STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„BERLINER PLATZ TEIL 1“

GEMARKUNG BAD KISSINGEN

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT BAD KISSINGEN

REF. III – 2

AUFGESTELLT: 24.06.2008
GEÄNDERT: 23.09.2008
20.01.2009
28.07.2009
27.10.2009

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines und Konzeption 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 3

3. Beschreibung des Plangebietes 4

3.1. Lage im Stadtgebiet 4
3.2. Bestehende Bebauung und Nutzung 4
3.3. Topographie 4
3.4. Umgriff 4
3.5. Flächen 5

4. Städtebauliche Zielsetzung 5

4.1. Art der baulichen Nutzung 5
4.2. Maß der baulichen Nutzung 10

5. Bodenordnung 11

6. Erschließung und Erschließungskosten 11

6.1. Straßen 11
6.2. Ver- und Entsorgung des Gebietes 12
6.3. Erschließungskosten 12

7. Grünordnung und Eingriffsregelung 12

8. Umweltbericht 14

8.1. Einleitung 14
8.2. Prüfung der Umweltauswirkungen 14
8.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 18
8.4. Alternative Planungsmöglichkeiten 19
8.5. Monitoring 19
8.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung 19

9. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 20

10. Frühzeitige Behördenbeteiligung 24

11. Einzelhandelskonzept 26

12. Behördenbeteiligung 27

13. Öffentlichkeitsbeteiligung 29

14. Änderung im Bereich Münchner Straße/Hemmerichstraße 32

15. Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung 33

16. Satzungsbeschluss 39

Anlagen 41

1. Allgemeines und Konzeption

Für den Bereich um den Berliner Platz müssen im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Busbahnhofes die Flächen neu geordnet werden. Deshalb ist für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufzustellen.
Nördlich des Berliner Platzes existiert der Bebauungsplan „Berliner Platz, Teil 1“. Um Überschneidungen zu vermeiden wird der existierende Bebauungsplan nach Süden bis zur südlichen Hartmannstraße erweitert. Nach Westen grenzt der Umgriff an die Von-Hessing-Straße. Nach Osten werden die Flurstücke 1611/2, 1610 und 1607/3 in die Planung aufgenommen.
Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 24.06.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Berliner Platz Teil 1“, Gemarkung Bad Kissingen, zu ändern.
Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.12.2008 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Bad Kissingen beschlossen. Teil dieses Konzeptes ist die Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen Grundstücke, die zu diesem Versorgungsbereich gehören. Gleichzeitig hat der Stadtrat beschlossen, dass zentrenrelevante Sortimente außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zulässig sind. Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt hat am 20.01.2009 die Übernahme der Festlegungen aus dem Einzelhandelskonzept in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Berliner Platz Teil 1“ beschlossen. Die Ergebnisse aus dem vorgenannten Beschluss wurden zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet.
Nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ging bei der Stadt Bad Kissingen am 19.06.2009 eine Anfrage zur Bebauung des Grundstücks Flurnummer 1593, Gemarkung Bad Kissingen, ein. Der geplante Baukörper wich hinsichtlich der Höhenentwicklung von dem zu diesem Zeitpunkt gültigen Entwurf des Bebauungsplanes ab. In seiner Sitzung am 28.07.2009 entschied der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt, dass die Erhöhung der Wandhöhe von zu diesem Zeitpunkt gültigen 225,50 m über NN auf 227,30 m über NN zuzüglich eines um mindestens 2,50 m von der Außenkante abgesetzten Penthouses städtebaulich verträglich ist. Eine zweite Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im gültigen Flächennutzungsplan (Stand: 15. Änderung, aufgestellt am 10.02.2004, genehmigt am 18.04.2006) mit integriertem Landschaftsplan ist das Gebiet der Bebauungsplanerweiterung überwiegend als Mischgebiet (MI) nach § 4 BauNVO und im Bereich der Post (Fl.Nr.: 314/2) als Gemeinbedarfsfläche nach § 5 BauGB ausgewiesen.

Weiterhin gelten die Stellplatzsatzung vom 01.01.2008 und die Gestaltungssatzung vom 09.04.2003.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt um den zentralen Busbahnhof am Berliner Platz und definiert insbesondere in seinem Erweiterungsgebiet die Bebauung und die Randbereiche um den neu zu gestaltenden Platz.
Durch die Umlegung der Münchner Straße gewinnt die vormalig rückwärtige Bebauung der westlichen Hartmannstraße an Bedeutung.
Das Ziel des Bebauungsplanes die Achse von der Fußgängerzone bis zum Berliner Platz zu stärken, wird durch die Aufnahme der Münchner Straße mit ihren angrenzenden Flächen und die Umgestaltung dieses Bereichs deutlich.
Es werden die Straßenzüge der Hemmerichstraße zwischen Hartmannstraße und Maxstraße, die Münchner Straße, der westlich der Hemmerichstraße liegende Teil der Hartmannstraße und Anschlussbereiche der Erhardstraße und westlichen Hartmannstraße in den Umgriff aufgenommen
Das gesamte Gebiet liegt innerhalb des Rings und gehört zu der Bad Kissinger Innenstadt.

3.2. Bestehende Bebauung und Nutzung

Die bestehende Bebauung im Planungsgebiet wird dominiert von der siebengeschossigen Bebauung an der Ecke Hemmerichstraße/Erhardstraße.
Das fünfgeschossige bestehende Telekomgebäude entlang der Münchner Straße prägt zusätzlich die städtebauliche Situation am Berliner Platz.
In dem Umgriff des Bebauungsplangebietes liegen verschiedene Einzeldenkmäler (Fl.Nr. 1584, 1570/2, 314/2, 1595/2 und 1611/2). Diese sind als Einzeldenkmäler zu erhalten und in den Anschlussbereichen sind Neuplanungen darauf abzustimmen. Weiterhin ist das Ensemble Hartmannstraße/Erhardstraße/Bibrastraße tangiert und bei Neu- bzw. Umplanungen zu berücksichtigen.
Die weitere Bebauung in dem Erweiterungsgebiet ist sehr heterogen, sie reicht von eingeschossigen Flachdachbauten bis zu mehrgeschossigen Gründerzeitbauten mit Satteldach und Schmuckgiebeln.
In der bestehenden Bebauung befinden sich in den Erdgeschoßbereichen hauptsächlich Läden und Gastronomie. In den Obergeschossen überwiegt Wohn- und Büronutzung. Weiterhin wird derzeit auf dem Grundstück 1611/2 ein radiologisches Zentrum errichtet. In dem Gebäude Fl.Nr. 314/2 befindet sich die Post.

3.3. Topographie

Das Gelände steigt von Südwesten im Bereich der Kreuzung Münchner Straße / Von-Hessing-Straße nach Nordosten in die Erhardstraße im Erweiterungsbereich um ca. 6 m an. Die Geländehöhe entwickelt sich von ca. 205 müNN bis hin zu 211 müNN.

3.4. Umgriff

Das Gebiet liegt um den Berliner Platz und umfasst die Straßenzüge der Hemmerichstraße (zwischen Hartmannstraße und Maxstraße) und der Münchnerstraße. Zusätzlich werden die westliche Hartmannstraße und die nördliche Bebauung der Hartmannstraße eingeschlossen. In der Maxstraße wird die östliche Bebauung umfasst. Außerdem wird die Bebauung beidsei-

tig der Stichstraße Fl.-Nr. 1568/2 integriert. Zusätzlich sind Anschlussbereiche in der Erhardstraße und der östlichen Hartmannstraße betroffen.
Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke vollständig:
310/4, 314/2, 317, 317/3, 318, 321, 736/1, 1506/1, 1562, 1563, 1564, 1564/2, 1564/4, 1564/5, 1564/6, 1564/7, 1568, 1568/2, 1570, 1570/2, 1584, 1584/1, 1587, 1592, 1593, 1594/2, 1595, 1595/2, 1599, 1599/3, 1599/4, 1599/5, 1599/6, 1607/3, 1610, 1611/2.
Folgende Grundstücke werden in Teilflächen aufgenommen 310, 318/1, 736, 1586, 1605/2, 1615.

3.5. Flächen

Größe des Geltungsbereichs	3,58 ha
Straßenflächen	1,33 ha
Fläche Mischgebiet	2,25 ha

4. Städtebauliche Zielsetzung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird in wesentlichen Teilen aufbauend auf den Flächennutzungsplan als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO.

Ziel ist die bestehende Mischung aus Läden, Büros, Gastronomie und Wohnen weiterzuentwickeln und ein intensiv genutztes verdichtetes Mischgebiet zu schaffen.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.12.2008 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Bad Kissingen beschlossen. Teil dieses Konzeptes ist die Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen Grundstücke, die zu diesem Versorgungsbereich gehören. Gleichzeitig hat der Stadtrat beschlossen, dass zentrenrelevante Sortimente außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche und der Erweiterungsbereiche nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zulässig sind. Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt hat am 20.01.2009 die Übernahme der Festlegungen aus dem Einzelhandelskonzept in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Berliner Platz Teil 1“ beschlossen. Die Ergebnisse aus dem vorgenannten Beschluss wurden zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet.
Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Bad Kissingen und der Ergänzungsbereiche zum Zentralen Versorgungsbereich werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die Grundstücke, die außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches oder des Ergänzungsbereiches liegen, wird die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel mit folgenden Sortimenten ausgeschlossen:

Zentrenrelevante Sortimente:

hiervon nahversorgungsrelevant
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren, Reformwaren)
- Backwaren
- Fleischwaren
- Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel)
- Parfümerie- und Kosmetikartikel

sonstige zentrenrelevante Sortimente
- (Schnitt-) Blumen
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Bücher
- Bekleidung und Wäsche
- Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
- Schuhe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Bestecke
- Spielwaren
- Hobby- und Bastelbedarf
- Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Sportartikel und -geräte
- Briefmarken, Münzen
- Sportpokale, Sportpreise
- Sportbekleidung und -schuhe
- Bild- und Tonträger
- Telekommunikation und Zubehör
- Fotoartikel
- medizinische und orthopädische Artikel
- pharmazeutische Artikel
- Uhren / Schmuck

Wenn Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben errichtet werden, so sind diese zulässig, wenn sie folgende Kriterien erfüllen:
- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betriebliche Zusammenhang errichtet
- Verkaufsfläche und Umsatz sind dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet
- die Grenze der Großflächigkeit wird nicht überschritten

Mit dieser Festsetzung soll zum einen die Innenstadt vor der weiteren Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels in Randbereichen der Stadt geschützt werden, zum anderen sollen aber auch bestehende Betriebe in ihrem Bestand gesichert werden.

Zielsetzung der Restriktionen ist es, aus städtebaulichen Gründen die Struktur der Innenstadt von Bad Kissingen, als dem gewachsenen Zentrum zu erhalten und fortzuentwickeln. Charakteristisch für die Bad Kissinger Innenstadt ist die gut erhaltene Bausubstanz. Sanierte und

neu gestaltete Straßen, Wege und Plätze mit zahlreichen historisch wertvollen öffentlichen und privaten Gebäuden prägen das Stadtbild. Eine intensive Wohnnutzung, vorwiegend in den Obergeschossen der vorhandenen Gebäude, wird kombiniert mit einer großen Zahl unterschiedlichster Einzelhandelsnutzungen. Für jeden Bürger und Gast der Stadt ohne weiteres wahrnehmbar und völlig unstrittig ist die Innenstadt das Zentrum, der Kernbereich von Bad Kissingen.

Durch eine Einschränkung der außerhalb des Gebietes zulässigen Arten von Anlagen und Betrieben soll dem Ziel einer starken, attraktiven und intakten Innenstadt entsprochen werden.

Die Stadt Bad Kissingen hat im November 2007 an das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund den Auftrag erteilt ein Einzelhandelsgutachten für die Stadt Bad Kissingen zu erstellen. Damit sollten zugleich die bereits vorher erhobenen Daten und Gutachten aktualisiert werden.

Das Gutachten wurde in diversen Arbeitskreisen mit Verwaltung, Politik und Einzelhandel diskutiert und erarbeitet.

Zur Grundlagenerhebung wurden folgende Erhebungen durchgeführt:

- flächendeckende Vollerhebung des Einzelhandelbestandes in Bad Kissingen durch Begehung des Stadtgebietes
- Analyse der Nachfrageseite mittels Haushaltsbefragung (260 Interviews) und sekundärstatistischer Daten
- städtebauliche Kurzchecks der relevanten Einzelhandelsstandorte (qualitative Analyse)
- Kundenherkunftserhebung zur Ermittlung der Einzugsbereiche
- Befragung von Kurgästen und Touristen zum Einkaufsverhalten bzw. zur Zufriedenheit mit dem Einzelhandelsangebot in Bad Kissingen (300 Interviews)

Dabei wurde festgestellt, dass acht großflächige Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 26.300 m² existieren, die rund 44 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, mit den Angebotsschwerpunkten in den Warengruppen Baumarktsortimente und Nahrungs- und Genussmittel abdecken.

Weiterhin wurden insgesamt 36 Leerstände festgestellt, 17 Leerstände mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche liegen in der Innenstadt. Von den innerstädtischen Leerstände sind einige auf Grund der Ausrichtung des Betriebes auf Kurgäste saisonal bedingt. Die Leerstandsquote bezogen auf die innerstädtische Verkaufsfläche beträgt ca. 9 %. 19 Leerstände mit ca. 3.900 m² Verkaufsfläche liegen in sonstigen integrierten Streulagen. Die Leerstandsquote bezogen auf Gesamtverkaufsfläche liegt hier bei ca. 6 %.

In Bad Kissingen überwiegen kleinteilige Geschäftsstrukturen. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt mit 182 m² deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 230 m² je Betrieb. Die überwiegend kleinteilige Struktur hat ihre Ursache in der Bausubstanz der innerstädtischen Verkaufsflächen.
Die einwohnerspezifische Verkaufsflächenausstattung liegt mit 2,8 m² deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1,4 m² / Einwohner. Im Vergleich zu Städten ähnlicher Größenordnung bzw. Versorgungsfunktion bewegt sich Bad Kissingen in einem überdurchschnittlichen Rahmen. Insgesamt bescheinigt das Gutachten der Stadt Bad Kissingen eine gute Verkaufsflächenausstattung. Es sind keine relevanten Angebotsdefizite erkennbar.

Zusammenfassend wird in dem Einzelhandelsgutachten festgestellt, dass in dem Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt insgesamt sehr kleinteiliger Einzelhandelsbesatz vorhanden

ist. Es gibt kaum größere Verkaufsflächeneinheiten, ein größerer Magnetbetrieb und Frequenzerzeuger fehlt. Insgesamt wird dem Standort eine gute verkehrliche Erreichbarkeit mit MIV und ÖPNV bescheinigt. Der zentraler Busbahnhof (Münchner Straße, Berliner Platz) liegt in direkter räumlicher Nähe zur Kernstadt und der innerstädtische Parkraum ist insbesondere durch den Salinenparkplatz ausreichend. Die große Fußgängerzone im Zentrum zwischen Rathausplatz und Ludwigstraße, Theresienstraße und Von-Hessing-Straße weist heterogene Bebauungsstrukturen verschiedenster Baustile sowie stark differierende Höhenentwicklung auf. Es entsteht ein attraktives Stadtgefüge durch abwechslungsreiche und spannende Raumfolgen. Insgesamt wird dem Einzelhandelsangebot in der Innenstadt nur ein durchschnittliches Niveau mit wenigen „Highlights“ bescheinigt. Eine Ursache hierfür kann in der verdichteten und kleinteiligen Bebauungsstruktur, die kaum Raum für großflächige Angebote bietet gesehen werden. Das hohe städtebauliche Potenzial könnte besser ausgeschöpft werden. Insgesamt herrscht eine freundliche Einkaufsatmosphäre in historischem Ambiente.

Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens hat sich die Stadt Bad Kissingen zur Stärkung und Sicherung folgende übergeordnete Entwicklungsziele gesetzt:

- Sicherung und Ausbau der Funktion Bad Kissingens als Mittelzentrum durch funktionierenden Einzelhandel
- Stärkung der Bad Kissinger Innenstadt durch
    - Klare Grenzen (zentraler Versorgungsbereich),
    - Festlegung der nur im Zentrum zulässigen Sortimente,
    - Ansiedelung eines Magnetbetriebes im Zentrum
- Gezielte Entwicklung großflächigen Einzelhandels und kleiner und inhabergeführter Geschäfte
- Stärkung des Standortes Bad Kissingen im regionalen Umfeld
- Wohnortnahe Grundversorgung der Menschen

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Bad Kissingen hat der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen in seiner Sitzung am 17.12.2008 die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches mit drei möglichen Entwicklungsbereichen, eine Sortimentsliste für zentrenrelevante Sortimente, sowie Grundsätzen der räumlichen Entwicklung beschlossen.

Die Innenstadt soll als vorrangiger Standort zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente gestärkt werden. Nahversorgungszentren sollen auf die reine Nahversorgungsfunktion begrenzt werden. An dezentralen Standorten soll die Ansielung zentrenrelevanter Sortimente weitgehend ausgeschlossen werden. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit in zentraler Lage wurden nach einer Untersuchung diverser Potentialflächen im Bereich des Berliner Platzes, des Salinenparkplatzes und des Parkhaus Theater Ergänzungsbereiche zum zentralen Versorgungsbereich definiert.

Die zentrale Zielsetzung, die Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Bad Kissinger Innenstadt zu schützen und zu stärken, berücksichtigt den Grundsatz, wonach Bauleitpläne u. a. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Blick haben sollen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

Dementsprechend geht es beispielsweise auch bei den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO darum, den Einzelhandel an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind. Der Schutz der mittelständischen Wirtschaft dient dabei nicht als Mittel dafür, bestimmte Wettbewerbsverhältnisse zu stabilisieren. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die die verbrauchernahe Versorgung gewährleisten.

Mit der verbrauchernahen Versorgung sind dabei Fragen der flächenmäßigen Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten zu Wohnstandorten, der Sicherung der Vielfalt von Warenangebot und Dienstleistungen an bestimmten Standorten, sowie der räumlich ausgewogenen Verteilung des Waren- und Dienstleistungsangebots angesprochen. Es geht um die Erhaltung der funktionalen Qualität der Innenstadt und damit um die aus städtebaulichen Gründen für notwendig erachtete Steuerung der Ansiedlung bestimmter Betriebe.

In zentralen Innenstadtlagen sind Einzelhandelsnutzungen erwünscht, die Kundenfrequenz erzeugen, Koppelungskäufe anregen, integrierbar sind (Flächenanspruch, Stadtbildwirkung), hohe Einzelhandelszentralität erzeugen und "handlich" sind (d.h. für Taschenkäufer geeignet, keine schweren bzw. sperrigen Waren, die besonderen Anforderungen hinsichtlich des An- und Abtransports unterliegen).

Deshalb werden für den Bereich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und außerhalb des Ergänzungsbereiches solche Branchengruppen ausgeschlossen bzw. Beschränkungen solcher Sortimente vorgenommen, die einerseits - sind oder wären sie im Zentrum vorhanden - einer Stärkung des Zentrums bzw. der Innenstadt dienen und andererseits - würden sie außerhalb zugelassen - dazu führen könnten, dass sich Unterzentren an Standorten bilden, die funktional nicht im Zusammenhang mit der Innenstadt zu sehen sind. Dabei geht es nicht nur um die bloße Erhaltung der Einzelhandelsfunktion, sondern auch um deren Stärkung, um die Attraktivität der Innenstadt weiter zu erhöhen und dem latent vorhandenen Risiko vorzubeugen, dass die Innenstadt verödet. Was die Altstadt prägt - Attraktivität, Lebensqualität, historische Bausubstanz, gesellschaftliches Leben - darf nicht geschwächt oder gar zerstört werden. Plastisch wird dies z. B. an dem allgemein verbreiteten Schlagwort "Erlebniseinkauf", das gerade die den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragende Möglichkeit erfasst, in einem städtebaulich attraktiven, auch Möglichkeiten zum Verweilen und Kommunizieren bietenden Umfeld zugleich die Versorgungsbedürfnisse befriedigen zu können.

Die Stadt Bad Kissingen und der Freistaat Bayern haben in den vergangenen Jahren erhebliche finanzielle Mittel für die Sanierung der Altstadt eingesetzt. Dennoch sind dort immer noch städtebauliche und strukturelle Defizite vorhanden, die es auszugleichen und zu beseitigen gilt. Um sicherzustellen, dass die Investitionen in die Attraktivität der Kernstadt zur Verfolgung städtebaulich legitimer Ziele nicht sinnlos gewesen wären, sieht die Stadt Bad Kissingen die Notwendig die Innenstadt gefährdende Nutzungen außerhalb der Innenstadt zu verhindern.

Dabei stellt die vorliegende Bauleitplanung nicht in erster Linie auf den Anteil des innerstädtischen Handels an der Gesamtverkaufsfläche des Handels, sondern auf den Bestand an Einzelhandelsbetrieben ab. In der Innenstadt sind ca. 59 % der Betriebe ansässig, wenn auch nur mit einem Verkaufsflächenanteil von etwa 22 %. Diese geringen Verkaufsflächenanteile sind auf die städtebauliche Struktur der Altstadt mit ihrer kleinteiligen Geschäftsstruktur zurückzuführen. Diese Tatsache begründet gleichzeitig aber auch das besondere Schutzbedürfnis. Wenn dieses gefährdet würde bräche ein wesentliches Strukturmerkmal der Innenstadt weg: sie verlöre einen wesentlichen Funktionspfeiler. Erst die Handelsnutzung ermöglicht den Grundstückseigentümern in der Innenstadt auskömmliche Mieten und versetzt sie in die Lage. die wertvolle Bausubstanz zu sichern und weitere Nutzungen, insbesondere des Wohnens, zu erhalten.

Soweit Branchen oder Produktgruppen ausgeschlossen werden, die derzeit in der Innenstadt kaum oder gar nicht vertreten sind, kommt damit die Zielsetzung zum Ausdruck, dass diese geeignet wären, die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen. Ihr Ausschluss hat immerhin zur Folge, dass eventuelle Neuansiedlungen in der Innenstadt zumindest wahrscheinlicher wer-

den, weil sie eben nur dort zulässig sein sollen. Es kann deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass in der Innenstadt nicht (mehr) vorhandene Sortimente automatisch nicht zentrenrelevant sind. Bauleitplanung erschöpft sich nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern, sondern ist auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren. Die Stadt ist bei ihrer städtebaulichen Planung daher nicht darauf beschränkt, nur Nutzungen zu unterbinden, die in der Innenstadt bereits in nennenswertem Umfang ausgeübt und durch die Zulassung in anderen Plangebieten gefährdet würden. Denn es geht nicht nur um den Schutz des vorhandenen Bestands des Innenstadthandels, sondern auch um die Sicherung der Entwicklungspotentiale.

Für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben wurde ein Handwerkerprivileg eingeführt. Dies dient in erster Linie der Stärkung des Mittelstandes. Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nicht überschritten wird.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch Baulinien, Baugrenzen und die Festsetzung der maximalen Wandhöhe werden auch im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes die zulässigen Baukörper definiert. Als oberer Wandabschluss wird der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe wird als Höhe über Normal Null definiert. Ein Höhenfestpunkt liegt in der Von-Hessing-Straße 7, an der Straßenseite des Gebäudes, 10,78 m von der Nordkante entfernt auf einer Höhe von 204,18 m über NN. Auf eine Festsetzung der GRZ und GFZ wird verzichtet. Die aus den Baulinien, Baugrenzen und Wandhöhen resultierende Bebauung ermöglicht zum Teil eine Überschreitung der Obergrenzen für GRZ und GFZ entsprechend § 17 BauNVO. In dem Plangebiet ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen eine stark verdichtete Bebauung erwünscht. Zum einen soll entsprechend der Lage in der Innenstadt Bad Kissingens die städtische Prägung gefördert werden. Zum anderen weist die bestehende Bebauung auf der Fl.Nr. 1564/4 eine GFZ von 4,8 und eine GRZ von 0,96 auf. Die Bebauung auf den Flurstücken 310, 310/2, 310/5 und 1564/2 ist bereits jetzt stark verdichtet. Durch den Bebauungsplan werden eine Integration dieser Gebäude und ein Übergang von der stark verdichteten, zur offenen weniger stark verdichteten Bebauung geschaffen. Gewünscht werden in Teilbereichen eine GRZ von maximal 1,0 und eine GFZ von maximal 3,0. Dies entspricht nach BauNVO den Obergrenzen für Kerngebiete. Durch die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Wandhöhen ist insbesondere südlich der Hemmerichstraße in Richtung Innenstadt, aber auch um den Berliner Platz eine hohe Verdichtung möglich. Richtung Nordosten wird die zulässige Baudichte reduziert, da die nördlich und östlich in Richtung Ring anschließende Bebauung eine geringere GRZ und GFZ aufweist. Durch die Festsetzung von Baulinien entstehen geschlossene Straßenzüge. Die Zulassung von Rücksprüngen von bis zu 2 m hinter die festgesetzten Baulinien ermöglicht eine aufgelockerte gegliederte Bebauung. Durch Baugrenzen wird die zulässige Tiefe der Baukörper definiert. Sollte keine durchgehende straßenbegleitende Bebauung errichtet werden, so werden die seitlichen Abstandsflächen aufgrund der gewünschten Dichte und Geschlossenheit des Straßenzuges auf die halbe Wandhöhe, mindestens jedoch 3 m festgesetzt. Dies entspricht laut Art. 6 Abs. 5 BayBO der Festsetzung für Kerngebiete. Die ausreichende Belüftung und Belichtung kann über die straßen- und hofseitige Fassade sichergestellt werden.
Die maximal zulässige Höhe der Bebauung orientiert sich am Bestand in Verbindung mit dem bestehenden Geländeverlauf.

Dächer sind zulässig, solange eine absolute Gebäudehöhe von 2 m über der maximal zulässigen Wandhöhe nicht überschritten wird. Bezüglich der Dachform werden keine Festsetzungen getroffen. Im Bereich der Hartmannstraße und der Bauzeile östlich des Berliner Platzes werden in Anlehnung an den Bestand Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 42° oder ein mindestens 2,50 m zurückgesetztes Penthaus zugelassen. Gleichzeitig wird die Traufständigkeit der Gebäude festgelegt um einen ruhigen Straßenzug mit einheitlichen Gebäudehöhen zu erreichen.
Nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ging bei der Stadt Bad Kissingen am 19.06.2009 eine Anfrage zur Bebauung des Grundstücks Flurnummer 1593, Gemarkung Bad Kissingen, ein. Der geplante Baukörper wich hinsichtlich der Höhenentwicklung von dem zu diesem Zeitpunkt gültigen Entwurf des Bebauungsplanes ab. Die Erhöhung der Wandhöhe von zu diesem Zeitpunkt gültigen 225,50 m über NN auf 227,30 m über NN zuzüglich eines um mindestens 2,50 m von der Außenkante abgesetzten Penthouses ist städtebaulich verträglich. Das gegenüberliegende Gebäude auf der Flurnummer 1564/4 weist eine Höhe von 230 m über NN auf, sodass die Wandhöhe von 227,30 m über NN auf der Flurnummer 1593 der gewünschten Entwicklung der Traufkante mit dem Gelände nicht entgegensteht. Das zurückgesetzte Penthouse tritt nur untergeordnet in Erscheinung.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Die Verlegung der Münchner Straße erfolgt ausschließlich auf Grundstücken die sich im Eigentum der Stadt Bad Kissingen befinden.

6. Erschließung und Erschließungskosten

6.1. Straßen

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist gesichert.
Im Bereich des Berlinerplatzes wird die Münchner Straße für den Individualverkehr an den südlichen Rand des Platzes verlegt. Durch die Umlegung gewinnt die vormalig rückwärtige Bebauung der westlichen Hartmannstraße an Bedeutung. Es entsteht ein großzügiger Platz für den Busbahnhof und es wird eine klare Trennung zwischen Individualverkehr, Bus- und Fußgängerverkehr erreicht.

Durch den Verkehrsplaner R + T Darmstadt wurden die Verkehrsströme überprüft. Die Auswertung zeigt, dass durch die verkehrliche Änderung der Verkehrsführung im Bereich des Berliner Platzes keine wesentlichen Änderungen der Verkehrsmengen entstehen. Durch die Entzerrung des Knotenpunktes Münchnerstraße, Erhardstraße und Hemmerichstraße kann der Verkehrsfluss des von der Münchnerstraße kommenden Linksabbiegers verbessert werden.
Die Zufahrt und Ausfahrt vom Parkhaus Zentrum sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan in der Hemmerichstraße und Münchner Straße sicherzustellen. Ebenso ist die Feuerwehrzufahrt zu sichern. Die Erschließung der Tiefgarage südlich der Hemmerichstraße kann über die Zufahrt zum Parkhaus Zentrum erfolgen.
Zwischen dem Parkhaus und der Kreuzung Hemmerichstraße/Münchner Straße ist eine fußläufige Verbindung sicherzustellen. Die exakte Lage ist gemeinsam mit dem Bauwerber festzulegen. Diese Durchlässigkeit ist zur Sicherung der kurzen Wege für den Fußgänger notwendig. Ein Ausbau als Passage mit beidseitiger Anordnung von Läden wird empfohlen.

6.2. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die geplanten Baugrenzen an der Ecke Hemmerichstraße/Münchner Straße überschneiden derzeit als öffentliche Verkehrsflächen genutzte Bereiche. Hier liegen Versorgungsleitungen, die zur Baufeldfreimachung verlegt werden müssen.
Der Kanal wird mit dem Umbau des Berliner Platzes und der Münchner Straße erneuert.
Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas ist über bestehende Netze gesichert. In Teilbereichen werden mit der Umgestaltung des Berliner Platzes und der Münchner Straße Leitungen neu geordnet und verlegt.

6.3. Erschließungskosten

Bei der Neugestaltung des Berliner Platzes soll die Verkehrsführung der Münchner Straße geändert werden. Zudem kommt es zu einer Sanierung der Straße. Diese Maßnahmen sind nach der derzeit gültigen Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Bad Kissingen vom 22.08.2005 abzurechnen.

Dabei ist die Münchner Straße nach § 7 (1.3) als Hauptverkehrsstraße einzustufen.
Somit beträgt der Stadtanteil für die Fahrbahn 70 v. H. und für alle weiteren Teileinrichtungen 45 v. H.

Nach Abzug des Stadtanteils werden die verbleibenden Kosten auf die anliegenden Grundstücke der gesamten Münchner Straße und der Hartmannstraße (westlicher Ast mit den daran zum Berliner Platz hin angrenzenden Grundstücken) umgelegt.

7. Grünordnung und Eingriffsregelung

Bei den Festlegungen für das Gebiet handelt es sich im Wesentlichen um ordnende und gliedernde Maßnahmen, die dem Gebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechen. Durch die Verdichtung im Stadtinneren wird einer Zersiedelung entgegengesteuert.
Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch Festsetzungen zur Grünordnung Rechnung getragen.
Beim Berliner Platz handelt es sich allerdings um einen innerstädtischen Platz mit der Hauptfunktion eines Busbahnhofs. Auch in seiner jetzigen Form ist der Großteil der Flächen versiegelt. Dies kann auf Grund der vorgesehnen Nutzungen und den verkehrlichen Notwendigkeiten auch nicht verändert werden.
Bei der Neuplanung des Berliner Platzes wird auf Begrünung Wert gelegt. Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde der Vitalzustand der einzelnen Bäume untersucht. Gleichzeitig wurde versucht die vitalen Bäume soweit wie möglich in die Neuplanung zu integrieren. Die Untersuchung der Vitalfunktion der Bäume ist der Anlage zu entnehmen.
Ein Erhalt der Bäume entlang der Nordwestseite der Münchner Straße ist bei Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich. Somit sind diese nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.
Für die Grünfläche vor dem Gebäude Hemmerichstraße 8 hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 28.07.2009 der Stellungnahme des Stadtheimatpflegers vom 02.03.2009 mit dem Anliegen das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Hmmerichstraße 8 freizustellen insofern stattgegeben, als dass die Bäume auf dieser Grünfläche nicht als zu erhalten festgesetzt

werden. In seiner Sitzung am 22.09.2009 hat der Bauausschuss dann aber eine Gestaltung unter Erhalt der Bäume beschlossen.
Die Bäume entlang der südlichen Kante des Berliner Platzes sind bezüglich ihres Standortes kritisch. Sie stehen sehr dicht an der bestehenden Bebauung. Zum Teil gibt es hier bereits Einwände von Anwohnern. Für die neu zu pflanzenden Bäume werden in Bezug auf die Größe standortverträgliche Sorten gewählt. In diesem Bereich werden neun Bäume gefällt, ein Baum wird erhalten und es werden fünf Ersatzpflanzungen vorgenommen. Auf dem Berliner Platz werden auf Grund der Erfordernisse der Erschließung der Busssteige vier Bäume gefällt. Zwei Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Insgesamt wurde versucht soweit wie möglich das vorhandene Großgrün zu erhalten, bzw. Neupflanzungen vorzunehmen.
Zur Sicherung der Regenrückhaltung und Begrünung wird eine Grünflächenzahl von 0,15 für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Dachbegrünungen können mit 75 % auf die Grünflächenzahl angerechnet werden. Aus Gründen der Regenrückhaltung müssen Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Befestigung ausgeführt werden. Gleichzeitig wird mit Einreichung eines Bauantrags die Abgabe eines Freiflächengestaltungsplanes gefordert.

8. Umweltbericht

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Berliner Platz“, Gemarkung Bad Kissingen, ist nach § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

8.1. Einleitung

8.1.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Für den Bereich um den Berliner Platz müssen im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Busbahnhofes die Flächen neu geordnet werden. Nördlich des Berliner Platzes existiert der Bebauungsplan „Berliner Platz, Teil 1“. Dieser Bebauungsplan wird nach Süden bis zur südlichen Hartmannstraße erweitert. Nach Westen grenzt der Umgriff an die Von-Hessing-Straße. Nach Osten werden die Flurstücke 1611/2, 1610 und 1607/3 in die Planung aufgenommen.
Die Stadt Bad Kissingen hat ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, das in die Bauleitplanung umgesetzt werden muss. Teil dieses Konzeptes ist die Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen Grundstücke, die zu diesem Versorgungsbereich gehören. Gleichzeitig hat der Stadtrat beschlossen, dass zentrenrelevante Sortimente außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche und der Erweiterungsbereiche nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zulässig sind.
Für das Grundstücks Flurnummer 1593, Gemarkung Bad Kissingen, werden die Festsetzungen insbesondere bezüglich der zulässigen Bauhöhe angepasst.
Unter Punkt 4 Städtebauliche Zielsetzungen werden die einzelnen Änderungen und Ziele genauer erläutert.

8.1.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Da es sich bei den Änderungen und der Ausweitung des Bebauungsplangebietes im Rahmen des 1. Änderungsverfahren lediglich um Änderungen der zulässigen Nutzungen und Sortimente handelt und die Erweiterung des Bebauungsplangebietes im Wesentlichen abrundenden und ordnenden Charakter besitzt, aber weder neues nach § 34 BauGB nicht zulässiges Baurecht geschaffen wird, noch die zulässige Geschossflächenzahl, die zulässige Grundflächenzahl und Baumassenzahl wesentlich verändert werden, wird derzeit davon ausgegangen, dass durch die 1. Änderung keine Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Dies wird im Einzelnen aus der Prüfung der Umweltauswirkungen unter Punkt 8.2. deutlich.

8.2. Prüfung der Umweltauswirkungen

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

Schutzgut Mensch:

Die Ausweitung des Bebauungsplangebietes, die Umgestaltung des Berliner Platzes und die Einschränkung der zulässigen Nutzungen und Sortimente ist mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu untersuchen. Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion und der Verkehr, sowie Aspekte des Lärmschutzes von Bedeutung. Grundlage für die Bewertung muss der vorhan-

dene Bestand und die bisherige Nutzung sein, da diese Nutzung und die dort zulässige Bebauung nach § 34 BauGB ohne weitere Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden könnte. Insbesondere ist eine mögliche Ausweitung des Verkehrsaufkommens zu prüfen. Relevant für das Schutzgut Mensch ist außerdem die Verträglichkeit der vorgesehenen Änderungen mit der Innenstadt.
Die Verkehrsbelastung, die aufgrund der rechtskräftigen Bauleitplanung zu erwarten ist, ändert sich mit den veränderten Sortimenten, der Ausweitung des Bebauungsplangebietes und der Umgestaltung des Berliner Platzes hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze und den Verkehrsannahmen nicht, da keine Veränderung der maximal zulässige Geschoss- und Grundflächenzahl erfolgt. Die geänderte Verkehrsführung am Berliner Platz wurde ausführlich durch das Büro R + T untersucht. Die neue Verkehrsführung am Berliner Platz hat nur geringe Auswirkungen auf die Verkehrsmengen in der Innenstadt. In Anlage 2 sind die Verkehrsmengen für den Prognose-Horizont 2020/2030 bei Herstellung des neuen Berliner Platzes dargestellt. Die Hauptverkehrsbeziehung von der Ludwigsbrücke zur Kapellenstraße wird durch die neue Verkehrsführung eher begünstigt, auf keinen Fall behindert. Die Gegenrichtung wird nicht beeinträchtigt oder verändert. Daher ist nicht damit zu rechnen, dass die Maxstraße zwischen Hemmerichstraße und Nordring nennenswert stärker belastet wird als bisher. Das Netz wird für den Ortsfremden eher leichter nachvollziehbarer, weil er von der Münchner Straße kommend, bereits Richtung Kapellenstraße gelenkt wird. Da am Berliner Platz die Fahrbeziehung von der Münchener Straße zur Erhardstraße zukünftig über zwei Knotenpunkten führen wird, wird die Erhardstraße zu Lasten der Maxstraße und der Hartmannstraße geringfügig entlastet.
Durch die Änderungen ist nicht mit einer nennenswerten zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen.
Unter Ziffer 4 Städtebauliche Zielsetzungen dieser Begründung wurden die Innenstadtverträglichkeit überprüft.
In Bezug auf die Wohnfunktion der eingeschlossenen Grundstücke wird keine Änderung erwartet.

Schutzgut Pflanze:

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl oder Baumassenzahl nennenswert verändert. Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung wäre auch nach § 34 BauGB in vergleichbarer Art und Weise möglich. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten.
Bei der Neuplanung des Berliner Platzes wird auf Begrünung Wert gelegt. Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde der Vitalzustand der einzelnen Bäume untersucht. Gleichzeitig wurde versucht die vitalen Bäume soweit wie möglich in die Neuplanung zu integrieren. Die Untersuchung der Vitalfunktion der Bäume ist der Anlage zu entnehmen.
Ein Erhalt der Bäume entlang der Nordwestseite der Münchner Straße ist bei Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich. Somit sind diese nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.
Für die Grünfläche vor dem Gebäude Hemmerichstraße 8 hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 28.07.2009 der Stellungnahme des Stadtheimatpflegers vom 02.03.2009 mit dem Anliegen das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Hmmerichstraße 8 freizustellen insofern stattgegeben, als dass die Bäume auf dieser Grünfläche nicht als zu erhalten festgesetzt werden. In seiner Sitzung am 22.09.2009 hat der Bauausschuss dann aber eine Gestaltung unter Erhalt der Bäume beschlossen. Die Bäume entlang der südlichen Kante des Berliner Platzes sind bezüglich ihres Standortes kritisch. Sie stehen sehr dicht an der bestehenden Bebauung. Zum Teil gibt es hier bereits Einwände von Anwohnern. Für die neu zu pflanzenden Bäume

werden in Bezug auf die Größe standortverträgliche Sorten gewählt. In diesem Bereich werden neun Bäume gefällt, ein Baum wird erhalten und es werden fünf Ersatzpflanzungen vorgenommen. Auf dem Berliner Platz werden auf Grund der Erfordernisse der Erschließung der Bushaltestelle vier Bäume gefällt. Zwei Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Insgesamt wurde versucht soweit wie möglich das vorhandene Großgrün zu erhalten, bzw. Neupflanzungen vorzunehmen.
Zur Sicherung der Regenrückhaltung und Begrünung wird eine Grünflächenzahl von 0,15 für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Dachbegrünungen können mit 75 % auf die Grünflächenzahl angerechnet werden. Gleichzeitig wird mit Einreichung eines Bauantrags die Abgabe eines Freiflächengestaltungsplanes gefordert.
Mit einer wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanze wird nicht gerechnet.

Schutzgut Tier:

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl oder Baumassenzahl nennenswert verändert. Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung wäre auch nach § 34 BauGB in vergleichbarer Art und Weise möglich. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Es erfolgt lediglich eine Verlegung der vorhandenen Erschließung, zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Eine nennenswerte Zunahme des Verkehrsaufkommens oder eine zeitliche Verschiebung des Verkehrs wird nicht erwartet. Auf Grund der bereits heute sehr intensiven Nutzung des Gebietes wird von keiner nennenswerten Tierpopulation ausgegangen. Spezielle Untersuchungen liegen für das Planungsgebiet jedoch nicht vor. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tier wird allerdings nicht gerechnet.
Der Einwand der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.03.2009 mit Hinweis auf mögliche Bruthöhlen von Vögeln bzw. überwinternden Fledermäusen wurde insofern in den Bebauungsplan aufgenommen, als dass vor der Fällung auszuschließen ist, dass sich in den Bäumen Bruthöhlen von Vögeln bzw. überwinternde Fledermäuse befinden.

Schutzgut Boden:

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl oder Baumassenzahl nennenswert verändert. Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung wäre auch nach § 34 BauGB in vergleichbarer Art und Weise möglich. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten.
Auch die Versiegelung des Bodens im Bereich des Berliner Platzes wird nicht gravierend verändert. Beim Berliner Platz handelt es sich um einen innerstädtischen Platz mit der Hauptfunktion eines Busbahnhofs. Bereits in seiner jetzigen Form ist der Großteil der Flächen versiegelt. Dies kann auf Grund der vorgesehnen Nutzungen und den verkehrlichen Notwendigkeiten auch nicht verändert werden.
Insgesamt werden die möglichen versiegelten Flächen nicht nennenswert verändert. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird nicht gerechnet.

Schutzgut Wasser:

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl oder Baumassenzahl nennenswert verändert. Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung wäre auch nach § 34 BauGB in vergleichbarer Art und Weise möglich. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Die möglichen versiegelten Flächen werden nicht nennenswert verändert. Auch die Versiegelung des Bodens im Bereich des Berliner Platzes wird nicht gravie-

rend verändert. Beim Berliner Platz handelt es sich um einen innerstädtischen Platz mit der Hauptfunktion eines Busbahnhofs. Bereits in seiner jetzigen Form ist der Großteil der Flächen versiegelt. Dies kann auf Grund der vorgesehnen Nutzungen und den verkehrlichen Notwendigkeiten auch nicht verändert werden.
Zur Sicherung der Regenrückhaltung und Begrünung wird eine Grünflächenzahl von 0,15 für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Dachbegrünungen können mit 75 % auf die Grünflächenzahl angerechnet werden. Aus Gründen der Regenrückhaltung müssen Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Befestigung ausgeführt werden. Gleichzeitig wird mit Einreichung eines Bauantrags die Abgabe eines Freiflächengestaltungsplanes gefordert.
Ein Hinweis auf das betroffene Heilquellenschutzgebiet ist in den Bebauungsplan aufgenommen.
Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird nicht gerechnet.

Schutzgut Luft, Klima:

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl oder Baumassenzahl nennenswert verändert. Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung wäre auch nach § 34 BauGB in vergleichbarer Art und Weise möglich. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Es wird keine Veränderung der Luftschneisen erwartet. So wird voraussichtlich, ausgehend von der Bebauung, keine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzguts Luft oder Klima eintreten.
Auch die Versiegelung des Bodens im Bereich des Berliner Platzes wird nicht gravierend verändert. Beim Berliner Platz handelt es sich um einen innerstädtischen Platz mit der Hauptfunktion eines Busbahnhofs. Bereits in seiner jetzigen Form ist der Großteil der Flächen versiegelt. Dies kann auf Grund der vorgesehnen Nutzungen und den verkehrlichen Notwendigkeiten auch nicht verändert werden.
Insgesamt wurde versucht soweit wie möglich das vorhandene Großgrün zu erhalten, bzw. Neupflanzungen vorzunehmen. Eine gewisse Veränderung des Kleinklimas auf Grund der zu fällenden Bäume kann nicht ausgeschlossen werden. Auf das gesamtstädtische Klima sind keine gravierenden negativen Auswirkungen zu erwarten.
Die möglichen versiegelten Flächen werden nicht nennenswert verändert. Zur Sicherung der Begrünung wird eine Grünflächenzahl von 0,15 für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Dachbegrünungen können mit 75 % auf die Grünflächenzahl angerechnet werden. Die Festsetzung der wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen dient auch der positiven Entwicklung des Kleinklimas.
Die zu erwartende Verkehrsströme werden sich nicht wesentlich erhöhen. Damit wird auch im Bereich der zusätzlichen Luftverschmutzung keine nennenswerte Verschlechterung erwartet.
Mit einer wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima wird nicht gerechnet.

Schutzgut Landschaftsbild:

In dem 1. Änderungsverfahren werden durch Baulinien, Baugrenzen und die Festsetzung der maximalen Wandhöhe die zulässigen Baukörper definiert. Durch die Festsetzung von Baulinien entstehen geschlossene Straßenzüge. Die Zulassung von Rücksprüngen von bis zu 2 m hinter die festgesetzten Baulinien ermöglicht eine aufgelockerte gegliederte Bebauung.
Im Bereich der Hartmannstraße und der Bauzeile östlich des Berliner Platzes werden in Anlehnung an den Bestand Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 42° oder ein mindestens 2,50 m zurückgesetztes Penthaus zugelassen. Gleichzei-

tig wird die Traufständigkeit der Gebäude festgelegt um einen ruhigen Straßenzug mit einheitlichen Gebäudehöhen zu erreichen.
Das Straßenbild wird somit durch die vorgegebenen Festsetzungen gestaltet und positiv entwickelt.

Schutzgut Kulturgüter:

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

Schutzgut Sachgüter:

Innerhalb des Umgriffs liegen verschiedene unter Denkmalschutz stehende Gebäude, sowie das Ensemble Hartmannstraße/Erhardstraße. Diese sind als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bebauung und Nutzung des Gebietes im Rahmen der vor der Änderung möglichen Festsetzungen, hat sowohl innerhalb des ursprünglichen Umgriff, als auch in dem Erweiterungsbereich voraussichtlich ähnliche Umweltauswirkungen, wie die Bebauung und Nutzung im Rahmen der neuen Festsetzungen.

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

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

- Begrenzung der zulässigen Bebauung mittels Baugrenze, Baulinie und Festsetzung der maximalen Wandhöhe.
- Festsetzung einer Grünordnungszahl.
- Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung für Wege, Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen.
- Festsetzung der zu erhaltenden Bäume auf dem Berliner Platz und Festsetzung zur Neupflanzung als Ersatz für die zu fällende Bäume.
- Nachrichtlich wird auf die Heilquellenschutzgebiete und die Verpflichtung beim Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen.
- Vor der Fällung von Bäumen ist auszuschließen, dass sich in den Bäumen Bruthöhlen von Vögeln bzw. überwinternde Fledermäuse befinden.

Der Bebauungsplan wird aller Voraussicht nach nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

8.4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes intensiv diskutiert und untersucht. Insbesondere bezüglich der Zentrenrelevanz der Sortimente wurden verschiedene Zuordnungen analysiert. Die Innenstadtverträglichkeit der gewählten Sortimentszuordnung wurde unter Ziffer 4 Städtebauliche Zielsetzungen dieser Begründung genauer erläutert.
Bezüglich des Ausbaus des Berliner Platzes wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt in dem die verschiedensten Planungen untersucht und verglichen wurden.

8.5. Monitoring

Da durch das Verfahren keine wesentlichen Veränderung der möglichen Umweltauswirkungen zu erwarten ist und keine über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich sind, ist auch keine weitere Überwachung erforderlich.

8.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den Bereich um den Berliner Platz müssen im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Busbahnhofes die Flächen neu geordnet werden.
Nördlich des Berliner Platzes existiert der Bebauungsplan „Berliner Platz, Teil 1“.
Weiterhin hat die Stadt Bad Kissingen ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, das in die Bauleitplanung umgesetzt werden muss. Teil dieses Konzeptes ist die Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen Grundstücke, die zu diesem Versorgungsbereich bzw. dessen Ergänzungsbereich gehören. Gleichzeitig hat der Stadtrat beschlossen, dass zentrenrelevante Sortimente außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche und der Erweiterungsbereiche nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zulässig sind.
Die zulässigen Gesamtflächen und Baumassen ändern sich durch das vorliegende Änderungsverfahren nicht wesentlich gegenüber einer bereits jetzt zulässigen Bebauung.
Eine Bebauung und Nutzung des Gebietes im Rahmen der vor der Änderung möglichen Festsetzungen, hat voraussichtlich ähnliche Umweltauswirkungen, wie die Bebauung und Nutzung im Rahmen der neuen Festsetzungen.
Wesentliche negative Umweltauswirkungen, die aus der Änderung herrühren, sind nicht zu erwarten.

9. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Für den Bebauungsplan „Berliner Platz, Teil 1“, 1. Änderung, hat in der Zeit vom 04.08. bis 25.08.2008 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Die Einwände wurden in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 23.09.2008 behandelt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen folgende Einwände ein:

1. Herr Frank Weber mit Schreiben vom 15.08.2008

Äußerung:
a) Herr Weber wendet ein, dass die Umgestaltung des Berliner Platzes nach naturnahen Bedingungen, unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes erfolgen soll, da die Platanen eine lange Lebenszeit haben und natürlichen Schutz vor Sonne, Hitze und Regen bieten. Die Meinung der Bürger in Form der Unterschriftenaktion „Mensch für Natur“ mit 1400 Unterschriften zum Erhalt der Bäume am Berliner Platz muss berücksichtigt werden.
b) Die Innenstadt soll vom Individualverkehr entlastet werden. Hierzu ist zuerst ein Verkehrskonzept für die ganze Innenstadt auszuarbeiten. Vorschläge hierfür sind der verkehrsberuhigte Ausbau der Von-Hessing-Straße und Münchner Straße, die Änderung der Zu- und Ausfahrt des Parkhauses Sparkasse und eine Verbesserung der Preisgestaltung des ÖPNV.
c) Die Flächen sollen nicht zubetoniert, sondern entsiegelt werden.

Abwägung:
zu a) Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde der Vitalzustand der einzelnen Bäume untersucht. Gleichzeitig wurde versucht die vitalen Bäume soweit wie möglich in die Neuplanung zu integrieren. Einige Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Zusätzlich werden Neupflanzungen vorgenommen.
zu b) Derzeit wird ein Verkehrskonzept für Bad Kissingen erstellt, das auch die Innenstadt untersucht. Die geplante Verlegung der Münchner Straße und die Veränderung der Kreuzung Erhardstraße, Hemmerichstraße und Münchner Straße wurde in diesem Zusammenhang durch einen Verkehrsplaner untersucht.
Die Münchner Straße wird im Zusammenhang mit dem Berliner Platz so umgebaut, dass es eher zu einer Verlangsamung des Individualverkehrs kommt. Gleichzeitig wird die Situation für den Fußgänger massiv aufgewertet und die Verbindung von der Fußgängerzone zum Berliner Platz gestärkt.
Die Veränderung der Zu- und Ausfahrt des Parkhauses würde zu einer Verlagerung des Verkehrs, aber nicht zu einer Reduzierung führen.
Die Preisgestaltung des ÖPNV ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
zu c) Beim Berliner Platz handelt es sich um einen innerstädtischen Platz mit der Hauptfunktion eines Busbahnhofs. Auch in seiner jetzigen Form ist der Großteil der Flächen versiegelt. Dies kann auf Grund der vorgesehnen Nutzungen und den verkehrlichen Notwendigkeiten auch nicht verändert werden.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt die Einwände zurückzuweisen.
2. Frau Claudia Schindelmann mit Schreiben vom 21.08.2008

Äußerung:

a) Frau Schindelmann fordert den Erhalt der 50 Jahre alten Platanen.
b) Sie wünscht weiter die Umsetzung des Planes des anderen ersten Preisträgers im Wettbewerb. So würde ein freundlicher Platz unter Platanen entstehen, der zum Verweilen einlädt.

Abwägung:
zu a) Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde der Vitalzustand der einzelnen Bäume untersucht. Gleichzeitig wurde versucht die vitalen Bäume soweit wie möglich in die Neuplanung zu integrieren. Einige Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Zusätzlich werden Neupflanzungen vorgenommen.
zu b) Über die Arbeiten der beiden ersten Preisträger haben im Bauausschuss mehrere Beratungen stattgefunden. Außerdem wurden in diese Beratungen die Träger öffentlicher Belange und insbesondere auch Busunternehmer und Polizei eingeschaltet. Nach Abwägung aller Argumente hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 14.02.2006 entschieden, der weiteren Planung für das Wettbewerbsgebiet und insbesondere in einem ersten Schritt für den Berliner Platz, den Entwurf des Landschaftsarchitekten Brenner und der Architekten Eck – Fehmi – Zett zu Grunde zu legen. Der jetzt erstellte Bebauungsplanentwurf ist auf der Basis des weiterbearbeiteten Entwurfs dieses ersten Preisträgers erstellt worden.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt die Einwände zurückzuweisen.

3. Frau Brunhilde Gerner mit Schreiben vom 25.08.2008

Äußerung:
a) Die Innenstadt soll vom Individualverkehr entlastet werden. Dazu soll ein Parkdeck an der Rosenstraße errichtet werden. Zudem wird zukünftig sowieso weniger Auto gefahren. Außerdem soll die Ampelschaltung auf dem Ring verbessert werden. Das ganze muss in ein gesamtes Verkehrskonzept eingebaut werden.
Der Berliner Platz soll nur für den ÖPNV und Fußgänger genutzt werden. Der Individualverkehr soll von der Von-Hessing-Straße über die Hartmannstraße im Schritttempo abgewickelt werden.
b) Die Grünflächen müssen erweitert werden, weil die Hitze im Sommer steigt.

Abwägung
zu a) Derzeit wird ein Verkehrskonzept für Bad Kissingen erstellt, das auch die Innenstadt untersucht. Die geplante Verlegung der Münchner Straße und die Veränderung der Kreuzung Erhardstraße, Hemmerichstraße und Münchner Straße wurde in diesem Zusammenhang durch einen Verkehrsplaner untersucht.
Die Münchner Straße wird im Zusammenhang mit dem Berliner Platz so umgebaut, dass es eher zu einer Verlangsamung des Individualverkehrs kommt. Gleichzeitig wird die Situation für den Fußgänger massiv aufgewertet und die Verbindung von der Fußgängerzone zum Berliner Platz gestärkt.
Die Optimierung der verkehrsabhängigen Steuerung der Ampelschaltung auf dem Ring wird derzeit überprüft.
zu b) Auch bei der Neuplanung des Berliner Platzes wird auf eine optimale Begrünung Wert gelegt. Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde der Vitalzustand der einzelnen Bäume untersucht. Gleichzeitig wurde versucht die vitalen Bäume soweit wie

möglich in die Neuplanung zu integrieren. Einige Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Zusätzlich werden Neupflanzungen vorgenommen. Im Übrigen werden in Bad Kissingen immer wieder Neupflanzungen vorgenommen.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt die Einwände zurückzuweisen.

4. Herr Klaus Gerner mit Schreiben vom 25.08.2008

Äußerung:
Herr Gerner fordert die Einbeziehung der vorhandenen Platanen in die Planung. Er fordert eine preisgünstigere Gestaltung, damit die Verschuldung der Stadt nicht steigt.

Abwägung:
Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde der Vitalzustand der einzelnen Bäume untersucht. Gleichzeitig wurde versucht die vitalen Bäume soweit wie möglich in die Neuplanung zu integrieren. Einige Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Zusätzlich werden Neupflanzungen vorgenommen.
Im Rahmen des Wettbewerbs wurden bei der Preisfindung auch die Kosten in die Abwägung mit einbezogen. Im Übrigen sind die Baukosten nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt den Einwand zurückzuweisen.

5. Frau Karla Goßler mit Schreiben vom 25.08.2008

Äußerung:
Frau Goßler bemängelt die eintönige Gestaltung und das graue Pflaster. Sie fordert den Erhalt der Platanen und eine entsprechende Gestaltung des Platzes.

Abwägung:
Die Gestaltung des Berliner Platzes wurde über einen Architektenwettbewerb entschieden. Architektenwettbewerbe sind ohne Zweifel das beste Mittel um eine angemessene Gestaltung zu finden.
Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde der Vitalzustand der einzelnen Bäume untersucht. Gleichzeitig wurde versucht die vitalen Bäume soweit wie möglich in die Neuplanung zu integrieren. Einige Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt den Einwand zurückzuweisen.

6. Frau Brunhilde Geiss und Frau Elisabeth von der Kuhlen mit Schreiben vom 24.08.2008

Äußerung:
Die Einwenderinnen sehen keine Notwendigkeit, aus Sicherheitsgründen die Verkehrsführung der Busse zu ändern.
Die Platanen sind gesund und können noch viele Jahre Schatten spenden. Die Hecken grenzen den Platz zur Fahrbahn ab und binden Staub und Lärm. Der Berliner Platz sollte in der jetzigen Form erhalten bleiben.
Der Marienplatz ist ein sehr beliebter Ruheplatz und sollte in seiner jetzigen Form erhalten werden.

Abwägung
Seit Jahren kommen aus der Bevölkerung, aber auch von Gästen Klagen über den Zustand und die Gestalt des Berliner Platzes. Um hier eine Verbesserung zu schaffen hat die Stadt Bad Kissingen einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Das modifizierte Ergebnis soll nun in Baurecht umgesetzt werden.
Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde der Vitalzustand der einzelnen Bäume untersucht. Gleichzeitig wurde versucht die vitalen Bäume soweit wie möglich in die Neuplanung zu integrieren. Einige Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht.
Die Gestaltung des Marienplatzes ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt den Einwand zurückzuweisen.

7. Frau Margot Wurst mit Schreiben vom 23.08.2008

Äußerung:
Frau Wurst möchte den Berliner Platz erhalten haben und sieht keine Notwendigkeit, aus Sicherheitsgründen die Verkehrsführung der Busse zu ändern. Der Baumbestand auf dem Platz soll unbedingt erhalten bleiben.

Abwägung
Seit Jahren kommen aus der Bevölkerung, aber auch von Gästen Klagen über den Zustand und die Gestalt des Berliner Platzes. Um hier eine Verbesserung zu schaffen hat die Stadt Bad Kissingen einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Das modifizierte Ergebnis soll nun in Baurecht umgesetzt werden.
Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde der Vitalzustand der einzelnen Bäume untersucht. Gleichzeitig wurde versucht die vitalen Bäume soweit wie möglich in die Neuplanung zu integrieren. Einige Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt den Einwand zurückzuweisen.

8. Frau Rosemarie Schindelmann mit Schreiben vom 23.08.2008

Äußerung:
a) Für die Neugestaltung des Busbahnhofes würde etwas Farbe und ein neues Bushäuschen mit bequemen Sitz- und Warteplätzen ausreichen.
b) Bei der Neuordnung sollte mehr auf die Bedürfnisse der Bürger/innen und auf die Umweltbedingungen (große Bäume) eingegangen werden.
c) Der Verkehrsfluss sollte nicht Vorrecht haben und ein steriler Bahnhofscharakter sollte vermieden werden.

Abwägung:
zu a) Seit Jahren kommen aus der Bevölkerung, aber auch von Gästen Klagen über den Zustand und die Gestalt des Berliner Platzes. Um hier eine Verbesserung zu schaffen hat die Stadt Bad Kissingen einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Das modifizierte Ergebnis soll nun in Baurecht umgesetzt werden.
zu b) Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde der Vitalzustand der einzelnen Bäume untersucht. Gleichzeitig wurde versucht die vitalen Bäume soweit wie möglich in die Neuplanung zu integrieren. Einige Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht.
zu c) Derzeit wird ein Verkehrskonzept für Bad Kissingen erstellt, das auch die Innenstadt untersucht. Die geplante Verlegung der Münchner Straße und die Veränderung der Kreuzung Erhardstraße, Hemmerichstraße und Münchner Straße wurde in diesem Zusammenhang durch einen Verkehrsplaner untersucht.
Die Münchner Straße wird im Zusammenhang mit dem Berliner Platz so umgebaut, dass es eher zu einer Verlangsamung des Individualverkehrs kommt. Gleichzeitig wird die Situation für den Fußgänger massiv aufgewertet und die Verbindung von der Fußgängerzone zum Berliner Platz gestärkt.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt die Einwände zurückzuweisen.

10. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde für den Bebauungsplan „Berliner Platz, Teil 1“, 1. Änderung, Gemarkung Bad Kissingen die Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Die Einwände wurden in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 23.09.2008 behandelt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:

1. Stellungnahme der Deutschen Post mit Schreiben vom 13.08.2008

Äußerung:
Die im Falle der Deutschen Post AG betroffenen Gebäude in der Münchner Straße 1 sind innerhalb der Änderungs- und Erweiterungslinie des künftig geltenden Bebauungsplanes positioniert. Da die Immobilie zwischenzeitlich verkauft wurde ist der neue und im Rahmen der Bauleitplanung zuständige Ansprechpartner die Konzern-Gruppe LoneStar. Hier ist laut Auskunft der Post AG allerdings noch kein konkreter Ansprechpartner bekannt. Die Unterlagen

wurden über post-interne Stellen mit der Bitte um Stellungnahme an die LoneStar weitergeleitet.
Feststellung:
Da die Unterlagen durch die Deutsche Post AG weitergeleitet wurden ist hier nichts zusätzlich zu veranlassen. Die einzelnen Eigentümer haben Gelegenheit im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellung zu nehmen.

Der Ausschuss stellt fest, dass durch den Einwand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Notwendigkeit zur weiteren Veranlassung besteht.

2. Herr Richard Fix für den Agenda Arbeitskreis mit Schreiben vom 05.08.2008

Äußerung:
Die Gestaltung des Berliner Platzes muss im Zusammenhang mit einem nachhaltigen Gesamt-Verkehrskonzept erfolgen. Deshalb wird die Planung abgelehnt.

Abwägung:
Derzeit wird ein Verkehrskonzept für Bad Kissingen erstellt, das auch die Innenstadt untersucht. Die geplante Verlegung der Münchner Straße und die Veränderung der Kreuzung Erhardstraße, Hemmerichstraße und Münchner Straße wurde in diesem Zusammenhang durch einen Verkehrsplaner untersucht.
Die Münchner Straße wird im Zusammenhang mit dem Berliner Platz so umgebaut, dass es eher zu einer Verlangsamung des Individualverkehrs kommt. Gleichzeitig wird die Situation für den Fußgänger massiv aufgewertet und die Verbindung von der Fußgängerzone zum Berliner Platz gestärkt.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt den Einwand zurückzuweisen.

3. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, mit Schreiben vom 18.08.2008

Äußerung:
Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Reiterswiesen. Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms soll die Flächennutzung so geordnet werden, dass die Aufgaben des geplanten Wasserschutzgebietes auf Dauer erfüllt werden können. Gegen die Satzung bestehen daher gewisse Bedenken, die jedoch zurückgestellt werden, wenn die Wasserwirtschaftsbehörden keine Einwände erheben.
Teilweise liegt das Ensemble Hartmannstraße/ Erhardstraße/ Bibrastraße innerhalb des Planungsgebiets. Der fachlichen Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde ist daher besonderes Gewicht beizumessen.
Feststellung:
Das Wasserwirtschaftsamt und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege wurden im Verfahren beteiligt. Einwände sind nicht eingegangen.

Der Ausschuss stellt fest, dass durch die Einwände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Notwendigkeit zur weiteren Veranlassung besteht.

4. Bund Naturschutz mit Schreiben vom 19.08.2008

Äußerung:
Einer Lösung, die die Bäume erhalten hätte wäre vom Bund Naturschutz der Vorrang gegeben worden.

Abwägung:
Die Gestaltung des Berliner Platzes wurde über einen Architektenwettbewerb entschieden. Architektenwettbewerbe sind ohne Zweifel das beste Mittel um eine angemessene Gestaltung zu finden.
Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde der Vitalzustand der einzelnen Bäume untersucht. Gleichzeitig wurde versucht die vitalen Bäume soweit wie möglich in die Neuplanung zu integrieren. Einige Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt den Einwand zurückzuweisen.

5. Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 25.08.2008

Äußerung:
Die Baumbestände auf dem Berliner Platz sollen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes erhalten werden. Das Bauvorhaben ist so zu planen und zu bauen, dass die Bäume nicht be- und geschädigt werden.

Abwägung:
Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde der Vitalzustand der einzelnen Bäume untersucht. Gleichzeitig wurde versucht die vitalen Bäume soweit wie möglich in die Neuplanung zu integrieren. Die Bauausführung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein Schutz der Bäume im Rahmen der Baumaßnahmen ist aber in jedem Fall zu beachten.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt den Einwand zurückzuweisen.

11. Einzelhandelskonzept

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.12.2008 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Bad Kissingen beschlossen. Teil dieses Konzeptes ist die Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen Grundstücke, die zu diesem Versorgungsbereich gehören. Gleichzeitig hat der Stadtrat beschlossen, dass zentrenrelevante Sortimente außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zulässig sind. Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt hat am 20.01.2009 die Übernahme der Festlegungen aus dem Einzelhandelskonzept in

die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Berliner Platz Teil 1“ beschlossen. Die Ergebnisse aus dem vorgenannten Beschluss wurden zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

12. Behördenbeteiligung

Für den Bebauungsplan „Berliner Platz, Teil 1“, Gemarkung Bad Kissingen, 1. Änderung, wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. In seiner Sitzung am 28.07.2009 behandelt der Bauausschuss folgende Stellungnahmen:

1. Stellungnahme des Stadtheimatpflegers Herrn Kaidel vom 02.03.2009

Äußerung:
Der Stadtheimatpfleger ist der Auffassung, dass die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Laubbäume vor dem Anwesen Hemmerichstraße 8 beseitigt und durch kleinwüchsiges Grün ersetzt werden sollten, um das Gebäude freizustellen. Er weist auf die historische und architektonische Bedeutung dieses unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes hin.

Abwägung:
Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde versucht soweit wie möglich das vorhandene Großgrün zu erhalten. Die architektonisch sicher wünschenswerte Freistellung dieses sanierten Gebäudes wurde demgegenüber zurückgestellt.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss dem Einwand stattzugeben.

2. Stellungnahme der Bayerischen Staatsbad Bad Kissingen GmbH vom 09.03.2009

Äußerung:
Die Bayerische Staatsbad Bad Kissingen GmbH weist daraufhin, dass bei der Neugestaltung des Busbahnhofes die Errichtung eines Informationspavillons für Gäste und Touristen an zentraler Stelle mit berücksichtigt werden sollte.

Abwägung:
Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde ein Gebäude mit Kiosk, Toilettenanlage und Unterstellmöglichkeit berücksichtigt. Inwieweit dies als Informationspavillon für Gäste und Touristen ausgeweitet werden soll ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand im Rahmen der Bauleitplanung nicht weiterzuverfolgen.

3. Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 17.03.2009

Äußerung:
a) Die vorhandenen Bäume auf dem Berliner Platz sollen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde erhalten werden. Wenn dies nicht umgesetzt wird, so sollten zumindest im

südlichen Bereich eine deutlich größere Anzahl von Bäumen vorgesehen werden, um das Warten im Sommer in der Mittagszeit angenehmer zu gestalten. Es sollten bei Neupflanzungen nicht nur kleinkronige, kugelförmige Bäume Verwendung finden, sondern die Bäume sollten in der Arten-, Pflanzgröße- und Sortenauswahl an den Berliner Platz angepasst werden.

b) Bei Fällung ist auszuschließen, dass sich in den Bäumen Bruthöhlen von Vögeln bzw. überwinternde Fledermäuse befinden.

Abwägung:

zu a) Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde versucht soweit wie möglich das vorhandene Großgrün zu erhalten. Einige Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Zusätzlich werden Neupflanzungen vorgenommen. Im südlichen Bereich werden auf den einzelnen Wartesteigen keine Baumpflanzungen vorgenommen, da diese von ihrer Dimension nicht für Großgrün geeignet sind. Am südlichen Rand des Berliner Platzes werden neue Bäume gesetzt. Die Arten-, Pflanzgröße- und Sortenauswahl wird sich an der städtebaulichen Gestalt des Berliner Platzes orientieren.

zu b) Die Überprüfung der Bäume auf Bruthöhlen von Vögeln bzw. überwinternde Fledermäuse vor einer Fällung kann als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den unter a) genannten Einwand zurückzuweisen und den Hinweis auf Überprüfung der Bäume auf Bruthöhlen von Vögeln bzw. überwinternde Fledermäuse vor einer Fällung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

4. Herr Richard Fix für den Agenda Arbeitskreis mit Schreiben vom 02.04.2009

Äußerung:

a) Herr Fix wendet ein, dass vor der Umgestaltung des Berliner Platzes ein schlüssiges Verkehrskonzept für das gesamte Kernstadtgebiet erforderlich ist. Da die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches im Bereich der nördlichen Von-Hessing-Straße, der Münchner Straße und des Berliner Platzes bei den gegebenen Verkehrsmengen nicht möglich ist, hätte vor der Gestaltung des Berliner Platzes eine Reduzierung des Verkehrs Vorrang haben müssen, da ein verkehrsberuhigter Bereich erklärtes Ziel im Experten- und Bürgerforum zum Berliner Platz war. Eine veränderte Zufahrt zum Zentralparkhaus über die Maxstraße ist ebenso zu prüfen, wie eine Ausfahrt des Parkplatzes an der Amtsgerichtskreuzung über die Maxstraße. Ein Verkehrskonzept für die Kernstadt müsse am Ring ansetzen und diesen attraktiver gestalten.

b) Die derzeitige Planung für den Berliner Platz wird aus Sicht des Agenda Arbeitskreises ihren ursprünglichen Zielsetzungen nach städtebaulicher Qualität, Gestaltung als Park, Einbettung in ein attraktives Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer und weitgehender Schonung des vorhandenen Grüns nicht gerecht. Verkehrstechnische Gesichtspunkte traten laut Herrn Fix bei der Planung zu sehr in den Vordergrund.

c) Aus Sicht des Agenda Arbeitskreises muss ein Radwegekonzept für die Innenstadt umgesetzt werden, das das Fahrrad als ideales städtisches Verkehrsmittel präsentiert.

d) Weiterhin hätte die aktuelle Untersuchung des Planungsbüros R+T gezeigt, dass weniger Busstellplätze benötigt würden, als ursprünglich vorgesehen waren. Dies sei ein weiteres Argument gegen eine Herausstellung des Busbahnhofcharakters.

Abwägung:

zu a) Für die Stadt Bad Kissingen wurde im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ die bestehende Verkehrsführung durch die Innenstadt durch einen Verkehrsplaner untersucht. Eine Stärkung der Maxstraße würde zu einer Attraktivitätssteigerung der Durchfahrt durch die Innenstadt führen und gleichzeitig in der Maxstraße zu einer spürbaren Verkehrserhöhung auf nahezu 200 % des jetzigen Verkehrs führen, der keine spürbare Verkehrsminderung an anderer Stelle gegenübersteht. Gleichzeitig würde sich die Belastung am Berliner Platz nur auf ca. 80 % der jetzigen Verkehrsmenge reduzieren. Der Bereich Hemmerichstraße/Münchner Straße/Berliner Platz wird auf Grund seiner Gestaltung insbesondere gegenüber seinem jetzigen Ausbau zu langsamem Fahren zwingen. Die verkehrsrechtliche Ausweisung ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Aufenthaltsqualität und Wegeführung für den Fußgänger wird deutlich verbessert. Die Zu- und Ausfahrt des Parkhauses kann über den Berliner Platz ohne nennenswerte Probleme abgewickelt werden. Auch der Ring wurde durch den Verkehrsplaner untersucht. Eventuelle Maßnahmen am Ring sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

zu b) Seit Jahren kommen aus der Bevölkerung, aber auch von Gästen Klagen über den Zustand und die Gestalt des Berliner Platzes. Um hier eine Verbesserung zu schaffen hat die Stadt Bad Kissingen einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Im Rahmen des Wettbewerbs stand insbesondere die städtebauliche Qualität und die Aufenthaltsqualität für den Bürger und Besucher der Stadt Bad Kissingen im Vordergrund. Über die Arbeiten der Preisträger des Wettbewerbs haben im Bauausschuss mehrere Beratungen stattgefunden. Außerdem wurden in diese Beratungen die Träger öffentlicher Belange und insbesondere auch Busunternehmer und Polizei eingeschaltet. Nach Abwägung aller Argumente hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 14.02.2006 entschieden, der weiteren Planung für das Wettbewerbsgebiet und insbesondere in einem ersten Schritt für den Berliner Platz, den Entwurf des Landschaftsarchitekten Brenner und der Architekten Eck – Fehmi – Zett zu Grunde zu legen. Der jetzt erstellte Bebauungsplanentwurf ist auf der Basis des weiterbearbeiteten Entwurfs dieses ersten Preisträgers erstellt worden.

zu c) Das Radwegenetz in Bad Kissingen wird derzeit aufbauend auf die Anregungen aus dem Verkehrskonzept durch die Verwaltung überprüft. Für den Bereich des Berliner Platzes wurde im Rahmen der Planung des Busbahnhofes vorab die Radwegeführung in diesem Bereich untersucht und dabei festgelegt, dass der Radfahrer entlang der Münchner Straße gegen die Einbahnstraße geführt werden kann, sodass hier eine Durchlässigkeit für den Radfahrer in beide Richtungen möglich ist.

zu d) Durch das Büro R+T wurde die erforderliche Stellplatzzahl überprüft. Es werden neun Stellplätze zur Stoßzeit um 13 Uhr benötigt. In der Wettbewerbsausschreibung zum Berliner Platz wurde ebenfalls von neun Stellplätzen ausgegangen.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

13. Öffentlichkeitsbeteiligung

Für den Bebauungsplan „Berliner Platz, Teil 1“, Gemarkung Bad Kissingen, 1. Änderung, hat in der Zeit vom 02.03. bis 02.04.2009 die Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. In seiner Sitzung am 28.07.2009 behandelt der Bauausschuss folgende Einwände:

1. Herr Frank Weber mit Schreiben vom 31.03.2009

Äußerung:

a) Herr Weber wendet ein, dass vor der Umgestaltung des Berliner Platzes der bestehende Baumbestand durch eine Verbesserung des Lebensraums der Bäume gesundet werden und anschließend die Umgestaltung unter Erhalt des Baumbestandes vorgenommen werden sollte.
b) Der Individualverkehr soll verlangsamt werden indem der Bereich Hemmerichstraße/Münchner Straße/Berliner Platz in eine verkehrsberuhigte Zone umgewandelt wird und die Zu- und Ausfahrt des Parkhauses Sparkasse über die Maxstraße erfolgt. Dadurch würde auch die Lauf- und Fahrradkundschaft im Bereich Hemmerichstraße/Münchner Straße/Berliner Platz zunehmen.
c) Die Führung der Fußgänger mitten über den Berliner Platz stellt aus Sicht von Herrn Weber ein höheres Unfallrisiko dar als bisher.
d) Die Umleitung des Individualverkehrs entlang der südlichen Kante des Berliner Platzes sei mit einer erhöhten Lärmbelästigung der Anwohner verbunden.
e) Herr Weber zweifelt die Anzahl der benötigten Busstellplätze an. Aus seiner Sicht sollte der Schulbusverkehr am Geschwister-Scholl-Platz abgewickelt werden.
f) Herr Weber wendet ein, dass vor der Umplanung des Berliner Platzes erst die Verkehrsführung im Umfeld, sowie ein durchgehendes Fahrradwegenetz geplant werden muss.

Abwägung:

zu a) Einige Bäume wurden in die Planung des Berliner Platzes integriert, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Im Rahmen des Erhaltes sind auch, soweit erforderlich, eine Gesundung der Bäume und eine Verbesserung des vorhandenen Lebensraumes vorgesehen. Zusätzlich werden Neupflanzungen vorgenommen.
zu b) Der Bereich Hemmerichstraße/Münchner Straße/Berliner Platz wird auf Grund seiner Gestaltung insbesondere gegenüber seinem jetzigen Ausbau zu langsamem Fahren zwingen. Die verkehrsrechtliche Ausweisung ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Aufenthaltsqualität und Wegeführung für den Fußgänger wird deutlich verbessert. Die Zu- und Ausfahrt des Parkhauses kann über den Berliner Platz ohne nennenswerte Probleme abgewickelt werden. Die Veränderung der Zu- und Ausfahrt des Parkhauses würde nur zu einer Verlagerung des Verkehrs führen.
zu c) Die Wegeführung für den Fußgänger wird deutlich verbessert. Die Verbindung von der Fußgängerzone zum Berliner Platz wird gestärkt. Die Planung wurde gemeinsam mit der Polizei entwickelt, deren Sicherheitsbedenken wurden bei der Planung berücksichtigt.
zu d) Direkt an den Berliner Platz angrenzend befinden sich keine Wohngebäude. Für die entlang der Hartmannstraße liegenden Wohngebäude ist keine gravierende Änderung der Lärmbelästigung zu erwarten. Durch die Verlegung der Straße kann entlang des südlichen Randes des Berliner Platzes vielmehr Baurecht geschaffen werden das zu einer deutlichen Verbesserung der städtebaulichen Situation führen kann.
zu e) Die Anzahl der benötigten Busbuchten wurde anhand der bestehenden Fahrpläne analysiert und ausgewertet. Es werden zu den Stoßzeiten um 13 Uhr neun Stellplätze benötigt werden. Diese wurden in der Planung berücksichtigt. Eine Verlegung der Schulbushaltestelle wurde mehrfach diskutiert, aber sowohl von Seiten der Schulen, als auch von Seiten der Busbetreiber für nicht sinnvoll erachtet.
zu f) Für die Stadt Bad Kissingen wurde ein Verkehrskonzept erstellt, das auch die Innenstadt einschließt. Die geplante Verlegung der Münchner Straße und die Veränderung der Kreuzung Erhardstraße, Hemmerichstraße und Münchner Straße wurde in diesem Zusammenhang durch einen Verkehrsplaner untersucht und gemeinsam mit ihm ent-

wickelt. Auch die Führung der Radfahrer wurde bei der Planung des Berliner Platzes berücksichtigt.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss die Einwände zurückzuweisen.

2. Herr Winfried und Frau Claudia Perseke mit Schreiben vom 29.03.2009

Äußerung:
a) Herr und Frau Perseke wünschen den Erhalt der Platanen und eine Reduzierung der Bodenversiegelung. Sie verweisen hierzu auf andere Wettbewerbsergebnisse. Sie wenden sich gegen eine Gestaltung in Anlehnung an den Rossmarkt in Schweinfurt. Die Visitenkarte Bad Kissingens sollte einer Kurstadt gerecht werden.
b) Es sollte kein weiteres WC errichtet werden, da es im Postgebäude neben dem Kiosk bereits ein WC gibt.

Abwägung:
zu a) Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde der Vitalzustand der einzelnen Bäume untersucht. Gleichzeitig wurde versucht die vitalen Bäume soweit wie möglich in die Neuplanung zu integrieren. Einige Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Zusätzlich werden Neupflanzungen vorgenommen.
Beim Berliner Platz handelt es sich um einen innerstädtischen Platz mit der Hauptfunktion eines Busbahnhofs. Auch in seiner jetzigen Form ist der Großteil der Flächen versiegelt. Dies kann auf Grund der vorgesehnen Nutzungen und den verkehrlichen Notwendigkeiten auch nicht verändert werden.
Über die Arbeiten der Preisträger des Wettbewerbs haben im Bauausschuss mehrere Beratungen stattgefunden. Außerdem wurden in diese Beratungen die Träger öffentlicher Belange und insbesondere auch Busunternehmer und Polizei eingeschaltet.
Nach Abwägung aller Argumente hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 14.02.2006 entschieden, der weiteren Planung für das Wettbewerbsgebiet und insbesondere in einem ersten Schritt für den Berliner Platz, den Entwurf des Landschaftsarchitekten Brenner und der Architekten Eck – Fehmi – Zett zu Grunde zu legen. Der jetzt erstellte Bebauungsplanentwurf ist auf der Basis des weiterbearbeiteten Entwurfs dieses ersten Preisträgers erstellt worden.
zu b) Für den Bereich des Kiosks und des vorhandenen WCs ist städtebaulich eine höhere Bebauung wünschenswert. Toilette und Kiosk sollten zentral auf dem Platz untergebracht werden. Das auf dem Berliner Platz geplante Gebäude markiert gleichzeitig den Abschluss des Platzes zur Hemmerichstraße und dient als Hauptaufenthaltsbereich.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss die Einwände zurückzuweisen.

3. Frau Gabriele Castello mit Schreiben vom 02.04.2009

Äußerung:

a) Auf Grund der schlechten finanziellen Lage der Stadt sollte aus Sicht von Frau Castello keine Umgestaltung des Berliner Platzes erfolgen, sondern lediglich eine Verschönerung mit Erhalt und Verbesserung des Lebensraums der vorhandenen Bäume durchgeführt werden. Die Container sollten entfernt, das vorhandene Wartehäuschen ersetzt und die Mauer begrünt werden. Frau Castello vertritt die Ansicht, dass die Bürger und Gäste der Stadt Bad Kissingen Natur in der Stadt und keine Kunstlandschaften wollen.
b) Das Verkehrskonzept der Stadt Bad Kissingen sollte insgesamt überdacht werden, da dann keine Umgestaltung des Berliner Platzes erforderlich wäre.

Abwägung:
zu a) Seit Jahren kommen aus der Bevölkerung, aber auch von Gästen Klagen über den Zustand und die Gestalt des Berliner Platzes. Um hier eine Verbesserung zu schaffen hat die Stadt Bad Kissingen einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Das modifizierte Ergebnis soll nun in Baurecht umgesetzt werden.
zu b) Für die Stadt Bad Kissingen wurde ein Verkehrskonzept erstellt, das auch die Innenstadt einschließt. Die geplante Verlegung der Münchner Straße und die Veränderung der Kreuzung Erhardstraße, Hemmerichstraße und Münchner Straße wurde in diesem Zusammenhang durch einen Verkehrsplaner untersucht und gemeinsam mit ihm entwickelt.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss die Einwände zurückzuweisen.

4. Familie Voll mit Schreiben vom 02.04.2009

Äußerung:
Familie Voll ist der Ansicht, dass die Bäume erhalten werden sollen und der Berliner Platz im Bestand saniert, hergerichtet und verschönert werden soll.

Abwägung:
Im Rahmen der Planung des Berliner Platzes wurde der Vitalzustand der einzelnen Bäume untersucht. Gleichzeitig wurde versucht die vitalen Bäume soweit wie möglich in die Neuplanung zu integrieren. Einige Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Zusätzlich werden Neupflanzungen vorgenommen.
Seit Jahren kommen aus der Bevölkerung, aber auch von Gästen Klagen über den Zustand und die Gestalt des Berliner Platzes. Um hier eine Verbesserung zu schaffen hat die Stadt Bad Kissingen einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Das modifizierte Ergebnis soll nun in Baurecht umgesetzt werden.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss die Einwände zurückzuweisen.

14. Änderung im Bereich Münchner Straße/Hemmerichstraße

Die WOGEBAU Objektbau GmbH hat am 19.06.2009 eine Anfrage zur Bebauung des Grundstücks Flurnummer 1593, Gemarkung Bad Kissingen, vorgelegt. Der geplante Baukörper weicht hinsichtlich der Höhenentwicklung vom Entwurf des Bebauungsplanes ab.

Abwägung:
Die Erhöhung der Wandhöhe von bisher 225,50 m über NN auf 227,30 m über NN ist städtebaulich verträglich. Das geplante Penthouse ist ebenfalls verträglich, wenn es um mind. 2,50 m von der Außenkante abgesetzt wird.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss die Wandhöhe an der Ecke Münchner Straße/Hemmerichstraße auf 227,30 m über NN festzusetzen. Die Baugrenze für das Penthouse wird um 2,50 m zurückversetzt.

Nachdem durch die Höhenänderung im Bereich der Ecke Münchner Straße/ Hemmerichstraße die Grundzüge der Planung berührt sind, ist der Bebauungsplan noch einmal öffentlich auszulegen.

15. Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung

Für den Bebauungsplan „Berliner Platz, Teil 1“, Gemarkung Bad Kissingen, 1. Änderung, hat in der Zeit vom 17.08. bis 17.09.2009 die Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Dabei gingen folgende Einwände ein:

1. Herr Gerner Klaus mit Schreiben vom 27.08.2009

Äußerung:
Herr Gerner wendet sich gegen die Fällung der Platanen und anderen großen Bäume, da diese sehr lange leben. Aus seiner Sicht ist eine Fällung der Bäume verantwortungslos, da dies die Klimakatastrophe verstärken würde.

Abwägung:
Ein Erhalt der Bäume entlang der Nordwestseite der Münchner Straße ist bei Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich. Somit sind diese nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Für die Grünfläche vor dem Gebäude Hemmerichstraße 8 hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 22.09.2009 eine Gestaltung unter Erhalt der Bäume beschlossen. Die Bäume entlang der südlichen Kante des Berliner Platzes sind bezüglich ihres Standortes kritisch. Sie stehen sehr dicht an der bestehenden Bebauung. Zum Teil gibt es hier bereits Einwände von Anwohnern. Für die neu zu pflanzenden Bäume werden in Bezug auf die Größe standortverträgliche Sorten gewählt. In diesem Bereich werden neun Bäume gefällt, ein Baum wird erhalten und es werden fünf Ersatzpflanzungen vorgenommen. Auf dem Berliner Platz werden auf Grund der Erfordernisse der Erschließung der Bussteige vier Bäume gefällt. Zwei Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Insgesamt wurde versucht soweit wie möglich das vorhandene Großgrün zu erhalten, bzw. Neupflanzungen vorzunehmen. Eine gewisse Veränderung des Kleinklimas auf Grund der zu fällenden Bäume kann nicht ausgeschlossen werden. Für das gesamtstädtische Klima sind keine gravierenden negativen Auswirkungen zu erwarten.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

2. Frau Gerner Brunhilde mit Schreiben vom 27.08.2009

Äußerung:
Aus Sicht von Frau Gerner sollen innerhalb der Stadt alle Bäume und Grünpflanzen erhalten und zusätzliche gepflanzt werden. Auch Fassadenbegrünung sollte wo möglich eingesetzt werden. Sie befürchtet einen weiteren Temperaturanstieg im Zentrum der Stadt, eine Verschlechterung der Luft- und Lebensqualität, eine verstärkte Luftverschmutzung und negative Auswirkungen auf den Tourismus.

Abwägung:
Ein Erhalt der Bäume entlang der Nordwestseite der Münchner Straße ist bei Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich. Somit sind diese nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Für die Grünfläche vor dem Gebäude Hemmerichstraße 8 hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 22.09.2009 eine Gestaltung unter Erhalt der Bäume beschlossen. Die Bäume entlang der südlichen Kante des Berliner Platzes sind bezüglich ihres Standortes kritisch. Sie stehen sehr dicht an der bestehenden Bebauung. Zum Teil gibt es hier bereits Einwände von Anwohnern. Für die neu zu pflanzenden Bäume werden in Bezug auf die Größe standortverträgliche Sorten gewählt. In diesem Bereich werden neun Bäume gefällt, ein Baum wird erhalten und es werden fünf Ersatzpflanzungen vorgenommen. Auf dem Berliner Platz werden auf Grund der Erfordernisse der Erschließung der Bussteige vier Bäume gefällt. Zwei Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Insgesamt wurde versucht soweit wie möglich das vorhandene Großgrün zu erhalten, bzw. Neupflanzungen vorzunehmen. Eine gewisse Veränderung des Kleinklimas auf Grund der zu fällenden Bäume kann nicht ausgeschlossen werden. Für das gesamtstädtische Klima sind keine gravierenden negativen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt können durch die neue städtebauliche Gestaltung positive Ansätze für den Tourismus angenommen werden.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

3. Frau Wurst Amanda mit Schreiben vom 01.09.2009

Äußerung:
Aus Sicht von Frau Wurst könnte der Berliner Platz mit geringeren Mitteln wie z. B. Begrünung der Mauer ansprechender gestaltet werden. Sie sieht keine Notwendigkeit einer umfassenden Neugestaltung mit Verlegung der Straße, insbesondere auf Grund der derzeitigen Haushaltslage. Mit einer Umgestaltung können aus ihrer Sicht keine neuen Gäste nach Bad Kissingen gelockt werden und der derzeitige Zustand hält auch niemanden davon ab nach Bad Kissingen zu kommen.

Abwägung:
Seit Jahren kommen aus der Bevölkerung, aber auch von Gästen Klagen über den Zustand und die Gestalt des Berliner Platzes. Um hier eine Verbesserung zu schaffen hat die Stadt Bad Kissingen einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Das modifizierte Ergebnis soll nun in Baurecht umgesetzt werden.

Beschluss:

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

4. Frau Rank Rosemarie mit Schreiben vom 10.09.2009

Äußerung:
Aus Sicht von Frau Rank besteht keine Notwendigkeit zur Neu- oder Umgestaltung des Berliner Platzes. Es sollte vielmehr gespart werden. Sie empfiehlt eine Entfernung der Container, eine Begrünung der Mauer und die Aufstellung eines neuen Wartehäuschens. Verkehrstechnisch sieht sie keine Notwendigkeit zur Umgestaltung. Weiterhin fordert sie den Erhalt der alten Bäume um den Klimawandel einzudämmen. Sie wendet sich gegen die Pflanzung von Kugel- bzw. geschnittenen Bäumen.

Abwägung:
Seit Jahren kommen aus der Bevölkerung, aber auch von Gästen Klagen über den Zustand und die Gestalt des Berliner Platzes. Um hier eine Verbesserung zu schaffen hat die Stadt Bad Kissingen einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Das modifizierte Ergebnis soll nun in Baurecht umgesetzt werden.
Für die Stadt Bad Kissingen wurde ein Verkehrskonzept erstellt, das auch die Innenstadt einschließt. Die geplante Verlegung der Münchner Straße und die Veränderung der Kreuzung Erhardstraße, Hemmerichstraße und Münchner Straße wurde in diesem Zusammenhang durch einen Verkehrsplaner untersucht und gemeinsam mit ihm entwickelt.
Ein Erhalt der Bäume entlang der Nordwestseite der Münchner Straße ist bei Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich. Somit sind diese nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Für die Grünfläche vor dem Gebäude Hemmerichstraße 8 hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 22.09.2009 eine Gestaltung unter Erhalt der Bäume beschlossen. Die Bäume entlang der südlichen Kante des Berliner Platzes sind bezüglich ihres Standortes kritisch. Sie stehen sehr dicht an der bestehenden Bebauung. Zum Teil gibt es hier bereits Einwände von Anwohnern. Für die neu zu pflanzenden Bäume werden in Bezug auf die Größe standortverträgliche Sorten gewählt. In diesem Bereich werden neun Bäume gefällt, ein Baum wird erhalten und es werden fünf Ersatzpflanzungen vorgenommen. Auf dem Berliner Platz werden auf Grund der Erfordernisse der Erschließung der Busssteige vier Bäume gefällt. Zwei Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Insgesamt wurde versucht soweit wie möglich das vorhandene Großgrün zu erhalten, bzw. Neupflanzungen vorzunehmen. Eine gewisse Veränderung des Kleinklimas auf Grund der zu fällenden Bäume kann nicht ausgeschlossen werden. Für das gesamtstädtische Klima sind keine gravierenden negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Arten-, Pflanzgröße- und Sortenauswahl wird sich an der städtebaulichen Gestalt des Berliner Platzes orientieren.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

5. Frau Wurst Margot mit Schreiben vom 10.09.2009

Äußerung:
Frau Wurst sieht in der Planung des Berliner Platzes eine Kunstlandschaft. Sie ist der Auffassung, dass die Bürger Natur in der Stadt wollen. Weiterhin bezieht sie sich auf ihre Stellungnahme vom 23.08.2008 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebau-

ungsplanes. In dieser wendet sie ein, dass der Berliner Platz in seiner jetzigen Gestalt erhalten werden soll und sie sieht keine Notwendigkeit, aus Sicherheitsgründen die Verkehrsführung der Busse zu ändern. Weiterhin soll der Baumbestand auf dem Platz unbedingt erhalten bleiben.

Abwägung:
Seit Jahren kommen aus der Bevölkerung, aber auch von Gästen Klagen über den Zustand und die Gestalt des Berliner Platzes. Um hier eine Verbesserung zu schaffen hat die Stadt Bad Kissingen einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Das modifizierte Ergebnis soll nun in Baurecht umgesetzt werden.
Für die Stadt Bad Kissingen wurde ein Verkehrskonzept erstellt, das auch die Innenstadt einschließt. Die geplante Verlegung der Münchner Straße und die Veränderung der Kreuzung Erhardstraße, Hemmerichstraße und Münchner Straße wurde in diesem Zusammenhang durch einen Verkehrsplaner untersucht und gemeinsam mit ihm entwickelt.
Ein Erhalt der Bäume entlang der Nordwestseite der Münchner Straße ist bei Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich. Somit sind diese nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Für die Grünfläche vor dem Gebäude Hemmerichstraße 8 hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 22.09.2009 eine Gestaltung unter Erhalt der Bäume beschlossen. Die Bäume entlang der südlichen Kante des Berliner Platzes sind bezüglich ihres Standortes kritisch. Sie stehen sehr dicht an der bestehenden Bebauung. Zum Teil gibt es hier bereits Einwände von Anwohnern. Für die neu zu pflanzenden Bäume werden in Bezug auf die Größe standortverträgliche Sorten gewählt. In diesem Bereich werden neun Bäume gefällt, ein Baum wird erhalten und es werden fünf Ersatzpflanzungen vorgenommen. Auf dem Berliner Platz werden auf Grund der Erfordernisse der Erschließung der Busssteige vier Bäume gefällt. Zwei Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Insgesamt wurde versucht soweit wie möglich das vorhandene Großgrün zu erhalten, bzw. Neupflanzungen vorzunehmen.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

6. Frau Geiss Brunhilde mit Schreiben vom 10.09.2009

Äußerung:
Frau Geiss bezieht sich auf ihre Stellungnahme vom 24.08.2008 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes. In dieser wendet sie ein, dass keine Notwendigkeit besteht, aus Sicherheitsgründen die Verkehrsführung der Busse zu ändern.
Die Platanen seien gesund und können noch viele Jahre Schatten spenden. Die Hecken grenzen den Platz zur Fahrbahn ab und binden Staub und Lärm. Der Berliner Platz sollte in der jetzigen Form erhalten bleiben.
Der Marienplatz ist ein sehr beliebter Ruheplatz und sollte ebenfalls in seiner jetzigen Form erhalten werden.
Darüber hinaus erinnert sie an die über 1400 Unterschriften gegen die Baumfällung.

Abwägung:
Für die Stadt Bad Kissingen wurde ein Verkehrskonzept erstellt, das auch die Innenstadt einschließt. Die geplante Verlegung der Münchner Straße und die Veränderung der Kreuzung Erhardstraße, Hemmerichstraße und Münchner Straße wurde in diesem Zusammenhang durch einen Verkehrsplaner untersucht und gemeinsam mit ihm entwickelt.

Ein Erhalt der Bäume entlang der Nordwestseite der Münchner Straße ist bei Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich. Somit sind diese nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Für die Grünfläche vor dem Gebäude Hemmerichstraße 8 hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 22.09.2009 eine Gestaltung unter Erhalt der Bäume beschlossen. Die Unterschriftenaktion richtete sich gegen die Fällung dieser Bäume. Die Bäume entlang der südlichen Kante des Berliner Platzes sind bezüglich ihres Standortes kritisch. Sie stehen sehr dicht an der bestehenden Bebauung. Zum Teil gibt es hier bereits Einwände von Anwohnern. Für die neu zu pflanzenden Bäume werden in Bezug auf die Größe standortverträgliche Sorten gewählt. In diesem Bereich werden neun Bäume gefällt, ein Baum wird erhalten und es werden fünf Ersatzpflanzungen vorgenommen. Auf dem Berliner Platz werden auf Grund der Erfordernisse der Erschließung der Bussteige vier Bäume gefällt. Zwei Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Insgesamt wurde versucht soweit wie möglich das vorhandene Großgrün zu erhalten, bzw. Neupflanzungen vorzunehmen. Eine Hecke als Abgrenzung zwischen Verkehrs- und Aufenthaltsraum widerspricht der Gestaltung des neu geplanten Platzes.
Seit Jahren kommen aus der Bevölkerung, aber auch von Gästen Klagen über den Zustand und die Gestalt des Berliner Platzes. Um hier eine Verbesserung zu schaffen hat die Stadt Bad Kissingen einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Das modifizierte Ergebnis soll nun in Baurecht umgesetzt werden.
Der Marienplatz ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

7. Sektion Bad Kissingen des DAV e. V. mit Schreiben vom 13.09.2009

Äußerung:
Der Berliner Platz und sein unmittelbares Umfeld werden wesentlich von den zahlreichen großkronigen Gehölzen geprägt. Ohne diese markanten Grünstrukturen weist der innerstädtische Knotenpunkt aus Sicht des DAV nur eine äußerst geringe städtebauliche Attraktivität auf. Die Bäume übernehmen die Funktion der optischen Abschirmung unterschiedlich gestalteter Gebäude, bilden eine wichtiges Gründach über den versiegelten Flächen, haben eine positive Wirkung auf das städtische Kleinklima, die Menschen und die Fauna. Aus Sicht des DAV lässt die Planung ein hohes Maß an gestalterischem Einfühlungsvermögen vermissen, da 21 raumbildende Großbäume bis auf drei Bäume gefällt werden sollen. Die drei Bäume vor der Radiologie sollen in jedem Fall erhalten werden. Noch 2004 beim Beitrag zum Wettbewerb „Entente Florale“ hat die Stadt die Erhaltung von Grünstrukturen als Motto postuliert. Dies scheint aus Sicht des DAV bei neuen Planungen kein wesentlicher Bestandteil mehr zu sein. Der DAV widerspricht der Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan, dass bei der Planung auf eine optimale Begrünung Wert gelegt wurde. Das Schutzgut Pflanze wird zwangsläufig beeinträchtigt. Gleiches gilt für die Einschätzung der Schutzgüter Luft /Klima und Landschaftsbild. Die Festsetzungen hinsichtlich Baumerhaltung und Ersatzpflanzung entsprechen nicht dem Vermeidungsgebot und können nicht zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen beitragen. Der DAV bittet um eine Umplanung des Berliner Platzes unter Berücksichtigung der Großbäume.

Abwägung:
Ein Erhalt der Bäume entlang der Nordwestseite der Münchner Straße ist bei Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich. Somit sind diese nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Für die Grünfläche vor dem Gebäude

Hemmerichstraße 8 hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 22.09.2009 eine Gestaltung unter Erhalt der Bäume beschlossen. Die Bäume entlang der südlichen Kante des Berliner Platzes sind bezüglich ihres Standortes kritisch. Sie stehen sehr dicht an der bestehenden Bebauung. Zum Teil gibt es hier bereits Einwände von Anwohnern. Für die neu zu pflanzenden Bäume werden in Bezug auf die Größe standortverträgliche Sorten gewählt. In diesem Bereich werden neun Bäume gefällt, ein Baum wird erhalten und es werden fünf Ersatzpflanzungen vorgenommen. Auf dem Berliner Platz werden auf Grund der Erfordernisse der Erschließung der Bussteige vier Bäume gefällt. Zwei Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Insgesamt wurde versucht soweit wie möglich das vorhandene Großgrün zu erhalten, bzw. Neupflanzungen vorzunehmen. Eine gewisse Veränderung des Kleinklimas auf Grund der zu fällenden Bäume kann nicht ausgeschlossen werden. Auf das gesamtstädtische Klima sind keine gravierenden negativen Auswirkungen zu erwarten.
Seit Jahren kommen aus der Bevölkerung, aber auch von Gästen Klagen über den Zustand und die Gestalt des Berliner Platzes. Um hier eine Verbesserung zu schaffen hat die Stadt Bad Kissingen einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Das modifizierte Ergebnis soll nun in Baurecht umgesetzt werden.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

8. Herr Frank Weber mit Schreiben vom 15.09.2009

Äußerung:
Herr Weber bezieht sich in seiner Stellungnahme auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan. Er sieht durch die geplante Abholzaktion und die dafür vorgesehene Neupflanzung von kleinwüchsigen Bäumen und Sträuchern die Schutzgüter Pflanze, Tier, Boden und Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild beeinträchtig. Er weist auf den Schatten hin, den Großbäume bieten und das funktionierende Kleinklima, welches aus seiner Sicht durch Neupflanzungen nicht erreicht werden kann. Weiterhin ist er der Meinung, dass bei den Neupflanzungen nicht genügend offener Boden vorgesehen wurde. Durch die Abholzaktion sieht er eine Beeinträchtigung der Tierpopulation, insbesondere der Singvögel und Fledermäuse. Darüber hinaus widerspricht die geplante großflächige Versiegelung des Berliner Platzes der Anordnung, wegen Regulierung der Regenwasserrückhaltung Zufahrten, Hof- und Stellplätze in wasserdurchlässiger Befestigung zu errichten, da keine Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Flächen gemacht werden sollte. Die Flächen sollten in Kopfsteinpflaster ausgebildet werden. Herr Weber ist der Auffassung, dass die Natur stärker in den Vordergrund gerückt werden sollte.

Abwägung:
Ein Erhalt der Bäume entlang der Nordwestseite der Münchner Straße ist bei Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich. Somit sind diese nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Für die Grünfläche vor dem Gebäude Hemmerichstraße 8 hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 22.09.2009 eine Gestaltung unter Erhalt der Bäume beschlossen. Die Bäume entlang der südlichen Kante des Berliner Platzes sind bezüglich ihres Standortes kritisch. Sie stehen sehr dicht an der bestehenden Bebauung. Zum Teil gibt es hier bereits Einwände von Anwohnern. Für die neu zu pflanzenden Bäume werden in Bezug auf die Größe standortverträgliche Sorten gewählt. In diesem Bereich werden neun Bäume gefällt, ein Baum wird erhalten und es werden fünf Ersatzpflanzungen vorgenommen. Auf dem Berliner Platz werden auf Grund der Erfordernisse der Er-

schließung der Busssteige vier Bäume gefällt. Zwei Bäume werden erhalten, sodass ein schützendes Gründach insbesondere über dem nordöstlichen Teil des Berliner Platzes mit seiner Hauptaufenthaltsfunktion entsteht. Insgesamt wurde versucht soweit wie möglich das vorhandene Großgrün zu erhalten, bzw. Neupflanzungen vorzunehmen. Eine gewisse Veränderung des Kleinklimas auf Grund der zu fällenden Bäume kann nicht ausgeschlossen werden. Für das gesamtstädtische Klima sind keine gravierenden negativen Auswirkungen zu erwarten.
Seit Jahren kommen aus der Bevölkerung, aber auch von Gästen Klagen über den Zustand und die Gestalt des Berliner Platzes. Um hier eine Verbesserung zu schaffen hat die Stadt Bad Kissingen einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Das modifizierte Ergebnis soll nun in Baurecht umgesetzt werden.
Die Versiegelung des Bodens im Bereich des Berliner Platzes wird nicht gravierend verändert. Beim Berliner Platz handelt es sich um einen innerstädtischen Platz mit der Hauptfunktion eines Busbahnhofs. Auch in seiner jetzigen Form ist der Großteil der Flächen versiegelt. Dies kann auf Grund der vorgesehnen Nutzungen und den verkehrlichen Notwendigkeiten auch nicht verändert werden.
Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass vor der Fällung auszuschließen ist, dass in den Bäumen Bruthöhlen von Vögeln und überwinternden Fledermäusen vorhanden sind. Dies wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

9. Saale Radiologie mit Schreiben vom 06.08.2009

Äußerung:
In der Folge des Beschlusses des Bauausschusses vom 28.07.2009 wendet sich die Berufsausübungsgemeinschaft, Dr. Hauer, Dr. Schneider, Dr. Allmann, Dr. Gimpel, Dr. Lipke und Dr. Lutz in der Saale Radiologie gegen die Fällung der Bäume vor dem Gebäude Hemmerichstraße 8. Das Schreiben sollte als Einwand behandelt werden, auch wenn es vor der Auslegung des Bebauungsplanes einging. Aus Sicht der Ärzte besteht ein historischer Zusammenhang zwischen dem sanierten Gebäude Hemmerichstraße 8 und den davor stehenden Bäumen gesehen. Die Grünanlage vor dem Gebäude ist als erhaltenswert einzustufen. Weiterhin dient die Grünanlage in ihrer jetzigen Gestaltung dem Schallschutz und der Abgas- und Staubfilterung. Eine Schädigung des Baumbestandes, wie in der Zeitung dargestellt kann nicht nachvollzogen werden. Sie sehen in der geplanten Fällung der Bäume eine Nutzungseinschränkung ihres Anwesens.

Abwägung:
Für die Grünfläche vor dem Gebäude Hemmerichstraße 8 hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 22.09.2009 eine Gestaltung unter Erhalt der Bäume beschlossen.

Beschluss:
Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

16. Satzungsbeschluss

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt beschließt in seiner Sitzung am 27.10.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Berliner Platz, Teil 1“, Gemarkung Bad Kissingen, als Satzung.

Bad Kissingen, 28.10.2009
Ref. III-2 b

Schwind
Dipl.-Ing. (FH)

ANLAGEN

Auszug aus dem Verkehrskonzept des Büros R + T Stand Januar 2009

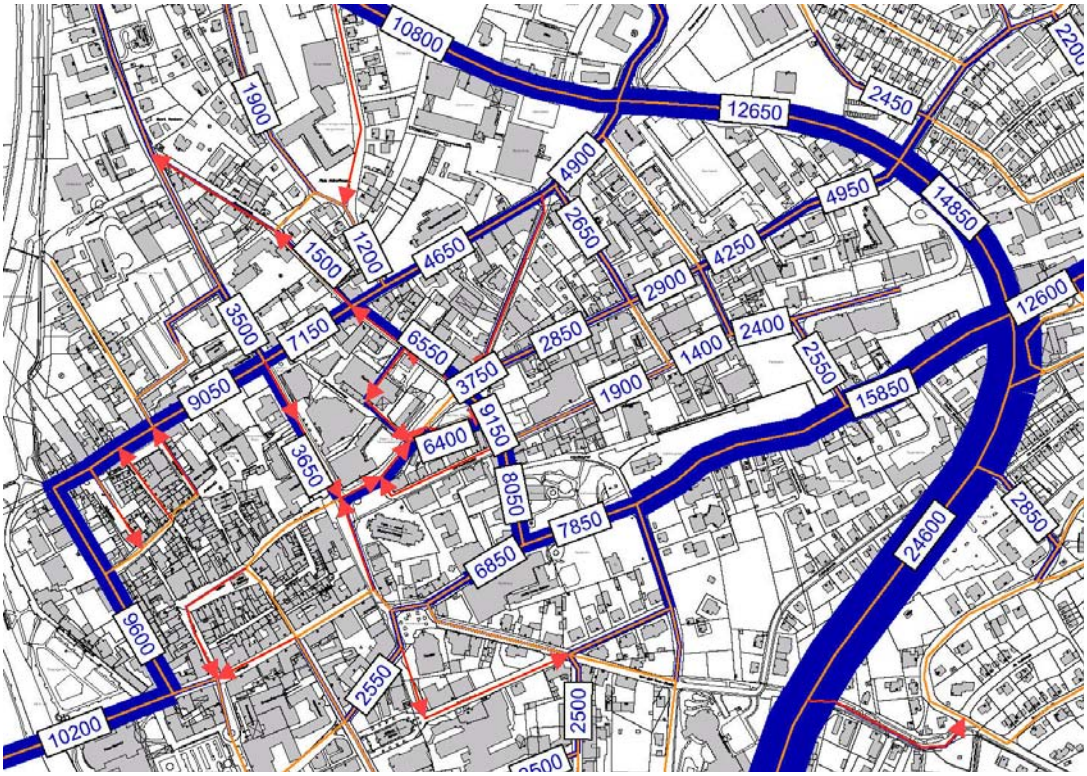
Änderung der Verkehrsführung

Der Gewinner des Wettbewerbs wurde im Laufe seine Ausarbeitung verkehrsplanerisch beraten. Erforderlich war in der Münchner Straße eine Verlegung der Fahrbahn für den allgemeinen Kfz-Verkehr. Dadurch konnte ein problematischer Bereich am Knotenpunkt Erhardstraße / Hemmerichstraße vermieden werden.

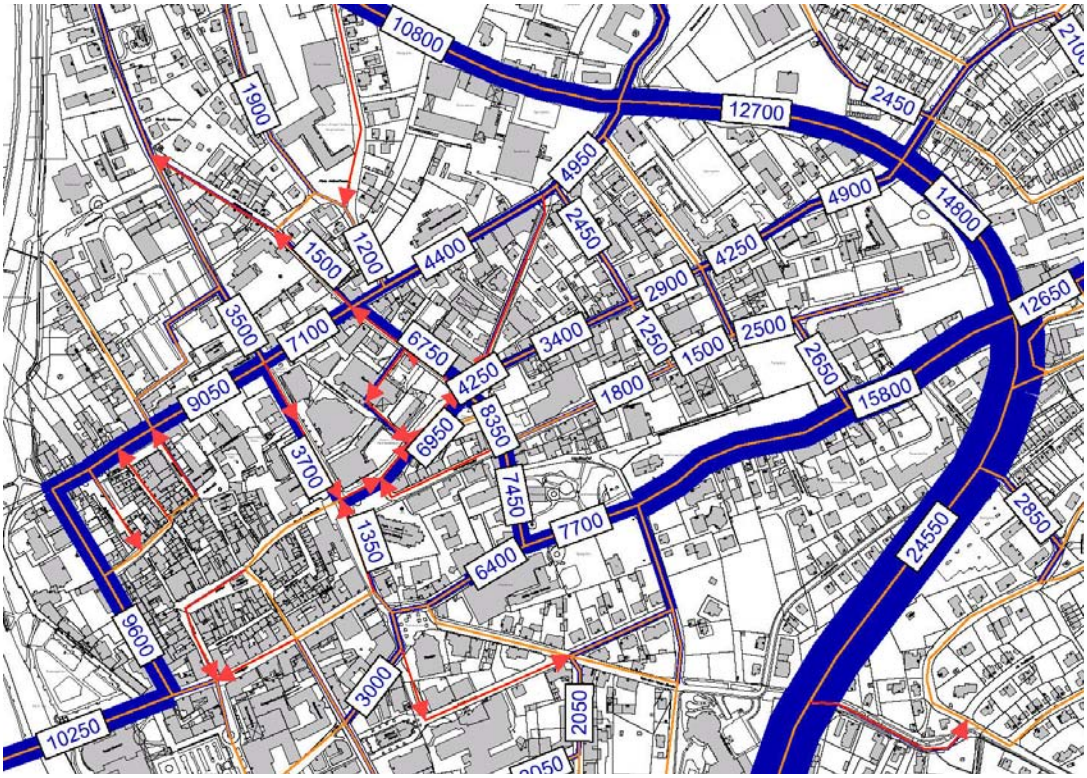
Planung zum Berliner Platz von lab, (Landschaftsarchitektur Brenner), Stand Juni 2008

Die neue Verkehrsführung am Berliner Platz hat nur geringe Auswirkungen auf die Verkehrsmengen in der Innenstadt. In untenstehendem Bild sind die Verkehrsmengen für den Prognose-Horizont 2020/2030 bei Herstellung des neuen ZOBs dargestellt. Die Haupt-Verkehrsbeziehung von der Ludwigsbrücke zur Kapellenstraße wird durch die neue Verkehrsführung eher begünstigt, auf keinen Fall behindert. Die Gegenrichtung wird nicht beeinträchtigt oder verändert. Daher ist nicht damit zu rechnen, dass die Maxstraße zwischen Hemmerichstraße und Nordring nennenswert stärker belastet wird als bisher. Das Netz wird für den Ortsfremden eher leichter nachvollziehbarer, weil er von der Münchner Straße kommend, bereits Richtung Kapellenstraße gelenkt wird. Da am Berliner Platz die Fahrbeziehung von der Münchener Straße zur Erhardstraße zukünftig über zwei Knotenpunkten führen wird, wird die Erhardstraße zu Lasten der Maxstraße und der Hartmannstraße geringfügig entlastet.

ANLAGEN



Kfz –Verkehrsbelastungen Kfz /24 h
Innenstadt - Neue Verkehrsführung ZOB – Prognose-Horizont 2020/2030



Kfz –Verkehrsbelastungen Kfz /24 h
Innenstadt – Prognose-Nullfall – Prognose-Horizont 2020/2030

ANLAGEN

Zustandsbericht Bäume Berliner Platz / Münchner Straße

Berliner Platz

Baum Nr. 1

Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)

Deutlich sichtbar die bereits stark zurück geschnittene Kastanie. Im Stammbereich Höhlungen mit alten `Plomben´. Stammrisse/-wülste mit deutlicher Problematik verursacht durch Statikprobleme. Mittelfristig (5 – 10 Jahre) wird der Baum nicht erhalten werden können.

Fällung empfohlen!

Baum Nr. 2

Platanus acerifolia (Platane)

Der Standort der Platane ist, wie hier im Allgemeinen, nicht besonders vorteilhaft für Bäume. Der ungünstige Wuchs mit dem starken Zugzwiesel wurde unter anderem verursacht durch

ANLAGEN

eine bereits gefällte Pappel im direkten Umfeld. Die hieraus entstandene Lichtkonkurrenz wird vom Baum versucht zu kompensieren. Mögliche Stamm-/Stammfußverletzungen verursacht durch vorhandene Recycling-Container können höchstwahrscheinlich auf Dauer durch den Baum nicht kompensiert werden. Mögliche Stammfäulen werden langfristig erwartet.

Baum Nr. 4

Tilia cordata (Winterlinde)

Die Linde hat im Kronenbereich mehrere Probleme (Astloch mit Faulkern, Kronenrückschnitt). Der ungünstige Standort (Verdichtung, Versiegelung, Überfüllung) wird immer wieder kompensiert. Mögliche Wurzelverletzungen verursacht durch Überfüllung sind nicht auszuschließen. Der Baum wird auf lange Frist (10 – 15 Jahre) problematisch.

Baum Nr. 5

Tilia cordata (Winterlinde)

Die Linde hat ebenfalls einen ungünstigen Standort (vergleichbar Baum Nr. 4). Wie hier bereits deutlich zu erkennen ist die Eintrocknung der Kronenspitze und die gelbliche Verfärbung des Laubwerkes. Auch hier sind Wurzelverletzungen verursacht durch Überfüllung nicht auszuschließen und als wahrscheinliche Ursache des bereits eingetretenen Kronenrückganges anzunehmen. Dieser Baum wird auf mittelfristige Frist (5 – 10 Jahre) nicht erhalten werden können.

Baum Nr. 6

Tilia cordata `Rancho´ (Kleinkronige Winterlinde)

ANLAGEN

Der Baum hat den typischen „Rancho-Kronenaufbau“, das bedeutet eine fischgrätenähnliche Leitastverzweigung. Dies verhindert zu der bereits schwierigen Kleinkronenproblematik eine notwendige Aufastung des Lichtraumprofiles. Weitere Problematiken sind hier nicht bekannt.

Baum Nr. 7

Tilia cordata `Rancho´ (Kleinkronige Winterlinde)

Der Baum hat ebenfalls den typischen „Rancho-Kronenaufbau“, das bedeutet eine fischgrätenähnliche Leitastverzweigung. Dies verhindert ebenso zu der bereits schwierigen Kleinkronenproblematik eine notwendige Aufastung des Lichtraumprofiles. Weitere Problematiken sind hier nicht bekannt.

Baum Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10

Tilia cordata (Winterlinde)

Diese Baumreihe (Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10) ist hinsichtlich der Sorte strittig. Möglicherweise handelt es sich hier auch um die kleinkronige Sorte `Rancho´. Der etwas höhere Wuchs zu Baum Nr. 6 und Nr. 7 lässt jedoch vermuten, dass es sich um eine weitere Sorte handeln könnte. Problembereich auch hier ist das Lichtraumprofil. Der angrenzende Anwohner mahnt

ANLAGEN

seit mehreren Jahren die Lichtverhältnisse in seinem Haus an. Leider kann eine Aufastung durch die niedrige Baumkrone nicht durchgeführt werden.

Baum Nr. 11

Tilia cordata (Winterlinde)

Auch hier ist der Standort, wie bei Baum Nr. 4 und Nr. 5, sehr schlecht für den Baum. Deutlich zu erkennen sind die Wurzelhebungen im Umfeld. Mögliche Wurzelverletzungen können nicht ausgeschlossen werden. Eine kleine Höhlung im Stammfußbereich wurde bereits im Jahre 2002 gesichtet. Ein Fortschreiten einer möglichen Fäulnis kann nicht ausgeschlossen werden. Der Baum kann auf lange Frist (15 – 20 Jahre) problematisch werden.

Baum Nr. 13

Platanus acerifolia (Platane)

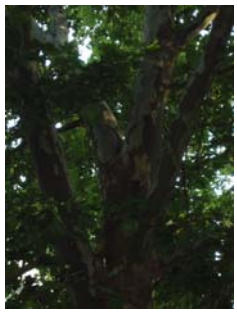
Der Baum ist aus verkehrssicherungstechnischer Sicht zurzeit unproblematisch. Das Umfeld (Teerbelag, kleine Baumscheibe, Verdichtung) ist langfristig nicht optimal.

Baum Nr. 14 – Nr. 15 – Nr. 16

Platanus acerifolia (Platane)

ANLAGEN

Standort Pflanzfläche an Uhr



Diese Platanen haben diverse Probleme. Im Bereich des Baumes Nr. 14 wurde bereits im Jahre 2000 eine tiefgehende Aufgrabung vorgenommen (Leitungsgraben oder ähnliches). Aufgrund der bereits vorhandenen Neigung wurde daraufhin eine Kronenreduzierung zur Entlastung der Zugseite vorgenommen. Mögliche Wurzelverletzungen können nicht ausgeschlossen werden. Die Platanen Nr. 15 und Nr. 16 haben in der Krone bereits Gurtverbindungen erhalten. Vorhandene Zwiesel müssen gesichert werden.

Ein Vitalitätsverlust ist zurzeit nicht erkennbar.

Baum Nr. 17

Platanus acerifolia (Platane)

Der Standort des Baumes ist stark belastet (Verdichtung, Verunreinigung) Ansonsten arttypischer Wuchs der Platane.

Baum Nr. 18

Platanus acerifolia (Platane)

ANLAGEN

In der Krone sind kleine Astungswunden erkennbar. Kleine Astungswunden mit anfänglicher Fäulnisbildung sind zu erkennen. Der arttypische Platanenwuchs ist unverkennbar. Die Vitalität des Baumes ist durch mehrere Faktoren leicht rückgängig.
Verdichtung des Wurzelraumes; Laubpilz im Frühjahr mit Neuaustrieb.

Baum Nr. 19

Platanus acerifolia (Platane)

Auch hier ist eine leichte Lichtung der Krone erkennbar, wie Baum Nr. 18. Die mögliche Ursache auch hier der ungünstige Standort und der Laubpilz im Frühjahr.

Baum Nr. 20 und 21

Platanus acerifolia (Platane)

Deutlich zu erkennen ist der langsame Rückgang der Vitalität der Bäume (sichtbar aus weiterer Entfernung). Eine Kronenauslichtung ist deutlich zu erkennen. Die Standortbedingungen sind nicht vorteilhaft für die Bäume. Auf mittel- bis langfristige Sicht (5

ANLAGEN

bis 15 Jahre) wird der Zustand der Bäume mit dem vorhandenen Umfeld wohl schlechter werden.

Münchner Straße

Baum Nr. 1

Platanus acerifolia (Platane)

Der Standort ist für die Bäume äußerst ungünstig. Verdichtung (Bus-Pendler-Verkehr), Auffüllung (zum Schutz mit Rasengitterplatten und Lavasteinen) machen dem Wurzelwerk eindeutig zu schaffen. Im Stammbereich ist ein Drehwuchs zu erkennen. Dies ist auf ein statisches Problem (Windangriffsfläche auf Krone) zurückzuführen. Im Bereich der Krone ist ein Einwachsen der Rinde zwischen zwei Ästen zu vermuten, das langfristig mit dem Einbau einer Kronensicherung gesichert werden muss.

Baum Nr. 2

Platanus acerifolia (Platane)

ANLAGEN

Auch hier sind die standortbezogenen Problematiken sichtbar (Bodenverdichtung, Überfüllung). Der Baum zeigt im Stammbereich deutlich einen leichten Drehwuchs, der auf Statikprobleme hinweisen kann. Eine Korrektur im Kronenbereich ist jedoch nicht möglich.

Baum Nr. 3

Platanus acerifolia (Platane)

Der Baum mit der größten Problematik. Deutlich ist die Höhlung im Stamm zu erkennen. Der Baum richtet sich statisch dementsprechend aus - Drehwuchs. Die Restwandstärke ist auf lange Frist das Problem. Die Standsicherheit muss möglicherweise durch einen Rückschnitt der Krone kompensiert werden.

Baum Nr. 4 – 8 gesamt

Tilia cordata (Winterlinde)

Die gesamte Baumreihe ist in den letzten Jahren hinsichtlich der Vitalität mangelhaft. Mehrere Schnittmaßnahmen zur Entfernung von Totholz wurden vorgenommen. Der optische Eindruck der Bäume lässt zu wünschen übrig. Hauptursache ist das Umfeld mit der Überfüllung des Wurzelbereiches.

ANLAGEN

Baum Nr. 4

Tilia cordata (Winterlinde)

Deutlich zu erkennen sind die alten Rückschnitte im Kronenbereich, der schlechte Standort (Überfüllung) mit der deutlichen Beschädigung des Mauerwerkes.

Baum Nr. 5

Tilia cordata (Winterlinde)

Die vorhandene Astungswunde am Stamm, ein Hohlklingen des Stammes und der schlechte Stammkopf am Kronenansatz sind deutliche Mangelerscheinungen dieses Baumes. Ebenso der schlechte Standort.

Baum Nr. 6

Tilia cordata (Winterlinde)

ANLAGEN

Obwohl erst im Jahre 1998 gepflanzt, weißt der Baum bereits deutliche Symptome des schlechten Baumumfeldes auf. Die Verdickung im Stamm kann eine mögliche Krebserkrankung darstellen.

Baum Nr. 7

Tilia cordata (Winterlinde)

Das Hohlklingen des Stammes und der schlechte Stammkopf am Kronenansatz sind deutliche Mangelerscheinungen dieses Baumes ebenso der schlechte Standort.

Baum Nr. 8

Tilia cordata (Winterlinde)

Im Stammkopfbereich deutlich auch hier ein Mangel. Im Inneren zu vermuten ein Riss, der jedoch nicht durch den kompletten Stammkopf durchgeht, deshalb wurde noch keine statische Maßnahme (Kroneneinkürzung) vorgenommen.

Fazit:

Alle Bäume im Bereich des Berliner Platzes sowohl als auch im Bereich der Münchnerstraße haben einen erkennbaren Mangel. Diese Mängel reichen jedoch nicht aus (bis auf Baum Nr. 1 Berliner Platz – Kastanie) um eine Fällung aus Gründen der Verkehrssicherheit für Bäume zu rechtfertigen.

Mit allen bekannten Mängeln können sicherlich alle Bäume mindestens mittelfristig (5-10 Jahre) bis langfristig (über 10 Jahre) und länger erhalten werden.

ANLAGEN

Sicherlich kann ein baumfreundlicheres Umfeld (Standortsanierung – Entfernung der Versiegelung, Vergrößerung der Baumfelder, Lockerung des Untergrundes, Impfung des Wurzelraumes mit Mykrrhiza-Pilzen) geschaffen werden. Einschlägige Erfahrungen sind in den bekannten Fachliteraturen vorhanden (Balder, Rohloff).

Bedenken hinsichtlich einzelner Maßnahmen zum Erhalt der Bäume bestehen insofern, dass bei einer möglichen Durchführung von Maßnahmen, z.B. die Entfernung von versiegelten Flächen, nur eine Verbesserung für die Bäume herbeizuführen ist, wenn diese Maßnahmen fachgerecht von Spezialfirmen (nicht Tiefbaufirmen!) durchgeführt werden.

Jegliche Tiefbaumaßnahmen im Wurzelbereich der Bäume sind aus Gründen der Verkehrssicherheit für Bäume abzulehnen.

Bad Kissingen, den 23.07.07
Ref. III-5 TB Gärtnerei

Schachner
Techn. Angestellter

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"BERLINER PLATZ" TEIL 1
GEMARKUNG BAD KISSINGEN

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 26.05.1998
GEÄNDERT: 30.06.1998
GEÄNDERT: 15.09.1998
GEÄNDERT: 16.12.1998

1. Allgemeines

Aufgrund der Anfrage für ein Bauvorhaben am Berliner Platz an der Ecke Hemmerichstraße/Münchner Straße und der in diesem Bereich insgesamt städtebaulich ungeordneten Situation, beschließt der Bauausschuß in seiner Sitzung am 26.05.1998 einen Bebauungsplan zu erstellen.
Dieser wird in Anlehnung an das Wettbewerbsergebnis zur Bebauung des Zentralen Parkplatzes, der 1988 ausgelobt wurde, erstellt.
Der Entwurf des seinerzeitigen Wettbewerbgewinners, der Architekten Angerer & Partner, München, sieht in Fortführung des bestehenden Gebäudes in der Münchner Straße eine Bebauung mit einem Schwerpunkt auf der Ecke Münchner Straße/Hemmerichstraße vor. In der Weiterführung entlang der Hemmerichstraße soll ein viergeschossiger Bau mit einem zusätzlichen Staffelgeschoß errichtet werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bad Kissingen verfügt über einen Flächennutzungsplan vom 29.03.1977 für alle Ortsteile, der am 26.10.1977 von der Regierung von Unterfranken unter Auflagen genehmigt wurde. Daneben bestehen zehn genehmigte Änderungen, sowie ein genehmigter Landschaftsplan. Derzeit befindet sich die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Aufstellung. Dieses umfangreiche Änderungsverfahren beinhaltet die Übernahme des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan „Berliner Platz Teil 1“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Plangebietes

a) Lage im Stadtgebiet

Das ausgewiesene Mischgebiet liegt westlich des Berliner Platzes und umfaßt den gesamten Straßenzug der Hemmerichstraße zwischen Münchner Straße und Maxstraße. Im Bereich des Berliner Platzes wird zusätzlich die westliche Bebauung der Münchner Straße eingeschlossen. In der Maxstraße wird die östliche Bebauung umfaßt. Außerdem wird auf Antrag des Eigentümers die Bebauung beidseitig der Stichstraße Fl.-Nr. 1568/2 integriert.

Südlich des Planungsgebietes schließt sich der Neubau des Parkhauses und der Stadtsparkasse an.

Östlich liegt der Berliner Platz mit seiner Funktion als Verkehrsknotenpunkt für den öffentlichen Personennahverkehr. Hier ist in den nächsten Jahren eine Neuplanung und Umorganisation vorgesehen.

Das gesamte Gebiet liegt innerhalb des Rings und gehört zu der Bad Kissinger Innenstadt.

b) Bestehende Bebauung

Die bestehende Bebauung im Planungsgebiet wird dominiert von der siebengeschossigen Bebauung an der Ecke Hemmerichstraße/Erhardstraße.
Das fünfgeschossige bestehende Telekomgebäude entlang der Münchner Straße prägt zusätzlich die städtebauliche Situation am Berliner Platz.
Die Ecke Hemmerichstraße/Maxstraße wird durch das nördlich der Hemmerichstraße liegende denkmalgeschützte Gebäude bestimmt. Die Traufe des Gebäudes liegt ca. 14 m über der angrenzenden Verkehrsfläche. Ein steiles Dach und verschiedene Schmuckgiebel tragen zusätzlich zur Dominanz des Gebäudes bei. Die übrige Bebauung im Planungsgebiet ist zum Großteil zwei- bis dreigeschossig, nimmt städtebaulich eine eher untergeordnete Rolle ein und ist zum Teil baulich in schlechtem Zustand.

c) Bestehende Nutzung

In der bestehenden Bebauung befinden sich in den Erdgeschoßbereichen hauptsächlich Läden und Gastronomie. In den Obergeschossen überwiegt Wohn- und Büronutzung.

d) Topographie

Die Hemmerichstraße verläuft mit einem leichten Gefälle vom Berliner Platz Richtung Maxstraße. Die Münchner Straße hat ein starkes Gefälle Richtung Südwesten. Innerhalb des Planungsgebietes besteht hier ein Höhenunterschied von ca. vier Metern.

e) Umgriff

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt festgesetzt:

- Im Südosten entlang der westlichen Gehwegkante des Berliner Platzes
- Im Südwesten entlang der süd- und nordwestlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 1594/2, weiter ca. 3 m nordöstlich des bestehenden Parkhauses Zentrum

und entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze der Flurstücknummer 1584.
- Im Nordwesten entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1584, 1584/1, 1570/2, 1570 und 1563.
- Im Nordosten entlang der nord- und südöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1563, 1562, 1564/2 und 1564/4.

f) Flächen

Größe des Geltungsbereichs	1,46 ha
Straßenflächen	0,25 ha
Fläche Mischgebiet	1,21 ha

4. Städtebauliche Gesichtspunkte

a) Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird aufbauend auf den Flächennutzungsplan als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO.

Ziel ist die bestehende Mischung aus Läden, Büros, Gastronomie und Wohnen weiterzuentwickeln und ein intensiv genutztes verdichtetes Mischgebiet zu schaffen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Durch Baulinien, Baugrenzen und die Festsetzung der maximalen Wandhöhe werden die zulässigen Baukörper definiert. Als oberer Wandabschluß wird der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der Wand festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe wird als Höhe über Normal Null definiert. Ein Höhenfestpunkt liegt in der Von-Hessing-Straße 7, an der Straßenseite des Gebäudes, 10,78 m von der Nordkante entfernt auf einer Höhe von 204,18 m über NN. Auf eine Festsetzung der GRZ und GFZ wird verzichtet. Die aus den Baulinien, Baugrenzen und Wandhöhen resultierende Bebauung ermöglicht zum Teil eine Überschreitung der Obergrenzen für GRZ und GFZ entsprechend § 17 BauNVO. In dem Plangebiet ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen eine stark verdichtete Bebauung erwünscht. Zum einen soll entsprechend der Lage in der Innenstadt Bad Kissingens die städtische Prägung gefördert werden. Zum anderen weist die bestehende Bebauung auf der Fl-Nr. 1564/4 eine GFZ von 4,8 und eine GRZ von 0,96 auf. Die Bebauung auf den Flurstücken 310, 310/2 und 310/5 ist ebenfalls stark verdich-

tet. Durch den Bebauungsplan wird eine Ingegration dieser Gebäude und ein Übergang von der stark verdichteten, zur offenen weniger stark verdichteten Bebauung geschaffen. Gewünscht wird in Teilbereichen eine GRZ von maximal 1,0 und eine GFZ von maximal 3,0. Dies entspricht nach BauNVO den Obergrenzen für Kerngebiete. Durch die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Wandhöhen ist insbesondere südlich der Hemmerichstraße in Richtung Innenstadt eine hohe Verdichtung möglich. Richtung Norden wird die zulässige Baudichte reduziert, da hier das denkmalgeschützte Gebäude an der Ecke Maxstraße/Hemmerichstraße zu integrieren ist und die nördlich in Richtung Ring anschließende Bebauung eine geringere GRZ und GFZ aufweist.

Durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Hemmerichstraße entsteht ein geschlossener Straßenzug. Die Zulassung von Rücksprüngen von bis zu 2 m hinter die festgesetzten Baulinien ermöglicht eine aufgelockerte gegliederte Bebauung. Im nördlichen Bereich der Hemmerichstraße werden die Baulinien von der Grundstücksgrenze zurückversetzt, um hier zum einen die Möglichkeit für die Einrichtung einer Bushaltestelle in Zusammenhang mit der Umplanung des Berliner Platzes als Verkehrsknotenpunkt für den öffentlichen Personennahverkehr und zum anderen eine Aufweitung in Richtung des Denkmals an der Ecke Hemmerichstraße/Maxstraße zu schaffen. Durch Baugrenzen wird die zulässige Tiefe der Baukörper definiert. Sollte entlang der Hemmerichstraße keine durchgehende straßenbegleitende Bebauung errichtet werden, so werden die seitlichen Abstandsflächen aufgrund der gewünschten Dichte und Geschlossenheit des Straßenzuges auf die halbe Wandhöhe, mindestens jedoch 3 m festgesetzt. Dies entspricht laut Art. 6 Abs. 4 BayBO der Festsetzung für Kerngebiete. Die ausreichende Belüftung und Belichtung kann über die straßen- und hofseitige Fassade sichergestellt werden.
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1587 ist ein Gebäude ohne Brandwand an der Grenze zur Fl.-Nr. 1592 vorhanden. Deshalb wird für das Grundstück Fl.-Nr. 1592 an der Grenze zur Fl.-Nr. 1587 die Einhaltung einer Abstandsfläche von 0,5 H mindestens jedoch 3 m festgesetzt. Hierdurch kann in Verbindung mit der straßen- und hofseitigen Fassade eine ausreichende Belüftung und Beleuchtung der zur Grenze liegenden Räume gesichert werden.
Im Bereich der Einfahrt in die Hemmerichstraße vom Berliner Platz wird gegenüber der bestehenden siebengeschossigen Bebauung an der nördlichen Ecke ein vergleichbarer Baukörper als Tor in die Hemmerichstraße zugelassen. Aufgrund einer möglichen Büronutzung, liegt die neu festgesetzte Wandhöhe bei sieben Geschossen über der Wandhöhe des vorhandenen Gebäudes auf Fl.-Nr. 1564/4, welches als Wohngebäude genutzt wird. Aus diesem Grund wird für das neue Gebäude als siebtes Geschoß nur ein Staffelgeschoß mit zwei Metern Rücksprung zugelassen. Im Rahmen des Wettbewerbsergebnisses zur Bebauung des Zentralen Parkplatzes wurde an der Ecke eine sechsgeschossige Bebauung vorgeschlagen. Städtebaulich ist eine siebengeschossige Bebauung als Gegenpol zum bestehenden Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite jedoch wünschenswert.
Entlang der Hemmerichstraße wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung auf dem Flurstück 1564/2 eine viergeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoß

festgesetzt. Auf der südlichen Seite wird die maximal zulässige Wandhöhe für das

Staffelgeschoß auf 224,5 m über NN, auf der nördlichen Seite entsprechend dem Bestand auf 223,5 m über NN beschränkt.
Dächer sind zulässig, solange eine absolute Gebäudehöhe von 2 m über der maximal zulässigen Wandhöhe nicht überschritten wird. Bezüglich der Dachform werden keine Festsetzungen getroffen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, bzw. müssen, wenn notwendig, privatrechtlich gelöst werden.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist gesichert. Am vorhandenen Straßenverlauf wird nichts verändert.
Im Bereich südlich der Hemmerichstraße zum Berliner Platz wird der Gehweg durch die zugelassene Bebauung eingeengt. Die verbleibende Breite mit ca. 5 m ist jedoch ausreichend um den fußläufigen Verkehr aufzunehmen.
Die Zufahrt und Ausfahrt vom Parkhaus Zentrum sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan in der Hemmerichstraße und Münchner Straße sicherzustellen. Ebenso ist die Feuerwehrzufahrt zu sichern. Die derzeit vorhandene Notausfahrt des Parkhauses wird mit der Feuerwehrzufahrt auf dem Grundstück 1592 entlang der Grundstücksgrenze 1587 zusammengelegt. Über diese Zufahrt kann auch die rückwärtige Belieferung der neuen Nutzungen und die Erschließung der auf dem Flurstück 1594/2 derzeit vorhandenen Stellplätze erfolgen.
Die Erschließung der Tiefgarage südlich der Hemmerichstraße kann über die Zufahrt zum Parkhaus Zentrum erfolgen.
Zwischen dem Parkhaus und der Kreuzung Hemmerichstraße/Münchner Straße ist eine fußläufige Verbindung sicherzustellen. Die exakte Lage ist gemeinsam mit dem Bauwerber festzulegen. Diese Durchlässigkeit ist zur Sicherung der kurzen Wege für den Fußgänger notwendig. Ein Ausbau als Passage mit beidseitiger Anordnung von Läden wird empfohlen.

7. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die geplanten Baugrenzen an der Ecke Hemmerichstraße/Münchner Straße überschneiden derzeit als öffentliche Verkehrsflächen genutzte Bereiche. Hier ist mit Versorgungsleitungen, die unter Umständen verlegt werden müssen, zu rechnen.

a) Kanalerschließung
Im Planungsbereich Hemmerichstraße wurde die Kanalisation 1997 erneuert. Die Abwässer aus den Gebäuden Hemmerichstraße sind den neuen

Grundstücksanschlüssen zuzuführen. In der Münchner Straße ist noch das alte Kanalsystem vorhanden. Die Erneuerung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht festlegbar.

b) Versorgung mit Wasser
Die Versorgung ist über bestehende Netze gesichert.

c) Versorgung mit elektrischer Energie
Die Versorgung ist über bestehende Netze gesichert.

d) Versorgung mit Gas
Die Versorgung ist über bestehende Netze gesichert.

8. Kosten der Erschließung

Es werden keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt. Somit entstehen keine Kosten für Straßenbaumaßnahmen.
Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über bestehende Netze.
Im Bereich der Ecke Hemmerichstraße/Münchner Straße kann bei Überbauung der jetzigen Verkehrsfläche die Umlegung von Leitungen erforderlich werden. Hierfür ist eine Kostenvereinbarung abzuschließen.
Beiträge für die privaten Baumaßnahmen werden gemäß den entsprechenden Beitragssatzungen berechnet.

9. Grünordnung

Bei den Festlegungen für das Gebiet handelt es sich im wesentlichen um ordnende und gliedernde Maßnahmen, die dem Gebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechen. Durch die Verdichtung im Stadtinneren wird einer Zersiedelung entgegengesteuert.
Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch Festsetzungen zur Grünordnung Rechnung getragen.
Zur Sicherung der Regenrückhaltung und Begrünung wird eine Grünflächenzahl von 0,15 für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Dachbegrünungen können mit 75 % auf die Grünflächenzahl angerechnet werden. Aus Gründen der Regenrückhaltung müssen Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Befestigung

ausgeführt werden. Gleichzeitig wird mit Einreichung eines Bauantrags die Abgabe eines Freiflächengestaltungsplanes gefordert.

10. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Der Bebauungsplan „Berliner Platz, Teil 1“ lag in der Zeit vom 02.06. bis 23.06.1998 zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung aus. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gingen folgende Anregungen ein:

1. Herr Hans-Jörg Bedacht mit Schreiben vom 19.06.1998

Herr Bedacht bittet das Grundstück Flurstücksnummer 1562 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

2. Herr Federico Tosetto mit Schreiben vom 17.06.1998

Herr Tosetto bittet darum, auf der Südseite der Hemmerichstraße bei der Planung einen Grünstreifen vorzusehen.

3. Frau Erna Häusler und Frau Marlene Häusler mit Schreiben vom 23.06.1998

Sie fordern ebenfalls die Anordnung eines Grünstreifens auf der Südseite der Hemmerichstraße.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuß in seiner Sitzung am 30.06.1998 die Einwände wie folgt zu behandeln:

zu 1:

Das Grundstück Flurstücksnummer 1562 soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Die Höhe der Gebäude soll sich an der gegenüberliegenden Seite der Stichstraße orientieren.

zu 2:

Bei der beabsichtigten Bebauung auf der Südseite der Hemmerichstraße handelt es sich um eine innerstädtische Bebauung. In diesem Bereich war bereits bei den bestehenden Gebäuden kein Vorgarten zur Hemmerichstraße vorhanden. Diese Art der Bebauung setzt sich auch in die Maxstraße und in die Münchner Straße fort. Im übrigen handelt es sich hier um Flächen, die über fast die ganze Tageszeit beschattet sind. Städtebaulich ist es richtig, daß in diesem innerstädtischen Bereich die Gebäude direkt hinter der Gehwegkante zu stehen kommen.

zu 3:
Behandlung wie zu 2

11. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

1. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Berliner Platz“ Teil 1, Gemarkung Bad Kissingen, mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung wurde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Im Rahmen dieser Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Einwände und Anregungen eingegangen:

1. Stellungnahme des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege Außenstelle Würzburg der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte mit Schreiben vom 10.08.1998

Es wird um die Aufnahme folgenden Hinweises gebeten:
Bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

2. Stellungnahme des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege Außenstelle Bamberg mit Schreiben vom 25.08.1998

2.1.
Es wird eingewandt, daß das Anwesen Maxstraße 26 nicht als Baudenkmal gekennzeichnet ist, und damit ein Abriß in Aussicht gestellt wird. Der Erhalt des Baudenkmals ist im Rahmen des Bebauungsplanes festzusetzen.

2.2.
Weiterhin wird gefordert, daß bei Neubauten in der Nähe von Baudenkmälern eine Abstimmung der Gestaltung auf die Bestehenden Baudenkmäler erfolgt. Die angestrebte Höhenentwicklung wird dem nicht gerecht. Die Traufhöhen neben dem zweigeschossigen Baudenkmal Maxstraße 26 sollten ebenso wie die nördlich des Anwesens Max-straße 30 liegende Bebauung abgesenkt werden. Gleichzeitig wird die mögliche Eckbebauung Hemmerich- / Münchner Straße als zu hoch angesehen.

3. Stellungnahme des Stadtheimatpflegers mit Schreiben vom 05.09.1998

Der Stadtheimatpfleger bittet darum, die Bebauung an der Ecke Hemmerichstraße/Münchner Straße niedriger zu halten, als es geplant ist, da dieser Schwerpunkt auf der Ecke ein unangemessenes Großstadtflair vermitteln würde und dadurch der Reiz der dort vorhandenen fein gegliederten Struktur verloren geht.

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

zu 1:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

zu 2:

2.1: Das Baudenkmal Maxstraße 26 wird als Einzelobjekt das dem Denkmalschutz unterliegt in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.2: Die unter Denkmalschutz stehenden Häuser in der Maxstraße 24 und 30 weisen Traufhöhen von ca. 13,50 m auf. Mit ihren Schmuckgiebeln erreichen sie Höhen von bis zu 18,50 m, die absolute Gebäudehöhe liegt bei ca. 18,50 m bzw. 21,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe für die Neubauten beträgt in der Straßenfront im näheren Anschlußbereich der Denkmäler ca. 15,00 m. Damit passen sich die zulässigen Baukörper den denkmalgeschützten Gebäuden an.

Das zulässige Staffelgeschoß in der südlichen Hemmerichstraße wird gekürzt, so daß sich der Abstand insbesondere zu dem Denkmal Maxstraße 26 vergrößert. Dieses zweigeschoßige Denkmal ordnet sich in seiner Höhenentwicklung den anderen Gebäuden unter.
Die städtebauliche Dominante an der Ecke Hemmerichstraße / Münchnerstraße ist gewünscht.

zu 3:

Das bestehende Gebäude auf der Ecke Hemmerichstraße/Erhardstraße/Groppstraße hat ein Traufhöhe von 230 m über NN. Das neue Eckgebäude an der Münchner Straße/Hemmerichstraße soll eine Traufhöhe von 229 m über NN erreichen, so daß es in der Traufe immer noch unter dem gegenüberliegenden Eckgebäude liegt. Über diese Traufe ist im geringen Bereich ein zurückgesetztes Penthausgeschoß mit einer absoluten Höhe von 231,50 m über NN zulässig.

Bei der geschlossenen Bauweise, sowohl in der Münchner Straße als auch in der Hemmerichstraße, ist es erforderlich, daß auf der Ecke ein städtebaulicher Schlußpunkt gesetzt wird. Im übrigen war sowohl die Bauweise in der Münchner Straße und der Hemmerichstraße als auch die städtebauliche Dominante auf der Ecke, auch in ihrer Höhenentwicklung, Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für die Bebauung des Zentralparkplatzes. Darüber hinaus handelt es sich in diesen Bereich nicht um altstädtische Strukturen sondern um eine städtebauliche Entwicklungsachse Richtung Osten.

2. Ergebnis der ersten öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan „Berliner Platz“ Teil 1, Gemarkung Bad Kissingen, mit integriertem Grünordnungsplan hat mit Begründung in der Zeit vom 14.08. bis 14.09.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Dabei gingen keine Einwände und Anregungen ein.

Der Bebauungsplan wird wegen der Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der parallel durchgeführten Anhörung der Träger öffentlicher Belange nochmals öffentlich ausgelegt.

12. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan „Berliner Platz, Teil 1“, Gemarkung Bad Kissingen, lag in der Zeit vom 05.10. bis 05.11.1998 erneut öffentlich aus. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung sind keine Einwände eingegangen.

13. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 16.12.1998, den Bebauungsplan „Berliner Platz, Teil 1“, Gemarkung Bad Kissingen, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Bad Kissingen, 16.12.1998
Ref. III-2
i.A.

R u s s
Techn.-Oberamtsrat