

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "HINTER DER KAPELLE" GEMARKUNG BAD KISSINGEN

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 30.09.1997
GEÄNDERT : 09.12.1997
GEÄNDERT : 17.02.1998
GEÄNDERT : 31.03.1998
GEÄNDERT : 26.05.1998
GEÄNDERT : 23.07.1998

1. Allgemeines

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 30.09.1997 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Kapelle“, Gemarkung Bad Kissingen, beschlossen.

Die Grundstückseigentümer am westlichen Ende des Wendehammers haben eine Veränderung der Bebauungsmöglichkeit im Bereich ihrer Grundstücke beantragt. Dadurch sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verkleinern und die Baugrenzen zu verschieben.

Gleichzeitig wird der Wendehammer verlegt, sodaß die für die Straße erforderliche Böschung größtenteils auf öffentlichem Grund ausgeführt werden kann.

Um die Zufahrt der Feuerwehr zu gewährleisten werden im Bereich des Fußweges Flächen mit Fahrrechten für die Feuerwehr festgelegt.

Veränderungen im Bereich der öffentlichen Stellplätze werden zusätzlich in das Verfahren aufgenommen.

2. Geltungsbereich

Im Bereich der Grundstücke Flurstücksnummer 1792/2 und 1793, Gemarkung Bad Kissingen wird der Geltungsbereich auf der Nordseite um ca. 15 Meter reduziert. Dadurch verkleinert sich die Gesamtfläche des Geltungsbereichs um ca. 500 m². Die aus dem Geltungsbereich herausgenommenen Grundstücksteile sind über an der Kapellenstraße liegende Grundstücke erschlossen.

3. Bauliche Nutzung

Um die Bebaubarkeit des stark hängigen Geländes zu verbessern werden Baugrenzen verschoben und die Zufahrtssituation auf einzelne Grundstücke verbessert.

An der verdichteten Bebauung wird festgehalten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude ist gesichert.

Für das Grundstück 1804/3 wird die maximal zulässige Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse reduziert, da die ursprünglich vorgesehene viergeschossige Bebauung aufgrund des Grundstückszuschnittes und der Lage am Rande des Geltungsbereichs nicht realisierbar und städtebaulich eine niedrigere Bebauung wünschenswert ist.

4. Erschließungsanlagen

Straßenbau

Die geplante Zufahrtsstraße wird mit einer Breite von 5,50 m zuzüglich einer Geh-

wegbreite von 1,75 m ausgebaut. Ab dem ersten Wendehammer wird die Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Der Wendehammer in der Mischverkehrsfläche wird in den Kreuzungsbereich mit dem beschränkt befahrbaren Fußweg verlegt. Die Breite der Erschließungsstraßen beträgt in diesem Abschnitt 5,75 m bzw. 4,50 m.

Aufgrund der Geländesituation und der Änderung des Wendehammers ergeben sich Veränderungen bei den öffentlichen Stellplätzen.

Die Belange der Feuerwehr werden berücksichtigt. Zusätzlich sind im Rahmen der Erschließung Verkehrsschilder, Lampen oder dergleichen um mindestens 5 m von Einmündungsbereichen zurückzusetzen. Gegenüber der Einmündung des Fußweges in die Kolpingstraße ist ein absolutes Halteverbot zur Sicherstellung des Einfahrtsradius anzuordnen.

Im Verlauf des gesamten Fußweges ist die Anordnung der Wegebeleuchtung im Einvernehmen mit der Feuerwehr zu überprüfen. Gegebenenfalls sind die Standorte zu verändern.

Zur Verbesserung der Zufahrt auf das Grundstück 1804/3 sind die letzten 7 m am Westende der Stichstraße von Einbauten freizuhalten. Bereits vorhandene Einbauten sind zu verlegen.

Leitungsbau

Aufgrund der Kürzung der Stichstraße und der Freihaltung der Einfahrt zum Grundstück 1804/3 ist in diesem Bereich der Rückbau von Leitungen erforderlich.

5. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 12.01.1998 bis 26.01.1998 durchgeführt. Dabei wurden folgende Einwände vorgebracht:

1. Die WOGEBAU Rüth GmbH erhebt mit Schreiben vom 09.01.1998 Einspruch gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Verkleinerung des Umgriffs und die damit verbundene Reduzierung der Einlageflächen wird kritisiert, da sich hierdurch die Aufteilung der Erschließungskosten verändert.

Im Bereich der Grundstücke 1793, 1792/2 und 1804 wird die Größe der Bauflächen kritisiert, da bei Ausnutzung der möglichen Geschossigkeit die Abstandsflächen nicht eingehalten und die GRZ überschritten werden kann.

2. Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bad Kissingen erhebt mit Schreiben vom 17.02.1998 folgende Einwände:

- a) Die Einmündungen des Fußweges in die Burkardusstraße und in die Kolpingstraße sind so zu ändern, daß der notwendige Wendekreisdurchmesser von mindestens 21 m bei einer Fahrbahnbreite von 5 m gewährleistet ist. Verkehrs-schilder, Lampen oder dergleichen sind um mindestens 5 m vom Einmün-dungsbereich zurückzusetzen. Gegenüber der Einmündung des Fußweges in die Kolpingstraße ist ein absolutes Halteverbot zur Sicherstellung des Einfahrts-radiuses anzuordnen.
 - b) Der Wegeversatz des Fußweges ist so auszuschleifen, daß er mit Feuerwehr-fahrzeugen befahren werden kann.
 - c) Im Verlauf des gesamten Fußweges ist die Anordnung der Wegebeleuchtung im Einvernehmen mit der Feuerwehr zu überprüfen. Gegebenenfalls sind die Standorte zu verändern.
3. Architekt Ernst Leubner erhebt mit Schreiben vom 23.01.1998 folgende Ein-wände:
- a) Das Baufenster auf seinem Grundstück soll mindestens 24 x 18 m betragen.
 - b) Da der Bebauungsplan nur eine Zufahrt zur Tiefgarage ermöglicht bittet er darum die Tiefgaragengrenze zu erweitern.
 - c) Der untere der beiden versetzten Stellplätze soll um 1 m in Richtung Fußweg verschoben werden.
4. Herr Peter Siede erhebt mit Schreiben vom 22.01.1998 folgende Einwände:
- a) Die Stichstraße südlich des Grundstücks 1804/3 soll auf das ursprüngliche na-türliche Geländeniveau abgesenkt werden.
 - b) Die letzten 7 m am Westende der Stichstraße sollen von Einbauten freigehalten werden, um ihm dort die Einfahrt auf sein Grundstück zu ermöglichen.
 - c) In der Stichstraße soll keine weitere Straßenbeleuchtung installiert werden.
 - d) Die Standortvorgabe für die Baumpflanzung auf seinem Grundstück soll aufge-hoben werden.
 - e) In der Stichstraße soll „wildes Parken“ unterbunden werden.

Der Bauausschuß beschließt am 17.02.1998, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Einwände wie folgt zu behandeln:

zu 1:

Die Verkleinerung der Fläche ist bezogen auf den Umgriff des Bebauungsplans unerheblich.

Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 1804 wurde das Baufenster gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verkleinert. Bei den Flurstücken 1793 und 1792/2 wurde das Verhältnis Baufenster zu Grundstücksgröße reduziert. In dem Gebiet ist eine verdichtete Bebauung erwünscht. Eine ausreichende Besonnung und Belichtung ist gesichert.

zu 2:

- a) Die Einmündung des Fußweges in die Burkardusstraße und in die Kolpingstraße wird entsprechend den Anforderungen der Feuerwehr verändert. An der Einmündung in die Burkardusstraße entfällt ein öffentlicher Stellplatz.
- b) Der Wegeversatz wird entsprechend ausgebaut.
- c) Die Standorte der Beleuchtung werden überprüft und bei Bedarf korrigiert.

zu 3:

- a) Das Baufenster beträgt 24 x 18 m
- b) Die Tiefgaragengrenze wird erweitert.
- c) Der Stellplatz kann nicht verändert werden, da sonst die Wendemöglichkeit im Bereich der Anbindung des Fußweges nicht mehr gegeben ist. Der obere Stellplatz entfällt.

zu 4:

- a) Das Gefälle des Wohnweges kann nicht noch steiler angelegt werden.
- b) Bei der Erschließungsplanung ist zu berücksichtigen, daß dieser Bereich von Einbauten freigehalten wird. Bereits vorhandene Einbauten werden verlegt.
- c) Die Ausleuchtung der Stichstraße erfolgt nach DIN.
- d) Die Standortbindung für die Baumpflanzung wird aufgehoben um die Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück zu verbessern. Die Pflanzung wird ohne Standortbindung festgesetzt.
- e) Die Stichstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Hier ist Parken nur auf dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Mit den Anliegern Peter Siede und dem Architekten Leubner wurde dieser Beschluß besprochen.

1. Von Seiten Herrn Peter Siedes gingen hierzu folgende Einwände ein:
 - a) Die Stichstraße südlich des Grundstücks 1804/3 soll auf das ursprüngliche natürliche Geländeniveau abgesenkt werden.
 - b) Die letzten 7 m am Westende der Stichstraße sollen von Einbauten freigehalten werden, um ihm dort die Einfahrt auf sein Grundstück zu ermöglichen.
 - c) In der Stichstraße soll keine weitere Straßenbeleuchtung installiert werden.
 - d) Die Standortvorgabe für die Baumpflanzung auf seinem Grundstück soll aufgehoben werden.
 - e) In der Stichstraße soll „wildes Parken“ unterbunden werden.
 - f) Die bereits verlegten Leitungen in der Stichstraße sollen in der jetzigen Form bestehen bleiben.
 - g) Die maximal zulässige Geschößzahl für das Grundstück 1804/3 soll auf zwei Vollgeschosse reduziert werden.

2. Herr Leubner hat mit Schreiben vom 30.03.1998 folgendes eingewandt:
 - a) Der Pkw-Stellplatz darf höchstens 12 m von der Grenze (jetzige Fußwegmitte) bis Hinterkante sein, da sonst keine ordentliche Zufahrt möglich ist.
 - b) Die Einfahrtsschräge zur Kolpingstraße darf nur die Hälfte - oder gerundet - sein, da die Böschung sonst zu nahe an die Hauswand kommt.
 - c) Der Wohnweg ist zu hoch über nat. Gelände angelegt. Am Ende ist die Böschung bereits ca. 1 m hoch. D.h., daß die Gebäude ebenfalls hochgezogen werden müssen. Dann klappt die Abstandsfläche nicht mehr. Antrag: 40 cm Absenkung. Wenn dies nicht mehr möglich ist, möchte er das Stück nach der Pkw-Einfahrt ins Private übernehmen.
 - d) Herr Leubner ist nicht bereit, noch mehr Grund und Boden abzutreten, da er bereits bei diesem Baugebiet prozentual am meisten abtreten mußte.

Der Bauausschuß beschließt am 31.03.1998, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Einwände wie folgt zu behandeln:

zu 1:

- a) Der Wohnweg sollte aufgrund der gesamten Höhenlage der Erschließung nicht steiler angelegt werden. Bei Erhalt der Leitungen ist eine Absenkung aufgrund der notwendigen Überdeckung nicht möglich.
- b) Bei der Erschließungsplanung ist zu berücksichtigen, daß dieser Bereich von Einbauten freigehalten wird. Bereits vorhandene Einbauten werden verlegt.
- c) Die Ausleuchtung der Stichstraße erfolgt nach DIN.
- d) Die Standortbindung für die Baumpflanzung wird aufgehoben um die Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück zu verbessern. Die Pflanzung wird ohne Standortbindung festgesetzt.
- e) Die Stichstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Hier ist Parken nur auf dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- f) Die Leitungen bleiben bis auf die notwendigen Verlegungen aufgrund der Kürzung der Stichstraße und der Freihaltung der Einfahrt zum Grundstück 1804/3 bestehen.
- g) Die maximal zulässige Geschößzahl wird auf zwei Vollgeschosse reduziert. Die GRZ wird auf 0,4, die GFZ auf 0,8 und die GÜZ auf 0,4 festgesetzt.

zu 2:

- a) Der Abstand von der Straßenachse kann auf 12 m begrenzt werden.
- b) Die Planung der Firma Leubner wird bei der Ausführung berücksichtigt.
- c) Der Stichweg kann in der Höhenlage nicht mehr verändert werden, da die notwendige Überdeckung der Leitungen sonst nicht mehr gewährleistet ist. Eine Privatisierung ist nicht möglich, da auch das Grundstück Fl.-Nr. 1804/3 über diesen Stich zu erschließen ist.
- d) Der Flächenbeitrag ist bei allen Beteiligten gleich festgesetzt.

Weiter beschließt der Bauausschuß, die Verwaltung zu beauftragen, die Träger öffentlicher Belange zu hören und den Bebauungsplan auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

6. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Kapelle“, 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 Anregungen eingegangen:

Die Freiwillige Feuerwehr Bad Kissingen erhebt mit Schreiben vom 05.05.1998 folgende Einwände:

- a) Die im Schreiben vom 17.02.1998 vorgegebenen Wegemaße für den beschränkt befahrbaren Fußweg sind zur Sicherung des zweiten Rettungsweges einzuhalten.
- b) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei der viergeschossigen Bebauung die Anleiterbarkeit gemäß DIN 14090 nachzuweisen.

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

zu a)

Die Planung Leubner ermöglicht die Sicherung des zweiten Rettungsweges.

zu b)

Im Rahmen des Bauantrags ist die Anleiterbarkeit nachzuweisen.

7. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Kapelle“, Gemarkung Bad Kissingen, hat mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Zeit vom 15.04.1998 bis 15.05.1998 öffentlich ausgelegen. Dabei gingen folgende Anregungen ein:

Architekt Ernst Leubner bittet mit Schreiben vom 15.05.1998 darum, daß die Grundstücksgrenze seines Grundstücks nach Osten auf die innere Linie des Wendehammers verschoben wird, um die Ecke seines Hauses mehr zu schützen.

Der Bauausschuß beschließt, nach Abwägung aller öffentlicher und privaten Belange, die Anregungen wie folgt zu behandeln:

Der Abstand des geplanten Gebäudes zur Straßenkante beträgt mindestens 3 m. Dieser Abstand wird als ausreichend erachtet. Der Anregung wird nicht gefolgt.

8. Satzungsbeschluß

In seiner Sitzung am 23.07.1998 beschließt der Stadtrat die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Kapelle“, Gemarkung Bad Kissingen, in der Fassung vom 26.05.1998, gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Bad Kissingen, den 23.07.1998
Ref. III-2b
i.A.

R u s s
Techn.-Oberamtsrat

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"HINTER DER KAPELLE"
STADTTEIL BAD KISSINGEN

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

REF. III - 2b

BAD KISSINGEN

AUFGESTELLT: 22.02.1995

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.02.1995 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Kapelle“, Gemarkung Bad Kissingen, beschlossen.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für altengerechtes Wohnen gemäß § 11 BauNVO im Bereich östlich der Erschließungsstraße sind nur Wohnungen bzw. Wohnheime mit dazugehörigen Pflegeeinrichtungen für Bewohner ab dem 60. Lebensjahr zulässig. Bevölkerungsprognosen besagen, daß bei leicht sinkender Gesamtbevölkerung sich die Zahl der über 60-jährigen bis zum Jahre 2030 um fast 4 Millionen erhöhen wird. Dies bedeutet ein Ansteigen des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung und somit ein Ansteigen des Bedarfes an altengerechten Wohnungen. In dem als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich sollen Wohnanlagen entstehen, die neben Wohnungen auch umfangreiche Versorgungs- und Betreuungsleistungen bis hin zu pflegerischen Diensten (Verpflegung im Speisesaal, Reinigung der Wohnungen, Wäscheversorgung u.a.m.) anbieten.

2. Erläuterungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Erschließung

Es sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

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

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Kapelle“, Gemarkung Bad Kissingen, wurden die Träger öffentlicher Belange gehört. Gleichzeitig hat vom 20.03.95 bis 20.04.95 die öffentliche Auslegung stattgefunden. Im Rahmen dieser Anhörungen sind keine Bedenken und Anregungen eingegangen.

6. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 31.01.95 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Kapelle“, Gem. Bad Kissingen, als Satzung.

Bad Kissingen, den 01.03.1995
Stadtbauamt
Ref. III-2b



Russ
Techn.-Amtsrat

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"HINTER DER KAPELLE"

BAD KISSINGEN

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT

REF. III - 2

BAD KISSINGEN

AUFGESTELLT: 23.02.1994

1. Allgemeines

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.02.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter der Kapelle", Gemarkung Bad Kissingen, beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen entwickelt und als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO sowie als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO (entlang der Kapellenstraße) ausgewiesen.

2. Lage, Beschaffenheit und Größe des Baugebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Innenstadtbereich und erstreckt sich südlich der Kapellenstraße. Das Baugebiet schließt sich direkt an die Bebauung der Kapellenstraße und Kolpingstraße an.

Das Gelände ist im gesamten Baugebiet von Südosten nach Nordwesten fallend.

Gehölzbestände sind vor allem entlang der Grundstücke an der Kolping- und Kapellenstraße vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 1793, 1792/2 und 1804/3, die Westgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 1818, die Nordgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 1818 und 1819, weiter durch die Ostgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 1819 und die Südgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 1819/8.
- im Osten durch die Ostgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 1820, die Südgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 1820/2 und die Ostgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 1817 und 1815.
- im Süden durch die Südgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 1815, die Ost-, Süd- und Westgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 1804 und die Südgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 1792/2 und 1793.
- im Westen durch die Westgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 1793.

Die Größe des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,0 ha.

3. Geplante bauliche Nutzung

Bis auf das Gebäude an der Kolpingstraße, welches talseits 3 Geschosse und bergseits 2 Geschosse aufweist, ist für das gesamte Baugebiet Bebauung mit 4 Vollgeschossen vorgesehen, wobei wahlweise das Dachgeschoß als 4. Vollgeschoß ausgebildet werden kann. Im Bereich des Überganges zur Bebauung entlang der Kolpingstraße sind die Gebäude so einzustellen, daß sie zu den Plätzen viergeschossig erscheinen und zum bestehenden Gelände im rückwärtigen

Bereich nur dreigeschossig sind.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage und der Knappheit an Bauland ist eine verdichtete Bebauung gewollt und sinnvoll.

Die viergeschossige Bauweise ist aufgrund der Höhenentwicklung der Nachbarbebauung städtebaulich verträglich. Die Höhenentwicklung der vorgesehenen Bebauung entlang der Bebauung in der Kolpingstraße ist an die Traufhöhen der vorhandenen Gebäude angepaßt.

Aufgrund der vorhandenen Topographie werden der Lichteinfall und die Sonneneinstrahlung auf die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt überall 0,4.

Die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt bis auf die Bebauung in der Kolpingstraße (GFZ = 1,0), 1,3.

Auf den in der Nähe liegenden Grundstücken Fl.-Nr. 1796/5, 1796/6, 1797/7 und 1796 beträgt die GFZ zwischen 0,95 und 1,57. Aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft und der besonderen Nähe zum Zentrum ist die GFZ von 1,3 begründet. Die geplante Bebauung und die Anordnung der Baukörper ist städtebaulich richtig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt ca. 200 Wohneinheiten vorgesehen.

Die zu erwartende Einwohnerzahl beträgt 400 EW.

Gesamtfläche	2,0 ha	100 %

Wohnbaufläche	1,83 ha	91,5 %
öffentliche Verkehrsfläche und Fußwege	0,17 ha	8,5 %

Wohndichte netto: 400 EW/1,83 ha = ca. 219 EW/ha

Wohndichte brutto: 400 EW/2,0 ha = 200 EW/ha

4. Grünflächen und Bepflanzung

Im Bebauungsplan sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Es wird jedoch festgesetzt, daß je 500 qm Grundstücksfläche 2 Bäume I. oder II. Ordnung anzupflanzen sind.

Im Bereich der Stellflächen werden die Standorte für das Großgrün vorgegeben. Die übrigen Standortvorgaben für die großkronigen Laubbäume sind nicht bindend, sollen jedoch als Richtlinie bezüglich der Anpflanzung des Großgrüns dienen.

Die Wohnanlage ist städtebaulich gegliedert und sieht neben der Bebauung die Schaffung von durchgrüntem Freiräumen (Plätze) vor, welche als Begegnungsräume entsprechend gestaltet werden.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Festlegung der einzelnen Baugrundstücke wird eine Umlegung gemäß § 46, Abs. 1 BauGB durchgeführt.

6. Erschließungsanlagen

6.1 Straßenbau

Das Baugebiet wird verkehrsmäßig über die Kapellenstraße erschlossen. Die geplante Zufahrtsstraße wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet und besitzt bis zum ersten Wendehammer, nach ca. 70 m Straßenverlauf, eine Breite von 7,50 m. Weiter verläuft die Erschließungsstraße bis zum Grundstück Fl.-Nr. 1792/2 und endet ebenfalls mit einem Wendehammer. Die Breite der Erschließungsstraße beträgt in diesem Abschnitt 6,0 m bzw. 4,5 m. Über die öffentliche Erschließungsstraße werden die östlich gelegenen Gebäude nicht erschlossen. Die Erschließung dieser Gebäude wird über private Verkehrsflächen abgesichert. Die erforderlichen Rettungswege, Zufahrten z.B. für Müllfahrzeuge und Möbelautos sind, ebenso wie eine ausreichende Beleuchtung der Verkehrsflächen, in einer eigenen Planung sicherzustellen. Eine Ausnahme bildet das Gebäude in der Kolpingstraße, dessen Erschließung bereits abgesichert ist.

Entlang der 6,0 m breiten Erschließungsstraße und dem größeren Wendehammer sind öffentliche Stellplätze angeordnet. Die privaten Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht. Je Tiefgarage ist nur eine Zufahrt vorgesehen. Eine Durchfahrt von der Kapellenstraße zur Kolpingstraße ist nicht möglich. Eine fußläufige Verbindung ist jedoch vorgesehen, indem von der Erschließungsstraße ein 3,0 m breiter, befahrbarer Fußweg zur Kolpingstraße geführt wird.

6.2 Abwasserbeseitigung

Der Entwässerungskanal, welcher im gesamten Baugebiet neu zu verlegen ist, wird an den Kanal in der Kapellenstraße und somit an die Kanalisation der Stadt Bad Kissingen angeschlossen. Der Anschluß der östlich gelegenen Gebäude erfolgt über private Entwässerungsleitungen, welche bis zum großen Wendehammer geführt und dort an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden müssen.

6.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über eine Versorgungsleitung DN 100 versorgt. Die Anbindung erfolgt an die bestehenden Leitungen in der Kapellenstraße und Kolpingstraße. Die Trasse verläuft von der Kapellenstraße über die Erschließungsstraße und vom Fußweg zur Kolpingstraße.

6.4. Energieversorgung

Für das Baugebiet besteht die Möglichkeit der Gasversorgung. Dabei erfolgt die Anbindung an die bestehenden Leitungen in der Kapellenstraße. Um jedoch die Versorgung gewährleisten zu können, ist die Einordnung einer Gasdruckregelanlage im Bereich der Einmündung Kapellenstraße erforderlich. Dies kann im Betriebsgebäude, welches an der Kapellenstraße errichtet wird, realisiert werden.

Für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität ist die Einordnung und der Bau einer Umspannstation erforderlich. Diese ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die 20 KV-Zuführung erfolgt als Einschleifung von der Kapellenstraße.

Die 1 KV-Kabel sollten neben der Versorgung der Hausanschlüsse der geplanten Wohnanlagen gleichfalls zur Einführung der bestehenden Niederspannungskabel in der Kapellenstraße und Kolpingstraße genutzt werden sowie die Anbindung der neuen Feuerwache einschließlich aller integrierten Einrichtungen ermöglichen.

7. Erschließungskosten

In den nachstehenden aufgeführten Kosten sind die noch auszuführenden Erschließungsmaßnahmen enthalten.

Folgende Kosten sind zu erwarten:

1. Straßenbau	260.000,--	DM
2. Abwasserbeseitigung	150.000,--	DM
3. Wasserversorgung	85.000,--	DM
4. Stromversorgung	185.000,--	DM
5. Straßenbeleuchtung	32.500,--	DM
6. Gasversorgung	150.000,--	DM

Gesamtsumme zzgl. MWSt.	862.500,--	DM
-------------------------	------------	----

Die Erschließungskosten werden entsprechend der örtlichen Satzungen aufgeteilt.

7. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 28.02.94 bis 16.03.94 durchgeführt.

Dabei wurden folgende Einwände vorgebracht:

- 1) Die Eigentümergemeinschaft Peter Side, Dr. Jürgen Richter und Werner Hornung stellt mit Schreiben vom 17.03.94 folgende Forderungen auf:
 - 1.1. höchstens zweigeschossige Bauweise im Anschluß an das Grundstück Flurstück-Nr. 1804/4 und 1804/3
 - 1.2. Stundung der Erschließungs- und Unterhaltskosten der Straße, solange diese vom Antragsteller nicht bauseitig benötigt wird
 - 1.3. eine mehr aufgelockerte Bebauung mit deutlich ausgewiesenen Grünflächen, vor allem mit Bäumen und Baumgruppen
 - 1.4. grundsätzliches Überdenken, ob man durch Zulassen einer so kompakten Bebauung dem Stadtbild und einer menschenwürdigen Baugestaltung und Lebensumwelt gerecht wird und die Homogenität der vorhandenen Bebauung nicht empfindlich aus dem Gleichgewicht bringt

- 1.5. den sofortigen Stopp der weiteren Verfahren zur Genehmigung des oben angeführten Bebauungsplanes um
 - 1) zunächst die Auswirkungen des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus dem Gebiet "Hinter der Kapelle" im Hinblick auf den Verkehrsfluß in der Kapellenstraße untersuchen zu lassen und
 - 2) überhaupt eine Bebauungsmöglichkeit hinsichtlich der hydrologischen Gegebenheiten prüfen zu lassen.
2. Der Nachbar Heinz Hippler äußert mit Schreiben vom 09.03.94 folgende Bedenken:
 - 2.1. Gebäude mit 4 Geschossen fügen sich nicht in das Gesamtbild der bisherigen Bebauung und das Planungsgebiet ein. Sie sind zu hoch und damit stören sie den Gesamteindruck des Stadtbildes. Abgesehen davon versperren solch hohe Häuser Freisicht, Lichteinfall und Sonneneinstrahlung auf die Nachbargrundstücke. Gebäude mit 4 Geschossen sind abzulehnen.
 - 2.2. Die Darstellung im Bebauungsplan läßt den Schluß zu, daß die Grenzabstände zu bestehenden Grundstücken nicht eingehalten werden sollen. Die Abstandsflächen der Gebäude sind einzuhalten.
3. Frau Juliane Trimbach wendet mit Schreiben vom 19.03.94 folgendes ein:

Im Anschluß ihres Anwesens Kolpingstraße 23, Flurstück-Nr. 1810/5 läßt der Entwurf, im Gegensatz zum übrigen Bereich, eine derart massive Bebauung zu, die mit der in der Kolpingstraße vorhandenen aufgelockerten Bauweise städtebaulich nicht zu vereinbaren ist. Die Bebauung nördlich von Flurstück-Nr. 1810/3 bis Flurstück-Nr. 1810/6 stellt letztlich eine geschlossene 60 m breite Wand, die sich im Feuerwehrhaus noch fortsetzt, in viergeschossiger Höhe dar.
4. Herr Architekt Leubner wendet mit Schreiben vom 18.03.94 folgendes ein:
 - 4.1. Der Fußweg, der über sein Grundstück zur Kolpingstraße geführt wird, ist zu verlegen.
 - 4.2. Der Zufahrtsweg zum Grundstück Flurstücks-Nr. 1792/2 ist zu verlegen.
 - 4.3. Die Baugrenzen sollen entsprechend dem beigelegten Lageplan Richtung Norden verschoben werden. Im Bereich des Gebäudes an der Kolpingstraße soll, wie im übrigen Bereich, ein Mansarddach errichtet werden können.

Mit Schreiben vom 24.03.94 wendet sich Herr Leubner nochmals gegen den Bebauungsplan und führt folgende weitere Bedenken an:

 - 4.4. Die öffentlichen Stellplätze im nördlichen Bereich seines Grundstücks sollen entfallen.

4.5. Die Stellplätze sollen für seinen Bereich in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Allerdings sollen je Gebäude 2 Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden können.

4.6. Die Baugrenzen werden grundlos eingeengt.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 18.05.94, die Einwände wie folgt zu behandeln:

1. Eigentümergeinschaft Peter Side, Dr. Jürgen Richter und Werner Hornung

1.1. Aufgrund der Lage und der Knappheit an stadtnahem Bauland ist eine viergeschossige Bauweise gewollt und richtig. Aufgrund der Höhenentwicklung der Nachbarbebauung sind 4 Geschosse städtebaulich verträglich.

1.2. Eine Stundung der Erschließungs- und Unterhaltungskosten für die Straße ist nicht möglich.

1.3. In den Bebauungsplanentwurf, der den Trägern öffentlicher Belange zugeleitet werden soll, werden Festsetzungen zur Grünordnung eingearbeitet.

1.4. Die viergeschossige Bebauung fügt sich städtebaulich verträglich in die Umgebung ein. Sie wird einer menschenwürdigen Baugestaltung und Lebensumwelt gerecht.

1.5. 1) Die Einmündung der Erschließungsstraße liegt ca. 70 m von der Ampel an der Hartmannstraße entfernt. Die Anbindung einer inneren Erschließungsstraße an eine Sammelstraße ist an dieser Stelle möglich. Der Verkehrsfluß auf der Kapellenstraße wird durch die Einfahrt nicht beeinträchtigt, da die Kapellenstraße weiterhin bevorrechtigte Straße bleibt.

1.5. 2) Das Wasserschutzgebiet "Liebeskind" ist nicht amtlich festgesetzt. Ein Bauverbot liegt hier nicht vor. Der Fassungsbereich ist größtenteils bebaut. Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgt eine Prüfung hinsichtlich der Zulässigkeit im Wasserschutzgebiet. Eventuell notwendige Festsetzungen für die Aufrechterhaltung der Notversorgung mit Wasser für die Stadt Bad Kissingen werden nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange aufgenommen.

2. Heinz Hippler, Leverkusen

2.1. Aufgrund der Lage und der Knappheit an Bauland ist eine viergeschossige Bebauung richtig. Analog der Höhenentwicklung der Nachbarbebauung sind 4 Geschosse städtebaulich verträglich. Wegen der Topographie ist der Lichteinfall und die Sonneneinstrahlung auf die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt. Gebäude mit 4 Geschossen sind städtebaulich an

dieser Stelle richtig, da sie der Entwicklung in der Umgebung entsprechen. Im Bereich des Überganges zur Bebauung entlang der Kolpingstraße sollen die Gebäude so eingestellt werden, daß sie zu den Plätzen, die ins Gelände einscheiden viergeschossig erscheinen. Damit sind sie zum bestehenden Gelände im rückwärtigen Bereich nur dreigeschossig. Der Lichteinfall wird in keinem Fall beeinträchtigt.

2.2. Die erforderlichen Abstandsflächen können eingehalten werden.

3. Juliane Trimbach

3.1. Die Gebäude im Übergangsbereich zur Bebauung an der Kolpingstraße sollen so eingestellt werden, daß sie nur talwärts zu den geplanten Plätzen viergeschossig erscheinen, bergwärts erscheinen sie zum vorhandenen Gelände nur noch dreigeschossig. Damit ist die befürchtete Wandbildung aufgelöst.

4. Architekt Leubner

4.1. Eine Verlegung des Fußweges ist denkbar. Er soll so verlegt werden, daß er zu einer Hälfte auf dem Gelände Leubner zur anderen Hälfte auf dem Nachbargrundstück liegt. Die Breite des Fußweges ist auf 3 m festgelegt.

4.2. Die Verschiebung der Stichstraße zur Erschließung der Grundstücke 1792/2 und 1793 ist nicht möglich, da ansonsten der rückwärtige Bereich des Grundstückes Flurstück-Nr. 1804/3 nicht mehr sinnvoll bebaubar wird.

4.3. Eine Verschiebung der Baugrenzen ist nicht möglich. Das Gebäude an der Kolpingstraße muß sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans an der Kolpingstraße orientieren. Eine Dachform, wie in der Planskizze vorgetragen, ist nicht möglich.

Schreiben vom 24.04.94

4.4. Die sechs vorgesehenen öffentlichen Stellplätze können nicht entfallen.

4.5. Die Stellplätze für die Bebauung sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Es ist nur 1 Zufahrt zulässig (Ausnahme: Das Gebäude an der Kolpingstraße). Oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig.

4.6. Die Erweiterung der Baugrenzen ist nicht möglich.

8. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan lag den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vor.

Folgende Anregungen und Einwände wurden vorgetragen:

1. Landratsamt Bad Kissingen - Untere Naturschutzbehörde

- 1.1 Flachdächer sollen nicht zugelassen werden. Die Dacheindeckung in roten Ziegeln soll vorgeschrieben werden.
- 1.2 Die vorhandenen Gehölzstrukturen, welche zu erhalten sind, sind im Plan nicht erkennbar. Die erhaltenswerten Gehölze und geschützten Bäume sollen im Plan dargestellt werden.
- 1.3 Die beispielhafte Aufzählung von Punkt 3.1 ist durch folgende Sätze zu ersetzen:
"Die Pflanzung nicht standortgerechter, buntlaubiger Laubgehölze ist zulässig. Dies gilt auch für die Pflanzung von Nadelgehölzen".
- 1.4 Die zu bepflanzende Grundstücksfläche ist von 500 qm auf 200 qm festzulegen.
- 1.5 Es wird festgestellt, daß es sich um einen Bebauungsplan mit grünorderischen Festsetzungen und nicht um einen Grünordnungsplan handelt.
- 1.6 Die Liste der Nadelgehölze unter Punkt 4.5 soll gestrichen werden.

2. Stadtwerke Bad Kissingen

- 2.1 Der Standort der Trafostation nahe der Kapellenstraße soll weiter ins Innere des Baugebietes verschoben werden.
- 2.2 Bei der Versorgung des Baugebietes mit Gas ist eine Gasdruckregelanlage im Bereich der Einmündung der Kapellenstraße erforderlich.
- 2.3 Das Baugebiet liegt im Wassereinzugsgebiet der "Liebeskindquelle". Aus diesem Grunde kann die Lagerung von Öl oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen und dem Betrieb von Ölheizungen sowie dem Aufschluß von Grundwasser nicht zugestimmt werden.

3. Kindertagenaufsichtsbehörde

- 3.1 Im Baugebiet sind 200 Wohneinheiten (400 Einwohner) vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, daß auch Familien mit Kindern im Kindergartenalter diese Wohnungen beziehen. Die Kindergartenplätze Kliegl-Kindergarten und Sinnberg-Kindergarten sind in den nächsten Jahren voll ausgelastet. Mit der Schaffung weiterer Wohnungen sind Engpässe zu erwarten.

4. Stadtheimatpfleger

- 4.1 Das Denkmal "Trauernde Germania" sowie die das Denkmal umgebenden Häuser sollen erhalten bleiben.
- 4.2 Die geplanten Gebäude parallel zur Kolpingstraße dürfen die Häuserzeile auf der nördlichen Seite nicht überragen. Sie sollen tiefer liegen.

Auf Empfehlung des Bauausschusses beschließt der Stadtrat, die Anregungen und Einwände wie folgt zu behandeln:

- Zu 1.1. Die Festsetzungen von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern im Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Überlegungen erfolgt. Die Festsetzungen von roten Dachziegeln ist städtebaulich nicht sinnvoll.
- Zu 1.2. Aufgrund der verdichteten Bauweise und der geplanten Tiefgaragen ist der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen nicht möglich. Dieser Eingriff wird durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen.
- Zu 1.3 Dieser wird eingearbeitet.
- Zu 1.4 Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß je 500 qm Grundstücksflächen mind. 2 Bäume I. und II. Ordnung anzupflanzen sind. Diese Festsetzung ist ausreichend.
- Zu 1.5 Die unter 3.7 benutzte Formulierung "Grünordnungsplan" wird durch den Begriff "Bebauungsplan" ersetzt.
- Zu 1.6 Der Einwand wird eingearbeitet.
- Zu 2.1 Für die Trafostation ist in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Kissingen ein neuer Standort festgelegt worden.
- Zu 2.2 Die Gasdruckregelanlage kann im Bereich des Betriebsgebäudes in der Kapellenstraße angeordnet werden.
- Zu 3.1 Es ist beabsichtigt, einen Großteil der Wohnungen für altersgerechtes Wohnen vorzusehen. Ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen ist demnach nicht zu erwarten. Außerdem sind die Kindergartenplätze durch die derzeitigen neuen Überlegungen ausreichend vorhanden.
- Zu 4.1 Der Bereich der "Trauernden Germania" inkl. der das Denkmal umgebenden Häuser liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- Zu 4.2 Im Bebauungsplan ist eine maximale Traufhöhe festgesetzt, welche tiefer liegt als die Traufhöhe der Häuser in der Kolpingstraße.

9. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 08.08.94 - 08.09.94 öffentlich aus.

Die Fa. Pfeil Wohnungsbau GmbH und Herr Ernst Leubner beantragten geringfügige Änderungen bei der Begrenzung der Tiefgaragen und Baugrenzen.

Der Stadtrat beschloß in seiner Sitzung am 05.10.94, die Einwände in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

10. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschloß in seiner Sitzung am 05.10.94 den Bebauungsplan "Hinter der Kapelle" in der Fassung vom 13.09.94 gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Bad Kissingen, 06.10.94
Stadtbauamt Bad Kissingen



Russ
Techn.-Amtsrat