

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"PRINZENGRABEN U. RASENWEG"

STADTTEIL HAUSEN

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT:

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.03.94 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Prinzengraben und Rasenweg" der Gemarkung Hausen beschlossen.

Durch Änderung der Dachneigung und Kniestockhöhe wird der Ausbau von Dachgeschossen wesentlich erleichtert. Dies ermöglicht eine bessere Ausnutzung der Grundstücke, so daß die Flächen nicht übermäßig bebaut werden müssen.

Mit Wegfall der Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 qm wird eine höhere Ausnutzung von Wohnbaufläche und ein sparsamer Erschließungsaufwand erreicht.

Mit Änderung der Festsetzungen bezüglich der Stellplatzanordnung bzw. der Stellplatzzufahrten erfolgt eine eindeutige Aussage hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen bzw. Garagen.

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.

Bad Kissingen, den 24.03.94

Stadtbauamt

I. A.



Russ
Techn.-Amtsrat

Stadtbauarzt
- 4. NOV. 1988
Bad Kissingen

INGENIEURBÜRO NIEMETZ · HOSSFELD · FISCHER

BERATENDE INGENIEURE · 8730 BAD KISSINGEN · WENDELINUSSTRASSE 24 · RUF (0971) 4021

Stadt Bad Kissingen · Stadtteil Hausen

Begründung zum
Bebauungsplan „Prinzengraben und Rasenweg“

Maßstab:

Z.-Nr.:

035 794 848 d

Entwurfsverfasser:

gez./geänd.:

20.2.1978 Nie

18.9.1978 Nie

12.2.1979 Nie

26.7.1979 Nie

5.11.1979 Nie

Bauherr:

A. Hüh



INGENIEURBÜRO NIEMETZ · HOSSFELD · FISCHER

BERATENDE INGENIEURE VBI · 8730 BAD KISSINGEN · WENDELINUSSTRASSE 24 · RUF (0971) 4021

BEBAUUNGSPLANUNG DER STADT BAD KISSINGEN STADTTEIL HAUSEN

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "PRINZENGRABEN UND RASENWEG"

1) Allgemeines:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes geht auf einen Beschluß der noch selbständigen Gemeinde Hausen zurück. Durch den Ausbau des nördlichen Talüberganges über die Fränkische Saale (Nordbrücke) in Verbindung mit einer Kurvenbegradigung und Linksabbiegespur im Zuge der St 2292 wurde die bestehende Ausfahrt der Straße "Am Prinzengraben" aufgelassen. Einzige Verbindung des südlichen Baugebietes "Untere Saline" zur St 2292 und zur Stadt blieb die "Danziger Straße", die jedoch im Anschlußbereich an die Staatsstraße und innerhalb des Baugebietes ein Längsgefälle von mehr als 11 bzw. 13 % aufweist. Bei winterlichen Straßenverhältnissen führen diese Stellen immer wieder zu Schwierigkeiten. Zur Schaffung einer zweiten Verbindung für dieses Baugebiet bot sich eine Querstraße zwischen dem "Rasenweg" und der Straße "Am Prinzengraben" an. Die einzig durchführbare Anordnung mit wirtschaftlicher Erschließungsmöglichkeit von weiterem Baugebiet ist die im Bebauungsplan dargestellte Lösung. Die frühere Gemeinde Hausen erhielt vom Straßenbauamt Schweinfurt im Zuge der Baumaßnahme "Nordbrücke mit Anschluß an die St 2292" eine Zuschußzusage für die Schaffung

dieser Querverbindung als Ersatz für die entfallene Einmündung der Straße "Am Prinzengraben" in die St 2292.

Am 1.5.1972 wurde die Gemeinde Hausen nach Bad Kissingen eingegliedert. In Aufstellung befindliche Bauleitplanungen mußten überarbeitet werden. Als Grundlage hierzu mußte jedoch die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Stadt mit Stadtteilen abgewartet werden. Dieser rechtswirksame Flächennutzungsplan liegt nun vor und der vorliegende Bebauungsplan ist hieraus entwickelt.

Der Stadtrat Bad Kissingen hat am 28.3.1977 einen neuen Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan "Prinzengraben und Rasenweg" gefaßt. Obwohl vor dem 1.1.1977 mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Gemeinde Hausen) begonnen wurde, erfolgte eine Beteiligung der Bürger in der Zeit vom 30.3. bis zum 15.4.1977, die jedoch weder Einwendungen, noch Anregungen brachte.

2) Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Gebiet liegt an der von Bad Kissingen nach Norden führenden St 2292 jedoch noch südlich vom Ortskern des Stadtteiles Hausen. Östlich und südlich grenzt die Siedlung "Untere Saline" an. Im Baugebiet selbst bestehen zwei ältere Wohnhäuser mit Nebengebäuden. Südöstlich, jedoch über der St 2292, liegt die "Untere Saline", unmittelbar im Süden angrenzend das denkmalgeschützte "Salzhaus".

Das Gebiet ist von zwei natürlichen Tiefpunkten durchzogen, dem Prinzengraben im Süden und dem Petersgraben im Norden entlang des Rasenweges. Der Petersgraben ist ganz, der Prinzengraben teilweise verrohrt.

Das Gelände steigt mäßig nach Osten bzw. Nordosten an. Der Boden ist im oberen Bereich lehmig, es kann roter Buntsandstein angetroffen werden (alter Steinbruch in der Nähe).

Die nächste Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe an der St 2292 für beide Fahrtrichtungen. Kirchen, Schulen und Versorgungsläden sind erst in den Zentren Bad Kissingen und Hausen vorhanden.

Im Stadtteil Hausen wird zur Zeit die Flurbereinigung durchgeführt.

Die Größe des Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches beträgt etwa 2.02 ha.

3) Geplante bauliche Nutzung:

Das an die Staatsstraße angrenzende Gebiet ist den Schallemissionen aus dem Straßenverkehr ausgesetzt. Der sich ergebende äquivalente Dauerschallpegel überschreitet in einzelnen Zonen den für allgemeines Wohngebiet (WA) zulässigen Planungsrichtpegel. Bei den in diesen Bereichen geplanten Wohneinheiten sind schallabschirmende Maßnahmen notwendig und im Baugenehmigungsverfahren zu beachten und nachzuweisen.

Als hochbautechnische Schallminderungsmaßnahmen sind unter anderem möglich: die Ausnutzung der schalldämmenden Wirkung mittels Schallschattenbildung (Bauweise im lärmgeschützten Winkelversprung, Vorbau von Terrassen mit Mauerwerksumrandung usw.), Verwendung von schalldämmenden Fenstern und Zwangsentlüftung bei den der Schallquelle zugewandten Wohn- und Schlafräumen (VDI Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern") oder die Anordnung der Wohn- und Schlaf-

räume an der der Staatsstraße abgekehrten Seite.
Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ist zu beachten.

Das Gelände am Prinzengraben wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Ein dort bestehendes und grundbuchamtlich gesichertes Geh- und Fahrrecht muß beachtet werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt vorgesehen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO	1,32 ha
Öffentliche Grünflächen	0,18 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,53 ha.

Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet (WA) können außer den bestehenden Anwesen acht zweigeschossige und vier eingeschossige Wohngebäude errichtet werden. Insgesamt kann mit etwa 19 Wohneinheiten gerechnet werden, das entspricht einer Ansiedlung von etwa 50 bis 60 Personen.

Wohnbau land und Wohndichten:

Allgemeines Wohngebiet (WA) = Netto	1,32 ha
Verkehrsflächen	0,53 ha
Bruttowohnbau land	<u>1,85 ha.</u>

Nettowohndichte etwa 14 Wohnungen/ha

Bruttowohndichte etwa 10 Wohnungen/ha.

Für die Bebauung ist offene Bauweise vorgesehen.

Für die Schaffung eines Kinderspielplatzes sind die Flächen des Geltungsbereiches nicht sonderlich geeignet. Deshalb muß die Spielplatzfrage im Zusammenhang mit dem gesamten Siedlungsbereich gelöst werden.

4) Bodenordnende Maßnahmen:

Die Festlegung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt gegebenenfalls durch Umlegung nach dem Bundesbaugesetz (BBauG).

5) Immissionsschutz:

Wie bereits erwähnt bringen Schallemissionen der benachbarten Staatsstraße 2292 Belastungen des benachbarten Baugebietes. Das Straßenbauamt Schweinfurt gibt folgende Ausgangsdaten an:

DTV₁₉₇₅ = 6.440 Kfz/24 h (davon LKW-Anteil
306 Kfz/24 h oder 4.8 %

DTV₂₀₀₀ = 7.792 Kfz/24 h (Sättigungswert DIN
18005 Ziff. 1.3)

Mittlerer Stundenwert (Tag) : 438 Kfz/h 59 dB(A)

Mittlerer Stundenwert (Nacht): 97 Kfz/h 52 dB(A).

Es erfolgen keine Zuschläge für LKW-Anteil, Fahrbahnelast, Ampelkreuzung, Steigung oder Schnellstraße, so daß von den Werten 59 dB(A) Tag und 52 dB(A) Nacht als äquivalenter Dauerschallpegel ausgegangen werden kann.

Gegenüber dem unmittelbar benachbarten allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einem Planungsrichtpegel von 55 Tag und 40 dB (A) Nacht ergibt sich eine Überschreitung bei Tag von 4 dB(A) und bei Nacht von 12 dB(A). Untersuchte Geländequerschnitte ergeben, daß Schallschutzmaßnahmen durch Wälle, Wände oder dgl. entlang der Straße aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll sind. Zur Minderung der Lärmeinwirkung wird auf hochbautechnischen Schallschutzmaßnahmen verwiesen. In der abgelegenen Baureihe des allgemeinen Wohngebietes (WA) kann bereits eine Abminderung des Schallpegels durch die vorgelagerte Bebauung und den Abstand von der Schallquelle herangezogen werden.

6) Erschließung:

Beim Ausbau der Straßen in der Siedlung wurde die Straße "Am Prinzengraben" bis in den Geltungsbereich hinein von Osten errichtet. Auch der Fußweg zur St 2292 besteht. Der Rasenweg wurde wegen der nicht im Besitz der damaligen Gemeinde Hausen befindlichen Grundstücke noch nicht ausgebaut. Der südlich einmündende "Amselweg" jedoch ist bereits durch eine Schwarzdecke befestigt. Die geplante Verbindung zwischen dem Rasenweg und der Straße "Am Prinzengraben" fehlt noch gänzlich. Sie wird mit einer Fahrbahnbreite von 6.0 m und einem westlich angeordneten Gehsteig von 1.5 m vorgesehen. Die Anordnung eines beiderseitigen Gehsteiges ist wegen des Abstandes zwischen den vorhandenen Wohngebäuden bzw. deren Stützmauer nicht möglich. Der Rasenweg erhält eine Fahrbahnbreite von 7.0 m und beiderseitige Gehsteige. Der südliche Gehsteig ist 1.5 m breit, der nördliche 2.0 m und durch einen Grünstreifen von 2.0 m Breite von der Fahrbahn getrennt. Am östlichen Ende des Rasenweges ist eine Wendefläche mit einem Halbmesser von 10.0 m angeordnet.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe, Poppenhausen und ist im gesamten Siedlungsbereich gesichert. Es fehlt lediglich die Verbindungsleitung in der Straße zwischen dem Rasenweg und dem Prinzengraben.

Ebenso ist die Entwässerungsanlage bereits ausgebaut und an die Kläranlage der Stadt Bad Kissingen angeschlossen. Auch hier fehlen nur die Anlagen der Verbindungsstraße.

Die Energieversorgung des Baugebietes ist durch das Überlandwerk Unterfranken gewährleistet. Die

Versorgung erfolgt von der im Südosten direkt angrenzenden Trafostation. Eine Hochspannungs-Freileitung zu dieser Trafostation kreuzt allerdings das Baugebiet. Im Einvernehmen mit dem Überlandwerk wurden die erforderlichen Schutzanstände im Bebauungsplan eingetragen. Eine Bebauung im Abstand von 7.5 m von der Freileitungsachse kann mit der Zustimmung des Überlandwerkes erfolgen, im Abstand von 10.0 m kann ohne Zustimmung bebaut werden.

Die Möglichkeit der Verlegung einer Gasversorgungsleitung durch die Stadtwerke vor Ausbau der Straßendecken ist gegeben.

7) Erschließungskosten:

Bei den Erschließungskosten werden die bereits vorhandenen Anlagen nicht berücksichtigt. Es sind noch etwa zu erstellen:

Straßenbau:

etwa 3500 qm Fahrbahn-, Gehweg- und Wirtschaftswegflächen	250.000,- DM
---	--------------

Straßenbeleuchtung:

etwa	25.000,- DM
------	-------------

Kanalisation:

etwa 100 lfdm	30.000,- DM
---------------	-------------

Wasserversorgung:

etwa 100 lfdm	10.000,- DM
---------------	-------------

Elektrizitätsversorgung:

etwa	<u>10.000,- DM</u>
------	--------------------

Insgesamt etwa	<u>325.000,- DM</u> =====
----------------	------------------------------

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 129, Absatz 1 BBauG (Straßenbau, Straßenbeleuchtung, anteilige Kosten der Kanalisation für Straßenentwässerung usw.) werden in Höhe von 10 % durch die Stadt und in Höhe von 90 % durch die Anlieger getragen. Die Anschlußbeiträge für Kanalisation und Wasserversorgung bestimmen sich nach den jeweiligen Satzungen der Stadt bzw. des Zweckverbandes. Bei der Elektrizitätsversorgung werden die Anlieger nach den Richtlinien des Überlandwerkes Unterfranken für Anschlußbeiträge herangezogen.

8) Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und deren Interessen durch die Planung berührt werden können, sind an der Ausarbeitung des Planes beteiligt worden. Bedenken und Anregungen sind, soweit vorgetragen, bei der Aufstellung des Planes berücksichtigt worden.

Während der ersten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 20.02.1978 in der Zeit vom 14.04. bis 16.05.1978 wurden von vier Beteiligten Bedenken erhoben. Soweit diese begründet wurden, wendeten sie sich gegen die geplante Verbindungsstraße zwischen dem "Rasenweg" und der Straße "Am Prinzengraben" und die damit ihrer Auffassung nach verbundene erhebliche Lärmbelästigung durch den zu erwartenden Kraftverkehr. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander beschloß der Stadtrat auf Empfehlung des Bauausschusses die

vorgebrachten Bedenken aus folgenden Gründen nicht zu berücksichtigen:

Wir bereits in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingehend dargelegt, ist diese Verbindungsstraße erforderlich, um

- a) eine sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung von Baugrundstücken im Bereich zwischen "Rasenweg" und der Straße "Am Prinzengraben" zu gewährleisten, und
- b) für das östlich gelegene Baugebiet neben der Danziger Straße eine weitere Möglichkeit der Anbindung an die Staatsstraße 2292 zu schaffen, nachdem die unmittelbare Zufahrt von der Straße "Am Prinzengraben" auf die St 2292 im Zuge des Ausbaues dieser Straße im Bereich der Einmündung Nordbrücke aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entfallen mußte.

Die Behandlung der während der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 18.09.1978 in der Zeit vom 03.11.1978 bis 04.12.1978 vorgetragenen Bedenken von zwei Beteiligten wurde nicht für erforderlich gehalten, nachdem bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, daß Bedenken und Anregungen nur noch hinsichtlich der vorgenommenen Änderung (Festsetzung eines WA-Gebietes im Bereich östlich der Staatsstraße 2292 und Einfügung einer weiteren Festsetzung in Ziffer 11, die Forderungen bezüglich des Schallschutzes vorsieht), vorgebracht werden können. Die vorgebrachten Bedenken bezogen sich jedoch nicht auf diese Änderungen.

Der Stadtrat hat deshalb auf Empfehlung des Bauausschusses die Bedenken zurückgewiesen und den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.09.1978 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Die Regierung von Unterfranken hat daraufhin den Bebauungsplan mit Bescheid vom 16.05.1979 Nr. 420 - 908 a 3/79 unter Auflagen genehmigt.

Aufgrund der erhobenen Auflagen hat der Stadtrat am 27.06.1979 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2a Abs. 6 BBauG nochmals auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 21.08. bis 20.09.1979 wurden von Frau Christel Halbig folgende Bedenken erhoben:

- 1) Die geplante Erschließungsstraße mit einer Gesamtausbaubreite von 12,5 m stelle im Vergleich zu den anderen Erschließungsstraßen im fraglichen Bereich einen unverhältnismäßigen Aufwand dar.
- 2) Außerdem falle die gesamte Straßenfläche auf ihre Grundstücke.
- 3) Die Planung führe im übrigen zwangsläufig zur Vernichtung ihres eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebes.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.10.1979 auf Empfehlung des Bauausschusses beschlossen, die

vorgebrachten Bedenken aus folgenden Gründen nicht zu berücksichtigen:

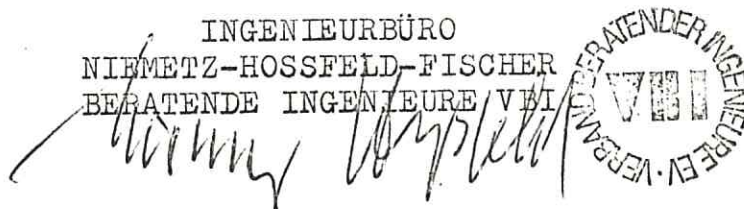
- 1) Die geplante Erschließungsstraße entspricht den planungsrechtlichen und tiefbautechnischen Anforderungen. Eine andere Straßenführung ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.
- 2) Frau Halbig wird im Rahmen des § 58 Abs. 1 BBauG im gleichen Maße zum Flächenbeitrag herangezogen wie die übrigen Grundstückseigentümer, deren Grundstücke im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.
- 3) Soweit ein Eingriff in den "eingerichteten und ausgeübten" Gewerbebetrieb behauptet wird, stellt der Stadtrat fest, daß gewerbliche Anlagen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 3010 und 3017 der Gemarkung Hausen zu keiner Zeit baurechtlich genehmigt wurden; vielmehr wurde die Beseitigung des widerrechtlich errichteten Lagerplatzes und der LKW-Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3017 unanfechtbar angeordnet.

Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.1979 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Geändert und ergänzt:

Bad Kissingen, den 05.11.1979/ 035 794 848 Nie/Mü
Wendelinusstraße 24, Rufnummer: 0971/*4021

INGENIEURBÜRO
NIEMETZ-HOSSFELD-FISCHER
BERATENDE INGENIEURE VBI

The block contains a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'H. Hossfeld'. To the right of the signature is a circular official stamp. The text around the perimeter of the stamp reads 'INGENIEURBÜRO NIEMETZ-HOSSFELD-FISCHER' at the top and 'BERATENDE INGENIEURE VBI' at the bottom. In the center of the stamp, there is a stylized logo consisting of the letters 'VBI'.