroffen. Bei dem Waldbestand handelt es sich um Wald im Sinne des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern – Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) im Eigentum der Stadt Bad Kissingen und in geringen Teilen um Privatflächen. Aufgrund der zentralen Lage und der Vornutzung hat das Plangebiet ein großes Potential als städtebauliche Entwicklungsfläche und entspricht den Zielsetzungen des Baugesetzbuches. Nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

## 4.6 Boden

Zum Vorhaben lag ein detaillierter geotechnischer Bericht des Büros pgu ingenieurgesellschaft mbh Schweinfurt vom 21.04.2021 vor. Zum Vorkommen von Altlasten lag eine orientierende Untersuchung der DB aus dem Jahr 2000 und eine Detailuntersuchung (DU) des DB Sanierungsmanagements München aus dem Jahr 2012 vor. Das Schutzgut Boden hat im Plangebiet nur geringe Bedeutung. Seltene oder besonders schützenswert Böden kommen nicht vor. Aufgrund der Vornutzung ist mit anthropogenen Auffüllungen zu rechnen. Eine großräumige Schadstoffbelastung ist nicht wahrscheinlich. Eine Gefährdung für das Grundwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Der Planungsraum liegt außerhalb erdbebengefährdeter Gebiete. Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet und ist nach Aktenlage der Stadt Bad Kissingen stark mit Kampfmittel belastet. Mehrere Bombentrichter und bombardierte Flächen sind dokumentiert. Soweit belastetes Bodenmaterial ordnungsgemäß entsorgt wird, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der Kampfmittelbelastung ist eine geophysikalische Untersuchung mit einer entsprechenden Sondierung durchzuführen. Maßnahmen zur Kampfmittelräumung sind mit dem Kampfmittelräumdienst (KBD) abzustimmen.

## 4.7 Wasser

Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nördlich des Empfangsgebäudes des Bahnhofs in der Zone I und südlich davon vollständig in Zone II des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquellen Bad Kissingens und Bad Bocklets. Das in der gesamten überbauten Fläche anfallende Oberflächenwasser soll gemäß Erschließungsplanung der Ingenieurgesellschaft SB mbH, Laudenbach dezentral in Form von Landschafts- bzw. Retentionsdachsystemen örtlich versickert, verdunstet und zurückgehalten bzw. zwischengespeichert werden. Sämtliches im Bereich von Verkehrsanlagen, Parkplätzen und Platzflächen anfallendes Regenwasser wird über entsprechende Einläufe in einem separaten Regenwasserkanalsystem gesammelt, entsprechend dem Verschmutzungsgrad gemäß DWA-Merkblatt M153 gereinigt und anschließend

nach Zwischenspeicherung in einem Regenrückhaltesystem (z.B. Rückhalterigolen) gedrosselt dem städtischen Regenwasserkanalnetz am Ostring zugeführt.. In der Zone I sind ohne Erlaubnis nur Grabungen bis zu einer Tiefe von 2 m unter GOK zulässig. In der Zone 2 sind Grabungen und Bohrungen bis zu 2 m unter dem Überlauf der Heilquelle (Rakoczy-Brunnen) ohne Erlaubnis zulässig. Bei Einhaltung der geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und der zulässigen Grabungstiefen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## 4.8 Klima / Luft

Aufgrund der gesamträumlichen Lage kann das Plangebiet weder von der Frischluft der großflächigen Waldgebiete im Osten noch von der klimatischen Wirkung der Saaleaue profitieren. Nach Osten wirkt die Bebauung an der Bergmannstraße und Kissinger Straße als Barriere. Der Ostring stellt die Luftbahn aus den Waldbereichen in Richtung Saale dar und lenkt die Frischluft weg vom Plangebiet. Der Geltungsbereich wird als klimatisch vorbelastet eingestuft. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt durch die Anordnung der Gebäude und durch den Grünanteil standörtliche klimatische Belange hinsichtlich Durchlüftung und Durchlässigkeit. Im Bebauungsplan werden klimatisch wirksame Festsetzungen wie z.B. Dach-/Fassadenbegrünung und Begrünung privater Freiflächen getroffen. Die Stadtklimatischen Betrachtung Pesch Partner zeigt, dass durch die Neubebauung des neuen Prinzregentenparks die mikroklimatischen Belange, unter den untersuchten mikroklimatischen Bedingungen, keine spürbare Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation auslöst.

## 4.9 Landschafts- / Ortsbild / Kultur- / Sachgüter

Hinsichtlich des Ortsbildes, des Denkmalschutzes und aufgrund des UNESCO-Welterbe Status hat das Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung und Sensibilität und stellt besondere Anforderungen an Architektur und Freiraumplanung. Das Plangebiet liegt in der sog. Buffer-Zone, direkt angrenzend an die „Property-Zone" der UNESCO-Welterbestätte. Mit einer sensiblen und hochwertigen architektonischen und freiraumplanerischen Neugestaltung kann das Areal eine deutliche Aufwertung erfahren und sich zusammen mit dem Bahnhof zum Trittstein zwischen Saale, Kurstadt und Landschaft um den Ballinghain entwickeln. Sachgüter sind nicht betroffen. Die Bahninfrastruktur auf dem Gelände ist abgebaut.

Bereits während der Erarbeitungsphase des städtebaulichen Rahmenplans, der hochbaulichen Vertiefung sowie im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans gab es regelmäßige Abstimmungsrunden mit der zuständigen städtischen Seite, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, den zuständigen Vertretern von ICOMOS (Internationaler Rat für Denkmalpflege, Berater-Organisation der UNESCO) sowie dem Site-Management. Es wurden die Ziele der Entwicklung der Fläche und die städtebauliche Struktur grundsätzlich abgestimmt.

## 4.10 Wechselwirkungen

Negative Wechselwirkungen, die sich auf Flächen innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches auswirken, sind nicht zu erkennen.

## 4.11 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine kumulierenden Auswirkungen erkennbar. Weitere Planungen im Umfeld sind nicht bekannt.

## 4.12 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante würde bedeuten, dass die Fläche weiterhin ungenutzt bleibt. Angesichts der Lage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zum denkmalgeschützten Bahnhof erscheint dieses Szenario als eher unwahrscheinlich und aus Gründen des gewünschten Erscheinungsbildes der Welterbe-Stadt Bad Kissingen auch nicht zielführend. Gegenüber der Nullvariante „Brache" stellt die vorliegende Planung eine deutliche Verbesserung dar.

## 4.13 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

| **Nachteilige Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung** | **(vorgeschlagene) Maßnahme** | **Art*** | **Positiv für Schutzgüter / Umweltbelange** | **Umsetzung / Sicherung durch** |
|---|---|---|---|---|
| Verlust klimawirksamer Flächen durch Versiegelung | Dachbegrünung | VR | Klima, Wasser, Tiere, Pflanzen | Festsetzung Bebauungsplan |
| Verlust von Freiflächen durch Überbauung | Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen | VR / A | Erholung, Klima, Wasser, Tiere, Pflanzen | Festsetzung Bebauungsplan |
| Verlust der biologischen Vielfalt und von Lebensraumfunktionen durch Versiegelung und Gehölzrodungen. | Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen, Ausgleichsmaßnahmen | VR / A | Tiere, Pflanzen | Festsetzung Bebauungsplan |
| Verlust von Habitaten von Fledermäusen, Brutvögeln | Feste Zeiträume für Eingriffe, Maßnahmen an Bestandsgebäuden, Höhlenkästen | VM / A | Tiere | Festsetzung Bebauungsplan |
| Veränderung des historischen Ortsbildes | Dachbegrünung | VM | Ortsbild | Festsetzung Bebauungsplan |

*Art der Maßnahme: Vermeidung VM, Verringerung VR, Ausgleich A)

## 4.14 Ausgleich Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 17.750 m² ermittelt. Der Ausgleich kann nicht im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Es sind 2 planexterne Ausgleichsflächen erforderlich.

Ausgleichsfläche 1: Innerhalb des von der Stadt Bad Kissingen geplanten Arboretums auf der ehemaligen Deponie Katzengrund sind auf den Flurstücken 697, 698, 699 und 856 (alle Gemarkung Garitz) insgesamt 132 Einzelbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Maßnahme ist auch Teil des forstrechtlichen Ausgleichs. Je Baum sind 50 m² Grundfläche als naturschutzfachlicher Ausgleich anrechenbar. Somit ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 6.600 m². Für die Pflanzung sind als Mindestqualität Hochstämme, 3x verpflanzt mit

einem Stammumfang von 18/20 cm zu verwenden. Jeder Baum ist mittels Dreibockverankerung zu sichern. Die Baumscheiben sind mindestens in den ersten 3 Jahren zu mulchen. Die Flurstücke sind im Eigentum der Stadt Bad Kissingen.

Ausgleichsfläche 2: Zum vollständigen naturschutzfachlichen Ausgleich werden auf den Flurstücken 364, 368, 369, 370, 371, 372, 375/1 und 498 (alle Gemarkung Albertshausen) insgesamt 11.230 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt. Auf den Flurstücken am Embach bei Albertshausen ist gemäß Gewässerentwicklungsplan (Gewässerentwicklungsplan für die Stadt Bad Kissingen für ausgewählte Gewässer III. Ordnung, 2007) ein naturnahes Gewässer mit begleitenden Ufergehölzen und Feuchtwiesen zu entwickeln. Der Erhalt ist über eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Die Flurstücke sind im öffentlichen Eigentum des Landkreises und der Stadt Bad Kissingen.

## 5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In einem ersten Schritt wurden im August / September 2021 gemeinsam mit wesentlichen Akteuren und Behörden die örtlichen, insbesondere umweltbezogenen Rahmenbedingungen in einer Scoping-Beteiligung per Email geklärt und der Umfang notwendiger Gutachten abgestimmt, als Vorbereitung der formalen frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 30.03.2022 im Zeitraum vom 11.04.2022 bis einschließlich zum 09.05.2022 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum von 05. Dezember 2022 bis einschließlich 09. Januar 2023 statt. Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen der Beteiligungen wurden in die Bearbeitung des Bebauungsplans aufgenommen.

Im Zeitraum von 14. August 2023 bis einschließlich 14. September 2023 wurden die Öffentlichkeit und die Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB abschließend beteiligt.

### 5.1 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein. In diesen wurden Hinweise zu den Themenschwerpunkten Planung und Planungsinhalten (Hinweise zur Verfahrensdurchführung und Präsentation der Planung für die Öffentlichkeit), städtebauliche und planerische Ziele (Kompatibilität der Planung mit den Zielen des Denkmalschutzes) und Ökologie geäußert. Dabei spielten unter anderem die Entwicklung aus der Rahmenplanung, der Umgang mit dem Welterbe, die Situation als ehemalige Bahnfläche und daraus resultierende mögliche Umwelt- und Erschließungsbelange eine Rolle. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und aus der Planungssituation heraus bewertet.

Ein Bürger äußerte sich unter anderem kritisch zur beiliegenden stadtklimatischen Betrachtung vom 29.06.2023, deren Methodik und Bearbeitungstiefe. Das vorliegende Klimagutachten bildet die Grundlage der Planung und wurde von den Fachstellen anerkannt. Zusätzlich erfolgte eine Stellungnahme des Gutachters Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, Stuttgart, zu den vorgebrachten Einwänden, das auf die Vorwürfe reagiert und die Ergebnisse erläutert. Der Umgang mit Denkmälern hinsichtlich des Welterbestatus wurde ebenso thematisiert wie der erwartete Grünflächenverlust durch die Planung. Die entsprechenden Fachbehörden wurden im Planungsprozess eng beteiligt und die Maßnahmen zur Reduzierung der zu erwartenden Folgen abgestimmt. Die denkmalpflegerischen Belange mit den Denkmalschutzbehörden des Freistaates und der UNESCO, die den naturschutzfachlich erforderlichen

Ausgleich betreffenden, gemäß den Vorgaben der Naturschutzgesetz des Bundes und des Freistaates Bayern, mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Kissingen.

Die Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken, Veitshöchheim, hat mit Datum 20.12.2022 eine Stellungnahme abgegeben. Dabei merkt sie an, dass dem geplanten Parkplatz an der Bergmannstraße weiterhin nicht zugestimmt wird zugunsten des Erhalts der Grünfläche. Ebenfalls kritisch werden die Maßnahmen, die den Wald betreffen gesehen. Weitere Anmerkungen erfolgten zu den resultierenden Maßnahmen aus der saP und der angedachten Ausgleichsfläche. Auszug aus der Abwägung: Es besteht bereits jetzt ein hoher Parkdruck für die Innenstadt. Durch den UNESCO-Weltkulturerbestatus wird zukünftig eine weitere Steigerung erwartet. Die Stadt möchte die rechtlichen Voraussetzungen schaffen, um an dieser gut angebundenen Fläche einen Parkplatz als Ergänzungsangebot der innerstädtischen Stellplatzflächen herstellen zu können. Es wird von der Stadt als Vorhabenträgerin ein durchgrünter Parkplatz geplant, auf dem wertvolle Habitatbäume erhalten bleiben und Bäume im Rahmen der Baumpatenschaften neu ge-pflanzt werden sollen. Die Baumpatenschaften stehen nicht im Widerspruch der Parkplatznutzung, sondern ergänzen diesen positiv. Der Themenkomplex Waldfläche/Forstrecht wurde ausführlich und abschließend mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt an der Saale, Bereich FORSTEN) abgestimmt. Eine Pflege ist erforderlich, um die dauerhafte Standsicherheit des Waldes an dem Steilhang auch bereits aufgrund der veränderten Klimabedingungen zu gewährleisten und so den Wald und damit das Biotop zu erhalten. Im Rahmen der festgesetzten Umweltbaubegleitung werden entsprechende Maßnahmen getroffen und zusätzliche Kontrollen nach fachlichen Kriterien durchgeführt. Jede Kontrolle ist natürlich immer nur tagesgenau. Die Einschätzung, dass es sich nicht um ein intensiv genutztes Fledermausquartier handelt, wurde von der Gutachterin nochmals bestätigt. Die Ausgleichsmaßnahme wird aus Gründen der Gewässerentwicklung ausgeführt und wurde intensiv mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## 5.2 Ergebnis der Behörden- und Trägerbeteiligung

Seitens der Behörden und der TÖB gingen 32 Stellungnahmen ein, von denen in 18 Schreiben mitgeteilt wurde, dass keine Einwände vorliegen und keine Anregungen vorgebracht werden. In einem Schreiben wurden Einsprüche zur Planung formuliert. Die Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes über die Rechtswidrigkeit der Überplanung von Bahnflächen führt zu einer erneuten Auslegung sowie Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange aufgrund der daraus resultierenden Änderung des Geltungsbereichs. Der Widerspruch zur Planung, ebenfalls durch das Eisenbahnbundesamt, aufgrund der fehlenden Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz, hat aufgrund des nun vorliegenden Freistellungsdokumentes mit Datum vom 09.05.2023 keine Grundlage mehr.

In den übrigen 14 Schreiben wurden Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht. Diese werden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Hinweise und Vorschläge, die andere Stellen betreffen, wurden an diese weitergeleitet.

## 5.3 Ergebnisse der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein. In diesen wurden Hinweise zu den Themenschwerpunkten Planung und Planungsinhalten (Hinweise zur Gebietserschließung und Höhe der Gebäude) und Ökologie geäußert. Dabei spielten unter anderem private Bedenken, die Verkehrsentwicklung aufgrund der Erschließungssituation sowie die intensivere

Nutzung der Parkplätze im nördlichen Geltungsbereich (Bergmannstraße/ Ostring) eine Rolle.

Ein Bürger äußerte sich zur geplanten Höhe eines Gebäudes und entstehender möglicher Sichtbehinderungen sowie zur Anbindung des Quartiers an das öffentliche Straßennetz. Bezüglich der Höhe der Gebäude ist festzustellen, dass sich das geplante Gebäude bezüglich der Höhe in die gestaffelte Hanglage einfügt. Die landesrechtlichen Normen der Abstandsflächen wurden geprüft und werden eingehalten. Aufgrund der naturräumlichen, topografischen und verkehrssicherheitsrechtlichen Rahmenbedingungen wurde für die Gebietserschließung an der bestehenden Zufahrt über die Bergmannstraße festgehalten. Das Staatliche Bauamt hat einer Anbindung des Gebiets über den Ostring nicht zugestimmt.

Ein weiterer Bürger hatte in seiner Stellungnahme lediglich angekündigt, dass nähere Erläuterungen folgen würden. Dies war nicht der Fall.

Die LBV Kreisgruppe Bad Kissingen, Oerlenbach hat mit Datum 22.08.2023 eine Stellungnahme abgegeben. Der LBV merkt an, dass der vorgesehenen Größe des Parkplatzes an der Bergmannstraße / Umgehungsstraße weiterhin nicht zugestimmt wird. Durch den Ausbau mit weitestgehender Versiegelung der Parkplatzfläche wird den betroffenen Bäumen die notwendige Wasserzufuhr von oben (Regen) entzogen. Da die Bäume in den letzten Jahren trotz der heißen Sommer in einem solch guten Zustand (Aussehen) sind, haben sie dies vor allem der vorhandenen Grünfläche zu verdanken. Und diese Vitalität würden die zu erhaltenden Bäume nach der Errichtung des Parkplatzes kurz oder lang verlieren.

Im Übrigen stimmt die Kreisgruppe Bad Kissingen des Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. der Aufstellung des Bebauungsplanes „Prinzregentenpark", Gemarkung Bad Kissingen, und gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren weitestgehend zu."

Abwägung der Stellungnahme des LBV:

Es besteht bereits jetzt ein hoher Parkdruck für die Innenstadt. Durch den UNESCO-Weltkulturerbestatus wird zukünftig eine weitere Steigerung insbesondere durch den zunehmenden Tagestourismus erwartet. Die Stadt beabsichtigt deshalb an dieser gut angebundenen Fläche Planungsrecht zu schaffen für die Errichtung eines Parkplatzes als Ergänzungsangebot der innerstädtischen Stellplatzflächen. Innerhalb der im Plan dargestellten Parkplatzfläche sind Bäume zum Erhalt festgesetzt. In der Satzung Ziffer 5.5 ist festgelegt, dass im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume Flächenbefestigungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen grundsätzlich unzulässig sind. Es ist somit gewährleistet, dass der Boden im Kronenbereich der Bäume weiterhin unversiegelt und wasseraufnahmefähig bleibt.

## 5.4 Ergebnisse der erneuten Behörden- und Trägerbeteiligung

Seitens der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gingen 31 Stellungnahmen ein, von denen in 20 Schreiben mitgeteilt wurde, dass keine Einwände vorliegen und keine Anregungen vorgebracht werden.

In 7 Schreiben wurden Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinweise, die als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssten, wurden nicht hervorgebracht.

Weitere 4 Schreiben enthielten Anregungen und Hinweise mit direktem Bezug zur Bauvoranfrage und dem bereits eingereichten Bauvorhaben mit 159 Wohnungen und einer Tiefgarage.

Diese wurden, soweit möglich, in der Abwägung gewürdigt, jedoch mit dem Verweis auf den direkten Vorhabenbezug.

Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen, die der Bebauungsplanung entgegenstehen oder eine Anpassung der Planung zur Folge haben, wurden nicht vorgebracht.

## 5.5 Gesamtabwägung

Hinsichtlich der Vielschichtigkeit der Einwendungen und Anregungen wurden diverse Gutachten zur Belegung der Verträglichkeit der Planung erstellt und bei der Abwägung berücksichtigt. Für kritische Einwendungen wurden die entsprechenden Gutachter direkt um die Mitarbeit bei der fachlichen Abwägung der Stellungnahme bemüht.

Die Anregungen im Rahmen des Scoping, der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3, 4 und 4a BauGB an o.g. Bebauungsplanung sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert. Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und somit das Ergebnis der Abwägungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

Insgesamt stellte sich die Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der genannten und in der Begründung zusammengefassten öffentlichen und privaten Belange wie auch der städtebaulichen Ziele als eine sachgerechte Planung dar.