Stadt Bad Kissingen

Aufstellung des Bebauungsplans
Prinzregentenpark

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
Begründung nach § 2a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER

I M P R E S S U M

Bauleitplanung

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH
Huttenstraße 4, 97072 Würzburg
Telefon 0931 . 794 0778-0
info@schirmer-stadtplanung.de

Würzburg, Juli / Oktober 2023

Grünordnung

WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH
Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg
Telefon 0911 . 94 60 338
info@wgf-nuernberg.de

Nürnberg, Juli / Oktober 2023

Aufstellung des Bebauungsplans „Prinzregentenpark“ als Bebauungsplan Im Regelverfahren.

Inhalt

Aufstellung des Bebauungsplans Prinzregentenpark 1

1. Planungsanlass und Ziele der Planung 4

1.1. Vorhaben und Rahmenbedingungen 4

1.2. Aufgabenstellung 4

1.3. Erfordernis der B-Plan-Aufstellung 4

1.4. Ziele der Planung 5

2. Verfahren 7

2.1. Rechtliche Grundlagen 7

2.2. Verfahrensgrundlage 7

2.3. Verfahrenswahl und Verfahrensschritte 7

2.4. Umweltbelange 8

3. Das Planungsgebiet 9

3.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung 9

3.2. Städtebauliche Situation 10

3.3. Umweltsituation 13

3.4. Bahngelände 16

3.5. Weitere Restriktionen & Anforderungen auf dem Gebiet 17

4. Planerische Grundlagen 17

4.1. Vorbereitende Untersuchungen 17

4.2. Wohnungsmarktanalyse 17

4.3. Rahmenplan 18

4.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Notwendigkeit für einen Bebauungsplan 18

5. Fachplanerische Gutachten 19

5.1. Immissionsgutachten Lärm 19

5.2. Geotechnische Untersuchung 20

5.3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 21

5.4. Verkehrsgutachten 22

5.5. Altlasten 23

5.6. Stadtklimatische Betrachtung 24

5.7. Brandschutz 26

6. Beschreibung der Planung 27

7. Begründung der Festsetzungen 28

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 28

7.2. Gestaltungsfestsetzung 32

7.3. Festsetzungen zur Grünordnungsplanung 32

7.4. Artenschutzrechtliche Maßnahmen 35

7.5. Naturschutzrechtliehe Eingriffsregelung 35

8. Flächenbilanz 36

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1. Vorhaben und Rahmenbedingungen

Die Prinzregentenpark GmbH plant die Umwandlung der ehem. Bahnfläche östlich des Bahnhofs der Stadt Bad Kissingen in ein neues Stadtquartier. Ziel ist die Schaffung von modernem und attraktivem Wohnraum, die Schaffung eines urbanen Quartiers an einem zentralen Standort in der Stadt, direkt angrenzend am Bahnhof und zur Innenstadt. Als überwiegende Nutzungen sollen neue hochwertige Wohnangebote entstehen, ergänzt um eine mögliche Kindertagesstätte sowie um die Reaktivierung und möglichen Erweiterung der denkmalgeschützten ehem. Güterhalle für gewerbliche und kulturelle Zwecke im Eingangsbereich zum Quartier an der Kreuzung Prinzregenten-/, Menzel-/, Bahnhof- und Bergmannstraße.

Die Entwicklung des Gebietes unterliegt dabei höchsten städtebaulichen Anforderungen durch die Auszeichnung des traditionsreichen Kurortes als Weltkulturerbe „Great Spa Towns of Europe“ durch die UNESCO-Kommission im Juli 2021. Die Innenstadt zusammen mit dem Kurpark von Bad Kissingen bilden dabei die sog. Property-Zone der UNESCO Weltkulturerbestätte. Das Quartier befindet sich direkt angrenzend in der sog. Buffer-Zone, für die bestimmte Vorgaben hinsichtlich des Schutzes der Property-Zone definiert sind.

Vorbereitend wurde ein städtebaulicher Rahmenplan in Abstimmung mit der Stadt sowie mit den Verantwortlichen der zeitgleich stattgefundenen Bewerbung zur Welterbestätte erarbeitet und im politischen Gremium vorgestellt. Der Rahmenplan wurde vom Stadtrat angenommen und die dort definierten Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Fläche beschlossen.

1.2. Aufgabenstellung

Der städtebauliche Entwurf soll als Grundlage der weiteren Entwicklung dienen und in den Bebauungsplan überführt werden. Es bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne im Gebiet. Zur Umsetzung des Vorhabens muss ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan angepasst werden, da die Fläche momentan im FNP größtenteils noch als Fläche für Bahnanlagen beschrieben ist.

Das Areal einschl. benachbarter städtischer Flächen umfasst ca. 5,2 ha.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach § 8 BauGB aufgestellt werden. Die Grünordnungsplanung wird im Bebauungsplan integriert. Begleitend ist eine Eingriffsregelung gern. § 1 a BauGB und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen.

Verfahrensbegleitend sind weitere Leistungen erforderlich, die Durchführung eines Scopingtermins zur Ermittlung der Inhalte notwendiger begleitender Fachgutachten, wie die Vorbereitung und Präsentation der Planungsschritte im Stadtrat, die Vorbereitung und Begleitung der öffentlichen Auslegung sowie die Abwägung der Stellungnahmen sowie weitere Leistungen.

1.3. Erfordernis der B-Plan-Aufstellung

Die geplante Bebauungsstruktur lässt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, da innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für Bahnanlagen gesichert sind. Zusätzlich befinden sich angrenzend innerstädtische Grünflächen mit Biotopüberlagerungen, die sich bis auf die Bahnflächen erstrecken.

Zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und Sicherung der städtebaulichen Ziele v.a. auch hinsichtlich der Aufnahme der Stadt Bad Kissingen als Mitglied der Great Spas Town of Europe in die Welterbeliste der UNESCO, wird für die Fläche des Geltungsbereiches ein Bebauungsplan aufgestellt.

Dabei muss den naturschutzfachlichen Belangen ein besonderer Wert beigemessen werden.

1.4. Ziele der Planung

Die Neubebauung auf den ehemaligen Bahnflächen soll sich an der gewachsenen Stadtstruktur orientieren und sich städtebaulich in die umgebende Stadtstruktur einbinden. Die prägenden Strukturen sind hierbei im Bereich des Kurviertels eine lockere Bebauung mit einem großen Anteil an Grün- und Freiflächen. Dies steht im Gegensatz zur dichten und kleinteiligen Bebauung der Altstadt. Der hohe Anteil an Grünstrukturen auf dem Areal soll dabei ebenfalls berücksichtigt werden. So soll die neue Bebauung auf dem Areal einen „sanften Übergang zwischen Stadt- und Kurlandschaft“ bilden, was eines der Charakteristiken der Kurstadt Bad Kissingens und anderen bedeutenden Kurstädten Europas ist.

Den Belangen des Denkmalschutzes kommt, auch aufgrund des vor Kurzem verliehenen Titels der UNESCO, eine wichtige Bedeutung zu. Der Geltungsbereich befindet sich direkt angrenzend an das Ensemble Altstadt mit Kurviertel. Darüber hinaus befinden sich viele denkmalgeschützte klassizistische Kurbauten südlich der Altstadt entlang der Prinzregentenstraße sowie der Kurhausstraße Richtung Bahnhof. Auf dem Areal selbst bzw. direkt angrenzend daran befinden sich drei maßgeblich prägende Einzeldenkmäler. Diese sind im Einzelnen der jüdische Friedhof im Osten (angelegt um 1800), die denkmalgeschützte alte Güterhalle auf dem Gelände (ehem. Bahnverwaltung: ein- bis zweigeschossiger Ziegelbau mit Walm- bzw. Satteldach) sowie der denkmalgeschützte Bahnhof im Westen mit Bahnsteigüberdachungen und Einfriedungen (Neoklassizistisch) von 1874.

Der Mobilitäts- und Ankunftsort Bahnhof dient als „repräsentatives Aushängeschild“ der Stadt, das „Tor Bad Kissingens zur Welt“. Die Funktion des Bahnhofs soll als Teil der Kurstadt tendenziell in Zukunft gestärkt werden, auch unter Berücksichtigung des Hintergrundes einer sich wandelnden Mobilität. Dazu trägt auch das aktuelle Projekt, die Errichtung einer Fahrradparkanlage nördlich des Bahnhofes mit 48 Fahrradstellplätzen und einer E-Bike Ladestation bei.

Unter dem Titel Great Spa Towns of Europe wurde 2021 ein Zusammenschluss von elf europäischen Kurstädten im Jahr 2021 in die Liste des UNESCO-Welterbes eingetragen. Dies geschah aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung ihrer traditionsreichen Bäderkultur. Zu diesen Städten zählen neben den deutschen Vertretern Baden-Baden, Bad Ems und Bad Kissingen, Städte aus Tschechien, Österreich, Belgien, Frankreich, Italien und dem Vereinigten Königreich, die die europäische Bäderkultur und -tradition repräsentieren.

Als Mitglied der Great Spa Towns of Europe unterliegen bauliche Veränderungen in den Städten besonderem Augenmerk. Die Planungsfläche liegt im sensiblen Bereich, der Buffer Zone. Diese bildet einen zusätzlichen Schutz zur sog. Property Zone und soll verhindern, dass visuell beeinträchtigende Bauvorhaben wie bspw. Hochhäuser oder Windparks direkt angrenzend an die Property Zone errichtet werden. Der Bereich um den Bahnhof ist „integraler Bestandteil der Bewerbung“ bei der UNESCO. Die Veränderungen in der Buffer Zone müssen im Rahmen von Kriterien, die im Managementplan definiert werden, auf ihre Auswirkungen auf die Property geprüft werden. Die Grenzziehung berücksichtigt den Sichthorizont aus der Property heraus. Dabei liegt ein besonderes Augenmerk auf den historischen Sichtbeziehungen zu den Anhöhen Altenberg, Staffelsberg und Botenlauben. Die Zone orientiert sich an der Geländeformation.

Ein weiteres Charakteristikum der Kurlandschaft sowie der Great Spas of Europe ist das sehr gut erhaltene historische Wanderwegenetz in Kissingen. Die bedeutsamen Wanderwege führen u.a. vom Kurgarten aus, als ein direkter Spazier- und Wanderweg entlang der Schloßstraße, Bergmannstraße, hinauf zur Ruine Botenlaube. Dieser Weg führt zugleich durch den Ballinghain, ein Ende des 19. Jahrhunderts angelegten Landschaftspark, der heute als Stadtpark Teil der gestalteten Kurlandschaft ist. Durch den Ostring werden

sowohl der Spazierweg als auch der Übergang zum Ballinghain zerschnitten, und dadurch deutlich in ihrer Funktion und Attraktivität gestört. Die Verbesserung und Instandhaltung der Wanderwege ist als Aktionspunkte in den Managementplan aufgenommen. Eine evtl. mögliche begrünte Fußgängerbrücke oder eine Fußwegeverbindung über die bestehende Bahnbrücke in Richtung alte Stadtgärtnerei über den Ostring könnte hier zu einer Verbesserung der Situation beitragen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine städtebauliche Veränderung und Verdichtung der Struktur auf dem Areal stattfinden werden. Die Neubebauung wird einen visuellen Einfluss auf die Wahrnehmung des öffentlichen, durch Kurfunktion geprägten Stadtraum und somit auch auf die property der Welterbestätte der Great Spa Towns of Europe ausüben. Ein wichtiges Ziel des Managementplans ist die Lenkung einer behutsamen, nachhaltigen und historisch informierten Weiterentwicklung der Kurstadt zur Bewahrung und Stärkung der Werte der nominierten Welterbestätte Great Spa Towns of Europe. Die Entwicklung des Areals bietet große Chance diese Ziele zu verwirklichen und gleichzeitig die Attraktivität der unmittelbaren Umgebung deutlich zu stärken. So kann eine behutsame Weiterentwicklung und Anpassung der städtebaulichen Strukturen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung gesteuert werden, um nicht ein Museum zu schaffen, sondern eine lebendige und lebensfreundliche Stadtlandschaft, die im Sinne der gewachsenen Bäderkultur dieses historische Erbe in die Zukunft weitertragen kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Prinzregentenpark“ schafft die Grundlage und definiert die Rahmenbedingungen zur Umsetzung der geplanten Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches und sichert die städtebauliche und grünordnerische Entwicklung am südöstlichen Rand des Kurgebietes der Stadt Bad Kissingen.

Im Einzelnen werden folgende städtebaulichen und grünordnerischen Ziele verfolgt:

- Die Innenentwicklung und Stärkung des zentralen Bereichs der Stadt Bad Kissingen durch Aktivierung und Transformation der untergenutzten oder brachliegenden Flächen zu einem mischgenutzten urbanen Stadtbaustein zur Innenstadt angrenzend an den Bahnhof parallel zu den Bahngleisen im Osten in Verlängerung der Prinzregentenstraße.
- Die Revitalisierung der Fläche und Reaktivierung der identitätsstiftenden Güterhalle.
- Die Schaffung von attraktivem Wohnraum in direkter Nähe zum Stadtkern.
- Die Ermöglichung einer flexiblen Weiterentwicklung des Gebiets zur Ansiedlung nicht störender Gewerbeflächen vorrangig für Büros und Dienstleistungen zur Stärkung der lokalen Wirtschaft, von quartiersbezogenen Einzelhandelsangeboten als ergänzende Entwicklung umliegender Versorger einerseits und der nahegelegenen Innenstadt andererseits sowie zur Ansiedlung besonderer Nutzungen im Bereich Kultur und Gastronomie. Adressbildung an der alten Güterhalle.
- Die Anbindung des neuen Quartiers an die Innenstadt. Erschließung und Vernetzung des Quartiers durch kurze fußläufige Wege zwischen Innenstadt, Bahnhof und den umliegenden Wohnquartieren im Norden, Westen und Süden sowie Ballinghain, Schwimmbad und die Ruine Botenlaube im Osten.
- Die Ermöglichung des Ausbaus 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.

2. Verfahren

2.1. Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Die Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

2.2. Verfahrensgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Prinzregentenpark“ bildet die Rechtsgrundlage für die beabsichtigte Entwicklung. Sie hat das Ziel, neue Wohnangebote zu schaffen und eine verbindende städtebauliche Entwicklung zu steuern. So soll das Areal „hinter dem Bahnhof“ den neuen Übergang zwischen Oststadt und Bädervorstadt bilden mit einem ergänzenden Raum für kulturelle und soziale Nutzungen, auf einem Grundstück, dass bislang als Bahnanlage keine Bedeutung im Stadtgefüge hatte und nun als Aufenthalts und Verbindungsbereich neu ins Bewusstsein der Bürger rückt.

Als Grundlage des Bebauungsplanverfahrens dient ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Bad Kissingen und dem Investor, der Prinzregenten GmbH nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

2.3. Verfahrenswahl und Verfahrensschritte

Das Bebauungsplanverfahren wird 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. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

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 __.__.____.

2.4. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren, das heißt, es wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird entsprechend dem Stand des Verfahrens erstellt und fortgeschrieben.

Auf Grund der besonderen Situation der SARS-CoV-2 Pandemie wurde anstelle des avisierten Scopingtermines die Form einer E-Mail-Beteiligung gewählt. Mit Schreiben vom 14.08.2021 wurden die Fachdienststellen des Landratsamts Bad Kissingen und der Stadt Bad Kissingen, das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, das Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Bad Neustadt a. d. Saale, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die Deutsch Bahn AG und das Staatliche Bauamt Schweinfurt beteiligt und um eine Rückantwort bis zum 10.09.2021 gebeten. Mit Ausnahme des Staatlichen Bauamtes Schweinfurt gingen von allen Beteiligten sehr dezidierte Stellungnahmen ein. Die Rückläufe der Beteiligung wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes und des Vorentwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt. Weiterhin fand mit dem Wasserwirtschaftsamt ein Vor-Ort Termin und mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Videokonferenz statt. Auch diese Ergebnisse sind berücksichtigt.

Die Stellungnahmen mit Bezug zu Natur und Landschaft aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3(1), 4(1) BauGB sind im vorliegenden Stand der Begründung und des Umweltberichtes berücksichtigt.

3. Das Planungsgebiet

3.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich liegt südlich der Innenstadt, ca. 850 Meter südlich des Rathausplatzes (10 min. zu Fuß) und 500 Meter südöstlich des Kurgartens, direkt angrenzend an Bahnhof und 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.

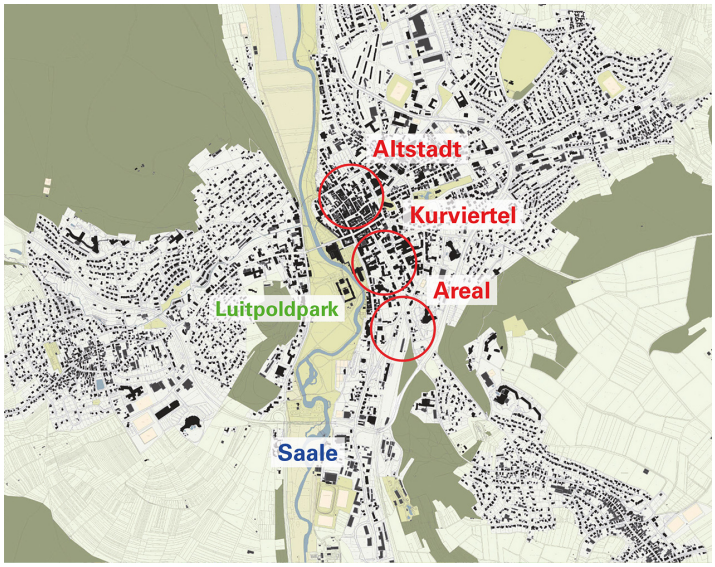
Begrenzt wird die Fläche im Westen durch die Bahngleise des Kopfbahnhofes, im Osten bzw. Süden durch den Ostring und im Norden durch die Bergmannstraße.

Die Fl. Nr. 2443 ist weitgehend unbebaut und wurde in der Vergangenheit jedoch durch die Bahn genutzt. Hier befindet sich ein denkmalgeschützter Güterschuppen. Bei den Grundstücken Fl. Nrn. 432/1* (Teilbereich Prinzregentenstraße), 2172* (Teilbereich Menzelstraße), 2440/11* (Teilbereich Bahnhofstraße), 2375* (Teilbereich Bergmannstraße) handelt es sich um Straßengrundstücke an der Bergmannstraße mit Zufahrt zum Gelände, des Ostrings und angrenzende Parkplatzflächen. Die übrigen Grundstücke sind ebenso weitgehend unbebaut.

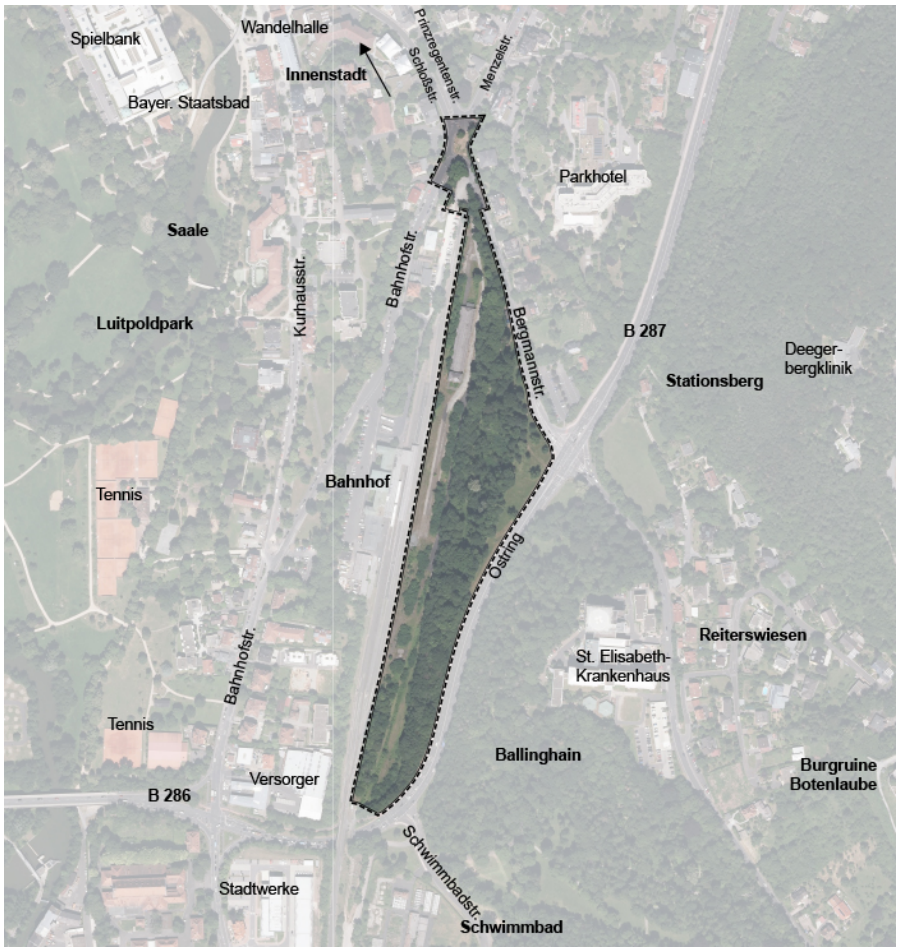
Im Osten des Geltungsbereichs zwischen Ostring und Bahnflächen befindet sich größtenteils auf dem Grundstück Fl.Nr. 2383 sowie auf einem Teilbereich des Grundstücks mit der Fl. Nr. 2440/23 das Biotop „Gehölze und Waldstück östlich der Bahn im Stadtbereich Bad Kissingen.

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.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.



Lage des Gebietes im gesamtstädtischen Kontext, o. M.



Lage des Änderungsbereichs (schwarz) im direkt angrenzenden Stadtraum, o. M. (Quelle Luftbild: Stadt Bad Kissingen)

3.2. Städtebauliche Situation

Räumlicher Bestand und Nutzungsstruktur

Das Areal ist von Norden, über die Bergmannstraße erschlossen, die zugleich die nordöstliche Grundstücksgrenze bildet. Südöstlich bildet der Ostring die Grenze des Geltungsbereiches und im Westen die Gleisanlagen der Bahnstrecke Bad-Kissingen-Schweinfurt.

Der Geltungsbereich lässt sich grundsätzlich in zwei Teilegebiete gliedern. Im Westen des Geltungsbereiches, östlich des Kopfbahnhofes mit seinen überdachten ebenerdig zu querenden Gleisen befinden sich die ehemaligen Bahnanlagen, die für den Güterbahnbetrieb genutzt wurden. Diese weitgehend ebene Fläche (217 bis 217,5 m ü.NHN) verfügt über eine Anbindung an die Bergmannstraße im Norden. In diesem Zugangsbereich befindet sich die Zufahrt zu dem westlich der Bahngleise befindlichen öffentlichen Parkplatz, die direkte Anbindung des verlängerten Endgleises sowie schließlich ebenso die denkmalgeschützte Güterhalle mit dem Kopfbau. Dieser ist ausgerichtet nach Süden. Von hier zieht sich weiter nach Süden, im Ganzen über fast ca. 640 m eine gleichmäßig ebene und freigeräumte Fläche zwischen Grundstück Bahn mit den Bahngleisen im Westen und der Böschung im Osten. Die Breite dieser Ebene unterhalb des Hangfußes beträgt dabei zwischen 35 bis 40 m. Im Süden endet diese Fläche schließlich ab der Abgrenzung bei einer ca. 3 bis 4 m abfallenden Böschung Richtung Ostring direkt gegenüber der Einmündung Schwimmbadstraße. Die im westlichen Bereich nach Süden anschließende Bahnbrücke bildet für den Ostring eine Unterführung aus. Die Gleise verlaufen am westlichen Rand der Brücke weiter nach Süden.

Der östliche Teilbereich ist deutlich durch die Topographie geprägt. Die Höhe steigt ab der ebenen Fläche bis zur Bergmannstraße um bis zu ca. 20 Meter am höchsten Punkt im Westen an. Der Großteil dieses Geländesprunges vollzieht sich dabei innerhalb des bewaldeten Bereichs der Fläche. Die Freifläche zwischen Ostring und Bergmannstraße ist dabei bereits wieder relativ eben am Einmündungsbereich der Bergmannstraße. Grundsätzlich gibt es ebenso entlang des Ostrings durch den spitz zulaufenden Geltungsbereich ein gleichmäßiges Gefälle nach Süden um mehr als 20 m bis zur bereits angesprochenen Unterführung.

Die Kreuzung Ostring, Bergmannstraße und Kissinger Straße im Nordosten sowie der Einmündungsbereich Ostring / Schwimmbadstraße im Süden stellen die momentane direkte fußläufige Verknüpfung Richtung Ballinghain bzw. Burgruine Botenlaube dar.

Städtebaulich ist das Gebiet aufgrund seiner Insellage zwischen Bahn und den daran angrenzenden Hangbereichen nicht integriert. Die umgebenden baulichen Strukturen in Form von Solitärgebäuden wie die Stadtvillen entlang der Bergmannstraße nehmen keinen Bezug auf die Flächen des Geltungsbereiches. Hier dominieren als einzige Baukörper der angrenzende ortsbildprägende Bahnhof sowie die auf der Fläche befindliche langgestreckte Güterhalle, die noch heute auf die frühere Nutzung des Gebietes verweist.

Grün- und Freiflächenstruktur

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine öffentlichen Freiflächen. Es handelt sich im westlichen Bereich um eine nicht zugängliche ehemalige Bahnfläche die sich heute als eine durchaus vielfältige Ruderalvegetation mit magerem Altgrasbestand über Pflaster oder Gleisschottern darstellt. Im Süden befindet sich ein kleines Feldgehölz. Im östlichen Teil des Plangebietes stockt auf einer steilen Böschung ein ökologisch wertvoller und strukturreicher Wald. Der Waldbereich ist ortsbildprägend für Bad Kissingen und besitzt neben seiner Funktion zur Hangsicherung eine hohe Bedeutung für das städtische Klima und die Frischluftzufuhr. Der Wald ist von besonderer Bedeutung und soll daher soweit als möglich erhalten bleiben.

Verkehrserschließung

Das Gebiet befindet sich direkt am südlichen Rand der Innenstadt zwischen Bahnhof und Ostring. Aufgrund dieser Lage ist der Geltungsbereich verkehrlich optimal angebunden. Über die Kissinger Str. bzw. B 287 in Richtung Oerlenbach erfolgt in kürzester Zeit der Anschluss an die BAB A71 und somit an das überregionale Fernstraßennetz.

Rad- und Wanderwege

Überregional bedeutsame Rad- und Wanderwege führen vorwiegend entlang der Fränkischen Saale durch den Luitpoldpark. Auf lokaler Ebene wird auf das UNESCO Weltkulturerbe verwiesen. Das sehr gut erhaltene historische lokale Wanderwegenetz in Kissingen ist ein Charakteristikum der Kurlandschaft sowie der Great Spas of Europe. Ein wichtiger direkter Spazier- und Wanderweg vom Kurgarten entlang der Schloßstraße, Bergmannstraße, hinauf zur Ruine Botenlaube führt dabei nördlich am Gebiet entlang. Der Weg wird deutlich gestört durch den Ostring. Die Verbesserung und Instandhaltung der Wanderwege und die allgemeine bessere Überwindung dieser deutlichen Zäsuren im Stadtgebiet sind als Aktionspunkte im Managementplan bereits mit aufgenommen.

Ver- und Entsorgung

Aufgrund der integrierten Lage in der gewachsen Siedlungsstruktur kann eine Anbindung an alle erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur problemarm erfolgen.

Eigentumsverhältnisse

Die als Bauflächen festgesetzten Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Öffentliche Grundstücke im städtischen Besitz liegen östlich und südlich der Bauflächen.

Stadtbild und Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich direkt angrenzend an das Ensemble Altstadt mit Kurviertel. Darüber hinaus befinden sich viele denkmalgeschützte klassizistische Kurbauten südlich der Altstadt entlang der Prinzregentenstraße sowie der Kurhausstraße Richtung Bahnhof. Auf dem Areal selbst bzw. direkt angrenzend daran befinden sich drei maßgeblich prägende Einzeldenkmäler. Diese sind im Einzelnen der jüdische Friedhof im Osten (angelegt um 1800), die denkmalgeschützte alte Güterhalle auf dem Gelände (ehem. Bahnverwaltung: ein- bis zweigeschossiger Ziegelbau mit Walm- bzw. Satteldach) sowie der denkmalgeschützte Bahnhof im Westen mit Bahnsteigüberdachungen und Einfriedungen (Neoklassizistisch) von 1874.

Eine Auflistung der innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Denkmale, entsprechend des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

<u>Denkmale innerhalb des Geltungsbereichs</u>

Baudenkmale

- Bahnhofstraße 1, Güterschuppen, syn. Güterhalle, Bahnverwaltung
  Ehem. Bahnverwaltung, zweigeschossiger Ziegelbau mit Sandsteingliederung und Walmdach, mit angrenzendem ehem. Güterschuppen, langgezogener, eingeschossiger Ziegelbau mit Satteldach, um 1900. Als Baudenkmal unter der Denkmalnummer D-6-72-114-396 in die Listen eingetragen (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.)

<u>Eingetragene Denkmale außerhalb des Geltungsbereichs</u>

Ensembleschutz:

- Altstadt Bad Kissingen mit Kurviertel
  Das Ensemble setzt sich aus zwei städtebaulichen Größen zusammen, die hier eine eigene Symbiose eingehen: der mittelalterlichen, im 13./14. Jh. zur Stadt ausgebauten Siedlung und dem unmittelbar anschließenden, auf das 18. Jh. zurückgehenden, in den Grundzügen im späten Biedermeier angelegten Kurviertel. - Die mittelalterliche Stadt hat einen etwa quadratischen Grundriss mit annähernd rechtwinkeligem Gassensystem. In der nördlichen Ecke lag vermutlich der frühmittelalterliche Fronhof, aus dem sich die Siedlung entwickelt hat: Die unregelmäßigere Parzellenstruktur in diesem Bereich und entlang einem heute nicht mehr sichtbaren Bach (Bachgasse) deutet darauf hin, daß hier die älteren Ortsteile zu suchen sind. Beim Stadtausbau durch die Grafen von Henneberg um die Mitte des 13. Jh. wurde die bestehende Siedlung nach Süden um die kennzeichnenden Bestandteile der gotischen Gründungsstadt, nämlich Hauptstraße mit mittlerem Marktplatz, erweitert, im Ganzen systematisiert und befestigt. Die Hauptstraße (Obere und Untere Marktstraße) führt vom ehem. Oberen Tor im Osten zum längsrechteckigen Marktplatz und knickt nach Durchlaufen desselben rechtwinkelig nach Süden zum ehem. Unteren Tor ab. Die exzentrische Lage der Hauptachse und ihre auffällige Führung innerhalb des Stadtkörpers hängen mit dem Stadtgründungsakt zusammen, bei dem ältere topographische Gegebenheiten berücksichtigt werden mussten. Die ursprüngliche ackerbürgerliche Bebauung ist seit der Gründerzeit durch eine Verstädterungswelle weitgehend verdrängt worden. Nur wenige untergeordnete Gassen besitzen noch altertümliches Gepräge. Der heutige Rathausplatz ist durch den Abbruch einer Häuserzeile entstanden. Markante Bauten innerhalb der Altstadt sind die alte

Pfarrkirche mit ihrem Zentralbau des 18. Jh., das frei auf dem Marktplatz stehende, alte Rathaus des späten 16. Jh. sowie der Barockbau des Heußleinschen Hofs von Johann Dientzenhofer (jetzt Rathaus). - Das Kurviertel hat sich, durch die Lage der Brunnen bedingt, am südlichen Ausgang der altstädtischen Hauptstraße gebildet. Hier legte Balthasar Neumann 1737/38 ein Kurhaus mit Kurgarten an. Ausbau und städtebauliche Ausgestaltung erfolgten hauptsächlich in den 1830er Jahren: Entlang der südlichen Kante des Altstadtgevierts wurde nach dem Einlegen der Stadtbefestigung die Ludwigstraße angelegt, die dank ihrer Fortsetzung über die Ludwigsbrücke, sowie ihrer mittleren Stellung zwischen Altstadt und Kurviertel Funktionen sowohl als Durchgangsachse, wie auch als städtische Hauptstraße übernahm. Nach Süden entstanden untereinander parallele Straßenzüge, die teils alten Wegverläufen folgten (Kurhausstraße), teils neu angelegt wurden (Prinzregentenstraße); die zwischen diesen vermittelnden Querstraßen entsprechen in ihrem Verlauf älteren Wegeführungen (Martin-Luther-Straße mit Theaterplatz, Schloßstraße). Die entlang der Ludwigstraße und um den Kurgarten weitgehend geschlossene, im Übrigen lockere, villenartige Bebauung entstammt in der Hauptsache zwei Perioden: dem späten Biedermeier der Zeit Ludwigs I. und der späten, von Historismus und Jugendstil geprägten Gründerzeit der Prinzregenten-Ära. Monumentaler Schwerpunkt dieses Bereichs ist die Bautengruppe um den Kurgarten: der Arkadenbau Friedrich von Gärtners mit dem Regentenbau und der Wandelhalle Max Littmanns. Weitere Bestandteile des Ensembles sind das den Kuranlagen zuzurechnende, im Talgrund gelegene Luitpoldbad mit dem umgebenden Park sowie die jenseits des Flusses verlaufende Bismarckstraße mit ihrer sich teilweise dem Hang des Altenbergs anschmiegenden, offenen Bebauung. Aktennummer: E-6-72-114-1. Verfahrensstand: Benehmen hergestellt.

Baudenkmale:

- Nähe Bergmannstraße, jüdisch, syn. Judenfriedhof, syn. jüdischer Friedhof
  Jüdischer Friedhof, mit Grabsteinen des 19. Jh. und frühen 20. Jh., angelegt um 1800; ehem. Aussegnungshalle, eingeschossiger Ziegelbau mit Walmdach, Sandsteingliederung und loggienartigem Mittelrisalit, spätklassizistisch, 1891. Als Baudenkmal unter der Aktennummer: D-6-72-114-13 in die Listen eingetragen (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.)
- Bahnhofstraße 5, Empfangsgebäude, syn. Bahnhofsgebäude, syn. Einsteighalle, syn. Stationsgebäude;
  Bahnhof, Sandsteinquaderbau, hoher Mittelpavillon mit zweigeschossigen L-förmigen Seitenflügeln mit flachen Walmdächern, in neoklassizistischen Formen, 1874; Bahnsteigüberdachung, mit Gusseisenstützen, gleichzeitig; Einfriedung, entlang des Bahngeländes, Eisengitter in Jugendstilformen, um 1905. Aktennummer D-6-72-114-11 (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.)

Bodendenkmale: Im Nahbereich des Bebauungsplangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Landschaftsprägende Denkmale:

- Landschaftsprägendes Ensemble Altstadt Bad Kissingen mit Kurviertel: Aktennummer E-6-72-114-1
- Landschaftsprägendes Baudenkmal Burgruine: Aktennummer D-6-72-114-393

3.3. Umweltsituation

Topografie

Das Gelände steigt ab der alten Güterhalle nach Osten bis zum höchsten Punkt auf einer Länge von ca. 100 m um ca. 20 m an (20%Steigung). Die Höhen liegen im Bereich zwischen 217 m ü. NHN und 237 m ü.

NHN, wobei die Bauflächen durchgehend auf dem niedrigen Niveau liegen werden. Von Nord nach Süd ist das Gelände weitgehend eben.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. HQ100-Gebiet.

Naturschutz

Das Plangebiet liegt am äußersten südöstl. Rand der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Rhön und des Naturparks Rhön. Die Entwicklungszone stellt keinen Schutzstatus dar. Hier sollen nach Definition auf freiwilliger Basis nachhaltige Nutzungs- und Wirtschaftsformen erprobt, modellhaft umgesetzt und praktiziert werden.

Mit Ausnahme der Biotopfläche des Waldbereiches 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.

Lärm

Die Schalltechnische Untersuchung des Büros KREBS+KIEFER Ingenieure, Darmstadt mit dem Aktenzeichen 2020-8153-809-3 vom 03.07.2023 stellt fest*, „…, dass im Plangebiet im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen. Durch die vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird ein angemessener Schallschutz für schutzwürdige Nutzungen gewährleistet.“*

Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen und im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden und zu betrieblichen Maßnahmen und Nutzungszeiten der Güterhalle gewährleisten einen angemessenen Schallschutz für schutzwürdige Nutzungen.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich gibt es Verdachtsflächen, die kampfmitteltechnisch untersucht werden müssen.

UNESCO – Welterbe

Die Entwicklung des Gebietes unterliegt höchsten städtebaulichen Anforderungen durch die Auszeichnung des traditionsreichen Kurortes als Weltkulturerbe „Great Spa Towns of Europe“ durch die UNESCO-Kommission im Juli 2021. Die Innenstadt zusammen mit dem Kurpark von Bad Kissingen bilden dabei die sog. Property-Zone der UNESCO Weltkulturerbestätte. Das Quartier befindet sich direkt angrenzend in der sog. Buffer-Zone, für die bestimmte Vorgaben hinsichtlich des Schutzes der Property-Zone definiert sind. Dies beinhaltet bspw. die Verhinderung von Hochhäuser oder Windparks direkt angrenzend an die Property Zone. Die Umgrenzung ist integraler Bestandteil der Bewerbung. Veränderungen in der Buffer-Zone müssen im Rahmen von Kriterien, die im Managementplan definiert sind, auf ihre Auswirkungen auf die Property geprüft werden. Die Grenzziehung berücksichtigt dabei den Sichthorizont aus der Property heraus. Besonderes Augenmerk liegt auf den historischen Sichtbeziehungen zu den Anhöhen Altenberg, Staffelsberg und Botenlauben. Die Zone orientiert sich an der Geländeformation. Bereits während der Erarbeitungsphase des städtebaulichen Rahmenplans, der hochbaulichen Vertiefung sowie im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes gab es regelmäßige Abstimmungsrunden mit der zuständigen städtischen Seite, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, den zuständigen Vertreter von ICOMOS (Internationaler Rat für

Denkmalpflege, Berater-Organisation der UNESCO) sowie dem Site-Management. Hierbei wurden die Ziele der Entwicklung der Fläche und die städtebauliche Struktur grundsätzlich abgestimmt.

Ergebnis der Abstimmungsrunden

Im Detail wurden dabei mit den jeweiligen zuständigen Architekten der mögliche Anbau an die denkmalgeschützte ehem. Güterhalle im Norden des Gebietes sowie die nach Süden anschließende Neubebauung in direkter Nachbarschaft zum Bahnhofsgebäude über mehrere Monate in regelmäßigen Abstimmungsrunden ausführlich diskutiert.

Bereits frühzeitig gab es dabei ein grundsätzliches Einvernehmen des Gremiums in der vorgeschlagenen Struktur, Höhe und der Gestaltung der Gebäude für die südlichen Neubebauung. Die Größenordnung sowie die städtebauliche Körnung des Quartiers wurden abgestimmt. Schließlich wurden u.a. Maximalhöhen reduziert und verschiedene Fassadenentwürfe ausgearbeitet – alles für eine bestmögliche Einbindung in die bestehende Struktur. Der abstimmte Entwurf für die südliche Neubebauung wurde dabei im Stadtrat am 30.03.2022 vorgestellt und gebilligt.

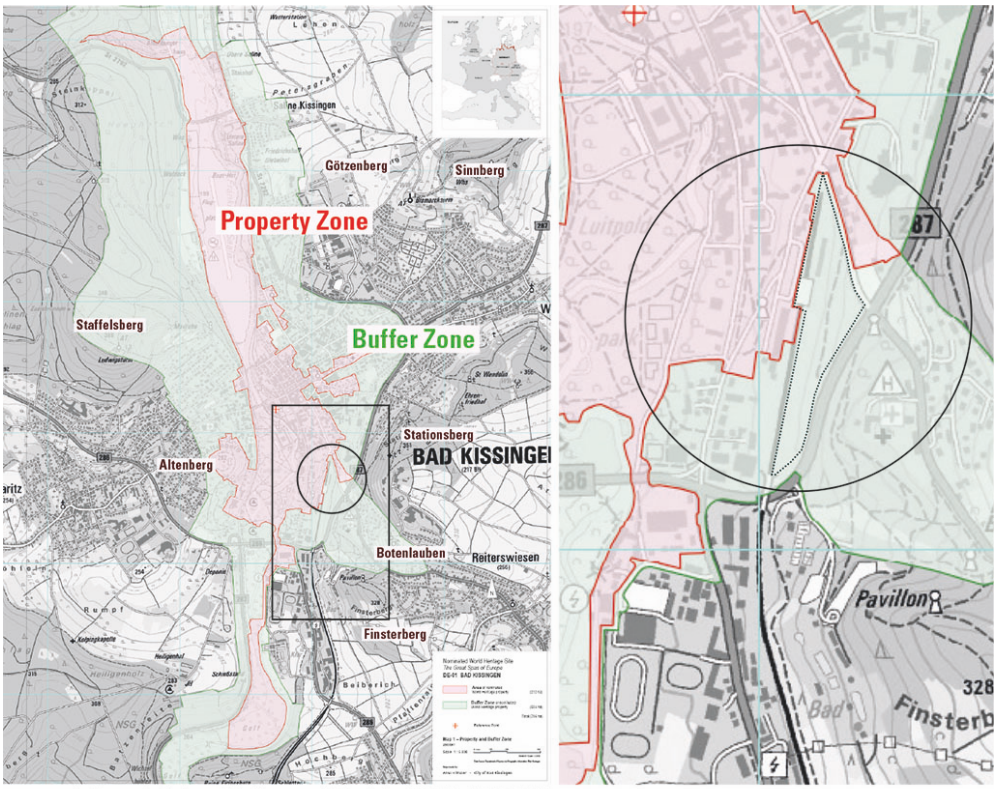
Für den angedachten Kopfbau an der ehem. Güterhalle gab es weiterhin kontinuierliche Abstimmungstermine mit dem Gremium und den zuständigen Architekten zur bestmöglichen Ausgestaltung des Auftaktgebäudes. Hierbei wurde umfassend auf Einwände bzw. den weiteren Überarbeitungswünschen von Seiten der Architekten eingegangen. Schließlich wurde ein Stand erreicht, der Grundlage für die nun dort gefassten Festsetzungen bildet. Der Kopfbau bildet dabei den Eingang in das neue Quartier „Prinzregentenpark“. Es handelt sich um eine eigenständige, vom Kurviertel losgelöste Siedlungsentwicklung, die sich zum Bahnhof orientiert und die ehemaligen Bahnflächen mit Leben füllt. Die Architektur und Gestaltung der im hinteren Bereich befindlichen Gebäude greift die dunklen Klinkerfassaden der historischen Bahnarchitektur auf und führt diese in einer modernen Interpretation fort. Die Erhaltung und Integration der historischen Güterhalle in die bauliche Einheit des Auftaktgebäudes zeigt schließlich das Bewusstsein für den Ort und seine Geschichte. Die Güterhalle ist Bestandteil des Bahngeländes und wird nun in die Entwicklung einbezogen. Daher ist das gesamte neue Areal als Weiterentwicklung des Bahnhofsareals anzusehen und diesem zuzuordnen. Dies ist darüber hinaus deutlich erkennbar auf Grund des vorhandenen langgezogenen Plateaus der ehemaligen Bahnflächen. Bei Zuordnung zum Villenviertel wäre eine direkte Erschließung von der Bergmannstraße notwendig. Diese ist aufgrund der topografischen Situation nicht möglich, da hier als Abgrenzung die bestehende Böschung mit dem Biotop vorhanden ist. Ein weiterer Grund für die Zuordnung zum Bahnhofsgelände ist auch die geplante Nutzung des Auftaktgebäudes als Bürogebäude.

Die Nutzungen des „Prinzregentenpark“ unterscheiden sich deutlich von der klassischen Nutzungsstruktur im Kurviertel und bilden ein in sich geschlossenes neues Stadtviertel. Durch die Architektur mit der durchlaufenden Sockelzone und der im Rahmenplan geplanten deutlichen Gebäudegliederung wird dennoch ein gestalterischer Bezug zum historischen Gebäudebestand aufgegriffen so dass hier kein Fremdkörper im Stadtgefüge entsteht, sondern eine integrierte neue modern interpretierte Adaption mit Bezug zum Bestand, die sich zum Bahnhof hin öffnet und eine neue Empfangssituation für Besucher schafft. Vom Bahnhof aus wird der „Prinzregentenpark“ von der Bahnbrücke bis zum Auftaktgebäude als eine Einheit wahrgenommen. Daher muss auch die Gebäudehöhe der Neubauten auf dem ehemaligen Bahnareal einheitlich und durchgängig gleich sein.

Als Eingangsgebäude für das neue Quartier wird die Gebäudehöhe entsprechend der nachfolgenden Bebauung am MU2 orientiert. Diese ist auf 19 Meter festgesetzt. Um einen einheitlichen Gesamtbezug zu erreichen wird aus städtebaulichen Gründen auch am nördlichen Gebietseingang eine maximale Gebäudehöhe von 19 Metern festgesetzt. Diese liegt in jedem Fall unterhalb der Höhe des Bahnhofsgebäudes und ordnet sich diesem damit unter. Das Ziel der Planung war nicht, einen neuen

Hochpunkt zu schaffen, obwohl dieses Stilelement für eine Eingangssituation oftmals verwendet wird. Mit der reduzierten Gebäudehöhe wird bereits Rücksicht auf die im Kurviertel anschließenden Baustrukturen der Kurbetriebe genommen.

Aus planerischer Sicht wird der Kopfbau dem neuen Quartier zugeordnet und soll sich daher auch in der Gebäudearchitektur an dem Neuen orientieren. Die möglichen angestrebten Nutzungen reichen von öffentlichen Einrichtungen über Büros oder auch eine Kaffeenutzung.



Quelle: www.badkissingen.de/stadt/unesco-weltkulturerbe/m_103565 (Zugriff 29.01.2021)

3.4. Bahngelände

Die Bahn stellt verschiedenste Anforderungen an die Nachnutzung ehemaliger Bahnflächen, sowie Planungen in ihren hoheitlichen, zum Anlagenschutz und zur Verkehrssicherung notwendigen, Flächen in unmittelbarer Umgebung zu Bahnanlagen. Hierzu in kursiv Auszüge aus einer Stellungnahme der Bahn zu Beteiligung nach §4 (1) vom 09.05.2022:

„(...) Es sind folgende beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der DB Netz AG zu berücksichtigen:

- *Immissionsduldung (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, Lärm und Staubbelastung sowie elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder)*
- *Geh- und Fahrtrecht*
- *Einfriedungsverpflichtung*
- *(...)*

Neue Bepflanzung ist so anzulegen, dass auf keinen Fall der Regellichtraum der Gleise beeinträchtigt wird. (...) Der Mindestpflanzabstand zur Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem

Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. (...)“

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

3.5. Weitere Restriktionen & Anforderungen auf dem Gebiet

- Wegerecht Bahn im Norden: Gleise müssen erreichbar sein für den Bahnbetrieb.
- Denkmalgeschützte Halle und gepflastertes Umfeld prägen das Bild im Eingangsbereich
- Waldfläche auf der Böschung ortsbildprägend
- Gasleitung: oberhalb der östlichen Böschung ist von einer Bebauung freizuhalten
- Abwasserkanal Stadt: Führt von Ost nach West quer über das Planungsgebiet

4. Planerische Grundlagen

4.1. Vorbereitende Untersuchungen

Im Rahmen der vorausgegangenen Vorbereitenden Untersuchungen (VU) des Büros Wegener Stadtplanung, Veitshöchheim, aus dem Jahre 2020 zählte der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Prinzregentenpark“ mit zum Untersuchungsgebiet für das Sanierungsgebiet „Kur“.

Die VU hat u.a. folgende Ziele definiert:

- Erhalt, Pflege & Schutz der stark durchgrünten Stadtstruktur für eine nachhaltige Stadtentwicklung
- Gestalterische & ökologische Aufwertung der bestehenden Grünstrukturen
- Betonung des Stadteingangs zum Kurgebiet als Auftakt (Prinzregenten- / Bergmannstr.)
- Randbereiche: Potenziale für Wohnnutzung aktivieren (Stadt: Bedarf von 1.200 WE bis 2035!)

Und Projekte für das Areal benannt:

- Wohnnutzung im nördlichen Bereich
- Aktivierung der Güterhalle
- Fußwegeverknüpfung über Areal an das Kurgebiet

Die in der VU benannten Projekte werden durch die Planung aufgegriffen und städtebaulich gesichert.

4.2. Wohnungsmarktanalyse

Die Wohnungsmarktanalyse der Stadt Bad Kissingen von 2019 rechnet bis zum Jahr 2035 mit einem leichten Wachstum der Bevölkerung um 1 % und gleichzeitig mit einem Wachstum der Zahl der Haushalte um 7 %. Stichproben bestätigen dabei die Attraktivität der Kernstadt als Wohnstandort bei zuziehenden Personen unter den Arbeitskräften und für die Altersgruppe 75+. Dabei wird auch auf die Bedeutung der innerstädtischen Nachverdichtungspotenziale verwiesen, die eine hohen Bedarf der notwendig werdenden Wohneinheiten decken können.

4.3. Rahmenplan

Es wurde ein städtebaulicher Rahmenplan durch das Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner GmbH im Auftrag der Prinzregenten GmbH & Co KG und in enger Abstimmung mit der Stadt sowie mit den Verantwortlichen der zeitgleich stattgefundenen Bewerbung zur Welterbestätte erarbeitet und im politischen Gremium vorgestellt. Der Rahmenplan wurde vom Stadtrat angenommen und die dort definierten Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Fläche beschlossen. Diese dient als Grundlage der weiteren Entwicklung und soll in den Bebauungsplan überführt werden. Es wurden im Rahmen der Planung u.a. folgende räumliche und funktionale Leitziele und Handlungsempfehlungen für die Fläche, zusammengefasst in einem Leitbild, definiert:

Revitalisierung der Fläche:

- Wohnen für Alle. Kinderbetreuung.
- Reaktivierung der identitätsstiftenden Güterhalle.

Anbindung an die Stadt:

- Zentrale Erschließung im Westen. Anbindung an Bergmannstr. Prüfung Rechtsabbieger am Ostring im Süden.
- Ausbau Fuß- und Radwegeverknüpfungen im Süden (Brücke Schwimmbadstr.), im Westen (Bahnhof) und im Grünraum im Osten (Richtung Ostring).

Fortführung des Kurstädtischen Charakters:

- Adressbildung an der alten Güterhalle.
- Grüne Kante zur Bahn.
- Gliederung durch drei Plätze.

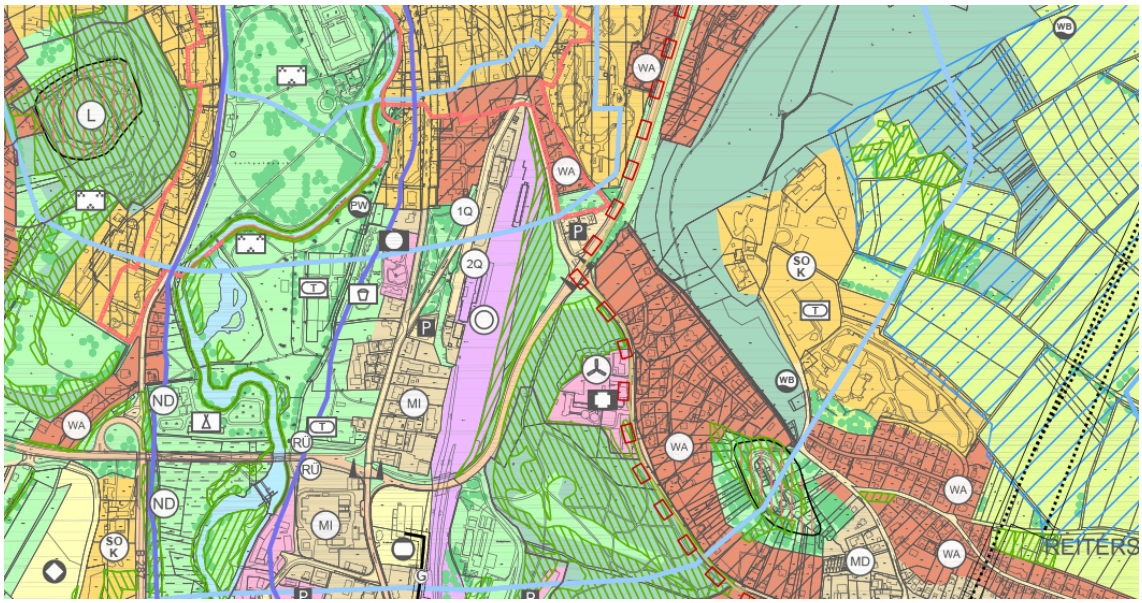
Anbindung an die Landschaft:

- Grünfläche als Park aufwerten als Schnittstelle Richtung Ballinghain und der Ruine Botenlaube.

4.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Notwendigkeit für einen Bebauungsplan

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Fläche für Bahnanlagen, Bahnhof und Grünfläche dargestellt. Diese werden teilweise durch die Biotopkartierung Flachland Landesamtes für Umweltschutz Bayern überlagert. Außerdem liegt die Fläche innerhalb des Heilquellenschutzgebietes, Schutzzone 2.



Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen)

Die geplanten Nutzungen in Form von Wohnen in Verbindung mit kulturellen und sozialen Nutzungen ist auf Grundlage des vorliegenden FNPs nicht möglich. Um eine Bebaubarkeit der Flächen im Sinne eines Urbanen Gebietes zu erlangen bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Bebauungsplan

Es bestehen keine Bebauungspläne in dem Gebiet. Der Geltungsbereich grenzt dabei direkt südlich an den bestehenden Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet – 4. Änderung“ an.

5. Fachplanerische Gutachten

5.1. Immissionsgutachten Lärm

Die Schalltechnische Untersuchung des Büros KREBS+KIEFER Ingenieure, Darmstadt; Aktenzeichen 2020-8153-809-3 vom 03.07.2023 stellt fest, dass „*im Plangebiet im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen*.“ Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen und im Bebauungsplan zu ergänzenden Festsetzungen zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen gewährleisten einen angemessenen Schallschutz für schutzwürdige Nutzungen.

Nachfolgend wird die Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung samt den darin vorgeschlagenen Festsetzungen wiedergegeben. Die Festsetzungen wurden im Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Zusammenfassung aus der Schalltechnischen Untersuchung KREBS+KIEFER Ingenieure, Darmstadt; Aktenzeichen 2020-8153-809-3 vom 03.07.2023:

„1 Zusammenfassung

Die Stadt Bad Kissingen stellt derzeit den Bebauungsplan „Prinzregentenpark“ auf, im Folgenden auch als Plangebiet bezeichnet, auf. Mit der Entwicklung des Plangebiets ist die Prinzregentenpark GmbH & Co KG beauftragt.

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

- ***„Verkehrslärm*** *im Plangebiet:*
  Im Plangebiet sind Beurteilungspegel auf Grund des Gesamtverkehrslärms von $L_{r,Tag/Nacht}$ ***= 51…65 / 46…58 dB(A)*** *zu erwarten. Im Urbanen Gebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005* $OW_{MU,Tag/Nacht}$ ***= 63 / 50 dB(A)*** *um bis zu* $\Delta L_{r,Tag/Nacht}$ ***= + 2 / + 8 dB(A)*** *überschritten.*
  Wie die Ergebnisse zeigen, sind auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte für die im Plangebiet vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms zu berücksichtigen. Hierzu sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form verbesserter Außenbauteile im gesamten Plangebiet erforderlich. Zum Schutz der dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der ***DIN 4109:2018-01*** *eingehalten werden.*
- ***Neubau der öffentlichen Erschließungsstraßen und eines öffentlichen Parkplatzes*** *im Plangebiet:*
  Durch den Neubau der Erschließungsstraßen mit ***Pflasterbelag*** *und eines öffentlichen Parkplatzes sind in der Umgebung Beurteilungspegel von bis zu* $L_{r,Tag/Nacht}$ ***= 54 / 43 dB(A)*** *zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert für ein Allgemeines Wohngebiet* $IGW_{WA,Tag/Nacht}$ ***= 59 /49 dB(A)*** *wird um mindestens* $\Delta L_{r,Tag/Nacht}$ ***= - 5 / - 6 dB(A)*** *unterschritten.*
  Bei Neubau der Erschließungsstraßen mit einem Belag aus ***Asphaltbeton*** *und dem Neubau eines öffentlichen Parkplatzes sind in der Umgebung Beurteilungspegel von bis zu* $L_{r,Tag/Nacht}$ ***= 47 / 35 dB(A)*** *zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert für ein Allgemeines Wohngebiet* $IGW_{WA,Tag/Nacht}$ ***= 59 /49 dB(A)*** *wird um mindestens* $\Delta L_{r,Tag/Nacht}$ ***= - 12 / - 14 dB(A)*** *unterschritten. Der Neubau führt, weder mit einem Pflasterbelag noch mit einem Belag aus Asphaltbeton, zu Immissionskonflikten.*
- *Die durch den im Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr bedingte* ***Zunahme des Gesamtverkehrslärms*** *beträgt bis zu* $\Delta L_{r,Tag/Nacht}$ ***= + 2,2 / + 1,3 dB(A).***
  Somit ist an einem Immissionsort eine wesentliche Änderung der Geräuschsituation zu verzeichnen. Die Schwellenwerte, bei denen regelmäßig noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen $IGW_{WA/MI,Tag/Nacht}$ ***= 64 / 54 dB(A)*** *werden weder am Tag noch in der Nacht erreicht oder überschritten. Maßnahmen zum Schutz vor den veränderten Geräuscheinwirkungen an vorhandenen Gebäuden sind demnach nicht erforderlich.*
- ***Anlagenlärm*** *in der Umgebung auf Grund des Verkehrs auf dem privaten Parkplatz an der Güterhalle und der Tiefgarageneinfahrt der geplanten Bebauung im Plangebiet:*
  Mit einem der Annahme eines gepflasterten Parkplatzes sind in der Umgebung Beurteilungspegel von $L_{r,Tag/Nacht}$ ***= 16 … 35 / 3 … 25 dB(A).*** *für eine reine Tagnutzung (6:00 bis 22:00 Uhr) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet* $IRW_{WA,Tag/Nacht}$ ***= 55 / 40 dB(A)*** *wird am Tag um bis zu* $\Delta L_{r,Tag/Nacht}$ ***= - 20 / -15 dB(A)*** *unterschritten. Eine Nachtnutzung des Parkplatzes ist nicht vorgesehen. Im benachbarten Mischgebiet und im Sondergebiet Krankenhaus sind die Immissionsrichtwerte am Tag ebenfalls eingehalten.*

  Ergänzend werden folgende betriebliche Maßnahmen empfohlen:
- *Eine Nutzung der der ehemaligen Güterhalle zugeordneten Flächen des ruhenden Verkehrs ist nur im Beurteilungszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr zulässig.“*

Im Laufe der Bearbeitung des Bebauungsplans, nach der Fertigstellung des schalltechnischen Gutachtens wurde die DIN 18005 fortgeschrieben. Der Vollständigkeit halber wurden die Karte im Anhang 3 der schalltechnischen Untersuchung der neuen DIN angepasst und das Gutachten redaktionell geändert. Entsprechend wurden die Karten in den schalltechnischen Festsetzungen zum Bebauungsplan ausgetauscht. Dies hat keine Auswirkung auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung.

5.2. Geotechnische Untersuchung

Zur „Wohnanlagen Prinzregentenpark Ehemaliger Güterbahnhof Bad Kissingen“ wurde von der pgu Ingenieurgesellschaft mbH, Schweinfurt ein geotechnischer Bericht vom 21.04.2021 unter Projektnummer

210175-01 erstellt. Dies ist als Anlage mitenthalten. Auszugsweise werden nachfolgend Schlussbemerkung und ergänzende Hinweise kursiv aufgeführt:

„Schlussbemerkungen und ergänzende Hinweise

Der vorliegende Geotechnische Bericht beinhaltet eine Zusammenfassung der Erkundungsergebnisse mit den sich daraus abzuleitenden bautechnischen Schlussfolgerungen und Empfehlungen zum Neubau der Wohnbebauung und deren Erschließung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die durchgeführten Feldarbeiten in ihrem Umfang nur eine punktuelle Erkundung der Baugrundverhältnisse darstellen. Abweichungen zu dem beschriebenen Schichtenaufbau sowie den Schichtmächtigkeiten können daher generell nicht ausgeschlossen werden.

Mit Aushub der Fundamentgruben sollte generell baubegleitend eine Überprüfung der getroffenen Annahmen bezüglich der Baugrundbeschaffenheit und den Baugrundeigenschaften erfolgen.

Wegen der hohen Belastung der Auffüllung (DK III, ggf. DK II mit Zustimmung der Behörden) sind erhöhte Kosten bei der Entsorgung zu kalkulieren. Auf Grund der zonal weichen Böden ist mit erhöhten Aufwendungen bei der Gründung zu rechnen, während in den Bereichen mit früh einsetzenden Felsschichten ein Mehraufwand beim Lösen und Laden erforderlich macht.

Derzeit liegt keine konkrete Planung vor. Der Gutachter sollte in die weitere Planungsphase einbezogen werden, um ggf. Fundamentberechnungen zur Modifizierung durchführen zu können.

Dieser Geotechnische Bericht ist ausschließlich für das Vorhaben „Wohnanlagen Prinzregentenpark, Ehemaliger Güterbahnhof Bad Kissingen“ zu verwenden.“

5.3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan wurde von der FABION GbR aus Würzburg erstellt und liegt mit Datum vom 14.07.2023 als Anlage der Begründung bei.

Die saP zieht folgendes gutachterliche Fazit:

„Das geplante Baugebiet „Prinzregentenpark“ befindet sich zwischen dem Ostring und dem Bahnhof in Bad Kissingen und umfasst etwa 5,2 ha, von denen ca. 0,8 ha unverändert bleiben. Weitere 1,2 ha bleiben als Wald erhalten, hier werden jedoch zur Verkehrssicherung Bäume entnommen und Bäume zum Ausgleich gepflanzt.

Die restliche Fläche wird stark verändert und zu großen Teilen versiegelt. Dabei entfallen ein Großteil der grasigen Bereiche, sowie der westliche Waldrand und die Gehölze im Westteil des Gebietes.

Aufgrund der späten Auftragsvergabe erfolgten die notwendigen Kartierungen ab Mai 2021 bis Juni 2022. Kartiert wurden folgende Gruppen: Habitatbäume, Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Außerdem wurden faunistische Beibeobachtungen von Arten der Roten Listen notiert. Zusätzlich fand eine Begehung auf gesetzlich geschützte Vegetationsbestände sowie gefährdete Pflanzenarten statt.

Im Zuge der Kartierungen wurden insgesamt 73 (potenzielle) Habitatbäume im Hangwald sowie im Gehölz neben dem Bahngleis nachgewiesen, von denen 7 im Rahmen der Bauflächenfreistellung gefällt wurden. Darunter fallen 2 Höhlenbäumen, ein Baum mit Spalten, 1 Baum mit abgestorbenen Kronenästen sowie drei weitere mit Rindenplatten. Diese Bäume wurden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung am 14.09.2022 mit einem Hubsteiger befahren: es ergaben sich keine Hinwiese auf die Anwesenheit von nach Anhang IV FFH-Richtlinie gesetzlich geschützte Käfer- oder Fledermausarten. Die Maßnahmen entsprechend Kap. 3 für Habitatbäume wurden dabei durchgeführt. Die Habitatbäume auf der Wiese Kreuzung Ostring/Bergmannstraße sollen im Rahmen des Parkplatzbaus erhalten werden, so dass dann keine Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen hierfür anfallen.

Die Untersuchung der Fledermäuse durch Gebäudekontrolle im Sommer und Winter sowie 4 Nächte mit gestellten Batcordern sowie Transektaufnahmen ergab, dass das Gebiet regelmäßig von insgesamt 6 Fledermausarten sowie der Gruppe der Nyctaloide genutzt wird. Im Gebäude konnten ein überwinterndes Braunes Langohr sowie Spuren von Fledermausquartieren im Sommer (Fraßreste, Kot) nachgewiesen werden. Nach jetziger Planung wird durch die Umnutzung / Sanierung das Winterquartier im Erdgeschoß wegfallen. Der Dachboden soll jedoch nicht verändert werden, Hier ist eine ausreichende Abtrennung auch bereits in der Bauphase notwendig, um das Sommerquartier zu erhalten.

Eine Betroffenheit von Vogelarten mit dauerhaften Niststätten, von Gehölz- und Gebäudebrütern ist durch die geplanten Baumaßnahmen und vorlaufenden Rodungsarbeiten gegeben. Es konnten eine Vielzahl von Vogelarten mit dauerhaften Niststätten sowie Gehölzbrüter im UG nachgewiesen werden. Am Gebäude brüteten Hausrotschwanz, Amsel, Ringeltaube sowie Haussperling. Schwalbenarten und Mauersegler sowie Dohle konnten ausgeschlossen werden.

Eine Besiedlung der offensichtlich sehr gut geeigneten Freiflächen mit Reptilien konnte durch Begehungen in 2021 und 2022 ausgeschlossen werden.

Bei der Baufeldfreistellung im Zuge der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie durch die Sanierung der Gebäude werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst, weshalb Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen (s. Kap. 3) erforderlich werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände muss durch die rechtzeitige und begleitete Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen vermieden werden.

Da der Dachboden des Bürogebäudes unverändert bleibt, ist keine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Sollte sich die Planung ändern und bauliche Veränderungen am Dachboden vorgenommen werden, so ist eine Ausnahmegenehmigung von der Höheren Naturschutzbehörde einzuholen, da das Schädigungsverbot eintritt und ein gleichwertiger Ausgleich nicht einfach möglich ist. In diesem Fall ist in die Ausnahme hineinzuplanen.“

Details zur artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Umweltbericht aufgeführt.

5.4. Verkehrsgutachten

Zum Bauvorhaben Prinzregentenpark wurde vom Büro R+T Verkehrsplanung, Darmstadt eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese ist als Anlage mitenthalten. Die Zusammenfassung und das Fazit des Berichtes mit Stand 24.03.2021 sind hier in kursiv wiedergegeben.

„Zusammenfassung und Fazit

In Bad Kissingen soll die ehemalige Bahnfläche östlich des Bahnhofes in ein Wohnquartier umgewandelt werden. Derzeit wird dafür ein städtebauliches Gesamtkonzept erstellt, welches eine Wohnbebauung, eine Kindertagesstätte sowie die Reaktivierung der Güterhalle als Veranstaltungsort vorsieht.

Durch diese neuen Nutzungen wird mit einer induzierten Verkehrsmenge von etwa 1.100 Kfz/24h gerechnet (550 Kfz/24h jeweils zu- und abfließend). Aus Tagesganglinien wurden die Spitzenstundenbelastungen ermittelt. Demnach beträgt in der vormittäglichen Spitzenstunde der Zielverkehr 42 Kfz/h und der Quellverkehr 66 Kfz/h – in der nachmittäglichen Spitzenstunde beträgt der Zielverkehr 57 Kfz/h und der Quellverkehr 34 Kfz/h.

Die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen wurden auf das vorhandene Straßennetz aufgebracht und die Leistungsfähigkeiten an den relevanten Knotenpunkten geprüft. Dabei wird deutlich, dass bei vollständiger Entwicklung die durchschnittlichen Wartezeiten nur unwesentlich ansteigen.

Aus verkehrlicher Sicht kann demnach der Realisierung des geplanten Vorhabens zugestimmt

***werden**.“*

5.5. Altlasten

Es liegt eine von der DB International AG beauftragte Detailuntersuchung für den Standort Bad Kissingen vor. Diese ist als Anlage mitenthalten. Die Zusammenfassung des Berichtes mit Stand 12.09.2012 ist nachfolgend kursiv abgebildet.

„Zusammenfassung der Detailuntersuchung

Lage und Größe des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet wird dem Standort Bad Kissingen, Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Unterfranken zugeordnet. Die DU bezieht sich auf eine Fläche des ehemaligen ESSO-Tanklagers am Bahnhof Bad Kissingen entlang der ehemaligen Viehrampe an der Strecke 5210 bei km 46,845 bis km 46,870 r.d.B.

Art / Anzahl der Kontaminationsflächen

Die zu untersuchende Fläche wird mit der Nr. B-006021-013 als Altlastenverdachtsfläche (ALVF) geführt.

Ehemalige, aktuelle und geplante Nutzung

Das ehemalige Esso-Tanklager liegt im Bahnhofsbereich Bad Kissingen r.d.B. der Strecke 5210 bei km 46,845 an der Ladestraße östlich der Viehladerampe. Anhand historischer Pläne wurde ersichtlich, dass sich von ca. 1907 bis in die sechziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts ein DAPG-/ESSO-Lager dort befand. Die Zeitzeugen bestätigten dieses Tanklager mit Befüllleitung schräg zum Gleisbereich, dessen Abbau erst nach 1969 erfolgte. Die Bezeichnung lässt vermuten, dass hier Mineralöle und Petroleum umgeschlagen, gelagert und vermutlich auch um- bzw. abgefüllt wurden. Aus Analogieschlüssen zu anderen Standorten, an denen Mineralöle gelagert und umgefüllt wurden, besteht der Verdacht auf eine Bodenbelastung durch Mineralölkohlen-wasserstoffe und BTEX. Die Fläche des ehemaligen Tanklagers befindet sich am Rande der asphaltierten Ladestraße r.d.B. /8/. Der Standort war zum Zeitpunkt der Begehung ungenutzt.

Art und Umfang der Belastung in den einzelnen Umweltmedien

Erhöhte Schadstoffgehalte über dem Hilfswert 1 nach LfU-Merkblatt 3.8/1 /2/ wurden dreimalig für MKW (230 mg/kg, 100 mg/kg, 410 mg/kg) in Sondierung RKS 2 und RKS 5 erkundet. Eine vertikale Abgrenzung wurde für alle Bohrungen erreicht, die horizontale Abgrenzung erfolgte nicht.

Ein erhöhter Schadstoffgehalt über dem Hilfswert 1 wurde zweimalig für MKW in Bohrung RKS 2 erkundet. In der Kleinbohrung RKS 5 wurde die einmalige Überschreitung des Hilfswerts 1 durch MKW nachgewiesen. Leicht erhöhte BTEX-Gehalte in der Bodenluft im Bereich des Hilfswert 1 wurden in Bohrung RKS 2 (BL2) nachgewiesen.

Ausbreitungspfade

Im Bereich der untersuchten Fläche wurden überwiegend MKW- und PAK-Verunreinigungen im Boden festgestellt, die sich aus gutachterlicher Sicht hauptsächlich auf einen Oberflächeneintrag vermutlich durch das Befüllen der ehemaligen vorhandenen Lagerbehälter zurückführen lassen. Eine großräumige Schadstoffbelastung ist aus gutachterlicher Sicht nicht wahrscheinlich.

Eine Gefährdung für das Grundwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Betroffene oder gefährdete Schutzgüter / Gefahrenklassen

Betroffene bzw. gefährdete Schutzgüter sind der Boden und das Grundwasser. Gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sowie der Beurteilung gemäß BBodSchV und LfU-Merkblatt 3.8/1 /2/ lässt sich die untersuchte Fläche im Sinne der DB AG in die Gefahrenklasse GK 1.1 einordnen.

Maßnahmenempfehlung (Nutzungseinschränkungen)

Im Falle von Aushubarbeiten sollte das anfallende Erdreich unter fachtechnischer Überwachung ausgebaut, in Haufwerken zwischengelagert, mischbeprobt und nach Vorlage der Analysenergebnisse einer fachgerechten Entsorgung bzw. Wiederverwertung zugeführt werden (siehe Maßnahmenempfehlung 5.2.1.6).

Nutzungseinschränkungen ergeben sich nach derzeitigem Untersuchungsstand nicht.

Aktuelle behördliche Vorgaben und Auflagen

Behördliche Vorgaben und Auflagen liegen für die Untersuchungsfläche nicht vor.“

5.6. Stadtklimatische Betrachtung

Die „Stadtklimatische Betrachtung des neuen Prinzregentenparks in Bad Kissingen Simulation und Untersuchung des Windfelds für die Neuplanung“ des Büros Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH, Stuttgart, vom 29.06.2022 umfasste die Simulation und Untersuchung des Windfelds für die Neuplanung mit dem Ziel, die Auswirkungen der neuen Gebäudetypologie im Gebiet auf die Luftströmung im Allgemeinen zu ermitteln. Die Auswirkungen auf die anderen mikroklimatischen Faktoren werden ebenfalls erörtert. Der Fokus liegt hier auf der Beeinträchtigung der Luftströmung im Plangebiet und der Fragestellung, ob diese durch die neuen Gebäudestrukturen blockiert oder Luftzirkulation durch die Gebäudeanordnung verschlechtert wird.“

„Zusammenfassung

Die Karten zum Windfeld zeigen deutlich, dass die Windgeschwindigkeit um die neuen Gebäude herum verringert wird. Aufgrund der Gebäudetypologie wird der Windstrom jedoch nicht behindert.

Die punktförmigen Gebäude lassen die Luft zwischen sich hindurch strömen und sorgen für eine gute ruhige Luftzirkulation und damit für eine gute Wohnqualität. Die Windgeschwindigkeit wird durch dichte Baumgruppen und durch das Waldgebiet stark reduziert, was im Allgemeinen bei einer Änderung der Windrichtung zu beachten ist. In offenen Bereichen nimmt der Wind wieder an Geschwindigkeit zu. Die Windfeld Analyse zeigt, dass es in der Neubebauung keine erkennbare Bildung von Windturbulenzen gibt.

Hinsichtlich der mittleren Strahlungstemperatur zeigen die Karten einen leichten Anstieg der Tmrt westlich der neuen Bebauung im Vergleich zur bestehenden Situation. Der Anstieg der Tmrt ist an den Westfassaden der neu geplanten Wohnhäuser entlang der neuen Wohnstraße zu erkennen. Dies liegt an den unverschatteten Fassaden der neuen Häuser, den Oberflächenmaterialien und der neu geplanten unbefestigten Fläche (Wohnweg) vor den Westfassaden. Die Anpflanzung von Bäumen mit ausreichendem Abstand westlich und entlang des Wohnweges wird dazu beitragen, die mittlere Strahlungstemperatur zu senken, indem sie an den heißen Sommertagen ausreichend Schatten spendet.

Die Karten zur thermischen Behaglichkeit (PET) zeigen, dass sich der Unterschied im PET zwischen der bestehenden Situation und der Neubebauung meist nur an den Westfassaden der neuen Gebäude in den unmittelbar angrenzenden Bereichen befindet. Dies stellt den Anstieg der mittleren Strahlungstemperatur dar. In diesem Bereich liegt die thermische Behaglichkeit unter starkem Hitzestress. Außerdem wird die Neubebauung zu keiner Verschlechterung der gesamten thermischen Behaglichkeit im Planungsgebiet sowie zwischen den Bausteinen der Neubebauung führen. Die Karten zur thermischen Behaglichkeit (PET) zeigen deutlich gute thermische Bedingung zwischen den neu geplanten Wohnhäusern. Dies liegt an der ausreichenden Beschattung und Luftzirkulation zusätzlich zu den Vegetationen.

Zusammenfassend belegt die vorliegende Untersuchung, dass durch die Neubebauung des neuen Prinzregentenparks die mikroklimatischen Belange, unter den untersuchten mikroklimatischen Bedingungen, keine spürbare Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation auslöst. Insbesondere im Hinblick auf das

Windfeld blockiert die Gebäudetypologie den Windstrom nicht, so dass der Planungsbereich eine gute Luftzirkulation und einen guten thermischen Komfort aufweist.“

Diese wurde aufgrund der Stellungnahmen der Trägerbeteiligung durch die „Ergänzung zur Stellungnahme zur Mikroklimatische Betrachtung des neuen Prinzregentenparks in Bad Kissingen vom 29 Juni 2022“ vom 10. März 2023 ergänzt, die sich speziell mit den vorgebrachten Einwänden befasst und diese genauer erörtert:

„***Die vorliegende „Stadtklimatische Betrachtung“ ist vollkommen ungeeignet, die klimatischen Auswirkungen des neuen Baugebiets auf das Kurgebiet und die Altstadt zu erfassen. Die vorliegende Betrachtung befasst sich ausdrücklich nur mit dem Planungsraum des Bebauungsplans.***

Bei der „Stadtklimatische Betrachtung des neuen Prinzregentenparks in Bad Kissingen“ handelt es sich um eine mikroklimatische Simulation des neuen Stadtbausteins. Der Fokus liegt auf den Luftströmungen innerhalb der neuen Entwicklung im Vergleich zur aktuellen Situation. Darüber hinaus werden die Gesamtergebnisse des thermischen Außenkomforts im Neubaugebiet und in der Umgebung unter Berücksichtigung der meteorologischen und physikalischen Parameter untersucht. Anhand der Ergebnisse kann eine Gesamtbewertung der Auswirkungen der neuen Bebauung auf die unmittelbare Umgebung vorgenommen werden. Die Ergebnisse zeigen, dass die Gebäudeanordnung, die Gebäudehöhe und die Gebäudegeometrie der Neubebauung keine merkliche Verschlechterung auf das Windfeld des Gebiets und Ihre unmittelbare Umgebung hat. Daher kann eine klimatische Auswirkung auf das gesamte Stadtgebiet ausgeschlossen werden.

Sie nutzt lediglich die groben Rasterdaten (Auflösung 30 km) der meteoblue-Webseite und ignoriert die Daten der nur etwas mehr als drei Kilometer entfernten amtlichen Wetterstation.

Die Meteorlogische Eingaben der Mikroklimatische Simulation basieren auf den aktuellen Meteorologische Angaben der Deutsche Wetterdienst 2021 und sind aus der Wetterstation ID 2597 Bad-Kissingen ermittelt. Dies wird in dem Bericht unter den Punkten „Modell- und Simulationsparameter“ sowie „Meteorologische Eingaben“ deutlich gemacht. Die Windrose der Meteoblue-Website wurde nur zur Grafische Darstellung der Windrichtungen verwendet und diente nicht als Haupteingabe für die Simulation.

Das Amtliche Gutachten des Deutschen Wetterdienstes, Abteilung Klima- und Umweltberatung, vom 14.02.2017 zum Heilbad Bad Kissingen ist dem Bearbeiter nicht bekannt.

Die in diesem Bericht verwendeten meteorologischen Eingaben und Bedingungen sowie die Simulation, die auf der gegebenen Aufgabenstellung basieren, stehen nicht im Widerspruch zu den Informationen des DWD-Berichts „Überprüfung des Bioklimas zur Bestätigung des Prädikates „Heilbad“ von 2017. Die im Gutachten beschriebenen Luftleitbahnen werden nicht tangiert.

Die landesweite Schutzgutkarte Klima/ Luft (2021) des Bayerischen Landesamts für Umwelt kartiert für die Bereiche der Altstadt und des Kurgebiets große Flächen, die „bereits heute eine ungünstige humanbioklimatische Situation“ aufweisen. Diese Schutzgutkarte stellt im Bereich des Bad Kissinger Bahnhofs wichtige Luftleitbahnen fest. Diese Erkenntnisse darf der Stadtrat nicht ignorieren.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen sind im Hinblick auf den Klimawandel weitergehende Untersuchungen durchzuführen. Mit „Stadtklimatischen Betrachtungen“, wie sie hier vorgelegt wurden, geht nur wertvolle Zeit verloren.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist nicht möglich, weil erhebliche klimatische Auswirkungen des Vorhabens weit über das Baugebiet hinaus zu erwarten sind. Auch muss ein Abgleich erfolgen mit den derzeit laufenden Bauleitplanungen für die neue Schule in Garitz und für den Bereich der früheren Kaserne. Hier handelt es sich ebenfalls um Gebiete, die der

Frischluftversorgung der Innenstadt dienen.

Die Kur- und Fremdenverkehrsstadt Bad Kissingen mit ihrem hohen Anteil an älteren Mitbürgern sollte eine Strategie zu entwickeln, wie dem Klimawandel begegnet werden kann. Bereits bei der Bewerbung für die Eintragung in die Welterbeliste hatte Bad Kissingen ein „Strategic Concept for Climate Change“ angekündigt.

Basierend auf der Schutzkarte Klima/Luft (2021) liegen die Hauptbereiche der beschriebenen Luftschneisen hauptsächlich westlich des Bad Kissinger Bahnhofs. Die neue Bebauung ist linear auf der östlichen Seite des Bad Kissinger Bahnhofs und der Bahngleise angeordnet. Nach der Simulation dieses Bereiches und der unmittelbaren Umgebung unter den spezifischen meteorologischen und physikalischen Parametern des Simulationsmodells zeigen die Windfeldkarten, dass die Windgeschwindigkeit um die neue Bebauung reduziert wird. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts gegebenen Gebäudetypologie, die keine lange geschlossene Gebäudekante bildet und mit Zwischenabständen in das Gelände eingefügt, wird die Windströmung jedoch nicht behindert. Diese Gebäudetypologie lässt den Wind zwischen die Gebäude strömen, solange es keine geschlossenen Verbindungsteile zwischen den Gebäuden gibt.
Die Simulation weist im Bereich der Neubebauung kleine Bereiche auf – an den Westfassaden der neuen Gebäude und entlang der neuen Wohnstraße – die unter Hitzebelastung liegen (an einem typischen Sommertag um 16 Uhr). Diese Bereiche sind in der Regel unverschattete Bereiche mit hohem Versiegelungsgrad (Asphalt oder Beton) ohne Vegetation und in unmittelbarer Nähe der Gebäudewände, was deren mittlere Strahlungstemperatur erhöht. Um diesem Effekt entgegenzuwirken, werden Bäume in ausreichenden Abständen entlang der Wohnstraße im Westen empfohlen. Diese werden dazu beitragen, die mittlere Strahlungstemperatur zu senken, indem sie an heißen Sommertagen ausreichend Schatten spenden und gleichzeitig die Luftströmung in diesem Fall nicht behindern. Falls die Anpflanzung von Bäumen nicht möglich ist, können andere Maßnahmen wie z.B. kleine Pflanzen, Hecken, Gras (unversiegelte Oberflächen) entlang beider Straßenseiten, hilfreich sein, um die Überhitzung der Oberflächen in Allgemein so gering wie möglich zu halten.“

5.7. Brandschutz

Zum Brandschutz wurde von Brandschutzplanung Renninger GmbH, Eßfeld mit Stand vom 08.03.2023 eine Bewertung der Zufahrtssituation verfasst, als Stellungnahme aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes über die geplante Zufahrtsstraße mit folgendem Ergebnis:

„Ergebnis

Die Bewertung wurde neutral und unbefangen nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Ausgehend von den Bewertungsgrundlagen und den Abstimmungen zwischen den zuständigen Fachplanungsinstanzen bestehen gegen die Ausführung der geplanten Zufahrtsstraße aus Sicht des Erstellers dieser Stellungnahme, welcher gleichzeitig der Ersteller des Brandschutznachweises vom 05.12.2022, keine Bedenken. Die Vorgaben der Brandschutzdienststelle in Bezug auf die geforderten Aufstell- und Bewegungsflächen sind somit gleichwertig umgesetzt.

Hinweis:

Jegliche Änderung im Bereich der geplanten Flächen für die Feuerwehr, der bewerteten Gebäudestruktur und der Art der Nutzung führen zwangsläufig zu einer Neubewertung des vorbeugenden Brandschutzes und der im Brandschutznachweis beschriebenen Maßnahmen.“

6. Beschreibung der Planung

Die Planungen zum Prinzregentenpark Bad Kissingen auf dem Flurstück 2443 umfassen die Flächen MU1 und MU2. Im nördlichen Baufeld MU 1 wird ein Schwerpunkt für die sozialen, kulturellen und geschäftlichen Nutzungen geschaffen, in dem das Wohnen möglich, aber nicht Hauptnutzung ist. Hier ist die Unterbringung einer Betreuungseinrichtung geplant, ergänzt durch Strukturen, die die Möglichkeit zur Unterbringung von Kultureinrichtungen und Dienstleistungsangeboten bieten. In den beiden südlichen Baufeldern des Geltungsbereiches MU 2 soll der Schwerpunkt auf das Wohnen gelegt werden, ohne gewerbliche Nutzungen auszuschließen. In der momentanen Situation, die aufgrund des Corona-Virus zu einer Veränderung in der Wohn- und Arbeitswelt führt, und Heimarbeit eine immer wichtigere Bedeutung erhält, sieht hierbei der Rahmenplan u.a. experimentellere Wohnformen vor, die die Chance bieten auf die sich verändernden Rahmenbedingungen reagieren zu können. So sollen hier auch in den Erdgeschossen kleine gewerbliche Einheiten möglich sein, u.a. für Start-Up-Unternehmen, immissionsarme Werkstätten etc.

Das Büro Foster, Frankfurt, das für die Planung und Umsetzung des Projektes auf MU 2 verantwortlich ist, äußert sich in einer Stellungnahme zur Architektur im Bereich der Zufahrtsstraße im Westen. Ergänzt wird dies durch die Erläuterungen des Konzeptes von Zufahrtsstraße und Wiesenstreifen durch DE BUHR LA, Sommerhausen.

„Grundlagen

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Genehmigungsplanung zum Projekt „Prinzregentenpark - Neubau von 10 Wohnhäusern mit 159 Wohnungen und Tiefgarage“ des Büros Stefan Forster GmbH vom 01.12.2022.

Die Planung der Architektur basiert auf dem Bebauungsplan vom 16.11.2022. Die Planung erfolgte über alle Planungsphasen von der Vorentwurf-, über die Entwurf- bis zu Genehmigungsplanung in ständiger Abstimmung mit allen Fachplanern.

Die Erschließung des Projektes, die Rettung aller Wohnungen und die Gestaltung der Außenanlagen wurden in Abstimmung mit der Verkehrsplanung Ingenieurgesellschaft SB mbH, der Freiflächenplanung der Firma DE BUHR Landschaftsarchitekten und der Brandschutzplanung der Firma Brandschutzplanung Renninger GmbH erstellt.

Städtebauliches Konzept und Erschließung

Die Planungen zum konkreten Bauvorhaben auf MU2 sieht die Errichtung von 10 gereihten Häuser mit gesamt 159 Wohnungen auf einer Tiefgarage als Großgarage vor.

Die Kubatur des gesamten Gebäudes entwickelt sind aus vier Eckhäusern (Haus 1, 5, 6 und 10) und sechs Mittelhäuser (Haus 2, 3, 4, 7, 8 und 9) mit dazwischen liegenden Innenhöfen heraus.

Alle 10 Häuser des geplanten Projektes werden direkt von der Zufahrtsstraße im Westen aus erschlossen. Der Eingangsbereich aller zehn Häuser ist deutlich eingerückt und bildet damit eine private Zone vor dem Hauseingang. Dieser überdachte Bereich bietet Platz für die Briefkastenanlage, dient als Vordach und damit als Regenschutz und gibt dem Nutzer die Möglichkeit sicher aus dem Gebäude heraus zu treten um möglichen Verkehr auf der Zufahrtsstraße wahrzunehmen.

Das Erdgeschoss des Gebäudes wird als Hochparterre ausgebildet und liegt 1,70 m über dem Straßenniveau. Die Erdgeschoss Nutzungseinheiten erhalten so mehr Privatheit, zudem befinden sich damit die Balkone im ersten Obergeschoss auf einer Hohe von Unterkante Balkonplatte 4,40 m über Straßenniveau und schaffen damit ein ausreichendes Lichtraumprofil für alle zu erwartenden Fahrzeuge auf der Zufahrtsstraße. Die Tiefgaragenrampe befindet sich im Haus 1 im Bereich des Quartiersplatzes zur Güterhalle hin.

Rettung

Der erste Rettungsweg verläuft in jedem Haus über das zentrale Treppenhaus. Der zweite Rettungsweg führt für alle zur Zufahrtsstraße hin orientierten Nutzungseinheiten über Leitern oder Hubrettungsgeräte der Feuerwehr auf die Straße. Die Aufstellflächen hierfür sind in Abstimmung mit der Feuerwehr immer zwischen den Häusern angeordnet. Zusätzliche Aufstellflächen sind auf dem Quartiersplatz vor Haus 1, zwischen den Häusern 5 und 6 sowie am Ende am Haus 10 angeordnet. Alle übrigen Nutzungseinheiten erhalten einen zweiten Rettungsweg über Steckleitern. Damit ist die Rettung aller Wohnungen im Gebäude gesichert.

Freiflächengestaltung

Die, in enger Abstimmung mit dem Büro DE BUHR, entstandene Freiflächenplanung beinhaltet einen grünen Wiesenstreifen mit Baumallee, der die räumliche Abgrenzung zu den Gleisanlagen bildet und damit die Aufenthaltsqualität vor den Häusern erhöht. Die Baumallee stärkt die Gebäudeachse und bietet im Sommer Schatten für die darunter angeordnete Infrastruktur mit Besucher Parkplätzen und Fahrradabstellflächen. Die Bäume bilden zudem mit den Gehölzen der Innenhöfe eine Verbindung zu dem bestehenden Hangwald und lassen damit eine parkähnliche Landschaft entstehen.“

„Zufahrtsstraße

Da für die NutzerInnen des verkehrsberuhigten Quartiers eine Tiefgarage zur Verfügung steht, dient die geschwindigkeitsreduzierte Zufahrtsstraße vor allem der Erschließung für Feuerwehr und Müllabfuhr. Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, ist sie so schmal wie funktional möglich gestaltet und fungiert als attraktive Aufenthalts- und Spielfläche.

Wiesenstreifen

Entlang der westlichen Grenze des Projektgebiets erstreckt sich ein breiter Wiesenstreifen mit zahlreichen Gehölzen. Der räumliche Puffer zwischen Bahngelände und Wohnanlage erhöht die Aufenthaltsqualität im Quartier und verknüpft es mit der umgebenden Landschaft.“

7. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzung dienen der Umsetzbarkeit der Planungen zum Bereich des Prinzregentenparks.

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Art. 6a BauNVO 2017/2021 als urbanes Gebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben orientiert sich an den Planungen zur Revitalisierung der zentral gelegenen innerstädtischen Brachfläche der ehemaligen Bahnanlagen, die städtebaulich integriert und öffentlich zugänglich gemacht werden soll. So entsteht auf dieser bislang untergenutzten Fläche eine verbindende städtebauliche Struktur zwischen der gewachsenen Innenstadt und dem Erholungsraum des Ballinghains.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, da es für den Bereich noch keinen Bebauungsplan gibt und die Entwicklung dieser Fläche städtebauliches Potenzial bietet um die Flächen in den Stadtraum zu integrieren.

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) wird getroffen, da diesem Gebiet als Bindeglied zwischen der gewachsenen Stadtstruktur mit Kurzentrum und Bahnhof und der umgebenden Bebauung mit Wohn- und

Kurnutzungen samt Erholungsbereichen eine neue, flexible Rolle angedacht ist. Hier soll Bahn-nah ein urbanes Quartier entstehen, das Raum bietet für Wohn-, Dienstleistungs-, Kultur- und Sozialstrukturen.

Nach § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die entspricht den Vorstellungen der Nutzungsmischung für die Neubebauung Prinzregentenparks.

Es ist im Sinne des Rahmenplanes, dass innerhalb des MU verschiedene Schwerpunkte gesetzt werden. Im nördlichen Baufeld MU 1 wird ein Schwerpunkt für die sozialen, kulturellen und geschäftlichen Nutzungen geschaffen, in dem das Wohnen möglich, aber nicht Hauptnutzung ist. Hier ist die Unterbringung einer Betreuungseinrichtung geplant, ergänzt durch Strukturen, die die Möglichkeit zur Unterbringung von Kultureinrichtungen und Dienstleistungsangeboten bieten. In den beiden südlichen Baufeldern des Geltungsbereiches MU 2 soll der Schwerpunkt auf das Wohnen gelegt werden, ohne gewerbliche Nutzungen auszuschließen. In der momentanen Situation, die aufgrund des Corona-Virus zu einer Veränderung in der Wohn- und Arbeitswelt führt, und Heimarbeit eine immer wichtigere Bedeutung erhält, sieht der Rahmenplan hier experimentellere Wohnformen vor, die die Chance bieten auf die sich verändernden Rahmenbedingungen reagieren zu können. So sollen hier in den Erdgeschossen kleine Einheiten möglich sein, für Pop-Up-Geschäfte, Start-Up-Unternehmen, immissionsarme Werkstätten und Dienstleistungsangebote.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Mit den Festsetzungen soll eine maßvolle Neubebauung auf dem ehemals brachliegenden innerstädtisch gelegenen Gelände ermöglicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden städtebaulichen Struktur in der Umgebung und wird für die beiden Teilabschnitte durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante) bestimmt.

Die festgesetzten Kennwerte für den Bereich MU1 betragen 1,8 GFZ und 0,7 GRZ. Für MU2 betragen die GFZ 1,5 und die GRZ 0,6. Sie geben die Möglichkeit einer flexiblen Entwicklung für das schmale Entwicklungsband, gelegen parallel zu den Bahngleisen im Westen und dem Hangbereich im Osten. Es wird die bestehende Körnung v.a. entlang der Prinzregenten- und der Bergmannstraße aufgenommen. Die prägende Bebauungsstruktur der Innenstadt kann weiter nach Süden fortgeführt werden, dem Bahnhof auf östlicher Seite ein städtischer Rahmen geschaffen werden.

Gebäudehöhen, Geschossigkeit und Höhenlage

In Kombination mit der festgesetzten GRZ und GFZ werden die maximalen Gebäudehöhen grundsätzlich begrenzt. Diese orientieren sich am Bestand der umgebenden städtebaulichen Strukturen. So soll gewährleistet werden, dass sich die Gebäude in die Umgebung einpassen.

In direkter Nachbarschaft, westlich angrenzend an den zentralen Bereich des Geltungsbereiches, bildet das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude den Auftakt und Stadteingang in die historisch gewachsenen Bäderkulturstrukturen Bad Kissingens und soll daher in seiner Bedeutung gestärkt werden. Der Bahnhof soll in seiner direkten Umgebung das höchste Gebäude bleiben, dem sich die Neubebauung auch optisch unterordnen soll. Als Höhenbezugspunkt für die Neubebauung dient das Bahnsteigniveau bzw. Geländeniveau der ebenen Fläche des Geltungsbereiches mit 217,5 m ü.NHN. Bei den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 16 m (233,5 m ü.NHN) in den zentralen Bereichen der Baufelder MU 2 bzw. 19 m (236,5 m ü.NHN) an den Nord-/ Südenden der Baufelder MU 2 wird dies gewährleistet. Dies betrifft vor allem die wichtige Sichtbeziehung von Westen, der Vorbereich des Bahnhofs, in Richtung Hangbereich im

Osten. Dabei bleibt die Gesamthöhe der Neubebauung unter der des Bahnhofhauptgebäudes, dessen Firsthöhe bei 237,6 m ü.NHN und die Traufhöhe bei 234,0 m ü.NHN liegt.

Außerhalb des Fokus des Bahnhofs wird im nördlichen Zugangsbereich zum Quartier (Zufahrt Bergmannstraße) im Abschnitt MU 1.1 eine entsprechende Höhenfestsetzung getroffen. Hier wird ebenso eine maximale Gebäudehöhe von 19 m (236,5 m ü.NHN) festgesetzt. Die zusätzlichen festgesetzten maximal V Geschosse beziehen sich auf die typische Geschossigkeit der Kurbauten in der Umgebung (eine großzügige Erdgeschosszone, meist mit Sockel, drei darauffolgende Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss). Diese Orientierung, gerade im Eingangsbereich, schafft eine bessere städtebauliche Einbindung. Das oberste Geschoss ist dabei um 3 m allseitig zurückzuversetzen, um die bereits angesprochene Rücksicht auf die umgebende bestehende Bebauungsstruktur zu nehmen.

Für den Abschnitt MU 1.2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 m (229,5 m ü.NHN) festgesetzt, orientiert an der Bestandshöhe der Güterhalle mit dem Kopfbau. So wird insgesamt auch im Urbanen Gebiet MU 1 eine Flexibilität geschaffen, um im Bereich der denkmalgeschützten Güterhalle mit einem adäquaten An- und/oder Ergänzungsbau einen attraktiven Auftakt in das Gebiet zu schaffen. Hierbei bietet sich die spannende Möglichkeit für eine bauliche Entwicklung, die durch eine visuelle Attraktivität eine Sichtbarkeit auch von der Bergmannstraße aus schafft und so die bauliche Neuordnung im Bereich Prinzregentenpark ins Bewusstsein der Bürger bringt. Gerade in diesem Bereich auf der Höhe des Teilabschnittes MU 1.1 steigt die Bergmannstraße stark an und es bildet sich eine starke Böschung zur Ebene der Güterhalle aus. Die Straße liegt bereits ab dem Haus Bergmannstr. 3 ca. 2,5 m (220 m ü.NHN, FH 239,4 m ü.NHN) und am Haus Bergmannstr. 5 ca. 5,5 m (223 m ü.NHN, FH 239,7 m ü.NHN) über dem Geländeniveau der Halle. Bis Bergmannstr. 9 sind es bereits 10 m (227 m ü.NHN.). So gleicht sich eine maximale Höhenausbildung eines möglichen Hochpunktes im Gebiet der bestehenden Nachbarbebauung an der Bergmannstraße an, bleibt jedoch unter den bestehenden Firsthöhen. Die wichtige Blickbeziehung vom Altenberg auf den Hangbereich mit dem Bahnhof im Vordergrund wird nicht gestört, da sich das Gebäude bereits in die Gebäudelandschaft im östlichen Bereich einfügt, der grüne Hang aus dieser Sichtachse dort nicht prägend ist im Hintergrund. Auch ist der Hochpunkt im direkten Vorbereich des Bahnhofes weniger ersichtlich und daher unerheblich für eine etwaige städtebauliche Minderung der Bedeutung des Bahnhofsgebäudes.

<u>Bauweise</u>

Im Baugebiet MU 1 wird eine geschlossene Bauweise, im Baugebiet MU 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise im urbanen Gebiet MU 1 ermöglicht es, orientiert am Bestand, eine kompakte Bebauung zu sichern. So wird im Ganzen die bestehende Situation mit der denkmalgeschützten Lagerhalle gesichert und bei der Überbauung des Grundstückes Rechnung getragen.

Im MU 2 wird eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt, in der die Hauptbaukörper in offener Bauweise errichtet werden sollen und diese durch ein über das Geländeniveau herausragendes Tiefgaragengeschoss miteinander verbunden werden. Dieses verbindende durchgängige Tiefgaragengeschoss dient der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und orientiert sich als Sockelgeschoss an der gründerzeitlichen Villenarchitektur, die in der Stadt Bad Kissingen prägend ist. Da die Gesamtlänge des Sockels länger als 50m ist, wird eine Abweichung von § 22 Abs. 1 BauNVO notwendig. Diesem städtebaulichen Ziel, der Schaffung eines Sockelgeschosses und Reduzierung der Verkehrsfläche durch eine verbindende Tiefgarage wird mit dieser Festsetzung Rechnung getragen. Dabei kommt es zu einer geringfügigen Überschneidung des zusammenhängenden Baufensters MU 2 mit dem bestehenden Biotop am Hangbereich. Darüber hinaus dürfen im MU2 untergeordnete Gebäudeteile, unverglaste Terrassen/Loggien, errichtet werden, die als Freisitze genutzt, die Hauptbaukörper verbinden.

<u>überbaubare Grundstücksfläche</u>

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen als Baufenster in den zeichnerischen

Festsetzungen dargestellt.

Um die historische Bauflucht zu erhalten, wird eine Baulinie festgesetzt.

Verkehrsflächen

Zur Sicherung von Erschließung, Platzstrukturen und der Stärkung bzw. Ergänzung von wichtigen innerstädtischen Verknüpfungen werden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Dazu zählen neben der Erschließungsstraße und den Platzflächen im Gebiet auch die Erschließungsflächen für Fußgänger nach Süden Richtung Schwimmbadstraße. Die direkte Verknüpfung zum Bahnhof, dem Mobilitätsknotenpunkt und Ankunftsort der UNESCO-Stadt sowie zur Schwimmbadstraße, die bessere Anbindung des Landschaftsraums im Osten mit der Innenstadt, über das Planungsgebiet hinaus, sind für die Stadt dabei von zentraler Bedeutung. Eine zukünftige direkte Verknüpfung für Fußgänger und Radfahrer über die Bahnlinie nach Westen Richtung Bahnhof ist somit ebenso wünschenswert. Dies wurde als städtisches Ziel nachrichtlich in den Plan übernommen. Hier könnten die Bahnanlagen bodengleich überquert werden. Ebenso befindet sich die endgültige Halteposition der Züge mit den Bahnsteigen südlich davon. Somit ergäbe sich keine direkten sicherheitsrelevanten Bedenken für die Querenden. Die von der Stadt geplanten weiterführenden Verknüpfungen über Ostring und Bahnbrücke wurden ebenso nachrichtlich markiert: Im Süden kann mit einem ausreichenden Abstand zu den befahrenen Gleisen auf der Bahnbrücke eine Wegeverknüpfung mit einen 3,50 m breiten Fuß- und Radweg Richtung Schwimmbadstraße ermöglicht werden. Zusätzlich ist hier eine neue Wegeverbindung an den Fußweg des Ostrings möglich, um eine durchgängige Verbindung über den Ostring zur Innenstadt zu schaffen. So entsteht eine durchgängige fußläufige Vernetzung zwischen den wichtigen Freizeit-, Erholungs- und Mobilitätsbereichen wie Burgruine Botenlaube, Ballinghain, Schwimmbad etc. durch das Quartier Prinzregentenpark mit Innenstadt und Bahnhof.

Am Ostring wird ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Es besteht bereits jetzt ein hoher Parkdruck für die Innenstadt. Durch den UNESCO-Weltkulturerbestatus wird zukünftig eine weitere Steigerung erwartet. Die Stadt Bad Kissingen beabsichtigt deshalb an der angebundenen Fläche die Errichtung eines Parkplatzes als Ergänzungsangebot der innerstädtischen Stellplatzflächen. Es wird in der Ausführung ein durchgrünter Parkplatz geplant, auf dem Bäume auch im Rahmen der Baumpatenschaften errichtet werden sollen und Habitatbäume erhalten bleiben.

Lärmschutz

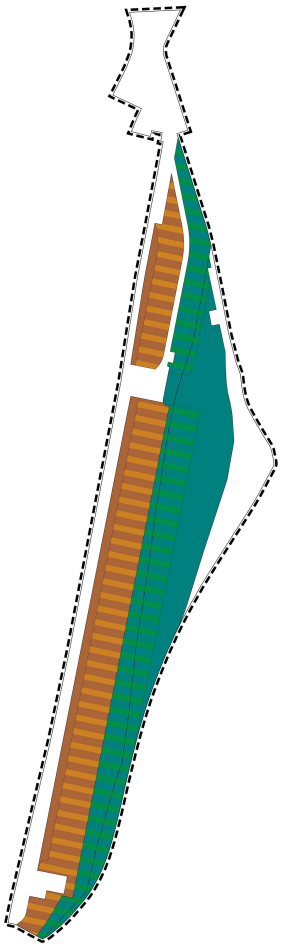
Die Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG, passive Lärmschutzmaßnahmen, gewährleisten einen angemessenen Schallschutz für schutzwürdige Nutzungen im Sinne der Sicherung der gesunden Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse im neu bebauten Prinzregentenpark.

Die Festsetzungen beruhen auf der schalltechnischen Untersuchung des Büros KREBS+KIEFER Ingenieure, Darmstadt; Aktenzeichen 2020-8153-809-3 vom 03.07.2023. *„Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.“* Entsprechend der Entwicklungen auf dem Areal sowie den angrenzenden Bahnflächen können jeweils neuere und ergänzende, an den Stand der Technik angepasste, Gutachten zur Beurteilung der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung bestehenden Lärmsituation erstellt werden.

7.2. Gestaltungsfestsetzung

Dachform

Die Festsetzung der Dachformen mit Flachdächern mit 0° in MU 1 und MU2 und zusätzlich mit flach geneigten Sattel- bzw. Walmdächern (5° bis 30°) in MU 1, orientiert sich an der Umgebungsbebauung des Bahnhofes und der denkmalgeschützten Güterhalle und ermöglicht darüber hinaus auch die Umsetzung moderner Flachdachbebauungen, die sich in Bezug auf Energieeffizienz und Ökologie optimieren lassen. Begrünte Dächer können bei der Einbindung der Neubauten in den grünen Hang helfen, damit sich die Neubebauung unterordnet und somit die Blickbeziehungen zwischen den Hängen nicht beeinträchtigt. Somit kann dann auch den Zielen der UNESCO entsprochen werden.



Besondere Sicherheitsanforderungen

Aufgrund der Stellungnahme des AELF wurde zum gegenseitigen Schutz von Wald, Bewohnern, Nutzern und Bebauung ein Hinweis eingefügt, der einen Bereich mit besonderen Sicherheitsanforderungen definiert. Dieser befindet sich innerhalb der MU-Flächen innerhalb der empfohlenen 25-m Schutzzone zur angrenzenden Waldfläche (braune Schraffur). Um eine mögliche Gefährdung der Grundstücke, der Gebäude und der Bewohner durch den Wald in Form von Sturmwurf (Baumfall), Astabbruch, durch Schneebruch zu schützen aber auch um das Überspringen eines möglichen Waldbrandes zu vermeiden sind auf MU-Fläche planerische und bauliche Maßnahmen vorzunehmen, bspw. der verstärkte Ausbau des Dachbereiches.

7.3. Festsetzungen zur Grünordnungsplanung

In die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, in örtliche Bauvorschriften und in die Hinweise des Bebauungsplans sind Anregungen aus dem Scopingverfahren und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie vorliegenden Gutachten eingeflossen.

Auf die Festsetzung von Pflanzlisten wird verzichtet. Pflanzlisten „altern“ ob der Geltungsdauer von Bebauungsplänen. Statt Pflanzlisten werden speziell die Anforderungen an Baumarten für den Klimawandel wie die Hitze- und Trockenheitstoleranz und die Mindestpflanzqualitäten festgelegt. Die Auswahl geeigneter Pflanzen erfolgt im Rahmen der verbindlich festgesetzten Freiflächengestaltungspläne.

Zum Schutz des Waldbestandes wird festgesetzt, dass dieser durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Biotopschutzzäune während der gesamten Bauzeit gegenüber jeglicher Beeinträchtigung zu schützen ist. Die Schutzmaßnahmen sind detailliert im verbindlich zu erstellenden Freiflächengestaltungsplan darzustellen und zu erläutern. Die Funktionstüchtigkeit ist während der Bauphase durch die Bauleitung zu überprüfen.

Verkehrsgrün

Als Verkehrsgrün festgesetzt werden neben den öffentlichen Flächen am Ostring und der Bahnhofstraße auch die privaten Grünflächen zwischen dem Baufeld und dem Bahngelände. Bei den öffentlichen Flächen

handelt es sich um vorhandene Grünflächen die wie bisher zu pflegen sind.

Entlang der Grenze zum Bahngelände wird eine grüne Kante zur optischen Trennung der Funktionen Wohnen und Bahnverkehr geschaffen. Unter Einhaltung der Anforderungen der Deutschen Bahn hinsichtlich erforderlicher Aufwuchsbeschränkungen soll ein durchgehender Grünstreifen gestaltet und bepflanzt werden. Innerhalb des Grünstreifens ist untergeordnet die Anlage von PKW-Besucherstellplätzen, Fahrradstellplätzen und Einbauten wie Bänke o.ä. zulässig. Der Gesamteindruck eines durchgehenden Grünstreifens ist zu gewährleisten.

Waldflächen / Forstrecht

Bei der festgesetzten Waldfläche handelt es sich um Wald im Sinne des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern – Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Entsprechend den Vorschriften des BayWaldG sind Waldflächen dauerhaft zu erhalten. Der Waldbestand ist auf Grund seiner Lage und der ausgeprägten Topografie ortsbildprägend für Bad Kissingen und besitzt neben seiner Funktion zur Hangsicherung auch eine hohe Bedeutung für das städtische Klima und die Frischluftzufuhr in die Stadt. Der Wald ist als Biotop mit der Nummer 5826-0129-001 erfasst und nach §30 Abs. 2 Ziff. 3 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen.

Das Entwicklungsziel im Plangebiet ist ein stabiler und strukturreicher Laubmischwald. Die Pflege soll sich auf Grund der starken Topografie vor an Vitalitäts- und Stabilitätskriterien orientieren, um den Wald standsicher und gesund zu erhalten und das Risiko von Schäden durch Baumfall zu minimieren. Bei der Pflege zu beachten sind der Biotopcharakter und die Bedeutung des Bestandes für das Ortsbild von Bad Kissingen, die hohe Bedeutung des Waldbestandes für die Hangsicherung und für den Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser in Richtung Bauflächen.

Zur Stabilisierung des Waldes muss in einem Bereich von 0 bis 25 m östlich der neuen Bebauung der Wald regelmäßig auf absterbende Bäume und Kronenteile kontrolliert werden, um Gefahrenstellen rechtzeitig erkennen und beseitigen zu können. Innerhalb der Zone sind zur dauerhaften Stabilisierung des Waldbestandes standortgerechte Bäume der 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Einzelbaumentnahmen aus Gründen der Verkehrssicherung sind zulässig. Es sind auf gleicher Fläche Ersatzpflanzungen durchzuführen. Maßnahmen im Wald sind auf Grund des Biotopstatus vor Beginn mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Innerhalb einer 25 m tiefen Zone westlich der Waldkante sind besondere Sicherheitsanforderungen innerhalb der Baufläche erforderlich. Um eine mögliche Gefährdung der Grundstücke, der Gebäude und der Bewohner durch Sturmwurf, Astabbruch, durch Schneebruch aber auch durch Überspringen eines möglichen Waldbrandes zu vermeiden sind planerische und bauliche Maßnahmen vorzusehen. So ist der Dachbereich verstärkt auszubauen und Räumlichkeiten sind so zu anzuordnen, dass Aufenthaltsräume möglichst weit entfernt vom Waldrand liegen. Beide Zonen sind im Bebauungsplan zeichnerisch herausgestellt.

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans wurden im Zeitraum vom 08.10- 30.11.2020 Fällarbeiten im Umfang von 2.064 m² im Waldbestand durchgeführt. Auf Grund der Hochbauplanungen müssen weitere 301 m² Wald gerodet und auf ca. 1.000 m² nicht standsichere Einzelbäume gefällt werden. Auf weiteren 1.300 m² werden aus Gründen der Bautätigkeit Gehölze gerodet. Nach Abschluss der Bautätigkeit wird die Fläche wieder angepflanzt. 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, der im Laufe der Jahre den angerissenen Waldbestand optisch kaschiert, das Waldinnere vor Besonnung und Aushagerung schützt und so gestaltet wird, dass Nahrungs- und Lebensräume für Tiere entstehen. Es sind Pflanzung aus einheimischen Straucharten, durchmischt mit einzelnen Bäumen 2. Wuchsklasse vorzusehen. Auf Grund des Biotopstatus sind die Maßnahmen vor Beginn mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

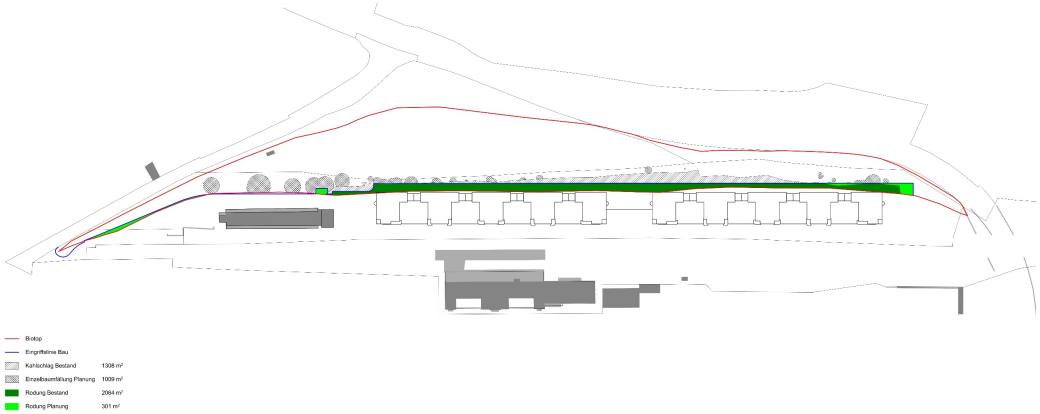


Abb. Waldeingriffe, deBuhr LA Landschaftsarchitektur, Sommerhausen 2022

Forstrechtlich zu prüfen ist, ob und welche Ersatzmaßnahmen zu ergreifen sind. Von Seiten der Forstbehörde besteht mit den Eingriffen aus forstlicher Sicht Einverständnis, wenn der Ausgleich für die dauerhafte Waldbeseitigung im Gesamtumfang von 2.365 m2 andernorts, z.B. auf der ehemaligen Deponie ´Katzengrund´ im geplanten Arboretum realisiert wird. Die Pflanzungen im Arboretum dienen auch dem naturschutzfachlichen Ausgleich. Für das Arboretum liegt ein Plankonzept vor (WGF Landschaft 2022) welches im Umweltbericht näher erläutert ist.

Baumpflanzungen

Die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen in den Bauflächen erfolgt zeichnerisch ohne Standortbindung. Textlich festgesetzt werden die Mindeststandards der Pflanzung und die Anforderung an die zu pflanzenden Baumarten. Die genauen Standorte und die Artenauswahl hängen sehr stark von der Architektur und dem genauen Baukonzept ab und sind deshalb im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu detaillieren und darzulegen. Es ist in aber jedem Fall die Grundidee von je einem Baum in jedem Hof und von jeweils 4 Bäumen auf den Plätzen und von einem Großbaum vor dem Kopfbau der ehemaligen Güterhalle einzuhalten.

Baumerhalt

Vorhandene Habitatbäume im Bereich des öffentlichen Parkplatzes am Ostring werden als zu erhaltend festgesetzt und sind in die Planung des Parkplatzes zu integrieren.

Freiflächen der Baugrundstücke

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. Die Festsetzung betrifft alle nicht überbauten Flächen der Grundstücke und alle Teile von Tiefgaragen die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaut sind. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen. Um auch auf Tiefgaragen eine Begrünung zu sichern, wird festgelegt, wie die Überdeckung in Abhängigkeit der Art der Bepflanzung auszuführen ist.

Regenwasserbewirtschaftung

Eine Regenwasserbewirtschaftung ist Teil einer klimaangepassten und klimaschonenden Stadtplanung und Gebietsentwicklung. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass von Gebäuden-, Verkehrs- und Grünflächen anfallendes Niederschlagswasser primär, soweit technisch möglich, zurückzuhalten, zu nutzen oder zu verdunsten ist. Nur nicht bewirtschaftbare Teile des anfallenden Niederschlagswassers sollen nach vorheriger

Reinigung und Zwischenspeicherung einem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. In den örtlichen Bauvorschriften ist festgelegt, wie Dachflächen und Tiefgaragen mit der Funktion Wasserspeicherung auszuführen sind. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Nachweis zu führen, wie das anfallende Oberflächenwasser beseitigt werden kann. Vorgaben der zuständigen Tiefbauabteilung sind zu beachten.

Fassadenbegrünung

Um auch Fassadenteile in die Begrünung des Bauquartiers einzubeziehen, wird festgelegt, dass Pfeiler oder Stützen an/unter Balkonen oder Loggien nur in Verbindung mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung zulässig sind.

Dachbegrünung

Wesentlicher Teil der grünordnerischen Maßnahmen, der naturschutzfachlichen Minimierungsmaßnahmen und auch der Ortsbildgestaltung ist die Dachbegrünung. Die Dachbegrünung erfüllt Funktionen des Klimaschutzes, der Wasserrückhaltung und der Biodiversität. Es wird daher festgesetzt, dass 50 % der Dachflächen von Wohngebäuden und alle Nebengebäude, Carports und Garagen zu 100% zu begrünen sind. Eine Ausnahme von den Regelungen stellt das denkmalgeschützte Bestandsgebäude dar. Aus Gründen des Stadtbildes und der Verträglichkeit im Rahmen des UNESCO-Welterbes sind bei gestaffelten Baukörpern bevorzugt die obersten Dachflächen zu begrünen.

Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind zu begrünen und mit Systeme zur Wasserspeicherung herzustellen. Der Aufbau ist abhängig von der Art der Begrünung.

Zur Reduzierung des Wasserabflusses sind Dachflächen der Hauptgebäude pro Gebäude auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdachsysteme herzustellen. Dies gilt nicht für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude.

7.4. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf Fledermäuse und Brutvögel. Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmen sind mit fachlicher Begleitung (Umweltbaubegleitung) auszuführen. Genaue Angaben zur Art und Weise der Maßnahmen und deren Durchführung sind in der Satzung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

Alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans realisiert werden. Es werden keine planexternen Flächen in Anspruch genommen.

7.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur“. 2003) ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 17.550 m² ermittelt. Der Ausgleich kann nicht im Plangebiet realisiert werden. Es sind planexterne Maßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen verteilen sich auf Flächen im Arboretum Katzengrund und auf Flächen am Embach bei Albertshausen. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die Methodik und die Ausgleichsflächenberechnung sowie die Maßnahmen näher dargelegt.

Im Arboretum Katzengrund sind als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen im Plangebiet insgesamt 132 Einzelbäumen auf den Flurstücken 697, 698, 699 und 856 (alle Gemarkung Garitz) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Maßnahme ist Teil des forstrechtlichen Ausgleichs. Je Baum sind 50 m² Grundfläche als naturschutzfachlicher Ausgleich anrechenbar. 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.

Zum vollständigen naturschutzfachlichen Ausgleich werden darüber hinaus 11.230 m² der Flurstücke 368, 369, 370 (alle Gemarkung Albertshausen) festgesetzt. Auf den Flurstücken ist gemäß Gewässerentwicklungsplan (Gewässerentwicklungsplan für die Stadt Bad Kissingen für ausgewählte Gewässer III. Ordnung, 2007) ein naturnahes Gewässer mit Ufergehölzen und Feuchtwiesen zu entwickeln. Der Erhalt ist über eine fachgerechte Pflege sicher zu stellen. Die Flurstücke sind im Eigentum des Landkreises Bad Kissingen.

Eingriffe in das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Wald-Biotop auf dem Grundstück Flur-Nr. 2440/4, Gemarkung Bad Kissingen vor Aufstellung des Bebauungsplans werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Bad Kissingen außerhalb des Bebauungsplanverfahren ausgeglichen. Aufgrund der hohen Wertigkeit des Biotops wurde der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsfaktor mit 1: 2 festgelegt. Der Eingriff von insgesamt 3.375 m² wird durch eine Ausgleichsfläche von 6.750 m² kompensiert.

In der Eingriffsermittlung des Bebauungsplans werden die gerodeten Biotopflächen als Gebiet mittlerer Bedeutung berücksichtigt.

8. Flächenbilanz

Flächentyp		**Größe**	**Anteil**
Urbanes Gebiet	ca.	16.113 qm	30,9%
Waldfläche	ca.	20.426 qm	39,2%
Öffentliches Verkehrsgrün	ca.	1.211 qm	2,3%
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2.910 qm	5,6%
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz	ca.	3.587 qm	6,9%
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Eigentümerweg: Öffentlich gewidmet für Straßenverkehr	ca.	2.987 qm	5,7%
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Eigentümerweg: Öffentlich gewidmet für Rad- und Fußverkehr sowie eingeschränktem Anliegerverkehr	ca.	2.345 qm	4,5%
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Eigentümerweg: Fuß- und Radweg	ca.	65 qm	0,1%
Privates Verkehrsgrün	ca.	2.406 qm	4,6%
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	110 qm	0,2%
Gesamt	**ca.**	**52.160 qm**	**100%**

Würzburg, den 25. Oktober 2023

Lukas Hoch, Stadtplaner ByAK - Dipl.-Ing. (FH) M.Sc.
Sabine Blessing-Schörg, Stadtplanerin AKBW
Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH

Manfred Hupfer – Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH