



# KURSTADT BAD KISSINGEN

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN FÜR DIE ALTSTADT MIT ERWEITERUNGSGEBIET



Vorbereitende Untersuchungen  
**Bad Kissingen**

Fassung vom 30.08.2018

Auftraggeber: Stadt Bad Kissingen

Bearbeitung:  
HWP - Büro für Städtebau und Architektur  
Holl Wieden Partnerschaft  
Stadtplaner und Architekten  
Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg  
Tel.: 0931 / 41998-3, Fax: 0931 / 41998-45  
Mail: buero@holl-wieden.de

Gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung

**Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr**





## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung .....</b>	<b>7</b>	<b>5 Städtebauliche Analysen .....</b>	<b>57</b>
<b>1.1 Einleitung .....</b>	<b>8</b>	<b>5.1 Siedlungsstruktur und</b>	
1.1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung .....	8	<b>räumliche Struktur .....</b>	<b>58</b>
1.1.2 Zeitlicher Ablauf .....	8	<b>5.2 Verkehrliche Situation.....</b>	<b>60</b>
<b>1.2 Auswahl und Abgrenzung</b>		<b>6 Zusammenfassung -</b>	
<b>des Untersuchungsgebietes .....</b>	<b>10</b>	<b>städtebauliche Mängel</b>	
<b>2 Übergeordnete Planungsvorgaben.....</b>	<b>13</b>	<b>und Missstände.....</b>	<b>65</b>
<b>2.1 Lage und Funktion im Raum .....</b>	<b>14</b>	<b>7 Entwicklungskonzept -</b>	
<b>2.2 Planungsrechtliche</b>		<b>Ziele für die Entwicklung</b>	
<b>Rahmenbedingungen.....</b>	<b>16</b>	<b>des Untersuchungsgebiets.....</b>	<b>69</b>
<b>2.3 Bauleitplanung .....</b>	<b>18</b>	<b>7.1 Erhalt und Entwicklung des Stadtbilds .....</b>	<b>72</b>
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	18	<b>7.2 Investitionen und Beseitigung der</b>	
2.3.2 Bebauungspläne .....	19	<b>Leerstände .....</b>	<b>74</b>
2.3.3 Laufende Bauanträge .....	20	<b>7.3 Qualifizierung des Wohnbestandes .....</b>	<b>76</b>
2.3.4 Eigentumsverhältnisse .....	22	<b>7.4 Gestaltung innerstädtischer Freiräume .....</b>	<b>78</b>
<b>2.4 Wasserschutzzone .....</b>	<b>24</b>	<b>7.5 Qualifizierung des Einzelhandels .....</b>	<b>80</b>
2.4.1 Hochwasserschutz .....	24	<b>7.6 Ausweitung kultureller und</b>	
2.4.2 Heilquellenschutzzone .....	24	<b>sozialer Nutzungen in der Altstadt .....</b>	<b>82</b>
<b>3 Strukturelle Rahmenbedingungen .....</b>	<b>27</b>	<b>7.7 Kanalsanierung - Heilquellenschutz.....</b>	<b>84</b>
<b>3.1 Entwicklungsperspektiven</b>		<b>7.8 Ausbau der Energieeffizienz .....</b>	<b>86</b>
<b>der Stadt und ihres Kurbades .....</b>	<b>28</b>	<b>7.9 Rahmenplan.....</b>	<b>88</b>
3.1.1 Bevölkerungsstruktur.....	28	<b>8 Umsetzungsinstrumente.....</b>	<b>91</b>
3.1.2 UNESCO-Antrag .....	30	<b>8.1 Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>92</b>
<b>3.2 Baugeschichtliche Beschreibung</b>		<b>8.2 Maßnahmenplan mit</b>	
<b>der Ensemblebereiche</b>		<b>Finanzierungsübersicht .....</b>	<b>93</b>
<b>im Untersuchungsgebiet .....</b>	<b>32</b>	<b>8.3 Sozialplan.....</b>	<b>94</b>
<b>4 Bestandsanalyse im</b>		<b>8.4 Begründung für das</b>	
<b>Untersuchungsgebiet.....</b>	<b>35</b>	<b>gewählte Sanierungsverfahren .....</b>	<b>95</b>
<b>4.1 Baualter des Gebäudebestands .....</b>	<b>36</b>	<b>8.5 Vorschlag Sanierungsgebiet .....</b>	<b>96</b>
<b>4.2 Baulicher Zustand des</b>			
<b>Gebäudebestands .....</b>	<b>38</b>		
<b>4.3 Höhe der Gebäude und Baudichte .....</b>	<b>40</b>		
<b>4.4 Stadtbild - Denkmalgeschützte und</b>			
<b>erhaltenswerte Bausubstanz.....</b>	<b>42</b>		
<b>4.5 Gebäude- und Grundstücksnutzung .....</b>	<b>44</b>		
4.5.1 Gewerbliche Nutzungen .....	44		
4.5.2 Wohnnutzung .....	48		
4.5.3 Einzelhandelsstruktur .....	50		
4.5.4 Soziale Infrastruktur .....	52		
<b>4.6 Grün- und Freiraumstruktur .....</b>	<b>54</b>		
		<b>Anlage: Auflistung der Bodendenkmäler in</b>	
		<b>Bad Kissingen</b>	





# 1 Einführung

## 1.1 Einleitung

### 1.1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Als Kur- und Badestadt mit einer bedeutenden Geschichte hebt sich Bad Kissingen von den meisten Mittelstädten in Bayern ab. Mit vielen Initiativen und Aktivitäten unterstreicht die Stadt diese besondere Bedeutung.

Mit dem Antrag auf Aufnahme in die UNESCO-Weltkulturerbeliste, zusammen mit 10 weiteren europäischen Traditionsbädern, weist die Stadt erneut auf ihre baukulturelle Bedeutung hin.

Besonderes Augenmerk soll in den nächsten Jahren der Innenstadt gelten, die wie in vielen Mittelstädten von verschiedenen rückläufigen Entwicklungen betroffen ist. Wichtigste Maßnahme ist hier die Neugestaltung der Fußgängerzone in der Altstadt. Mit der Neugestaltung ist die Sanierung des schadhafte Kanalsystems verbunden, da Verunreinigungen des Grundwassers in den Heilquellenschutz zonen unbedingt verhindert werden müssen. Teil der Kanalsanierung ist auch die Sanierung der privaten Grundstücksentwässerung, die zu finanziellen Belastungen der Hauseigentümer führen wird.

Für die Altstadt und Teile der östlichen Innenstadt wurde die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ziel der Untersuchungen ist es, das seit 1995 bestehende Sanierungsgebiet am Mühlbach um die südliche Altstadt zu erweitern.

Das Büro für Städtebau und Architektur Holl Wieden Partnerschaft aus Würzburg wird beauftragt, auf der Grundlage des gebilligten Entwurfs der vorbe-

reitenden Untersuchungen, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und eine Erörterung gemäß § 137 BauGB in Form einer Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat durchzuführen. Den von der Sanierung Betroffenen gemäß § 137 BauGB wird im Rahmen der Auslegung die Möglichkeit gegeben sich im Stadtplanungsamt über die Folgen der Sanierung beraten zu lassen und selbst Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Die Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen besteht darin, durch eine umfassende Bestandsanalyse die Mängel und Missstände des Untersuchungsgebietes festzustellen und daraus Ziele und Maßnahmen für eine zukunftsfähige Entwicklung abzuleiten. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind die Grundlage für die Festsetzung einer Sanierungssatzung.

### 1.1.2 Zeitlicher Ablauf

- 22.03.2017: Beschluss Erweiterung des Sanierungsgebietes am Mühlbach
- 08.05.2017: Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der vorbereitenden Untersuchungen
- 22.05. bis 19.06.2017: Öffentliche Auslegung
- ab Juni 2017: Bestandsaufnahme vor Ort, Bestandsanalyse
- 27.07.2017: Betroffenenbeteiligung als Referentenrunde mit Quartiersmanagement
- 03.08.2017: Telefonische Abstimmung der Ergebnisse

der vorbereitenden Untersuchungen und des weiteren Vorgehens mit Frau Kircher, Regierung von Unterfranken

- 09.08.2017: Betroffenenbeteiligung Pro Bad Kissingen e.V.
- 09.08.2017: Vorstellung des Projekts Neue Altstadt
- August 2017: Erstellung der Rahmenplanung
- 13.09.2017: Vorlage der vorbereitenden Untersuchungen mit Rahmenplanung und Beschlussvorschlag bei der Stadt Bad Kissingen
- 20.09.2017: Abschließende Besprechung unter Beteiligung der Regierung von Unterfranken
- 08.11.2017: Beschluss zu den vorbereitenden Untersuchungen im Bauausschuss
- 04.12.2017 – 05.01.2018: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 13.06.2018: Behandlung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Beschluss über die erneute Auslegung im Bauausschuss
- 16.07. – 16.08.2018: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 26.09.2018: Behandlung der Ergebnisse und förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete im Stadtrat
- Oktober 2018: Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt LRA KG
- Oktober 2018: Vorlage zur Kenntnis bei der Regierung von Unterfranken mit Lageplan, Bekanntmachung, Beschluss, Größe und Einwohnerzahlen des Sanierungsgebietes

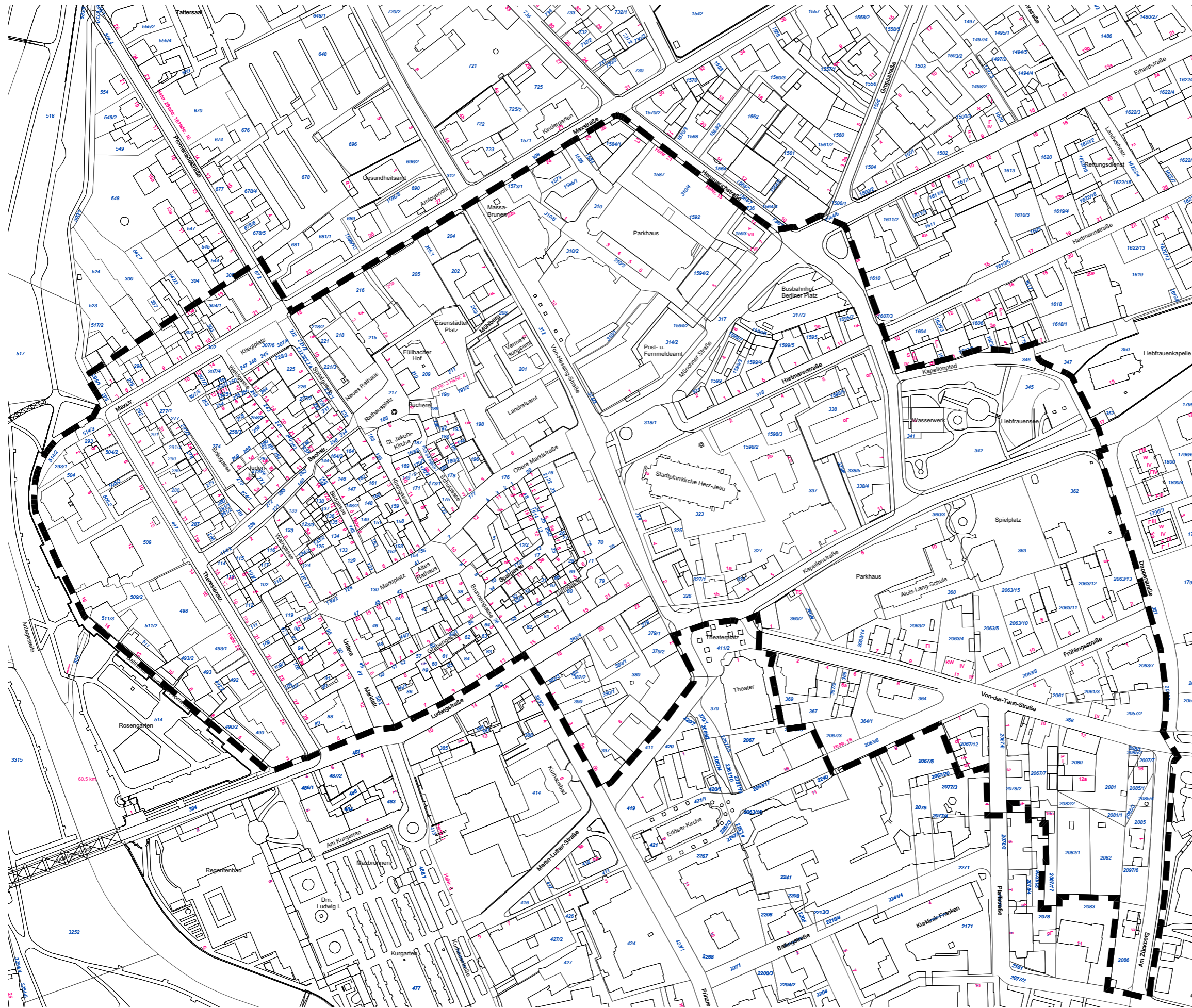




## 1.2 Auswahl und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Altstadt einschließlich der Bebauung an der Theresienstraße bis zur Balthasar-Neumann-Promenade sowie Teile der Bebauung nordwestlich der Maxstraße. Im Osten umfasst das Untersuchungsgebiet die ehemals villenartigen Siedlungserweiterungen bis zur Hemmerichstraße sowie Teile der Kapellenstraße, der Von-der-Tann-Straße und der Frühlingsstraße. Der Baublock des Kurviertels zwischen Ludwigstraße, Martin-Luther-Straße und Prinzregentenstraße ist ebenfalls Teil des Untersuchungsgebietes. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von 247.149 m<sup>2</sup> und beinhaltet folgende Flurstücke:

- Entlang der Balthasar-Neumann-Promenade (Fl. Nr. 294): 293/1, 490/2, 492/2, 493, 493/2, 509/2, 511, 511/2, 511/3, 504, 514/2, 514/3.
- Entlang der Theresienstraße (Fl. Nr. 497): 106, 107, 108, 109, 109/1, 111, 112, 113, 114, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 291/2, 292.
- Entlang der Maxstraße (Fl. Nr. 308): 295, 295/1, 296, 298, 524, 300, 301, 302, 303, 304/1, 305, 307/4, 307/5, 307/7, 204, 205, 205/1, 216, 218/2, 1573, 1573/1, 1584, 1584/1.
- Entlang der Bachstraße (Fl. Nr. 238): 114/2, 115, 139, 140, 164/2, 260, 234, 236, 237, 261, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274/1.
- Am Rathausplatz (Fl. Nr. 217): 189, 209 (Füllbacher Hof), 210, 215, 218, 221.
- Entlang der Mühlgasse und am Eisenstädter Platz (Fl. Nr. 211): 190, 191/2, 203 (Mühlberg), 203/1.
- In der Bräugasse (Fl. Nr. 274, 281): 277, 277/1, 278, 279, 280, 281/1, 281/2, 291/3.
- In der Weidgasse (Fl. Nr. 248): 237, 239, 240, 241, 242, 244, 247, 250, 251, 252, 252/2, 253, 254, 255, 256, 258, 258/2, 258/3, 259, 262.
- Am Klieglplatz (Fl. Nr. 307/6): 245, 246, 307/8.
- In der Spitalgasse (Fl. Nr. 222): 221/2, 221/3, 222/3, 222/4, 225/3, 226, 227/2, 229, 229/1, 230, 231, 232.
- In der Weingasse (Fl. Nr. 120,127): 102, 102/1, 116, 117, 118, 119, 121, 123, 123/2, 123/3, 124/2, 125.
- In der Badgasse (Fl. Nr. 143): 133, 134, 135, 136, 137, 138, 142, 144, 145, 146, 147, 148, 148/2, 149, 151.
- In der Kirchgasse (Fl. Nr. 165): 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 168, 169, 170, 171.
- In der Schulgasse (Fl. Nr. 187): 169/2, 170/2, 170/3, 173/1, 175, 180, 180/1, 183, 184, 185, 188, 189.
- In der Zwingergasse (Fl. Nr. 195): 180/2, 186, 193, 194.
- Entlang der Unteren Marktstraße (Fl. Nr. 87): 48, 49, 50, 86/2, 88, 90, 91, 92, 94, 95, 97, 98,
- Am Marktplatz (Fl. Nr. 130): 6, 7, 39, 40, 42, 43, 44, 44/2, 45, 46, 47, 97, 98, 100, 124, 128, 129, 130/2, 131, 150, 152, 153.
- Entlang der Oberen Marktstraße (Fl. Nr. 176): 1, 2, 3, 4, 5, 20, 173, 175, 177, 178, 196, 198.
- In der Brunnengasse (Fl. Nr. 36): 9, 10, 3, 38, 64.
- In der Grabengasse (Fl. Nr. 57): 42/1, 51, 52, 53, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 86/3.
- In der Spargasse (Fl. Nr. 17): 11, 12, 12/2, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 25/2, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33.
- In der Turmgasse (Fl. Nr. 70): 33/3, 66, 67, 68, 69, 71, 75.
- Entlang der Ludwigstraße (Fl. Nr. 384): 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 379, 397/1, 397/2, 380, 380/1, 382, 382/2, 382/3, 382/4, 390, 390/1, 397.
- Entlang der Von-Hessing-Straße (Fl. Nr. 312): 76, 201, 202, 310/1, 310/2, 314/3, 323, 324, 325, 326.
- In der Sparkassenpassage (Fl. Nr. 310): 310/3, 310/5, 1586, 1586/1.
- Entlang der Münchner Straße (Fl. Nr. 317): 314/2, 317/3, 1594/2, 1594/2, 1599/6, 1599/7.
- Entlang der Hartmannstraße (Fl. Nr. 318): 321, 338, 1595, 1595/2, 1598/2, 15989/3, 1598/5, 1599, 1599/3, 1599/4, 1599/5.
- Entlang der Hemmerichstraße (Fl. Nr. 736): 338/5, 341, 342, 345, 346.
- Entlang der Kapellenstraße (Fl. Nr. 355): 327, 327/1, 334, 337, 338/5, 360, 360/3, 362, 363.
- Entlang der Von-der-Tann-Straße (Fl. Nr. 368): 360/2, 360/4, 364, 366, 367, 367/2, 369, 2057/2, 2063/2, 2063/4, 2063/14, 2067/6, 2067/7, 2078/2, 2080, 2081, 2081/1, 2082, 2082/1, 2082/2, 2085, 2085/1, 2085/4, 2086, 2097/6.
- Entlang der Frühlingsstraße (Fl. Nr. 2063/8): 2061, 3061/3, 2063/5, 2063/7, 2063/10, 2063/11, 2063/12, 2063/13, 2063/15, 2067/3, 2067/12.



### Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- 1 Hausnummern
- 98 Flurnummern
- Untersuchungsgebiet

Hinweis: Die Gebäude in der Maxstraße 1 und 3 (Fl. Nr. 295, 295/1) wurden abgebrochen. Der Zeitpunkt der Bestandsaufnahme lag vor der Durchführung des Abbruchs, daher sind die Gebäude in den Kartierungen noch enthalten. Im Rahmenplan (S. 89, Abb. 63) wurde der Gebäudebestand aktualisiert.



Abb. 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets





## 2 Übergeordnete Planungsvorgaben

## 2.1 Lage und Funktion im Raum

Die Stadt Bad Kissingen liegt im Tal der fränkischen Saale am südlichen Rande des Biosphärenreservates Rhön. Sie ist Teil des Regierungsbezirks Unterfranken und Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises Bad Kissingen. Sie ist mit über 22.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis.

Seitens der Landes- und Regionalplanung wird Bad Kissingen derzeit noch als Mittelzentrum eingestuft und im ländlichen Teilraum verortet, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Mit der Änderung des Landesentwicklungsprogramms ist die Aufstufung zum gemeinsamen Oberzentrum mit der Stadt Bad Neustadt vorgesehen. Gemäß Regionalplan kreuzen sich in der Stadt zwei Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung: Die Achse von Schweinfurt kommend über Bad Kissingen und Bad Brückenau Richtung Fulda und die Achse von Gemünden am Main kommend über Hammelburg, Bad Kissingen und Bad Neustadt an der Saale weiter Richtung Thüringen.

Im Jahr 1972 wurden im Rahmen der Gebietsreform die ehemaligen Gemeinden Albertshausen, Arnshausen, Garitz, Hausen, Kleinbrach, Poppenroth, Reiterswiesen und Winkels eingemeindet. Die heutigen kleinen Stadtteile ordnen sich um die Kernstadt herum in disperser Struktur an. Insbesondere die beiden Stadtteile Poppenroth und Albertshausen liegen in deutlicher Distanz zur Kernstadt, andere Stadtteile bilden entlang der Fränkischen Saale ein Siedlungsband.

Die Stadt Bad Kissingen übernimmt als Mittelzentrum und zukünftiges Oberzentrum die zentrale Versorgungsfunktion für die eigenen Einwohner und für die Umlandsbevölkerung des Landkreises sowie des weiteren Umlandes. Sie bietet neben verschiedenen Verwaltungseinrichtungen und dem Amtsgericht zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein vielfältiges Arbeitsplatz- und Bildungsangebot sowie ein umfangreiches medizinisches Versorgungsangebot.

Weitere Oberzentren liegen in der rund 25 km entfernten Stadt Schweinfurt mit ca. 52.000 Einwohnern und der rund 65 km entfernten Stadt Fulda (Hessen) mit ca. 67.000 Einwohnern sowie in der rund 70 km entfernten Stadt Würzburg mit ca. 125.000 Einwohnern, die zukünftig mit der Änderung des Landesentwicklungsprogrammes zur Regiopole aufgestuft wird.

Bad Kissingen befindet sich innerhalb des Fernstraßennetzes in einer Randlage. Wichtigste überregionale Straßen im Stadtgebiet sind die Bundesstraßen B 286 und B 287, durch welche auch eine Anbindung an die Bundesautobahnen A7 und A71 gegeben ist. Die Stadt liegt zwar in relativer räumlicher Nähe der beiden Autobahnen, dennoch sind die Entfernungen zu den Autobahnanschlüssen vergleichsweise groß, von der A7 ca. 16 km und von der A71 ca. 12 km. Die Anbindung Bad Kissings an das Schienenverkehrsnetz erfolgt über zwei Bahnstrecken, über Ebenhausen an die Strecke Würzburg - Schweinfurt - Erfurt und über die Saaletalbahn an den Bahnknoten Gemünden.

Die reizvolle Lage am Rande des Mittelgebirges Rhön stellt zusammen mit den Kuranlagen und der Altstadt als herausragendem Kulturdenkmal die Grundlage für den örtlichen Tourismus und Tagesbesuchsverkehr in Bad Kissingen dar. 2016 wies Bad Kissingen mehr als 1,6 Millionen Gästeübernachtungen mit mehr als 253.000 Gästereisen auf, mit steigender Tendenz.

## Lage in der Region

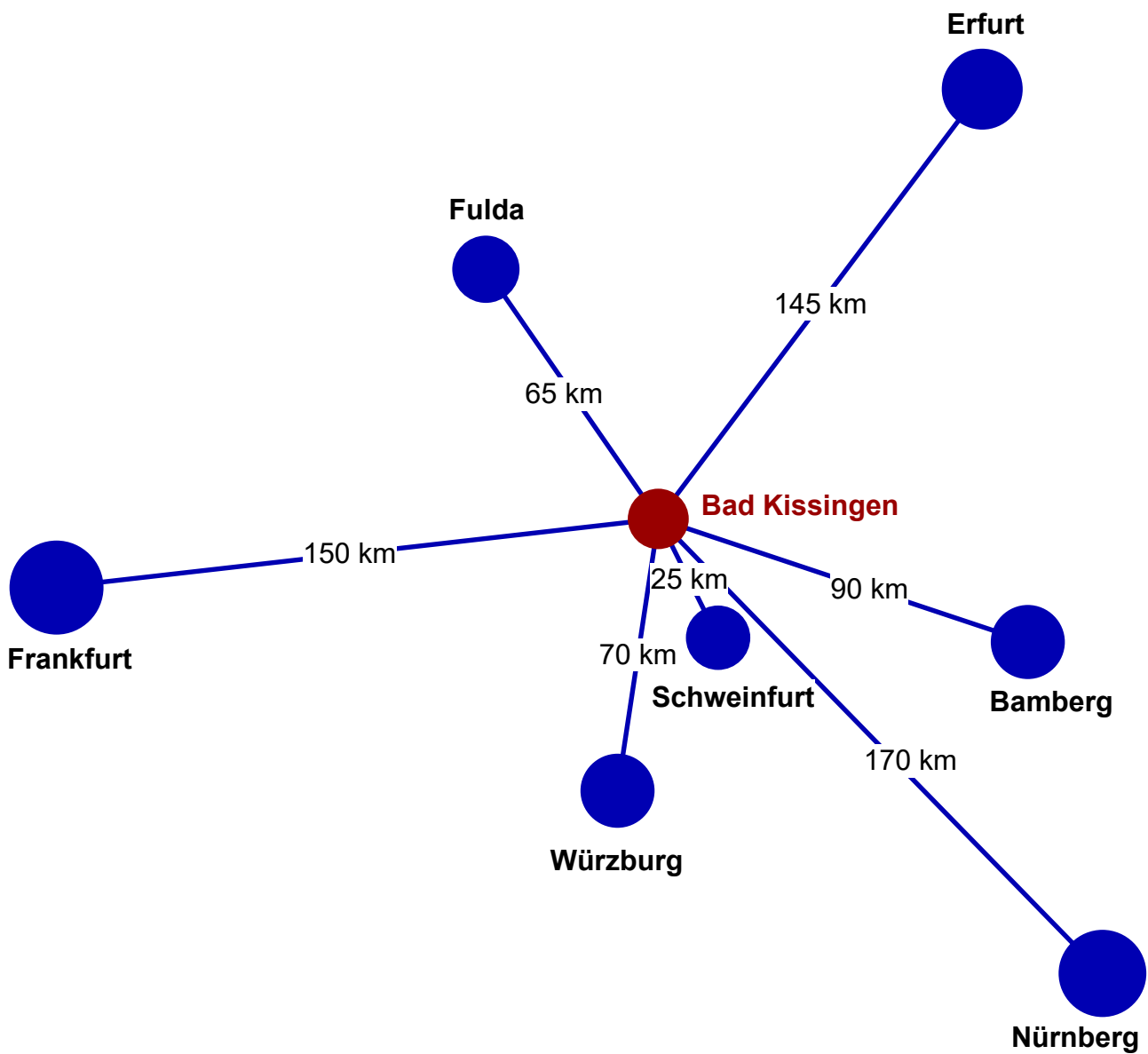


Abb. 3: Lage in der Region

## 2.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

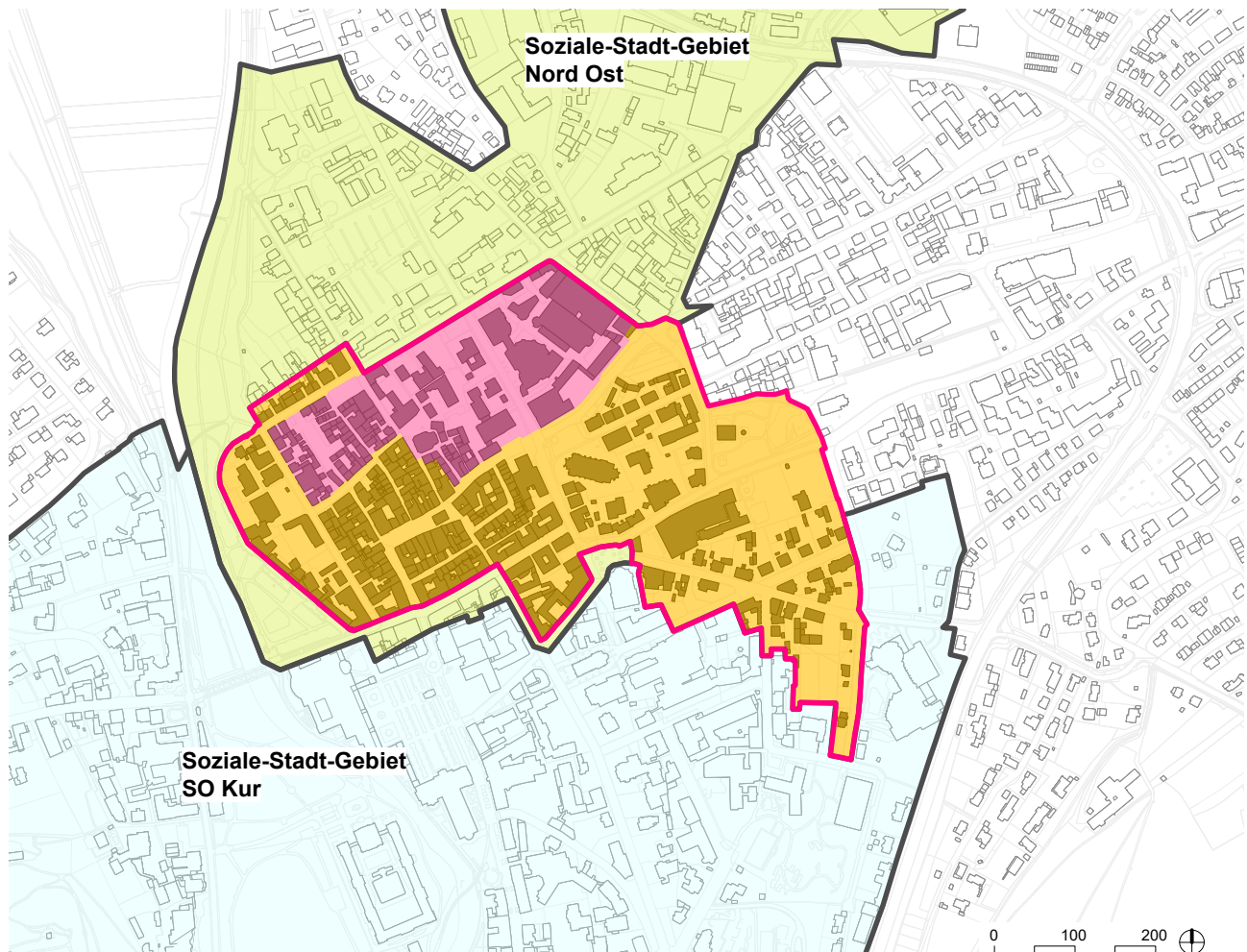
Für das Untersuchungsgebiet selbst und die Stadt Bad Kissingen wurden bereits mehrere Planungen und Untersuchungen im Auftrag der Stadt durchgeführt. Diese dienen als Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen der Altstadt mit Erweiterungsgebiet.

Folgende Planungen und Untersuchungen wurden durchgeführt:

- Städtebauliche Feinuntersuchung für das Gebiet des Wahlerbräu - Parkplatzes von September 2012, durchgeführt vom Büro Schirmer - Architekten und Stadtplaner.
- Integriertes Handlungskonzept für das Soziale Stadt Kurgebiet von Januar 2015, ergänzt im Juli 2015, erstellt vom Stadtplanungsbüro Wegner.
- Gutachten Bayern Barrierefrei 2023 - Modellkommune Bad Kissingen aus dem Jahr 2014, erstellt vom Büro HWP - Holl Wieden Partnerschaft - Stadtplaner und Architekten.
- Vorbereitende Untersuchungen für das Sanierungsgebiet am Mühlbach aus dem Jahr 1993, erstellt vom Büro Stadtplanung und Architektur Dipl. Ing. Gerhard Knopp. Festgesetzt als Sanierungsgebiet im Jahr 1995.
- Vertiefte städtebaulich - denkmalpflegerische Untersuchung des Wahlerbräu - Parkplatzes von März 2008, durchgeführt durch die Arbeitsgemeinschaft transform - Architektur - Stadtplanung - Denkmalpflege.
- Verkehrsplanerische Beratung des Projektes Soziale Stadt von März 2009, erstellt vom Büro R+T - Ingenieure für Verkehrsplanung.
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Bad Kissingen von April 2009, erstellt von Junker und Kruse Stadtforschung und -planung.
- Integriertes Handlungskonzept für das Soziale Stadt Gebiet Nord-Ost und Altstadt von Juli 2009, erstellt vom Büro Schirmer - Architekten und Stadtplaner.



## Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Stand 22.03.2017)



- Untersuchungsgebiet
  - Sanierungsgebiet  
am Mühlbach (62.353 m<sup>2</sup>)
  - Vorbereitende Untersuchungen  
Altstadt und Erweiterung (184.796 m<sup>2</sup>)
- Gesamtfläche Untersuchungsgebiet  
247.149 m<sup>2</sup>

**Abb. 4:** Stadt Bad Kissingen, Abgrenzung des Untersuchungsgebiets und des Soziale Stadt Gebiets

## 2.3 Bauleitplanung

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Der derzeitige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bad Kissingen wurde am 26.11.2014 aufgestellt und dessen Änderung am 04.05.2017 durch die Regierung genehmigt. Darin sind die Art der Bodennutzung und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für die Stadt Bad Kissingen in den Grundzügen dargestellt.

Für den Bereich der Kernstadt sind folgende Flächennutzungen dargestellt:  
Das Zentrum mit der Altstadt ist größtenteils als Mischgebiet ausgewiesen mit einzelnen Flächen für den Gemeinbedarf. Südlich der Altstadt schließt sich das

Sondergebiet Kur an, das sich auf der anderen Seite der Saale fortsetzt. Entlang der Flussaue sind großflächige Grün- und Parkflächen dargestellt. Im Stadtkern selbst sind nur vereinzelt kleinere Grünanlagen ausgewiesen. Die an die Kernstadt und das Kurgebiet angrenzenden Randbereiche sind größtenteils als Wohngebiete ausgewiesen.

Gewerbeflächen finden sich im Süden (u.a. Gewerbegebiet Arnshausen-Reiterswiesen, Gewerbepark Bad Kissingen Süd, Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße) sowie im Westen der Stadt (Gewerbegebiet Garitz-Süd, Industriegebiet Albertshausen). Am Standort der ehemaligen Kaserne und in Garitz wurden

zudem Flächen für den großflächigen Einzelhandel entwickelt.

Für das Untersuchungsgebiet ist größtenteils Mischnutzung vorgesehen. Der südöstliche Teil des Untersuchungsgebiets ist als allgemeines Wohngebiet mit Durchgrünung ausgewiesen. Der westliche Teil des Untersuchungsgebiets, angrenzend an den Rosengarten, wird dem Sondergebiet Kur zugewiesen.

Für die Gemeinbedarfsflächen sind Nutzungen für öffentliche Verwaltung, Schulen, Post sowie Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen vorgesehen.

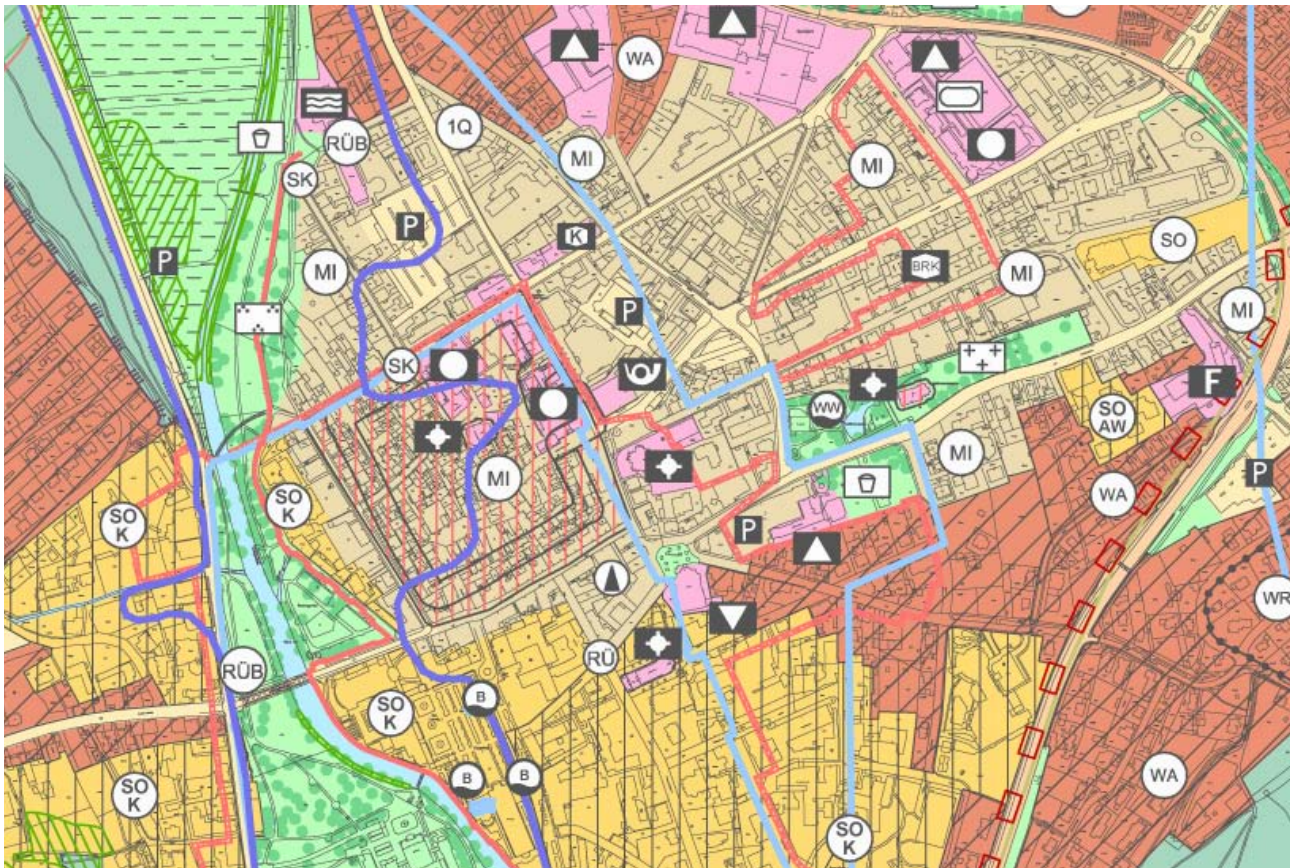


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 2.3.2 Bebauungspläne

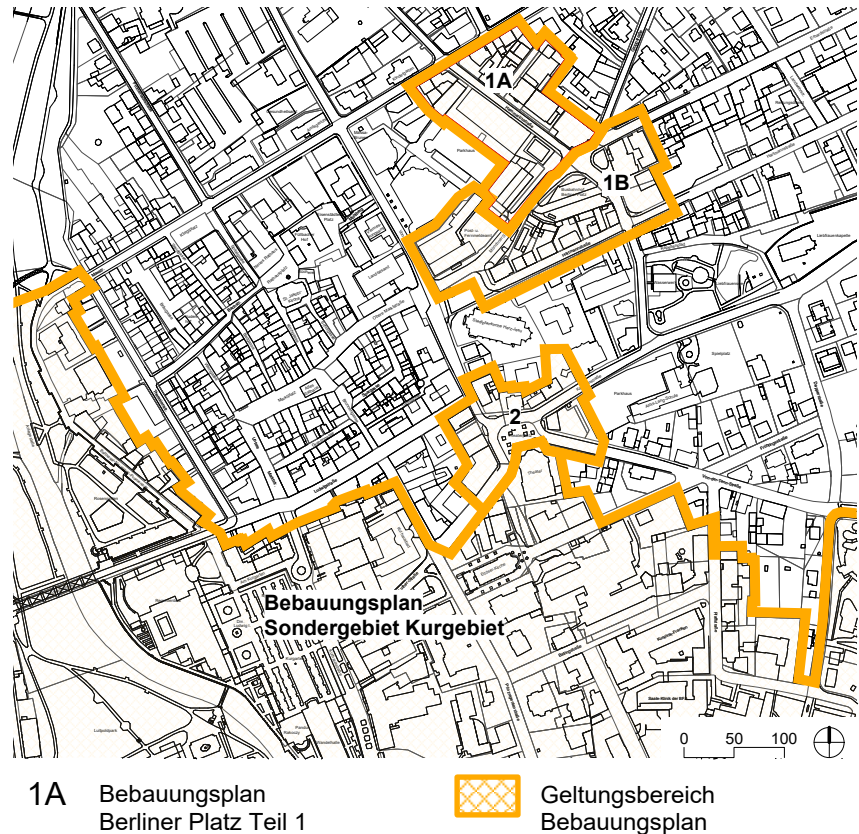
Große Teile des Untersuchungsgebiets unterliegen bislang keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung. Lediglich für Teilbereiche des Untersuchungsgebiets bestehen rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Berliner Platz“ im Nordwesten des Untersuchungsgebiets für den Bereich an der Ecke Münchener Straße und Hemmerichstraße. Die Art der baulichen Nutzung ist bestimmt durch:

1. Größtenteils Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO.
2. Fläche für Gemeinbedarf (Post).
3. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bad Kissingen.
4. Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich.

- Bebauungsplan „Theaterplatz“, der in den südlichen Teil des Untersuchungsgebiets nahe des Theaterplatzes hineinragt. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Festsetzungen:

1. Die Grünflächen innerhalb der Planung werden als öffentliche und private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Erhalt des prägenden städtebaulichen Erscheinungsbildes im Bereich des Theaterplatz-



1A Bebauungsplan  
Berliner Platz Teil 1

1B Erweiterungsbereich  
Berliner Platz Teil 1

2 Bebauungsplan Theaterplatz


 Geltungsbereich  
Bebauungsplan

Abb. 6: Bebauungspläne

zes das vor allem von einer durch Grünflächen aufgelockerten Bebauung charakterisiert ist.

2. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist auf den festgesetzten Grünflächen grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen können unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden.
3. Der Bewuchs ist zu fördern und bei Abgängigkeit gleichwertig im Sinne des Art. 6a BayNatSchG auszugleichen.

- Bebauungsplan „Sondergebiet Kurgebiet“, der sich südlich des Untersuchungs-

gebietes anschließt und im Westen die Grundstücke entlang der Balthasar-Neumann-Promenade, die sich im Untersuchungsgebiet befinden, einschließt (festgesetzt gemäß § 11 BauNVO). Das Gebiet dient der Dienstleistung am Gast, der den Kurort Bad Kissingen zu Zwecken der Gesundheitsförderung, der Erholung, des Kulturerlebens, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer sowie aus sonstigen touristischen Gründen besucht.

### 2.3.3 Laufende Bauanträge

In den Jahren 2016 und 2017 wurden insgesamt 21 Bauanträge im Untersuchungsgebiet gestellt. Die größte Maßnahme ist die Erweiterung und der Umbau des Landratsamtes.

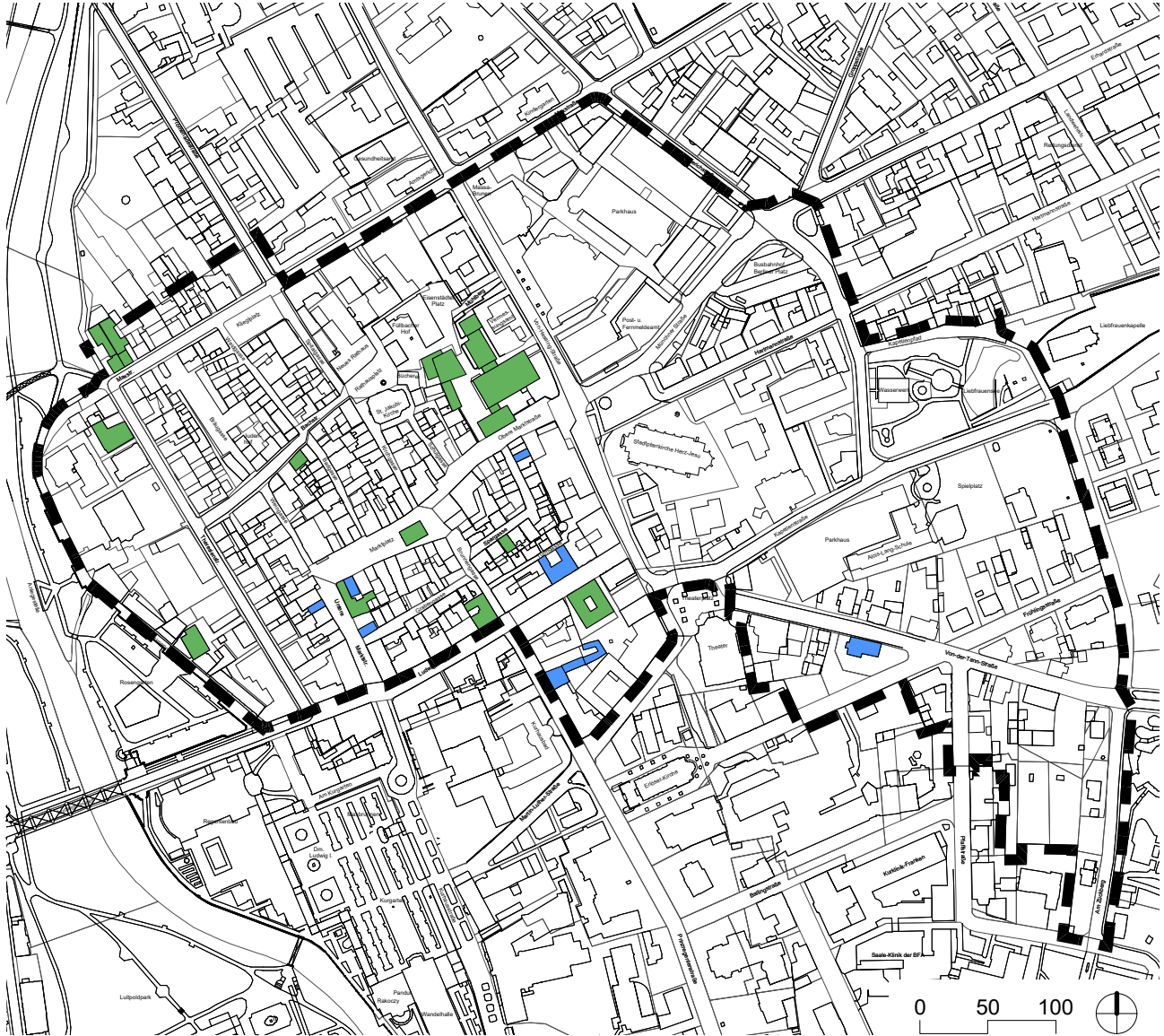
Folgende Anträge wurden gestellt:

#### **Bauanträge im Sanierungsgebiet von 2016:**

- Bachstraße: Nutzungsänderung zu einer Bäckereiverkaufsstelle
- Balthasar-Neumann-Promenade: Umnutzung von Ferienwohnungen zu dauerhaft vermieteten Wohnungen
- Ludwigstraße: Ladenumbau
- Ludwigstraße: Nutzungsänderung zu Wohnen
- Marktplatz: Einbau einer Vinothek in das Alte Rathaus der Stadt Bad Kissingen
- Maxstraße: Abbruch der bestehenden Bebauung und Neubau eines Mehrfamilienhauses
- Mühlgasse: Erweiterungsbau Landratsamt Bad Kissingen
- Prinzregentenstraße: Aus- und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses
- Spargasse: Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
- Theresienstraße: Aufstockung eines Mehrfamilienwohnhauses
- Untere Marktstraße: Erneuerung der Schaufensteranlage

#### **Bauanträge im Sanierungsgebiet von 2017:**

- Ludwigstraße: Umbau- und Sanierungsmaßnahmen von zwei Wohnungen
- Marktplatz: Erneuerung der Fenster
- Spargasse: Renovierung und Erneuerung von Türen und Fenstern
- Untere Marktstraße: Neugestaltung der Eingangsfassade und Umbau der gewerblichen Ladenfläche
- Spargasse: Renovierung und Erneuerung von Türen und Fenstern
- Untere Marktstraße: Neugestaltung der Eingangsfassade und Umbau der gewerblichen Ladenfläche
- Untere Marktstraße: Änderung der Schaufensteranlage
- Von-der-Tann-Straße: Umbau und Sanierung des Gebäudes



**Gestellte Bauanträge im Jahr**

- 2017
- 2016
- Untersuchungsgebiet

**Abb. 7:** Übersicht der Bauanträge im Untersuchungsgebiet

### 2.3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von 247.149 m<sup>2</sup>.

Im städtischen Eigentum befinden sich neben dem öffentlichen Straßen- und Wegenetz und den öffentlichen Platzräumen auch die Grünanlage am Liebfrauensee sowie der Bereich des neuen und alten Rathauses und ein Teilbereich des Wahlerbräugeländes.

Das Areal des Landratsamtes ist im Eigentum des Landkreises Bad Kissingen, ebenso das Areal der Saaletal-Schule an der Kapellenstraße.

Im staatlichen Besitz sind Teile des Kurviertels außerhalb des Untersuchungsgebietes und das Areal des Bad Kissinger Amtsgerichts in der Von-Hessing-Straße 7.

Das außerhalb des Untersuchungsgebiets gelegene Tattersallgelände als wichtiges Ergänzungsgebiet ist zum Teil in staatlichem und zum Teil in städtischem Besitz.

# Eigentumsverhältnisse

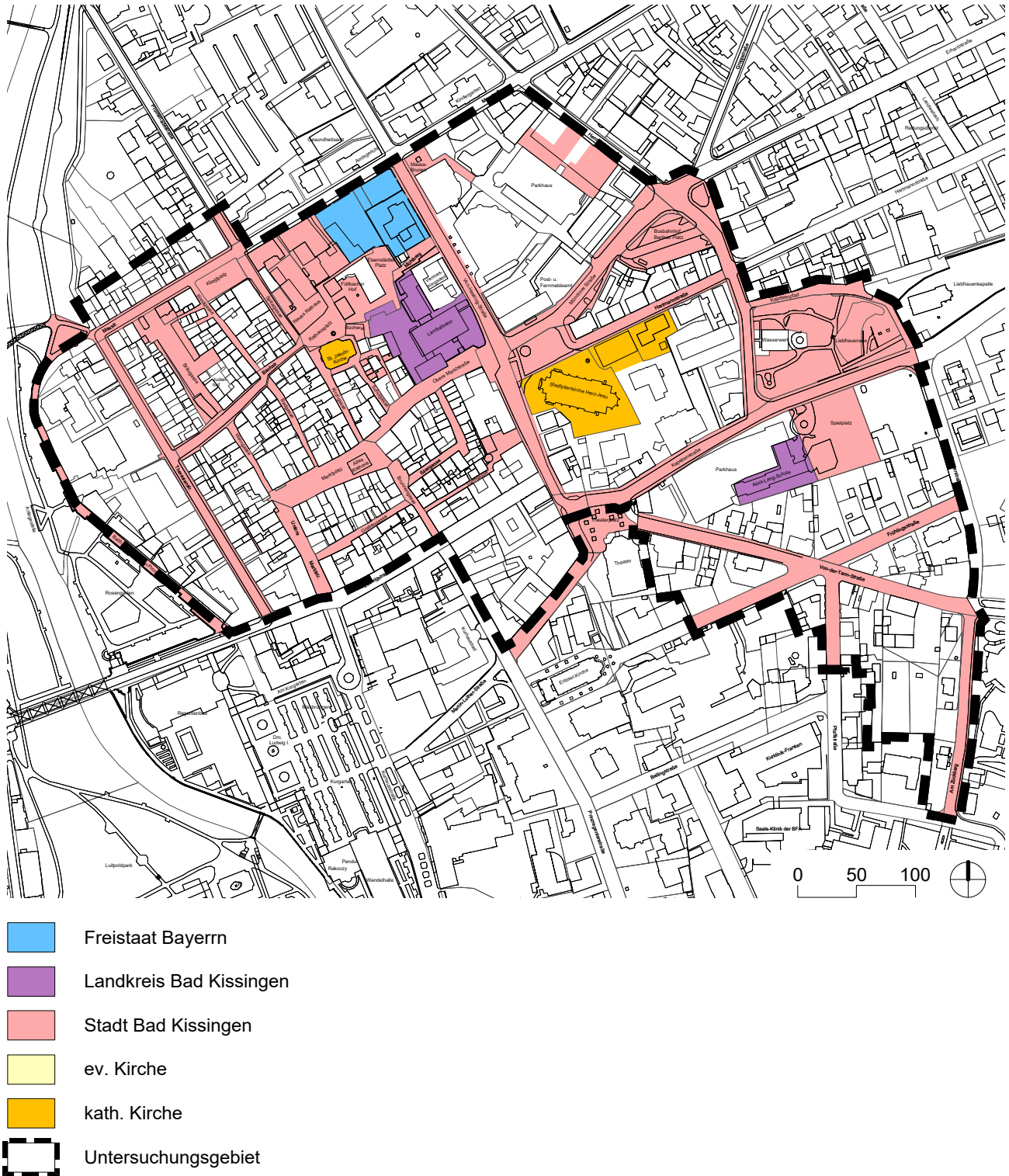


Abb. 8: Eigentumsverhältnisse

## 2.4 Wasserschutzzonen

### 2.4.1 Hochwasserschutz

Mit dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet wird der Bereich gekennzeichnet, der bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis HQ100 überflutet wird. Für dieses Gebiet gelten die besonderen wasserrechtlichen Schutzvorschriften.

Die Bebauung der Altstadt Bad Kissingen wird durch einen technischen Hochwasserschutz entlang der Fränkischen Saale geschützt. Dieser wurde 2007 fertiggestellt und den damaligen technischen Regeln entsprechend, für ein HQ100 der Fränkischen Saale bemessen.

Die sogenannte „Jahrhundertflut“ vom Januar 2003 bedeutete eine Zäsur für den Hochwasserschutz in Bayern, insbesondere in Bad Kissingen. Teile der Altstadt und der Kuranlagen waren schwer betroffen, der finanzielle Schaden betrug mehrere Millionen Euro. Und die Prognosen aller Experten stimmen darin überein, dass sich solche Ereignisse als Folge des globalen Klimawandels häufen und auch verstärken werden. Die Aussicht, dass Überschwemmungen diesen – oder noch größeren – Ausmaßes in immer kürzeren Abständen erfolgen könnten, zwang alle Akteure zu verstärkten Anstrengungen für einen langfristigen Hochwasserschutz. Im Ergebnis wurde für die 1,3 Kilometer lange Teilstrecke der Fränkischen Saale durch das Stadtgebiet ein Hochwasserschutzkonzept umgesetzt. Brücken wurden errichtet, Straßen angehoben und eine neue Promenade gebaut. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

Trotz des technischen Hochwasserschutzes ist allerdings zu erwarten, dass bei einem sog. extremen Hochwasserereignis (HQExtrem) die Altstadt überschwemmt werden wird.

### 2.4.2 Heilquellenschutzzonen

Das gesamte Untersuchungsgebiet fällt sowohl in das quantitative als auch in das qualitative Heilquellenschutzgebiet. Die staatlichen Heilquellen befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebietes, jedoch besteht bedingt durch die geologischen Gegebenheiten im Untergrund relativ oberflächennah eine hydrogeologische Verbindung zum Heilwasserstockwerk.

Das alte Kanalnetz weist Verbindungen zum Grundwasser auf, die teils bereits mit dem Bau geschaffen wurden (Arbeitsraumverfüllungen, Hohlräume unter der Kanalsohle) und teils erst durch Alterungsprozesse im Laufe der Zeit entstanden sind (Ausbrüche im Mauerwerk, etc.). Da das oberflächennahe Grundwasser in der Altstadt sowohl chemisch als auch hydraulisch mit den benachbarten Heilquellen im Kurgarten kommuniziert, soll im Rahmen der Kanalsanierung ein Grundwasserregulierungssystem installiert werden, das die bestehenden Druckverhältnisse im Grundwasser weitgehend konserviert.

Die Abwasserkanäle tauchen teilweise in das Grundwasser ein. Durch Beschädigungen und Leckagen läuft derzeit Grundwasser den Kanalleitungen zu, so dass sich eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ergibt. Gleichzeitig ist nicht auszuschließen, dass Schmutzwasser aus der

Kanalisation in das Grundwasser gelangen und so die Qualität des Grundwassers beeinträchtigen kann. Um zukünftig Fremdwasserzutritte auszuschließen, ist eine Sanierung der Kanalisation sowie der privaten Entwässerungsanlagen erforderlich.

Schon in den 1990er Jahren wurde begonnen, die Kanalisation zu sanieren. Bei einem Teil der innerstädtischen Kanalisation wurde bereits durch entsprechende Maßnahmen erreicht, dass sich keine wesentliche Veränderung des Grundwasserspiegels ergibt.

Im Verlauf der Realisierung von Sanierungsvorhaben im Untersuchungsgebiet werden nun Maßnahmen vorgesehen, um den über lange Zeit eingespiegelten Grundwasserstand zu erhalten.<sup>2</sup> (Siehe dazu auch Kapitel 7.7 Kanalsanierung - Heilquellenschutz, S. 84)

Zum Schutz der Heilquellen wurde ein Heilquellenschutzgremium eingerichtet. Zudem wird das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen intensiv in die Planung und Umsetzung von Maßnahmen im Heilquellenschutzgebiet eingebunden.

<sup>2</sup> vgl. Stadt Bad Kissingen, Projektteam „Neue Altstadt“, Beschreibung Projekt Neue Altstadt



## Hochwasserschutz und Heilquellenschutzzonen

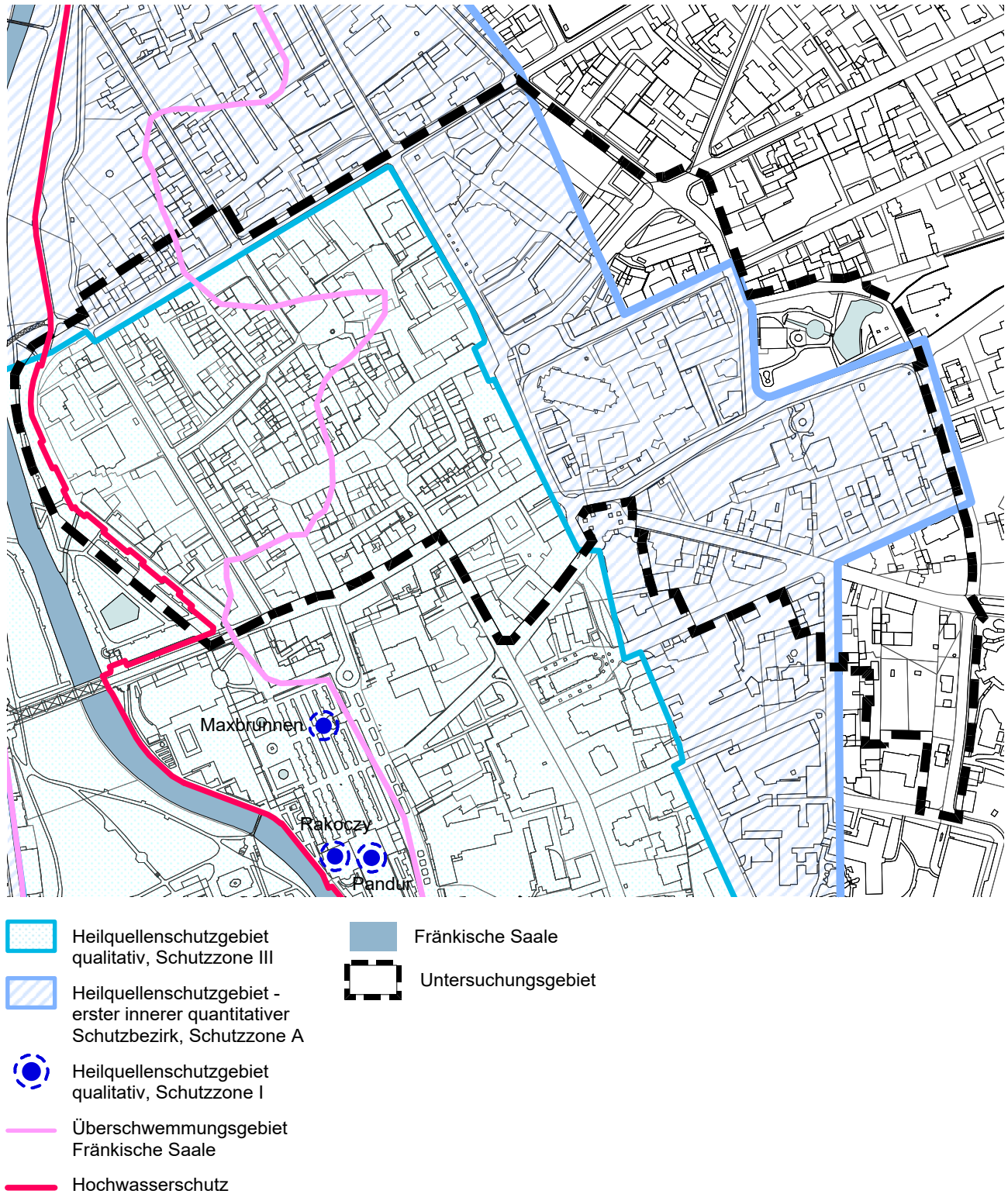


Abb. 9: Hochwasserschutz und Heilquellenschutzzonen





## **3 Strukturelle Rahmenbedingungen**

## 3.1 Entwicklungsperspektiven der Stadt und ihres Kurbades

### 3.1.1 Bevölkerungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet wird für die Entwicklungsbetrachtung der Bevölkerung in zwei Teilgebiete unterteilt: Der Bereich des historischen Altstadtgevierts und die Erweiterungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebiets. Die historische Altstadt wird von den Straßen, Maxstraße, Von-Hessing-Straße, Ludwigstraße sowie Theresienstraße, umgrenzt.

In der Stadt Bad Kissingen leben mit Hauptwohnsitz insgesamt 22.219 Einwohner (Stand 2017). Im Untersuchungsgebiet sind es insgesamt 1.153 Einwohner. Davon entfallen auf die im Untersuchungsgebiet gelegene Altstadt Bad Kissingen 558 Personen und auf den Rest des Untersuchungsgebiets weitere 595 Einwohner.

Im Landkreis Bad Kissingen war im Zeitraum von 2005 bis 2015 ein Bevölkerungsrückgang um durchschnittlich rund 4,5 % festzustellen (z. Vgl. Unterfranken: -2,6 %, Bayern: +3,0 %). Dagegen zeichnete sich im selben Zeitraum für das Stadtgebiet von Bad Kissingen ein leichtes Bevölkerungswachstum ab. Von diesem Wachstum profitieren vor allem die randstädtischen Bereiche, während in der Kernstadt eher Schrumpfungstendenzen auftraten. So nahm zwischen 2005 und 2015 die Bevölkerung im altstädtischen Teil des Untersuchungsgebiets um rund 2,9 % und im restlichen Untersuchungsgebiet um rund 2,4 % ab.

Der demographische Wandel zeigt sich in den Zahlen der Altersstruktur. So ist in Bad Kissingen der Anteil der über 65-Jährigen mit 31,7 %

relativ hoch, während bayernweit dieser Anteil nur bei 20 % liegt. Im Untersuchungsteilgebiet der Altstadt sind rund 23,5 % der Bewohner über 65 Jahre alt, im restlichen Untersuchungsgebiet sind es sogar 46,7 %. Es ist zu erwarten, dass der demographische Wandel weiter fortschreiten wird, das heißt der Altersdurchschnitt wird sich weiter erhöhen. Demgegenüber ist die Zahl der unter 18-Jährigen in der Altstadt (13,3 %) und im restlichen Untersuchungsgebiet

(8,5 %) eher niedrig (Gesamtstadt Bad Kissingen: 13,8 %, Landkreis Bad Kissingen: 15,6 %).

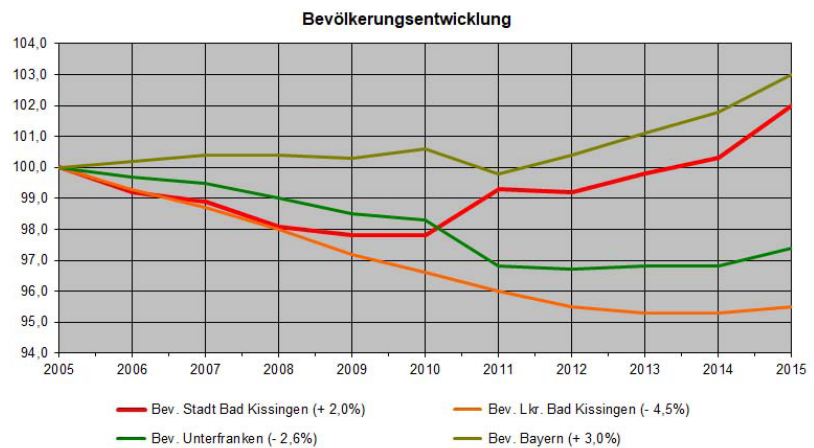
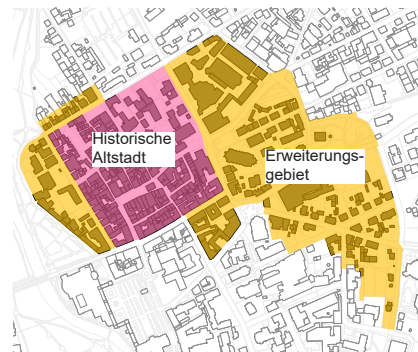


Abb. 10: Bevölkerung im Vergleich

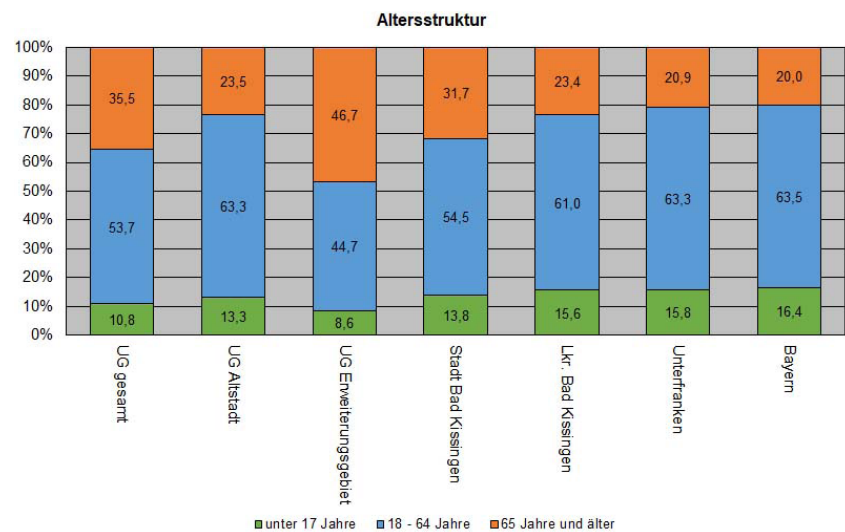


Abb. 11: Altersstruktur der Bevölkerung

## Datenblatt Stadt Bad Kissingen und Untersuchungsgebiet

	<b>Stadt Bad Kissingen</b>	<b>UG* gesamt</b>	<b>UG* Bereich Historische Altstadt</b>	<b>UG* Bereich Erweiterungsgebiet</b>
Fläche gesamt	6.993 ha	24,7 ha	7,8 ha	16,9 ha
Siedlungs- und Verkehrsfläche	19,9 %	----	----	----
Bevölkerung (2015)	21.696 Ew.	1.153 Ew.	558 Ew.	595 Ew.
Bevölkerungsentwicklung				
- 2005 bis 2015	+ 2,0 %	- 2,7 %	- 2,9 %	- 2,4 %
- 2000 bis 2015	+ 0,6 %	----	----	----
Bevölkerungsdichte (2015)	310 Ew. je km <sup>2</sup>	4.668 Ew. je km <sup>2</sup>	7.153 Ew. je km <sup>2</sup>	3.695 Ew. je km <sup>2</sup>
Altersstruktur (2015)				
- unter 18-jährige	13,8 %	11,0 %	13,3 %	8,6 %
- über 65-jährige	31,7 %	35,1 %	23,5 %	46,7 %
Beschäftigte (2015):				
- am Arbeitsort:	10.711 Besch.	----	----	----
- am Wohnort:	7.290 Besch.	----	----	----
Beschäftigtenentwicklung:				
- 2008-2015:	+ 7,0 %	----	----	----
Beschäftigtenquote	49 Besch. je 100 Ew	----	----	----
Übernachtender Fremdenverkehr (2015):				
- Anzahl Betten	6.668	----	----	----
- Gästeübernachtungen	1.550.233	----	----	----
Entwicklung übernachtender Fremdenverkehr (2010-2015):				
- Bettenzahl	- 9,4 %	----	----	----
- Gästeübernachtungen	+ 0,4 %	----	----	----

\*UG: Untersuchungsgebiet

Datenquellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stadt Bad Kissingen

### 3.1.2 UNESCO-Antrag

#### Weltkulturerbe „Great Spas of Europe“

Nach einer langen Vorbereitungszeit plant die Stadt Bad Kissingen den Antrag auf die Aufnahme in die UNESCO-Weltkulturerbeliste, zusammen mit 10 weiteren europäischen Traditionsbädern unter der Federführung von Tschechien zu stellen. Der Antrag wird voraussichtlich Ende Januar 2019 eingereicht und steht Mitte 2020 zur Entscheidung an.

Die Traditionsbäder verkörpern im Ganzen als auch in herausragenden Einzelpunkten in besonderer Weise den Typus einer „europäischen Kurstadt“, haben zur Entwicklung dieses Typus beigetragen und ihn bis heute vorzüglich erhalten.

Die europäische Kurstadt weist typischerweise neben dem Kurviertel ein oder mehrere Villenviertel und ein Versorgungsviertel mit Geschäften und Handwerksbetrieben sowie ein breites Angebot an Dienstleistungen auf. Besonderes Merkmal ist die hohe Bedeutung, die Kurgärten und Kurparks spielen. Die umgebene Landschaft ist in vielfältiger Weise für den Kurbetrieb nutzbar gemacht. Sie ist durch Promenadenwege erschlossen, besondere Punkte sind mit Tempeln und anderen Kleinarchitekturen geziert, an den Wegen befinden sich häufig Denkmäler und Ausflugs-gastronomie. Die Kurstadt verfügt bei relativer Kleinheit über die Infrastruktur einer Großstadt.

Sport- und Freizeitangebote spielen in der Kurstadt eine große Rolle. Golf, Tennis, Reiten, Jagen,

Fischen und Unterhaltungsangebote wie Kurmusik, Kurtheater, Tanzabende oder die Möglichkeit zum Glücksspiel zählen zum Angebotsspektrum.

„Great Spas“ huldigen den neuesten technischen Entwicklungen, boten frühzeitig Telefon und Telegraf, Hauslifte und fließendes Warmwasser an und waren an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Kurorte wandelten sich deshalb schnell zu den ersten Touristenorten.

Die Bäderorte der Bewerbergruppe verfügen darüber hinaus über viele architektonisch exzeptionelle Gebäudegruppen und Einzelgebäude, die in Zusammenhang mit dem Kurbetrieb entstanden sind wie Kurhäuser, Trinkhallen, Wandelgänge oder Badehäuser. Bad Kissingen verkörpert in herausragender Weise diesen Typus der europäischen Badestadt. Die Struktur wie die Details sind bestens erhalten und gepflegt. Beides kann den Bürgerinnen und Bürgern und den Gästen aufgrund der Kleinräumigkeit Bad Kissings in besonders eindrücklicher Weise vermittelt werden.

#### Property Bad Kissingen

Das „Property“ ist das Gebiet, das zum Weltkulturerbe erklärt wird und unter besonderem Schutz steht (Weltkulturerbegebiet). Die Grenzziehung ergibt sich aus der Dichte der Gebäude, die nicht nur über eine hohe architektonische Qualität, sondern auch über die für ein Weltkulturerbe unverzichtbaren Eigenschaften der weitgehenden Unversehrtheit und Echtheit verfügen.

Bei dem als Property der Stadt Bad Kissingen vorgeschlagenen Gebiets handelt es sich um ein städtebaulich bewusst geplantes Viertel. Es enthält die wesentlichen Bautypen eines Kurbads von Geltung: Kurhaus, Wandelhalle bzw. -gang und Badehaus, dazu Kurgarten und Kurpark sowie exemplarische Hotel- und Infrastrukturbauten (so das E-Werk des Luitpoldbades und das Krugmagazin).

#### Pufferzone Bad Kissingen

Nach den Richtlinien des Welt-erbekomitees soll zum Schutz des Property eine Pufferzone eingerichtet werden. Sie soll das Property umgeben und wesentliche Sichtachsen sowie weitere Gebiete umfassen, die für den Schutz und den Erhalt der Kriterien Echtheit und Unversehrtheit des Weltkulturerbegebiets eine wichtige praktische Rolle spielen. So soll vermieden werden, dass unmittelbar an der Grenze des Property störende Bauten errichtet werden.

Die Grenzziehung der Bad Kissinger Pufferzone berücksichtigt in erster Linie die historischen Sichtbeziehungen zu den Anhöhen Altenberg, Staffelsberg und Botenlauben, sowie zu den nördlichen und südlichen Auenbereichen der Saale. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> vgl. Flyer Welt Kur Erbe Bad Kissingen

## Abgrenzung der Welterbestätte

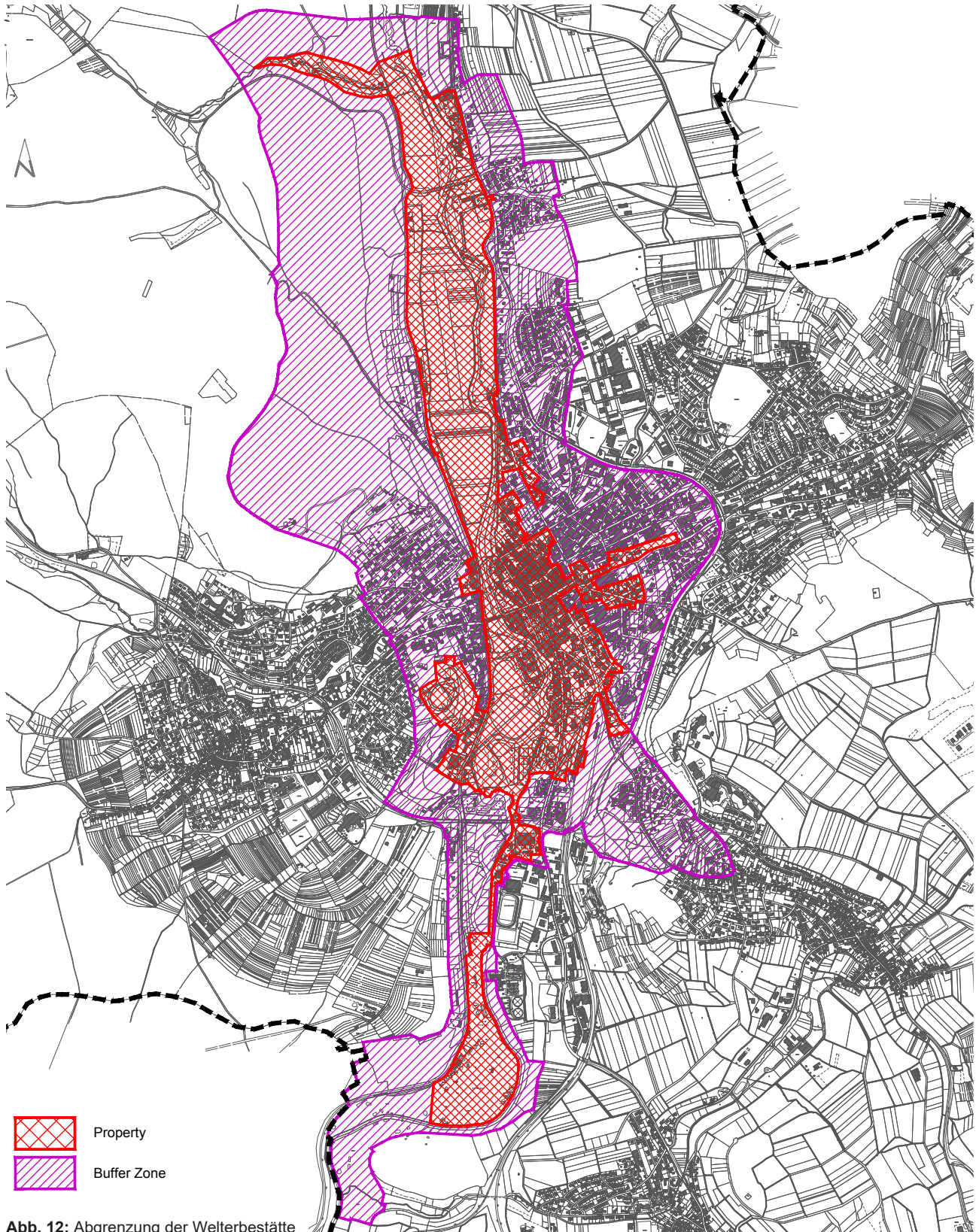


Abb. 12: Abgrenzung der Welterbestätte

## 3.2 Baugeschichtliche Beschreibung der Ensemblebereiche im Untersuchungsgebiet

### Ensemble Altstadt und Kurviertel

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

durch eine Verstädterungswelle weitgehend verdrängt worden. Nur wenige untergeordnete Gassen besitzen noch altertümliches Gepräge. Der heutige Rathausplatz ist durch den Abbruch einer Häuserzeile entstanden. Markante Bauten innerhalb der Altstadt sind die alte Pfarrkirche mit ihrem Zentralbau des 18. Jh., das frei auf dem Marktplatz stehende, alte Rathaus des späten 16. Jh. sowie der Barockbau des Heußleinschen Hofes von Johann Dientzenhofer (jetzt Rathaus). Das Kurviertel hat sich, durch die Lage der Brunnen bedingt, am südlichen Ausgang der altstädtischen Hauptstraße gebildet. Hier legte Balthasar Neumann 1727/38 ein Kurhaus mit Kurgarten an. Ausbau und städtebauliche Ausgestaltung erfolgten hauptsächlich in den 1830er Jahren: Entlang der südlichen Kante des Altstadtgevierts wurde nach dem Einlegen der Stadtbefestigung die Ludwigstraße angelegt, die dank ihrer Fortsetzung über die Ludwigsbrücke, sowie ihrer mittleren Stellung zwischen Altstadt und Kurviertel Funktionen sowohl als Durchgangssachse, wie auch als städtische Hauptstraße übernahm. Nach Süden entstanden untereinander parallele Straßenzüge, die teils alten Wegverläufen folgten (Kurhausstraße), teils neu angelegt wurden (Prinzregentenstraße); die zwischen diesen vermittelnden Querstraßen entsprechen in ihrem Verlauf älteren Wegeführungen (Martin-Luther-Straße mit Theaterplatz, Schloßstraße). Die entlang der Ludwigstraße und um den Kurgarten weitgehend geschlossene, im Übrigen lockere, villenartige Bebauung entstammt in der Hauptsache zwei Perioden: dem späten Biedermeier der Zeit Ludwigs I. und der späten,

von Historismus und Jugendstil geprägten Gründerzeit der Prinzregenten-Ära. Monumentaler Schwerpunkt dieses Bereichs ist die Bautengruppe um den Kurgarten: der Arkadenbau Friedrich von Gärtners mit dem Regentenbau und der Wandelhalle Max Littmanns. Weitere Bestandteile des Ensembles sind das den Kuranlagen zuzurechnende, im Talgrund gelegene Luitpoldbad mit dem umgebenden Park sowie die jenseits des Flusses verlaufende Bismarckstraße mit ihrer sich teilweise dem Hang des Altenbergs anschmiegender, offenen Bebauung.“<sup>1</sup>

### Ensemble Frühlingsstraße / Von-der-Tann-Straße

„Die Frühlingsstraße mit Achsenbezug auf die 1848 von Friedrich Gärtner errichtete und 1889 erweiterte Erlöserkirche und die Von-der-Tann-Straße als vom Theaterplatz wegführende, einen alten Weg am Erthal-Schlösschen des 18. Jahrhunderts begradi-gende Straßenachse überkreuzen sich im spitzen Winkel. Ihre Bebauung zeigt westlich spät-klassizistische, östlich historische Sandsteinquader-, Backstein- und Putzbauten mit Sandsteingliederungen, unter ihnen auch eine Reihe von einfacheren typisierten Bauten. Akzente setzen das die Gabelung gestaltende Mietshaus Frühlingsstraße 5 / Von-der-Tann-Straße 13 und die beiden die Einmündung zur Dapperstraße hervorhebenden Anwesen Frühlingsstraße 1 und 2. Der Anschluss an die Erlöserkirche ist durch moderne Großbauten gestört.“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Denkmalliste, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, S. 1 f.



## Historischer Stadtplan der Altstadt von 1830

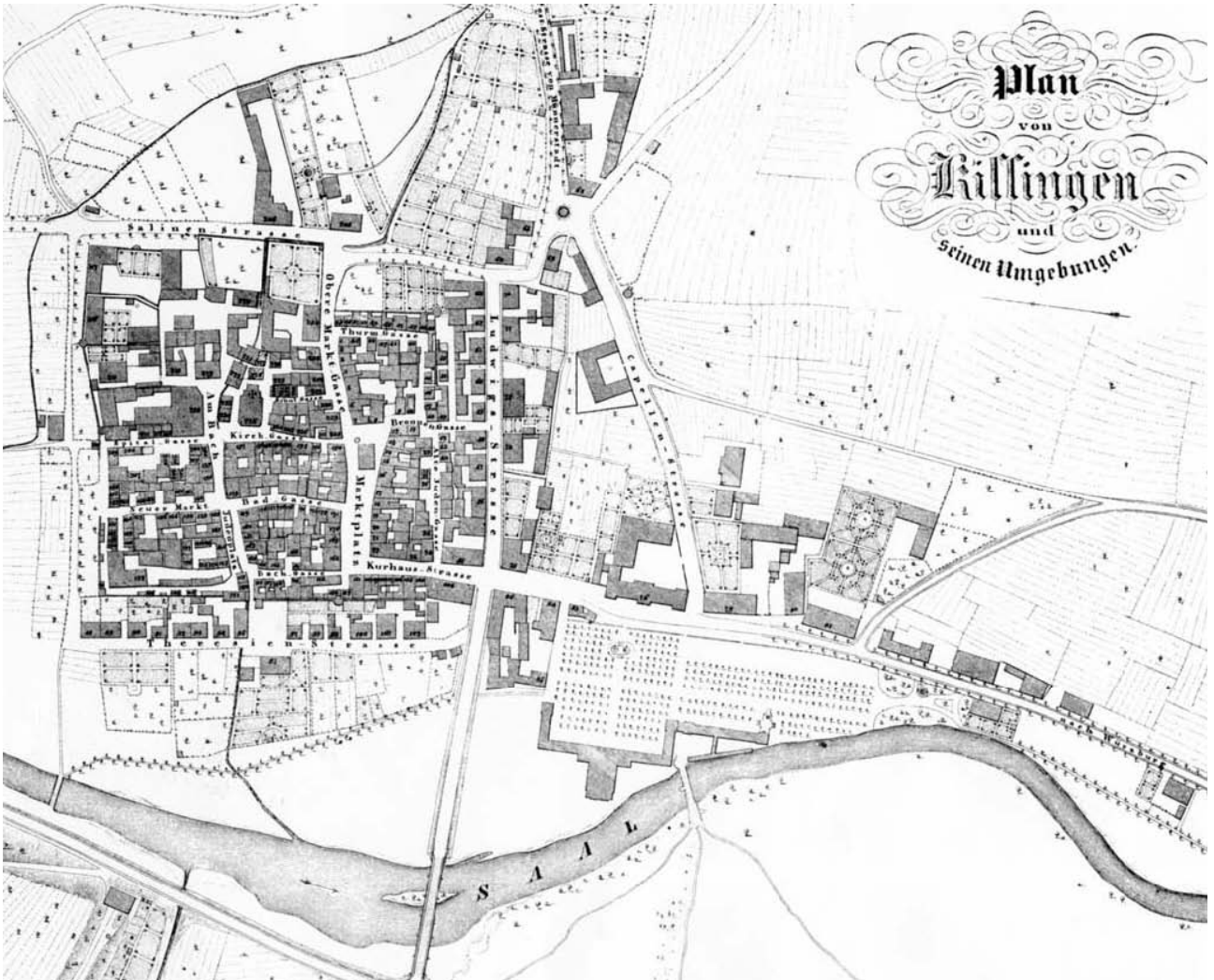


Abb. 13: Historischer Stadtplan von 1830, geostet





## 4 Bestandsanalyse im Untersuchungsgebiet

## 4.1 Baualter des Gebäudebestands

In der Baualterkarte lassen sich die verschiedenen Entwicklungsphasen ablesen. Das dicht überbaute mittelalterliche Altstadtgeviert zeigt zuerst die Parzellenstruktur der Ackerbürgerstadt mit der Aneinanderreihung von engen Hofparzellen. Neu- und Umbauten veränderten die Gebäudesubstanz im 18. und 19. Jahrhundert. Besonders prägend sind die im 19. Jahrhundert und um die Jahrhundertwende entstandenen, neobarocken Jugendstilgebäude. Erwähnenswert sind hier vor allem die Bauten des Architekten Karl Krampf. Im 20. Jahrhundert veränderten Um- und Neubauten weiter das Stadtbild.

Insgesamt bietet heute die Altstadt ein heterogenes Bild, das auf die Funktion Bad Kissingens als Weltbad im 19. Jahrhundert und die damit zusammenhängenden zahlreichen gründerzeitlichen Umbauten zurückzuführen ist. Die durchgängig niedrige Geschosigkeit von zwei bis drei, teilweise auch vier Geschossen (siehe Abb. 22) mit steilem Satteldach verstärkt das einheitliche Bild der Baustruktur.

Während die Vielzahl denkmalgeschützter Bausubstanz relativ präzise einer Bauzeit zugeordnet werden kann, ist die Einschätzung bei den übrigen Bauten schwierig. Gebäude wurden mehrfach überformt, so dass sie im Kern vermutlich älteren Ursprungs sind. Es ist zu vermuten, dass die Mehrzahl der Gebäude eine lange Entwicklungsgeschichte aufweist. Die Aufstellung eines historischen Hauskatasters unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Interessen wäre wünschenswert. Für die Weidgasse 5 bis 8 wurde vom BLfD bereits eine bauhistorische Untersuchung durchgeführt.



Abb. 14: Historische Abbildung des Marktplatzes

Marktplatz um 1830. Die Rundbogentore weisen auf die Verbindung zur Landwirtschaft hin: Sie öffneten meist den Zugang zu

einem Innenhof, der, häufig mit Haus und Scheune, Raum für eine agrarische Nutzung bot.



Abb. 15: Architektur um die Jahrhundertwende

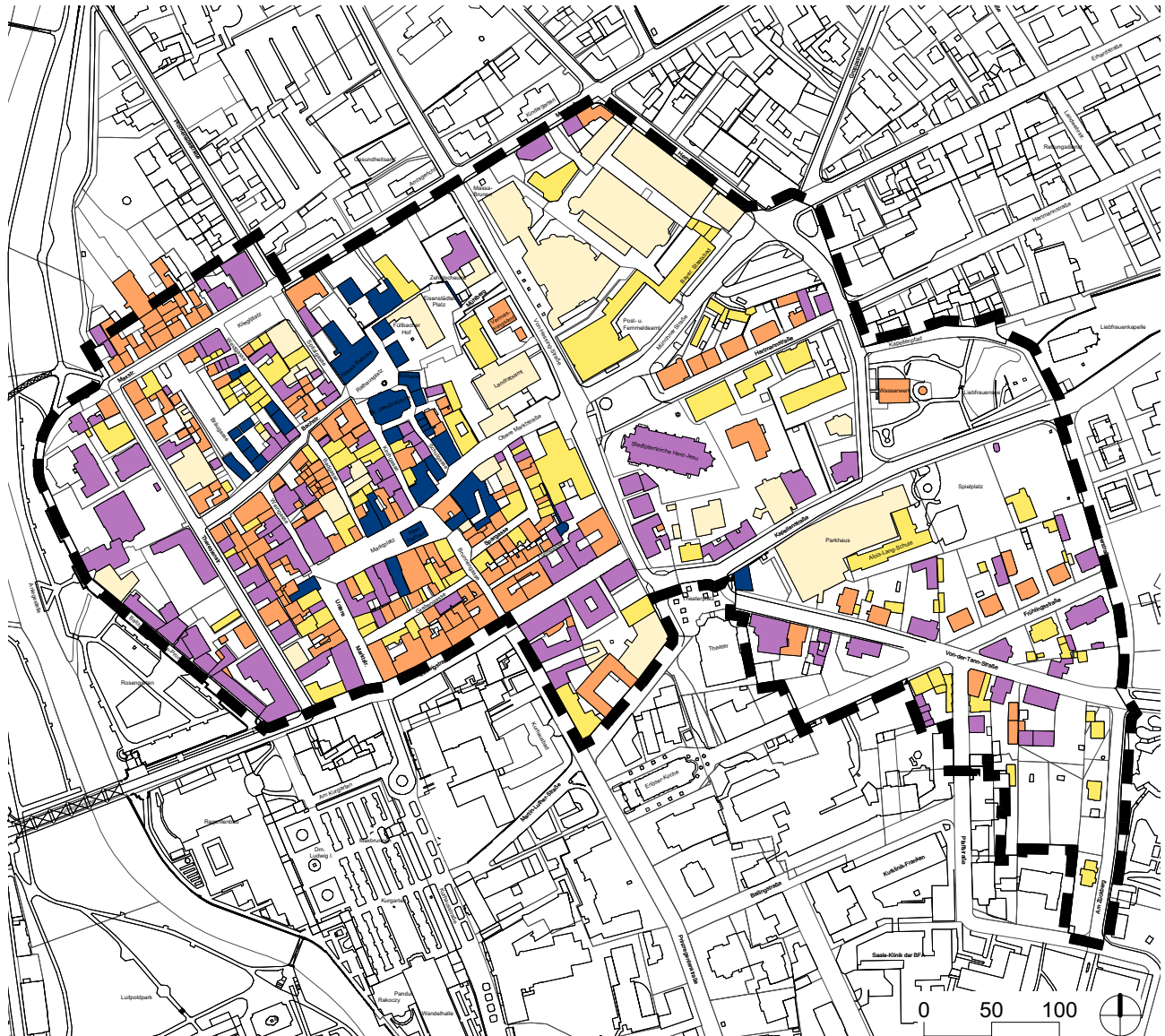
Wohn- und Geschäftshaus am Marktplatz, dreigeschossiger Giebelbau mit Halbsäulengliederung, klassizierender Jugendstil, 1912 von Carl Krampf.



Abb. 16: Architektur um die Jahrhundertwende

Giebelhaus am Marktplatz, dreigeschossig, mit aufwendiger barockisierender Hausteingliederung, 1897 von K. Weinschenk.

# Baualter



- 18. Jh. und älter
- 19. Jh. und Jahrhundertwende
- Vorkriegszeit 1900 - 1945
- Nachkriegszeit 1945 - 1990
- 1990 und jünger
- Untersuchungsgebiet

Das Baualter wurde augenscheinlich sowie anhand der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz bestimmt.

Abb. 17: Kartierung Baualter

## 4.2 Baulicher Zustand des Gebäudebestands

Der Gebäudezustand wurde vor Ort nach Augenschein hinsichtlich folgender Kriterien bewertet:

- Gebäude in gutem Zustand ohne Mängel
- Gebäude mit leichten Mängeln, z. B. mangelhafte Anstriche und Putzschäden
- Gebäude mit Mängeln und dringendem Instandsetzungsbedarf, z. B. Erneuerung von Fenstern oder der Dacheindeckung erforderlich
- Gebäude mit erheblichen Mängeln, bei denen eine umfassende Sanierung des gesamten Gebäudes erforderlich ist

Bei ca. 289 von insgesamt 553 Gebäuden (darunter teilweise auch Nebengebäude) sind keine Maßnahmen erforderlich. Bei ca. 86 ist ein neuer Anstrich oder Putz angeraten. Bei ungefähr 113 sind neue Fenster oder zusätzlich Erneuerungen des Daches erforderlich. Rund 65 Gebäude befinden sich in einem so schlechten Zustand, dass sie einer umfassenden Sanierung bedürfen.

Zum Teil ist im sanierungsbedürftigen Baubestand leerstehende Bausubstanz anzutreffen, daher sind hier auch Überlegungen zur Wiedernutzung anzustellen. Die Sanierung dieser teilweise ruinösen Bausubstanz ist ein dringendes Anliegen der Altstadtentwicklung. Nur so lässt sich vermeiden, dass das Ambiente der Kernstadt wesentlich beeinträchtigt wird.

Nach Aussage der Stadt sind die Gebäude der Innenhöfe zum großen Teil in gutem Zustand. Bei schlechtem Zustand ist der Abruch eine sinnvolle Alternative, da die Entkernung der Baublöcke

ein wichtiges Ziel der Altstadtentwicklung sein sollte.

### Belichtung, Besonnung und Belüftung

Wegen der dichten Bebauung der Baublöcke der Altstadt sind die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss zum großen Teil hinsichtlich ihrer Belichtung, Besonnung und Belüftung, gemessen an modernen Wohnstandards, eingeschränkt.

Es ist davon auszugehen, dass die historische Bausubstanz (18. und 19. Jahrhundert) mit ihren Grundrissen nicht den zeitgemäßen Erwartungen entspricht. Zum Teil bestehen auch Defizite in der technischen Ausstattung (Zentralheizung, Bäderausstattung). Es ist außerdem teilweise mit Durchfeuchtungen in den Kellern und Ergeschossen zu rechnen. Um hierzu genauere Angaben zu bekommen, wird eine Wohnungseigentümer- bzw. -nutzerebefragung empfohlen.

Ein weiteres bedeutendes Thema der Altstadtentwicklung ist die energetische Sanierung der altstädtischen Bausubstanz. Nach dem äußeren Fassadeneindruck sind bei historischen Gebäuden kaum Maßnahmen zur Wärmedämmung durchgeführt worden.

Ein wichtiges Ziel der Altstadterneuerung ist daher die energetische Sanierung gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014. Komplette Außendämmmaßnahmen würden zu einer vollständigen Veränderung des historischen Erscheinungsbildes der Gebäude führen. Bei erhaltenswerten Gebäudefassaden

sollte daher auf eine Außendämmung verzichtet werden und stattdessen Innendämmung gewählt werden. Ebenso sollte bei der Erneuerung von Fenstern, Türen oder der Dacheindeckung auf eine angemessene Gestaltung geachtet werden. Dies erfordert allerdings eine sorgfältige Analyse des Bestandes unter Beratung eines erfahrenen Architekten.



Abb. 18: Beispiel Bauzustand

Beispiel für ein Gebäude mit erheblichen Mängeln in der Altstadt



Abb. 19: Beispiel Bauzustand

Beispiel eines Villenbaus außerhalb der Altstadt mit leichten Mängeln am Anstrich und am Putz.

## Baulicher Zustand

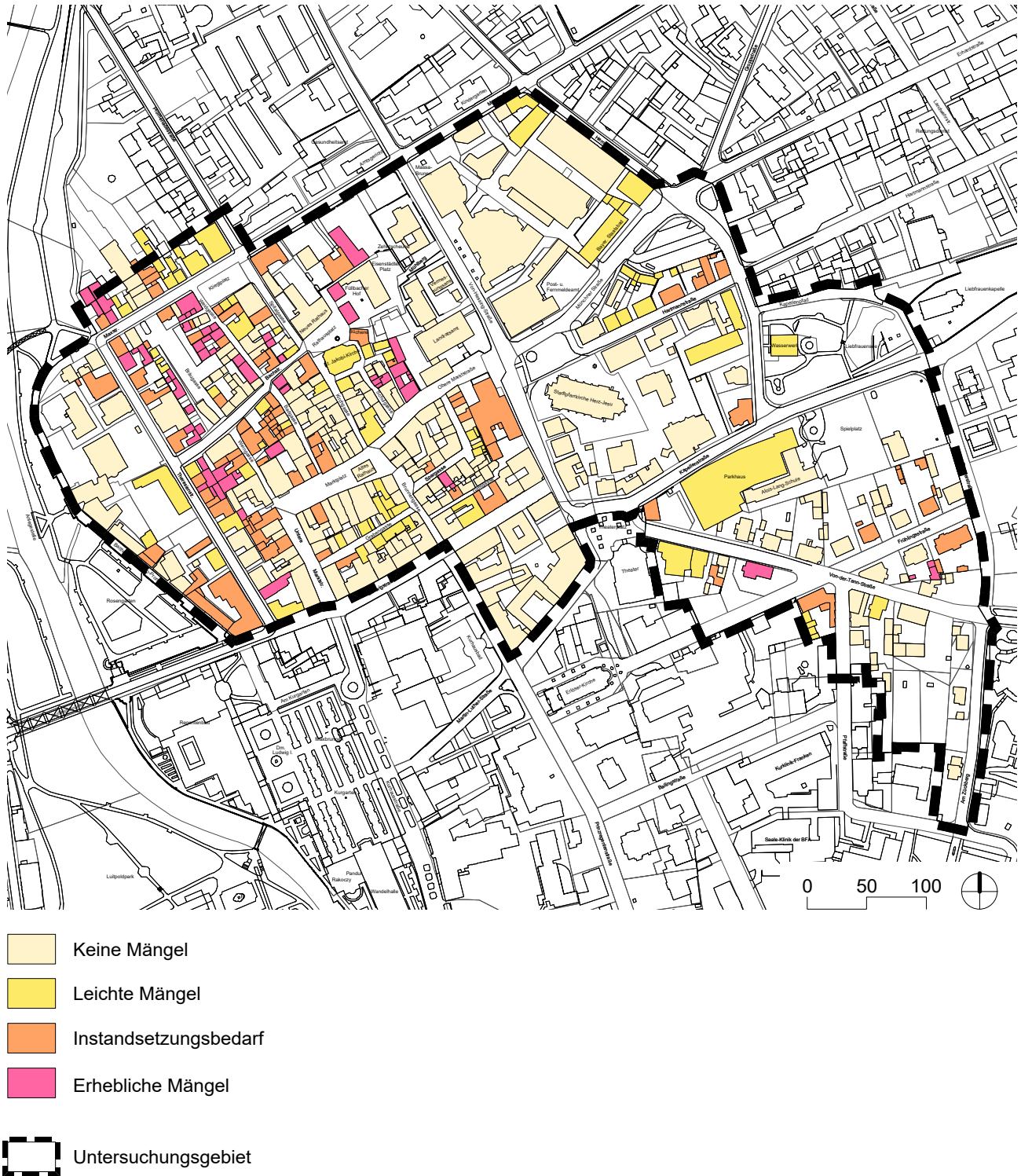


Abb. 20: Kartierung Bauzustand

## 4.3 Höhe der Gebäude und Baudichte

Die Darstellung der Baudichte zeigt den Kontrast von zwei völlig unterschiedlichen Strukturen:

- Das mittelalterlich geprägte Altstadtquartier
- Das grüne Viertel der villenartigen Siedlungserweiterungen zu Ende des 19. Jahrhunderts

Das Altstadtgeviert wird aus circa zehn eng bebauten Baublöcken gebildet, deren Dichte bei einer Geschoszahl von zwei bis drei Geschossen und bei einer GFZ von 2,0 und 3,0 und höher liegt. Nur der Baublock des Wahlerbräugeländes ist lockerer bebaut. Die hohe Dichte der altstädtischen Baublöcke ist durch das sukzessive Zubauen der Blockkerne mit Nebengebäuden und Erweiterungen entstanden.

Besonders typisch für den Badeort Bad Kissingen sind die

villenartigen Siedlungserweiterungen zu Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts mit den Formelementen des spätklassizistischen Stadtgrundrisses mit geometrischen Straßennetzen unter Einhaltung strenger Baufluchtlinien.

Die Entstehung „grüner Viertel“ entstammt dem Bestreben, die Natur im Sinne des Landschaftsgartens in die Stadt hineinzuziehen. In den Villenvierteln wohnte der aufstrebende Mittelstand. Es handelte sich zum Teil auch um Kurpensionen, wie sie für Badeorte typisch sind (vgl. Wiesbaden, Baden Baden, Nauheim, Ems).

Die Karte zeigt auch die vielfältigen Überformungen der Baustrukturen durch Neu- und Umbauten des 20. Jahrhunderts. So wurden die ehemaligen Einzelbauten entlang der Theresien-

straße (aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts) zunehmend verdichtet und neugebaut. Besonders ins Auge fällt die flächenhafte Bebauung des Sparkassenareals aus den 90er Jahren. Bereits in den 20er Jahren wurde mit der Bebauung des Postareals dem Erweiterungsbedarf der Innenstadt Rechnung getragen.

Wichtiges Ziel der Altstadterhaltung sollte die Bewahrung der für den Badeort typischen, städtebaulichen Strukturen sein. Bei dem Anspruch der Stadtbilderhaltung stellt sich allerdings die Frage, wo die zeitgemäßen Nutzungsansprüche in der Innenstadt zukünftig platziert werden können. Für die nächsten Jahre bietet sich hier vor allem das Tattersallgelände an, das daher als Ergänzungsgebiet gemäß § 142 Abs. 2 festgelegt werden sollte.

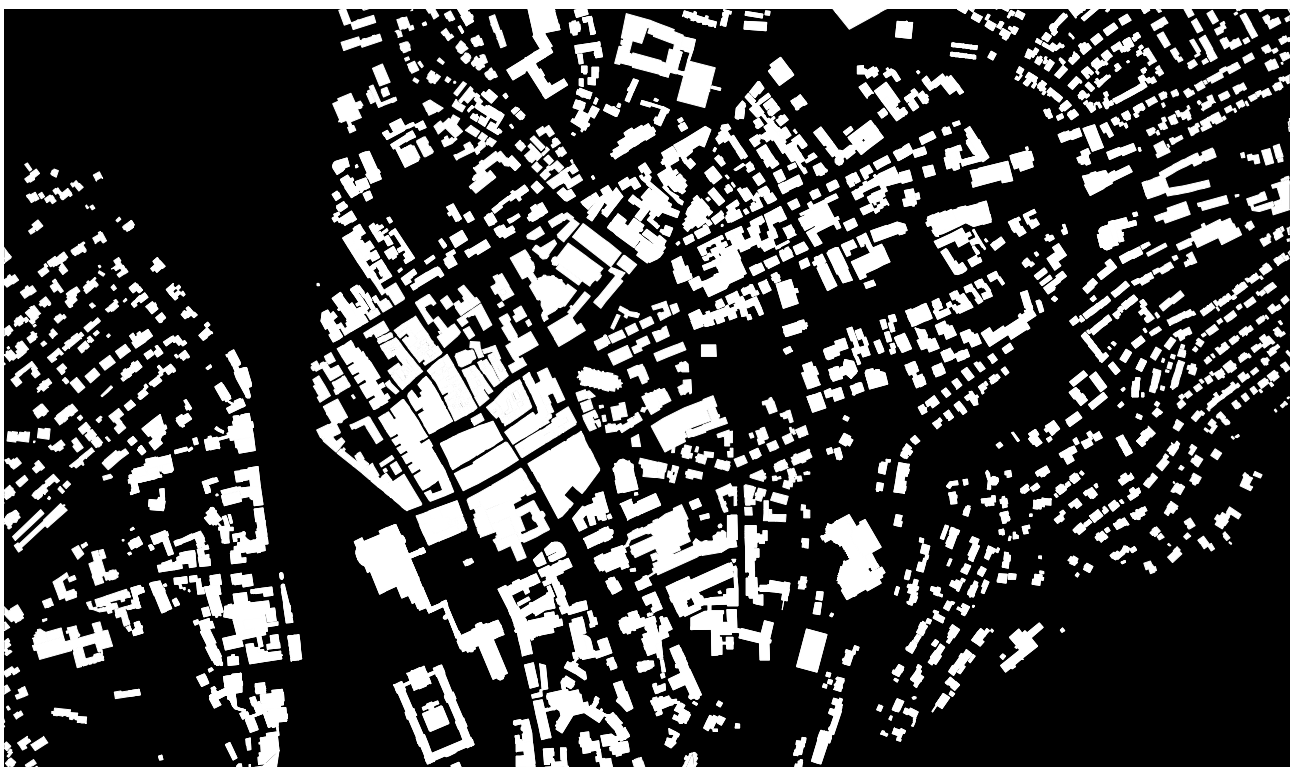


Abb. 21: Darstellung Baudichte, Weissplan



## Anzahl der Geschosse

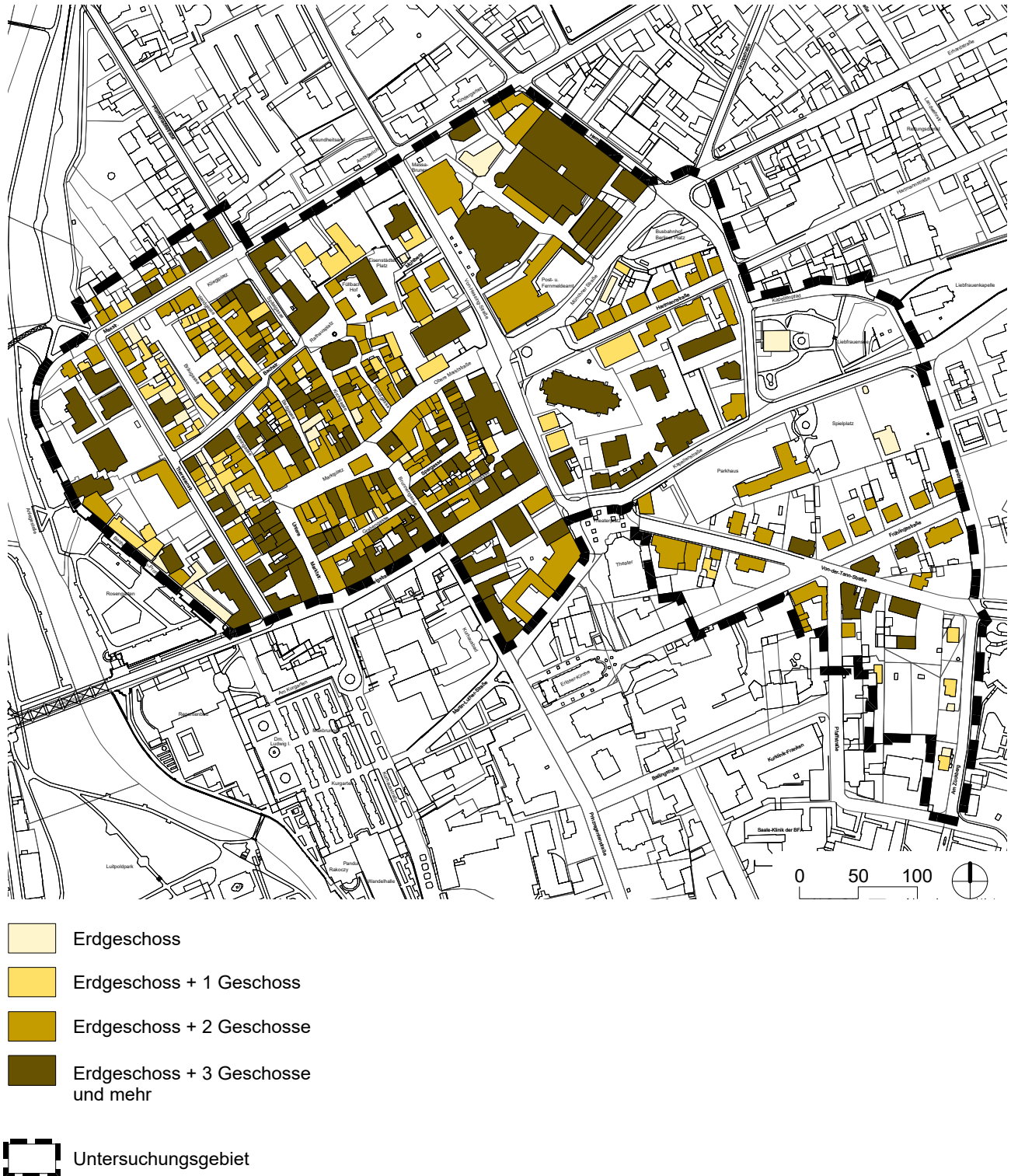


Abb. 22: Kartierung Geschossigkeit

## 4.4 Stadtbild - Denkmalgeschützte und erhaltenswerte Bausubstanz

Bei dem Altstadtquartier und dem Kurviertel mit den zugeordneten Grün- und Parkanlagen handelt es sich um ein hochwertiges städtebauliches Kulturdenkmal. Die Stadt Bad Kissingen hat daher die Aufnahme als UNESCO Weltkulturerbe beantragt. Das Kulturdenkmal setzt sich aus mehreren städtebaulichen Elementen zusammen, die eine eigene Symbiose eingehen: Die im Mittelalter (13. / 14. Jahrhundert) zur Stadt ausgebauten Siedlung und das unmittelbar anschließende Kurviertel, das auf das 18. Jahrhundert zurückzuführen und in den Grundzügen im späteren Biedermeier angelegt ist, mit den nach Osten erweiterten villenartigen Bebauungen.

Im Untersuchungsgebiet liegen die Ensemblebereiche Altstadt Bad Kissingen mit Kurviertel und Frühlingsstraße / Von-der-Tann-Straße. Außerdem sind zahlreiche Boden- und Einzeldenkmäler unter Schutz gestellt. Hervorzuheben sind hier die Gebäudesubstanz um den Rathausplatz mit dem Heussleinschen Hof, heutiges Rathaus, und weiteren ehemaligen Adelsitzen sowie der ehemaligen Pfarrkirche, der heutigen katholischen Filialkirche St. Jakobus.<sup>1</sup> Eine Auflistung der Bodendenkmäler, die sich unterhalb des historischen Stadtkerns befinden, ist in der Anlage der Vorbereitenden Untersuchungen aufgeführt.

Das mittelalterliche Stadtbild des Altstadtgevierts ist bis heute geprägt von einer ackerbürgerlichen Bausubstanz, die man sich mit offenem Fachwerk vorstellen muss. Einige wenige Zierfachwerke sind

bis heute erhalten. In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurden die Häuser durchwegs verputzt.

Nach Niederlegung der Stadtbefestigungen entstand ein umlaufender Straßenring mit Bebauung im Biedermeierstil, in der Theresien- und Ludwigstraße mit offener Bauweise.

Der Aufschwung des Badebetriebs in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts führte zur Verdichtung und Erhöhung dieser Bausubstanz entlang des Straßenzugs.

In dieser Zeit entstanden auch die östlichen Stadterweiterungen mit der zeittypischen villenartigen Bebauung (zum Teil Kurvillen) in der Frühlingsstraße, in der Von-der-Tann-Straße und in der Hartmannstraße. Die Gebäudegestaltungen zeigen das ganze Spektrum der Stile Neobarock und Jugendstil bis zum Heimatstil mit Fachwerk und Rotsandsteinfassaden.

Der Bauboom unmittelbar nach 1900 hat vor allem am Marktplatz zu Auswechslungen geführt, die in der Höhendimension zwar den Maßstab sprengen, aber durchweg qualitätvolle Fassadengestaltungen zeigen.<sup>2</sup>

Um das wertvolle Stadtbild zukünftig zu erhalten, ist ein sorgsamer Umgang mit der Bausubstanz erforderlich. Der Bestand der denkmalgeschützten Bausubstanz wurde daher um die Gebäude erweitert, die als stadtbildprägend einzuschätzen sind. Auch diese Gebäude sind für das Stadtbild erhaltenswürdig und sollten in einer Gestaltungssatzung besonders geschützt werden.

Das Besondere des Bad Kissinger Stadtbilds ist die Symbiose unterschiedlicher Stilepochen. In der Gesamtschau ergeben diese ein charakteristisches Gepräge, in dem die verschiedenen Entwicklungen der Badestadt ablesbar sind.

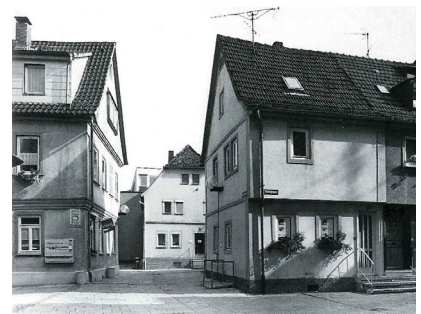


Abb. 23: Ensemble Altstadt: Schulgasse mit Blick auf die Zwingergasse

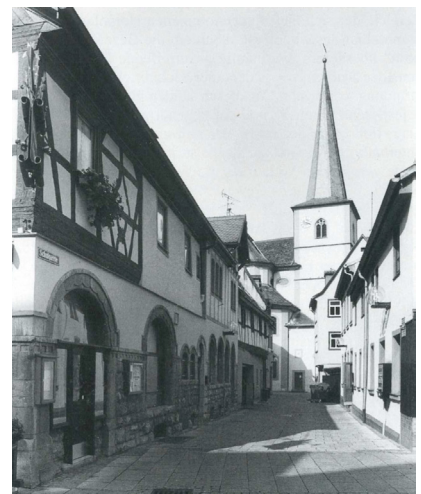


Abb. 24: Ensemble Altstadt: Schulgasse mit Blick auf die St. Jakob Kirche

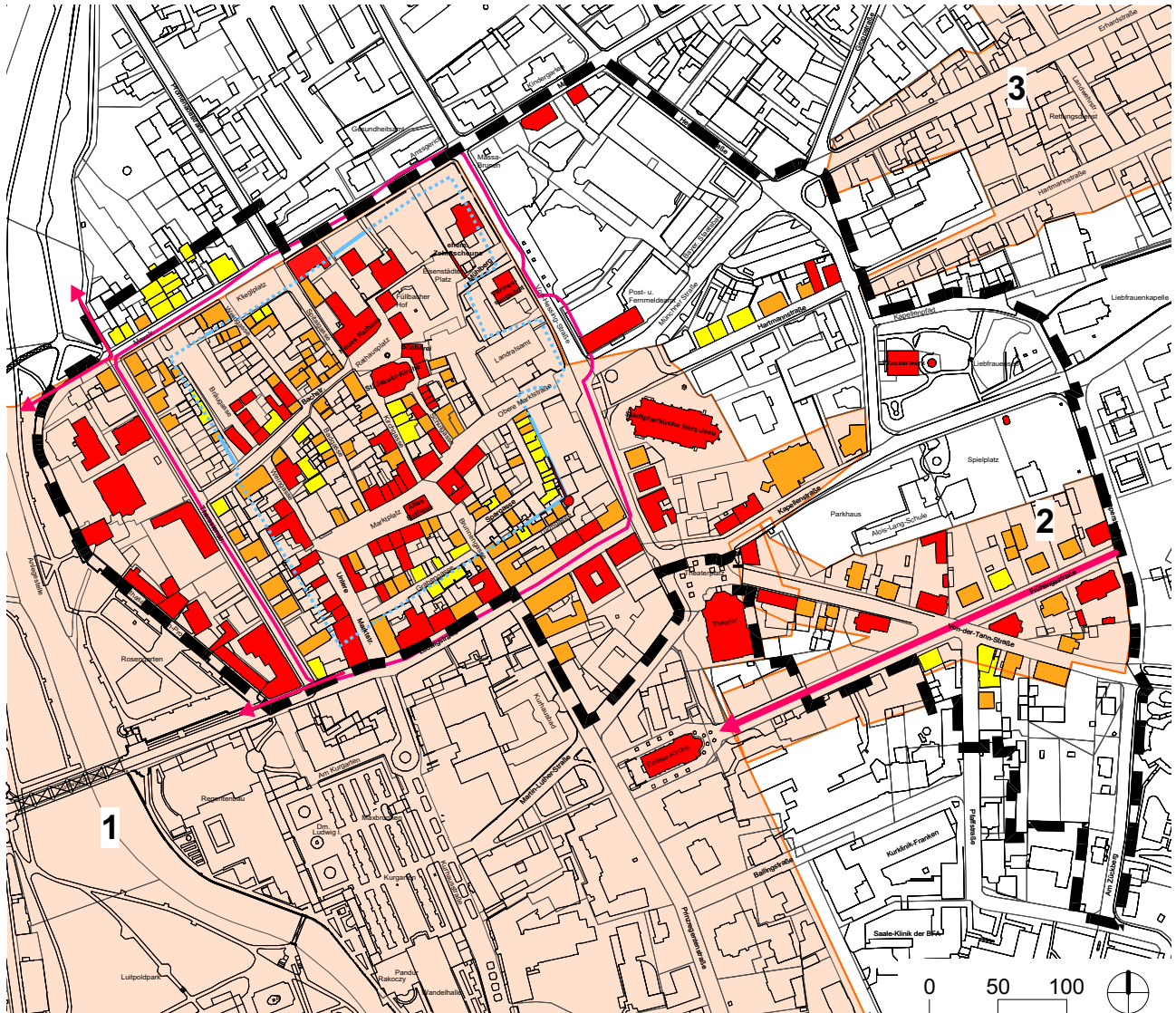


Abb. 25: Ensemble Von-der-Tann- / Frühlingsstraße: Frühlingsstraße mit Blick nach Westen, Aufnahme 1994

<sup>1</sup> vgl. Denkmalliste, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

<sup>2</sup> Vgl. Ensemblebeschrieb Denkmalliste, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

# Städtebauliche-denkmalpflegerische Analyse












- |   |                               |   |   |          |   |
|---|-------------------------------|---|---|----------|---|
|  | Denkmalgeschützte Gebäude     |  | Noch vorhandene Bestände der Stadtmauer (größtenteils überbaut) | <b>1</b> | Ensemble Altstadt und Kurviertel                  |
|  | Stadtbildprägende Gebäude     |  | Ursprünglicher Verlauf der Stadtmauer                           | <b>2</b> | Ensemble Frühlingsstraße/ Von-der-Tann-Straße     |
|  | Stadtstrukturprägende Gebäude |  | Historische Sichtachsen   | <b>3</b> | Ensemble Hartmannstraße/ Erhardstraße/Bibrastraße |
|  | Ensembleschutz                |  | Untersuchungsgebiet   |          |   |
|  | Bodendenkmal                  |   |   |          |   |

Abb. 26: Städtebauliche-denkmalpflegerische Analyse der Stadt Bad Kissingen

## 4.5 Gebäude- und Grundstücksnutzung

Die Gebäudenutzungen des Untersuchungsgebietes zeigen eine gute Mischung aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung in allen Geschossen.

Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung mit Einzelhandel und privaten Dienstleistungen ist der Bereich der Fußgängerzone, während im nordwestlichen Bereich des Altstadtgevierts die Wohnnutzung überwiegt.

Bei einzelnen Leerständen im Altstadtkern handelt es sich um marktbedingte Leerstände. Dauerhafte Leerstände befinden sich im nordwestlichen Teil der Altstadt.

Im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes hebt sich das Sparkassenareal, mit der Sparkassenpassage als Durchwegung und dem großen Parkhaus, besonders heraus.

Der Bereich zwischen Hartmannstraße und Kapellenstraße wird überwiegend von kirchlichen und sozialen Einrichtungen belegt.

In den ehemaligen Kurlpensionen in der Frühlingsstraße und der Von-der-Tann-Straße sowie in der Hartmannstraße finden sich heute zum Teil reine Wohnnutzungen. Das großflächige Theaterparkdeck in der Kapellenstraße sprengt die Maßstäblichkeit der Baubauung.

### 4.5.1 Gewerbliche Nutzungen

Ladenmieten in 1A-Lagen liegen laut dem Gewerbeverein Pro Bad Kissingen e. V. bei 30 – 40 € pro m<sup>2</sup> (unter Vorbehalt). Ladenmieten in 1B-Lagen kosten zwischen 10 und 20 €, diese Preise können teilweise auch unterschritten werden, wobei die Ladenmieten generell nur als Erfahrungswerte gehandelt werden können.

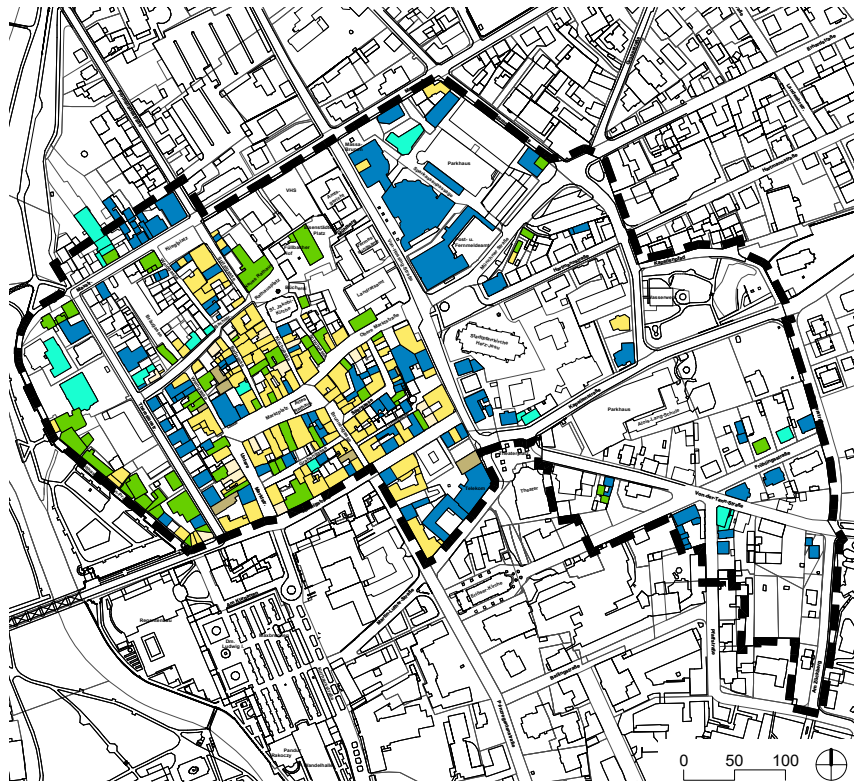


Abb. 27: Gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss

## Nutzungsstruktur im Erdgeschoss

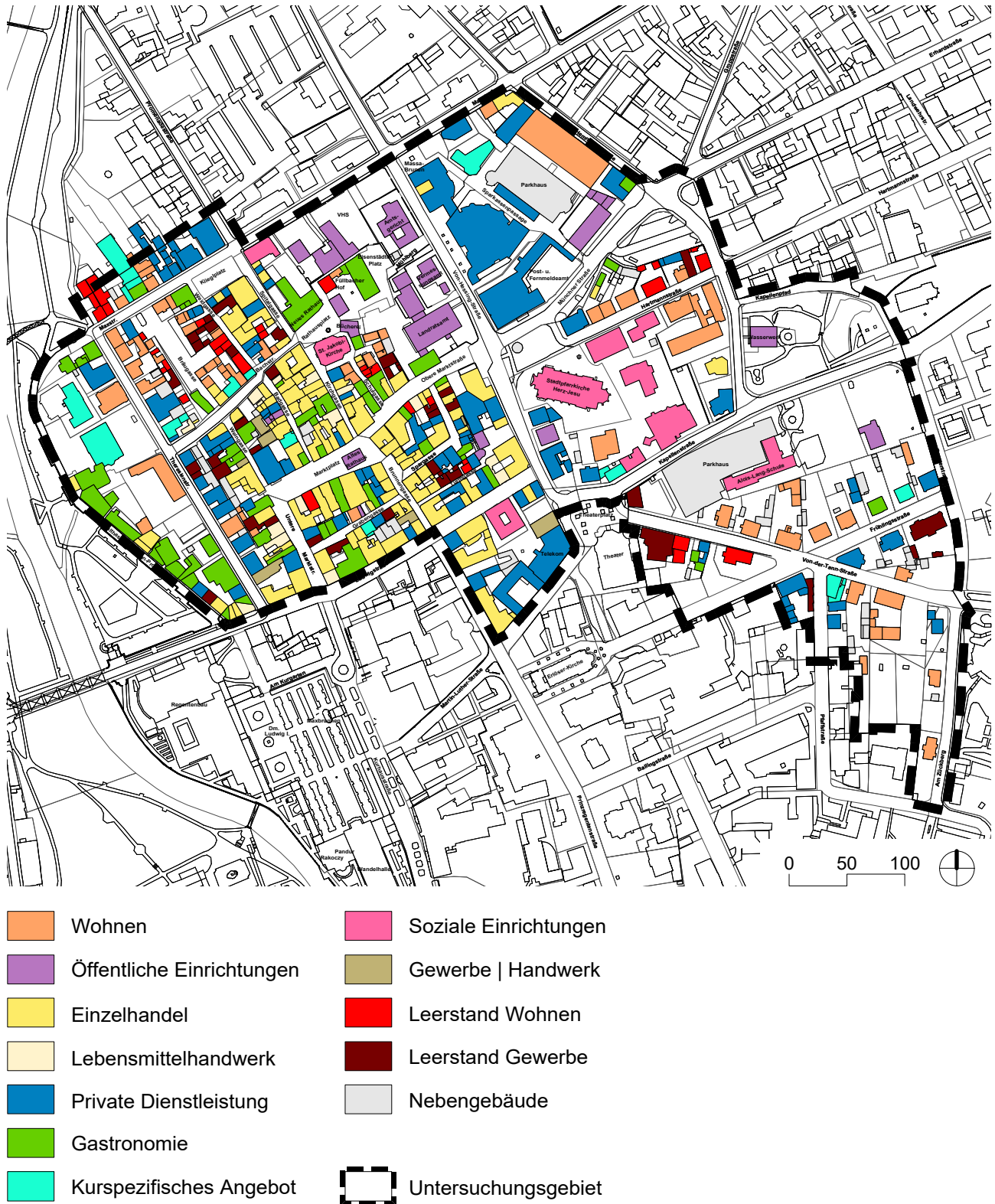


Abb. 28: Kartierung Nutzungen Erdgeschoss

## Anzahl und Sortiment gewerblicher Nutzungen im Untersuchungsgebiet

Gewerbliche Nutzung	Anzahl
<b>Einzelhandel</b>	
Nahrungs- und Genussmittel, darunter	23
- Bäckerei	5
- Konditorei	2
- Metzgerei	2
Blumen, zool. Bedarf	4
Gesundheit & Körperpflege	3
Papier, Büro und Schreibwaren (PBS), Zeitungen, Zeitschriften	7
Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren	41
Glas, Porzellan und Keramik (GPK), Haushaltswaren,	9
Geschenkartikel, Spielwaren, Hobbyartikel, Musikinstrumente	
Sportartikel, Fahrräder, Camping	2
Wohneinrichtungsbedarf, Möbel, Elektro, Leuchten,	4
Haushaltsgeräte	
Unterhaltungselektronik, Musik, Video, IT, Kommunikation	11
Medizinische und orthopädische Artikel	10
Uhren, Schmuck	11
Kunst, Antiquitäten	16
Bau- und Gartenmarktsortimente	2
Sonstiges	12
<b>Dienstleistungen</b>	
Ärzte	22
Zahnärzte	6
Anwälte	14
Bank	5
Post	1
Öffentliche Einrichtungen	9
Soziale Einrichtungen	3
Physiotherapie, Krankengymnastik	8
Ergotherapie	1
Hebamme	1
Immobilien	18
Pension, Hotel, Ferienwohnung	12
Friseur	11
Kosmetik	20
Bus-/Taxiunternehmen	6
Reisebüro	2
Beratung	12
Vermittlung	9
Verwaltung	7
Technische Dienstleistungen	7
Vertretung	4
Hausmeistertätigkeiten	4
Sonstige Dienstleistungen	45
<b>Handwerk</b>	
Schneiderei	3
Sonstiges Handwerk	6
<b>Gastronomie</b>	35

Stand der Erhebung Juni 2017

## Nutzungsstruktur im ersten Obergeschoss

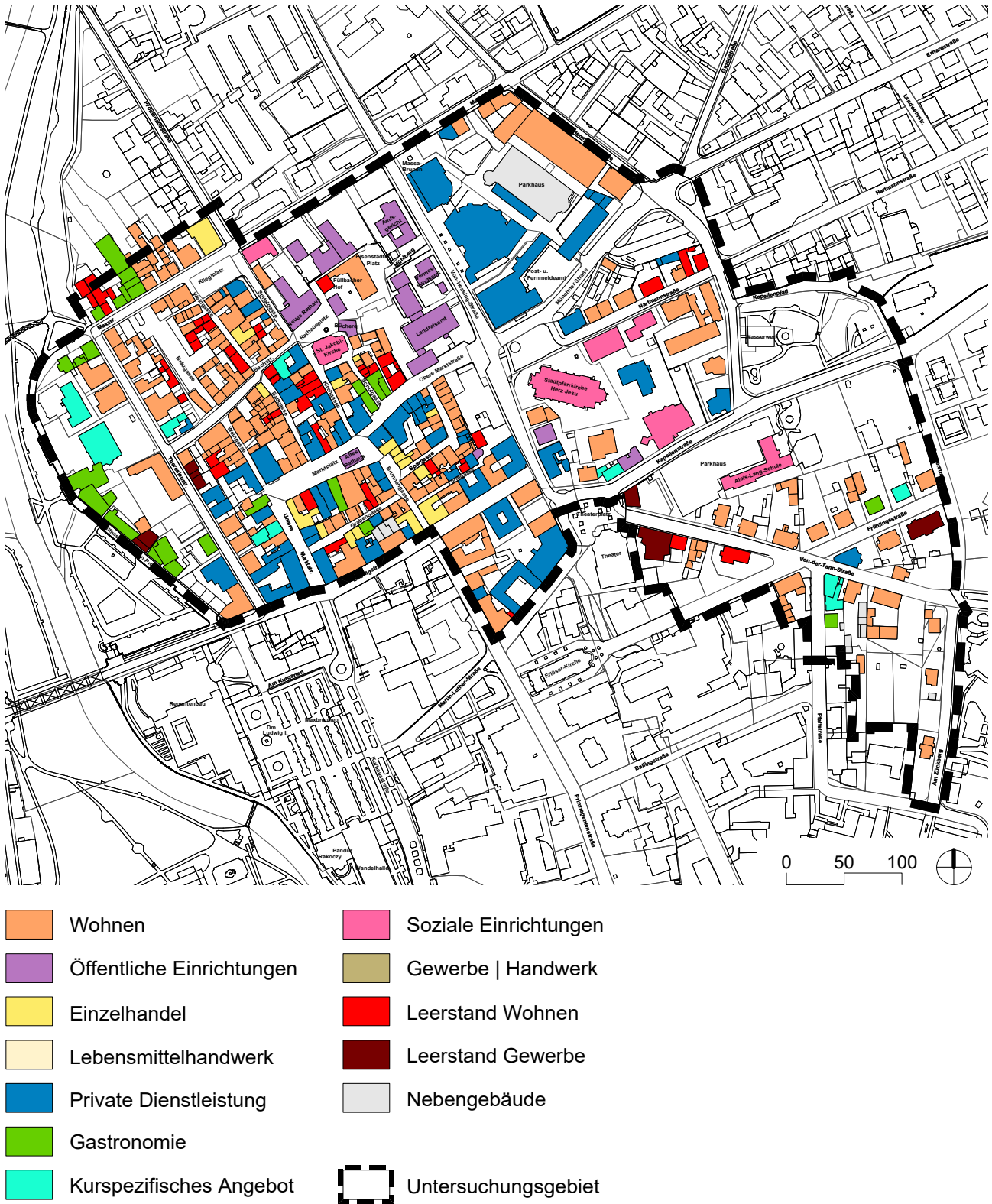


Abb. 29: Kartierung Nutzungen erstes Obergeschoss

#### 4.5.2 Wohnnutzung

Die Nutzungskartierungen zeigen, dass trotz des vielfältigen Nutzungsspektrums das Wohnen in der Altstadt heute noch eine hohe Bedeutung hat. Insgesamt wohnen im Bereich des Altstadtgevierts ca. 558 Personen (Stand 2015), wobei die Einwohnerzahl in den letzten Jahren (2005 - 2015) einen Rückgang von 2,9 % verzeichnete. Grundsätzlich sollte die Wohnfunktion auch in Zukunft in der Altstadt weiter erhalten werden. Es gibt allerdings einige erschwerende Rahmenbedingungen, die voraussichtlich einen Rückzug der Wohnnutzung aus der Altstadt erwarten lassen. So besteht in den historischen Gebäuden erheblicher Modernisierungsbedarf. Die Grundrisse in den kleinen Gebäuden entsprechen nicht immer zeitgemäßen Anforderungen. Da die Blockinnenflächen stark überbaut sind, sind die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse schwierig. Inwieweit eine Entkernung durch Abbruch von Nebengebäuden und Auslagerung von kleingewerblicher Nutzung ermöglicht werden kann, ist fraglich. Das Wohnumfeld eignet sich weniger für das Wohnen für Familien mit Kindern. Die Zufahrtsmöglichkeiten sind eingeschränkt, Stellplätze müssen am Altstadtrand zur Verfügung gestellt werden. Die Mietpreise für Wohnräume in der Altstadt liegen, nach den Erfahrungswerten der Stadt Bad Kissingen, zwischen 6,00 - 9,00 € pro m<sup>2</sup>, wobei 9,00 € für sehr hochwertige Wohnungen veranschlagt wurden. Damit liegen die Mietpreise pro m<sup>2</sup> über den durchschnittlich in der Stadt Bad Kissingen geltenden Mietpreisen von ca. 5,00 €.

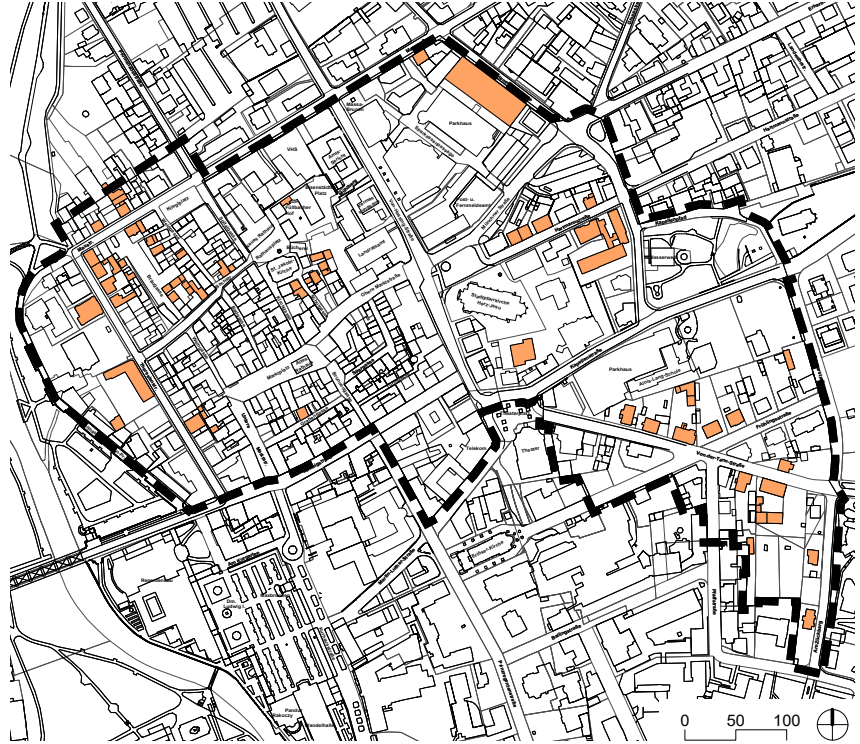


Abb. 30: Kartierung Wohnnutzung im Erdgeschoss



Abb. 31: Kartierung Wohnnutzung im 1. Obergeschoss



## Nutzungsstruktur im zweiten Obergeschoss

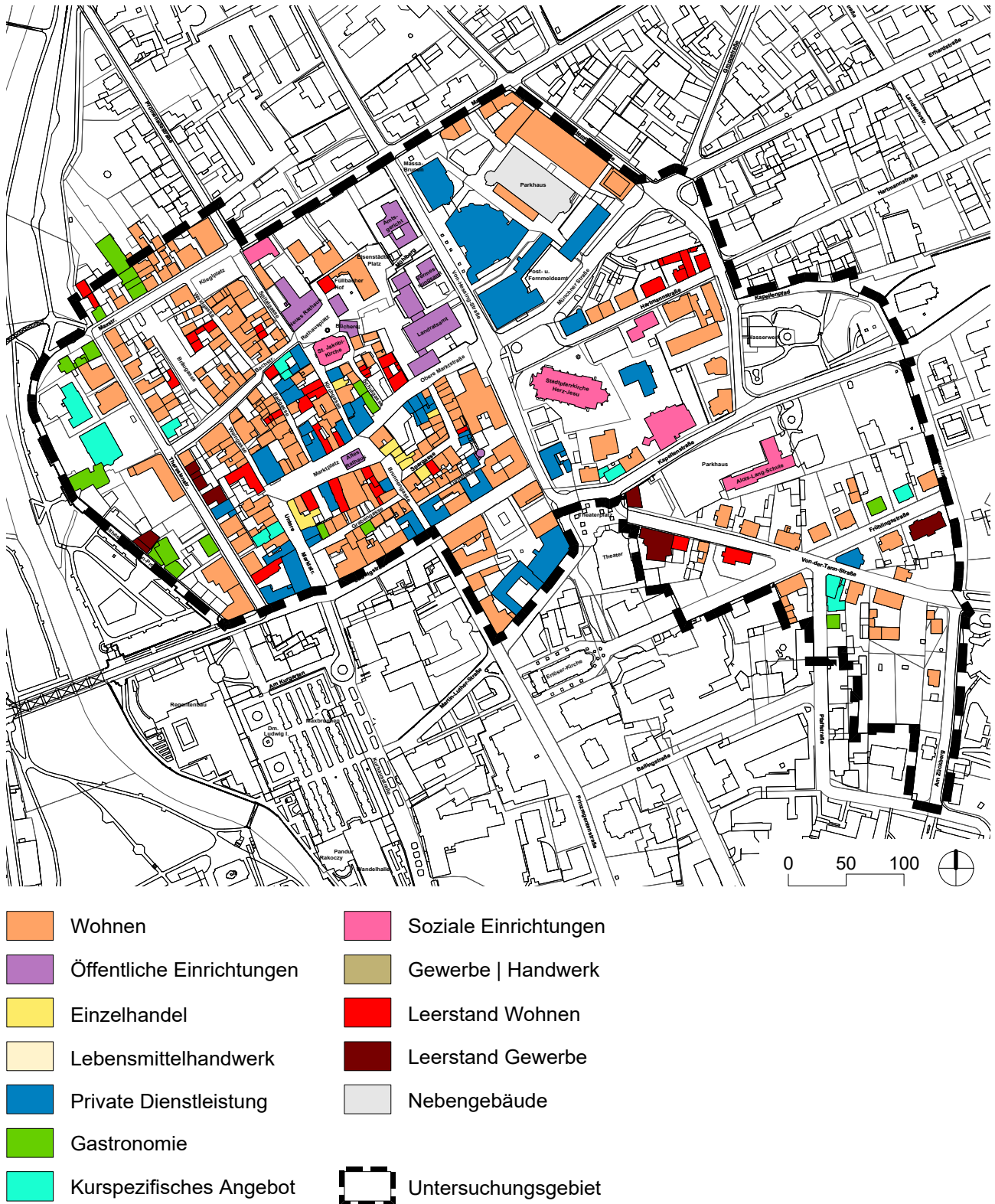


Abb. 32: Kartierung Nutzungen zweites Obergeschoss

### 4.5.3 Einzelhandelsstruktur

Für den Einzelhandel der Stadt Bad Kissingen wurde im April 2009 ein umfangreiches Gutachten erarbeitet.

Die damals darin festgestellten Aussagen sind im Grundsatz auch heute noch zutreffend. Demnach lässt sich innerhalb der Innenstadt ein zentraler Standortbereich für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erkennen, der Hauptgeschäftsbereich. „Die Einzelhandelsstruktur des Hauptgeschäftsbereiches ist insbesondere durch kleinteilige Angebote mit kaum größeren Verkaufsflächeneinheiten geprägt. So liegt die durchschnittliche Betriebsgröße bei nur rund 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Analog zu der Vielzahl kleinteiliger, inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe ist die Zahl der Filialisten gering. Auch die Anzahl wichtiger Magnetbetriebe und Frequenzerzeuger ist gering. (...) Wichtigste Einkaufsstraße und Hauptlage des Hauptgeschäftsbereiches ist die Ludwigstraße (nur zu einem Teil im Untersuchungsgebiet), ihre Einzelhandelsdichte beträgt bis zu 100%. (...) Erweiterte Hauptlagen stellen die Brunnengasse und die Untere Marktstraße dar. Die Brunnengasse ist Teil der Fußgängerzone und verbindet die Ludwigstraße mit dem zentralgelegenen Marktplatz.“<sup>1</sup>

Die Fußgängerzone ermöglicht einen kleinen Rundlauf durch das Hauptgeschäftszentrum. Wichtige Hauptlagen sind der Marktplatz und die Obere Marktstraße. Dieser Bereich stellt neben seiner Funktion als Einzelhandelslage einen bedeutenden Gastronomiestandort dar. Er ist ein Identifikationspunkt der

Gesamtstadt. Nebenlagen sind die Spargasse und die Grabengasse sowie die Straße am Kurgarten (außerhalb des Untersuchungsgebietes). Badgasse, Kirchgasse und Weidgasse sind Ergänzungslagen mit geringem Einzelhandelsbesatz. Neben einem erhöhten Dienstleistungs- und Gastronomieanteil überwiegen Spezialangebote und kleinteilige Handwerksbetriebe. Das Gutachten empfiehlt weniger einen quantitativen Ausbau als vielmehr die räumlich - strukturelle Verbesserung der Angebotssituation, um die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Bad Kissingen sicherzustellen.

Mit zunehmendem Online-Einkauf und der Konkurrenz großflächiger Einkaufszentren ist zu erwarten, dass der eigentümergeleitete stationäre Einzelhandel weiter zurückgehen wird.

Die Neugestaltung der Fußgängerzone soll diesen Trend bremsen und das Einkaufen wieder zum Erlebnis werden lassen. Der Umbau der Fußgängerzone wird jedenfalls einen erheblichen Einschnitt in den Bad Kissinger Einzelhandel mit sich bringen. Inwieweit die einzelnen Läden die Umsatzeinbußen durch die Bauzeit und die Eigentümer die notwendigen Sanierungen der Hausanschlüsse verkraften können, ist noch nicht abzusehen. Hinzu kommen die finanziellen Belastungen durch Anliegerbeiträge.

Insgesamt sollte die Innenstadt und im besonderen die Altstadt mehr kulturelle und soziale Nutzungen anbieten.

Neben dem Handel sind heute vor allem touristische Angebote gefragt, die die Altstadt zum Erlebnis- und Freizeitraum

gestalten. Dies gilt insbesondere für Kurstädte wie Bad Kissingen, deren Einzelhandel auch von der Anzahl der Kurgäste (laut Einzelhandelskonzept nur ca. 9 Prozent) und Tagesbesucher abhängt.

### Begriffsdefinition

„Die Hauptlage ist die ‚beste Adresse‘ und das Aushängeschild eines Hauptgeschäftsbereiches. Sie zeichnet sich vor allem durch eine hohe Einzelhandelsdichte aus. Die Zentren kleinerer Städte, Stadtteilzentren oder auch Randbereiche der Hauptlagen weisen Einzelhandelsdichten von 50 – 75 % auf. Darüber hinaus sind an Hauptlagen hohe Anforderungen an Qualität und Darstellung der Einzelhandelsbetriebe und des öffentlichen Raums sowie an die Aufenthaltsqualität zu stellen. In Nebenlagen sollte der Einzelhandel noch die Leitnutzung darstellen und in deutlichem funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang mit der Hauptlage stehen. Gute Nebenlagen weisen Einzelhandelsdichten über 50 % auf. Die Qualität des Einzelhandels und des öffentlichen Raumes sowie die Aufenthaltsqualität lassen in der Regel nach, es gelten diesbezüglich weniger ‚strenge‘ Anforderungen. Ergänzungslagen und Streulagen werden nicht mehr durch Einzelhandelsnutzungen dominiert; dementsprechend liegen die Werte für die Einzelhandelsdichte unter 50 %. Oft sind Dienstleistungsanbieter prägend, teilweise lässt die Qualität des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots deutlich nach.“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bad Kissingen, S. 41 f.

# Einzelhandel im Erdgeschoss



- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: green;">●</span> Bekleidungs-<br>geschäfte   | <span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Hauptlage   |
| <span style="color: red;">●</span> Lebensmittel-<br>einzelhandel | <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Nebenlage   |
| <span style="color: brown;">●</span> Lebensmittelhandwerk        | <span style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, yellow 2px, yellow 4px); border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Streulage |
| <span style="color: cyan;">●</span> Markt                        | <span style="border: 2px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Untersuchungsgebiet  |
| <span style="color: purple;">●</span> Kunst, Antiquitäten        |  |
| <span style="color: blue;">●</span> sonstiger Einzelhandel       |  |

Abb. 33: Kartierung Einzelhandel im Erdgeschoss

#### 4.5.4 Soziale Infrastruktur

Der Mangel an kulturellen und sozialen Einrichtungen in der Altstadt wird anhand der Kartierung mit Gebäuden derartiger Nutzungen im Untersuchungsgebiet deutlich. Die sozialen Nutzungen konzentrieren sich um den Bereich der Marienkirche im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Öffentliche Nutzungen sind im nordöstlichen Bereich des Altstadtquartiers mit Rathaus und Landratsamt konzentriert.

Gastronomiebetriebe sind gut in der Altstadt verteilt. Ein Schwerpunkt der Gastronomie ist die Balthasar-Neumann-Promenade an der westlichen Grenze des Untersuchungsgebietes. Es ist davon auszugehen, dass die gastronomischen Nutzungen sich weiter entwickeln werden, vor allem, wenn ihnen Freiflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Angesichts der Bedeutung Bad Kissingers als Kultur- und Tourismusort sind Kultur- und Freizeitstätten in der Altstadt deutlich unterrepräsentiert. Außerhalb der Altstadt bietet Bad Kissingen ein wesentlich vielfältigeres Angebot an touristischen Attraktionspunkten, die auch in einer eigenen Erlebniskarte zusammengefasst sind. In dieser Karte sind in der Altstadt nur das neue und alte Rathaus, das zur Zeit unter anderem als Vinothek ausgebaut wird, die St. Jakobuskirche und die Stadtbücherei dargestellt.

Zukünftiges Ziel der Entwicklung der Altstadt sollte daher sein, die Altstadt als urbanen Erlebnisraum zu entwickeln.

Dazu beitragen könnten vor allem kulturelle Nutzungen, wie Ateliers des Kunsthandwerks und der Kreativwirtschaft im weitesten Sinn, Einrichten von Showräumen, temporäre Aktionen und Events. Solche Aktivitäten könnten die Aufenthaltsqualität der Altstadt verbessern und mehr Besucher in die Altstadt locken, was zur Stärkung des Einzelhandels und der Gastronomiebetriebe beitragen würde.

## Kultur-, Sozial-, und Freizeiteinrichtungen



- Freizeitangebote
- Gastronomie
- Soziale Einrichtungen
- + Kirchliche Einrichtungen
- Kulturelle Angebote
- Öffentliche Einrichtungen

Untersuchungsgebiet

Abb. 34: Kartierung Soziale Infrastruktur

## 4.6 Grün- und Freiraumstruktur

Wesentlicher Teil des Charakters einer Bäderstadt ist das Vorhandensein großzügiger Grün- und Freiräume.

Im Kontrast zum grünen Band an der Saale mit dem Kurpark und Rosengarten in fußläufiger Entfernung und zu den Grünflächen am Rande des historischen Stadtkerns steht die „steinerne Altstadt“. Die mittelalterliche Stadt mit ihrer dichten Bebauung bietet nahezu keine Grünräume. Inwieweit die kleinen Blockinnenflächen begrünt werden können, ist im Einzelfall zu prüfen.

Umso wichtiger ist es, die Grünflächen und Baumbestände am Rande der Altstadt zu erhalten und zu schützen.

Die Bebauung zwischen Theresienstraße und Balthasar-Neumann-Promenade mit ihren Kurhotels, Sanatorien und ehemaligen Residenzen weist einen reichhaltigen Baumbestand auf, der zu erhalten ist, da er wichtiger Bestandteil des Ensembles ist. Die ehemals ausgedehnten Gärten, die sich bis zum Saaleufer erstreckten, sind nach und nach überbaut worden. Gleiches gilt für die Gebäude entlang der Maxstraße und der Von-Hessing-Straße mit ihren Vorgärten.

Einen höheren Grünanteil und Baumbestand findet man in den villenartigen Siedlungserweiterungen östlich der Altstadt. Die

Grünflächen am Liebfrauensee und im Friedhof waren bereits im Mittelalter vorhanden. Die Grünanlage der 1881 und 1884 neu errichteten katholischen Stadtpfarrkirche Herz Jesu ist ebenso erhaltenswert wie die Anlage um das Gebäude des Kurtheaters. Leider ist der dem Kurtheater zugeordnete Theatergarten beseitigt worden.

Der aktuelle Baumkataster umfasst lediglich die städtischen Bäume. Dieser sollte um die privaten Bäume ergänzt werden.

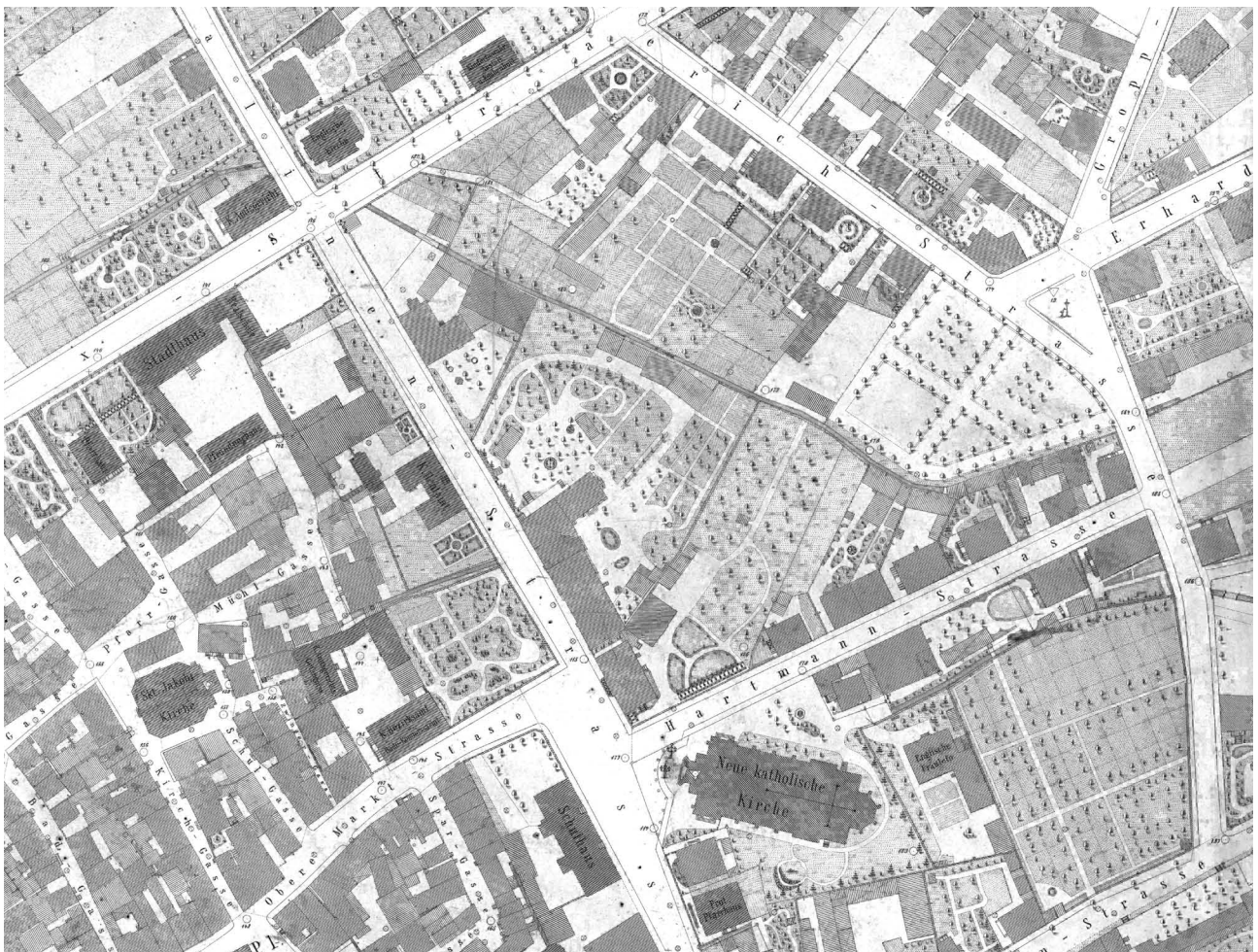
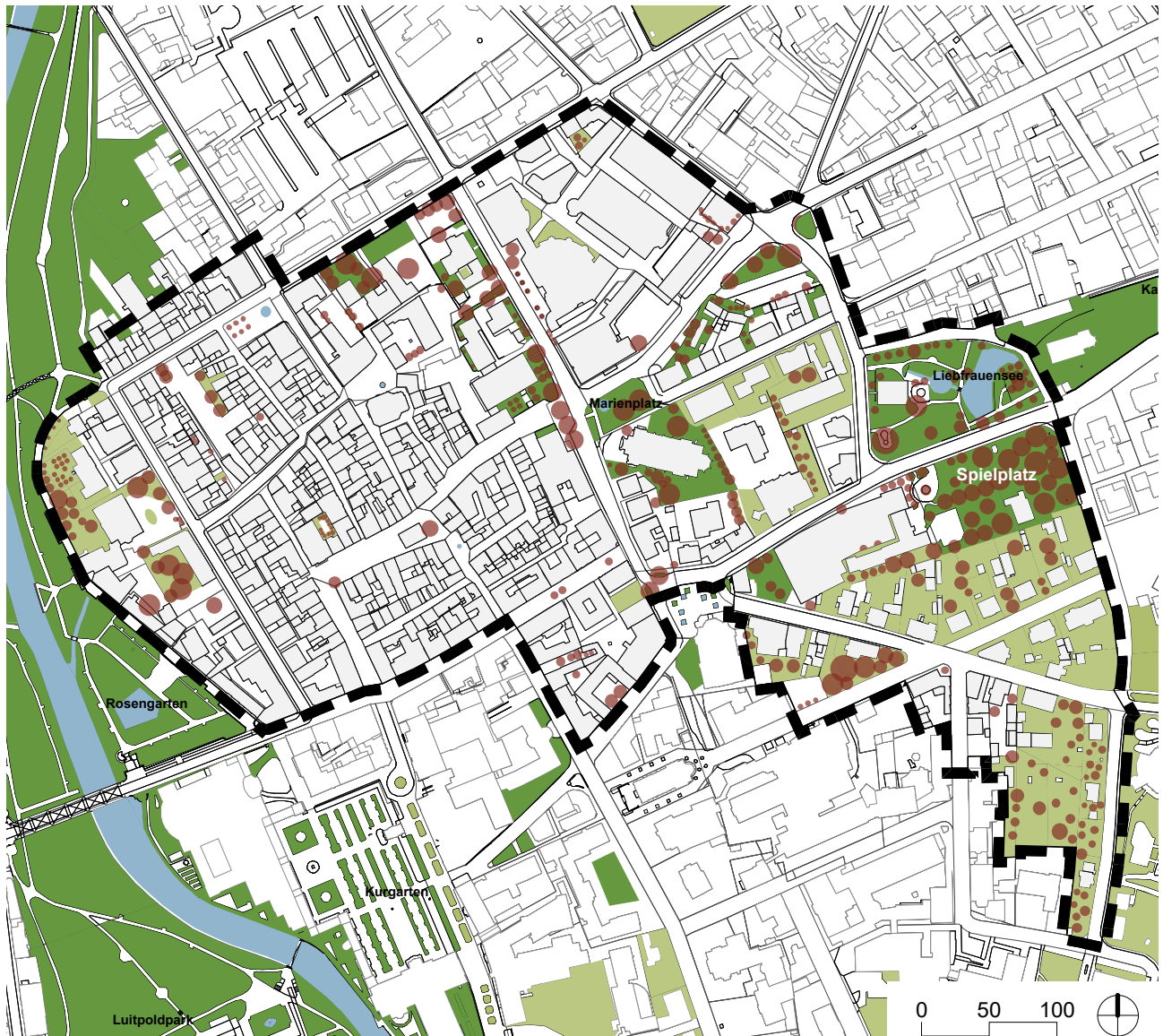


Abb. 35: Ausschnitt aus dem Stadtplan von 1897, ehemalige Gartenanlagen am Rande der Altstadt

# Grünflächen



- Öffentl. Park- | Grünanlagen
- Privates Grün
- Baumbestand
- Wasserflächen
- Untersuchungsgebiet

Abb. 36: Kartierung Grün- und Freiflächen







## 5 Städtebauliche Analysen

## 5.1 Siedlungsstruktur und räumliche Struktur

Die Aussagen zur städtebaulichen Struktur der Innenstadt Bad Kissingers aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2009 sind nach wie vor aktuell und wie folgt beschrieben:

„Die Innenstadt von Bad Kissingen liegt in zentraler Lage innerhalb des Stadtteils Bad Kissingen. Ihr historischer Stadtkern lässt sich auch heute noch deutlich am Stadtbild ablesen. Die dichte, kleinteilige, mittelalterliche, mit kleinen Straßen und Gassen durchzogene Bebauungsstruktur des Stadtkerns hat etwa einen quadratischen Grundriss und wird durch die Straßenzüge Max-, Theresien-, Ludwig- und Von-Hessing-Straße begrenzt. Von dem historischen Kern aus ist die Innenstadt in den vergangenen Jahrhunderten nach außen expandiert. So gehören die südlich angrenzenden Kuranlagen entlang der Fränkischen Saale mittlerweile genauso zur Innenstadt wie die Stadterweiterungsbereiche östlich und nördlich des historischen Quadrums.“<sup>1</sup>

Die den Marktplatz umgebende, geschlossene Randbebauung besteht weitgehend aus denkmalgeschützten Gebäuden verschiedener Epochen und Stilrichtungen. Auch die Höhenentwicklung differiert stark. Zentrales Gebäude ist das alte Rathaus aus dem 16. Jahrhundert am nordöstlichen Kopfende. Das insgesamt ansprechende Gebäudeensemble ist teilweise in geringem Erhaltungs- und Pflegezustand und repräsentiert damit nicht die Besonderheit des Ortes. Als städtebaulicher Mittelpunkt stellt der Marktplatz gleichzeitig den wichtigsten Identifikations- und Kristallisati-

<sup>1</sup> Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept S.37f

onspunkt der Stadtgesellschaft dar und ist Identitätspunkt für die gesamte Stadt.<sup>2</sup>

Der Strukturplan zeigt auch die eingeeengte Lage des Innenstadtzentrums und der Zentrumsrandgebäude als natürliche Erweiterungsflächen.

Die Innenstadt macht idealtypisch in der Regel eine Vollkreisfläche aus. In Bad Kissingen ist sie durch die direkte Lage am Saaletal und Kurviertel auf eine Halbkreisfläche beschränkt.

Das Ziel, die Ensemblebereiche wie das Altstadtgeviert und Teile der östlichen Siedlungserweiterung zu schützen, schließt

<sup>2</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept S. 46ff.

Überbauungen und Verdichtungen im Zentrum und seinen Randgebieten weitgehend aus. Umso wichtiger ist es, beispielsweise für die Flächenansprüche von Dienstleistungsgewerbe und anderen Nutzungen heute bereits Standorte am Rande der Innenstadt zu suchen und zu sichern.



**Abb. 37:** Räumliche Entwicklungsstruktur der Innenstadt

## Siedlungsstruktur

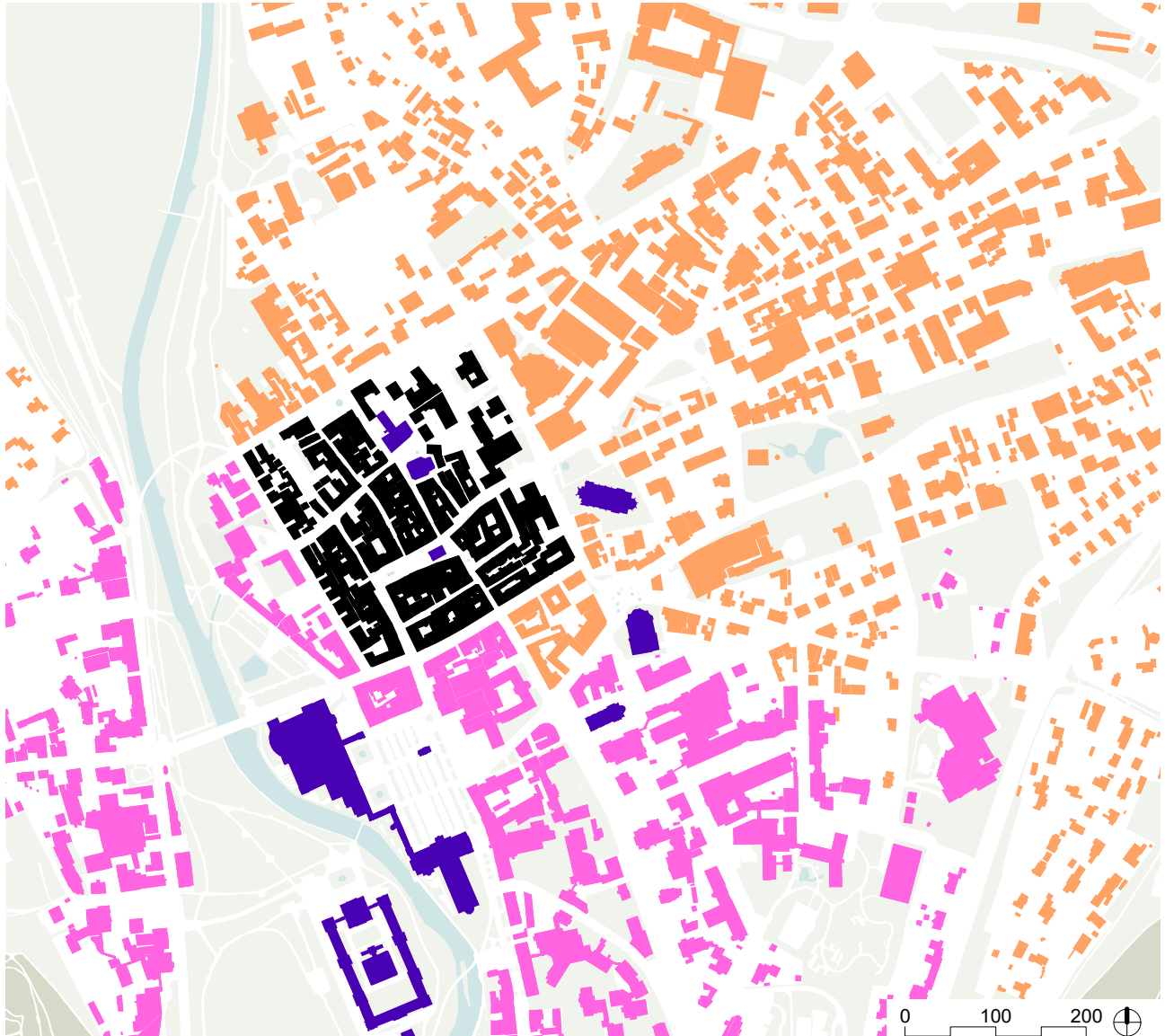


Abb. 38: Siedlungsstruktur

## 5.2 Verkehrliche Situation

### PKW-Verkehr

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Soziale Stadt“ wurde 2009 ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, dessen Grundaussagen heute noch gültig sind.

Mit der Errichtung der Fußgängerzone in der Oberen und Unteren Marktstraße sowie in der Ludwigstraße wird der Verkehr über die Maxstraße und Theresienstraße zur Ludwigbrücke um die Altstadt herumgeführt. Dieses Konzept, das zu einer engen Verknüpfung des Kurviertels mit der Altstadt führte, ist heute noch tragfähig. Die aktuellen Verkehrsmengen sind noch angemessen und innenstadtverträglich.

Im Bereich der Ludwigsbrücke sind die KFZ-Geschwindigkeiten angemessen. Das Gutachten empfiehlt bei der Tempo 30-Zonen-Regelung zu bleiben.

### ÖPNV

Die Bushaltestellen liegen in fußläufiger Erreichbarkeit von circa 150 - 200 Metern und erfassen mit diesen Radien das gesamte Untersuchungsgebiet.

Der Berliner Platz im Herzen der Innenstadt bildet den zentralen Bushaltestpunkt für den Nahverkehr. Laut dem Verkehrsgutachten von 2009 sind dort täglich 2500 Einsteiger in den Regionalbusverkehr zu verzeichnen. Des Weiteren sagt das Gutachten aus, dass es aus Aspekten des Schülerverkehrs sinnvoll ist, den Berliner Platz als zentralen Haltestpunkt zu stärken. Denn der Schülerverkehr, der über den

Linienverkehr abgewickelt wird (Haupt-, Realschule, Gymnasium) lässt sich im Regelfall nicht an den Schulen direkt abwickeln. Ebenso können auch andere Bürger diese Busse nutzen.<sup>1</sup>

Der Busbahnhof ist im Bestand derzeit funktionsfähig, sollte allerdings gestalterisch und funktional verbessert werden.

### Radverkehr

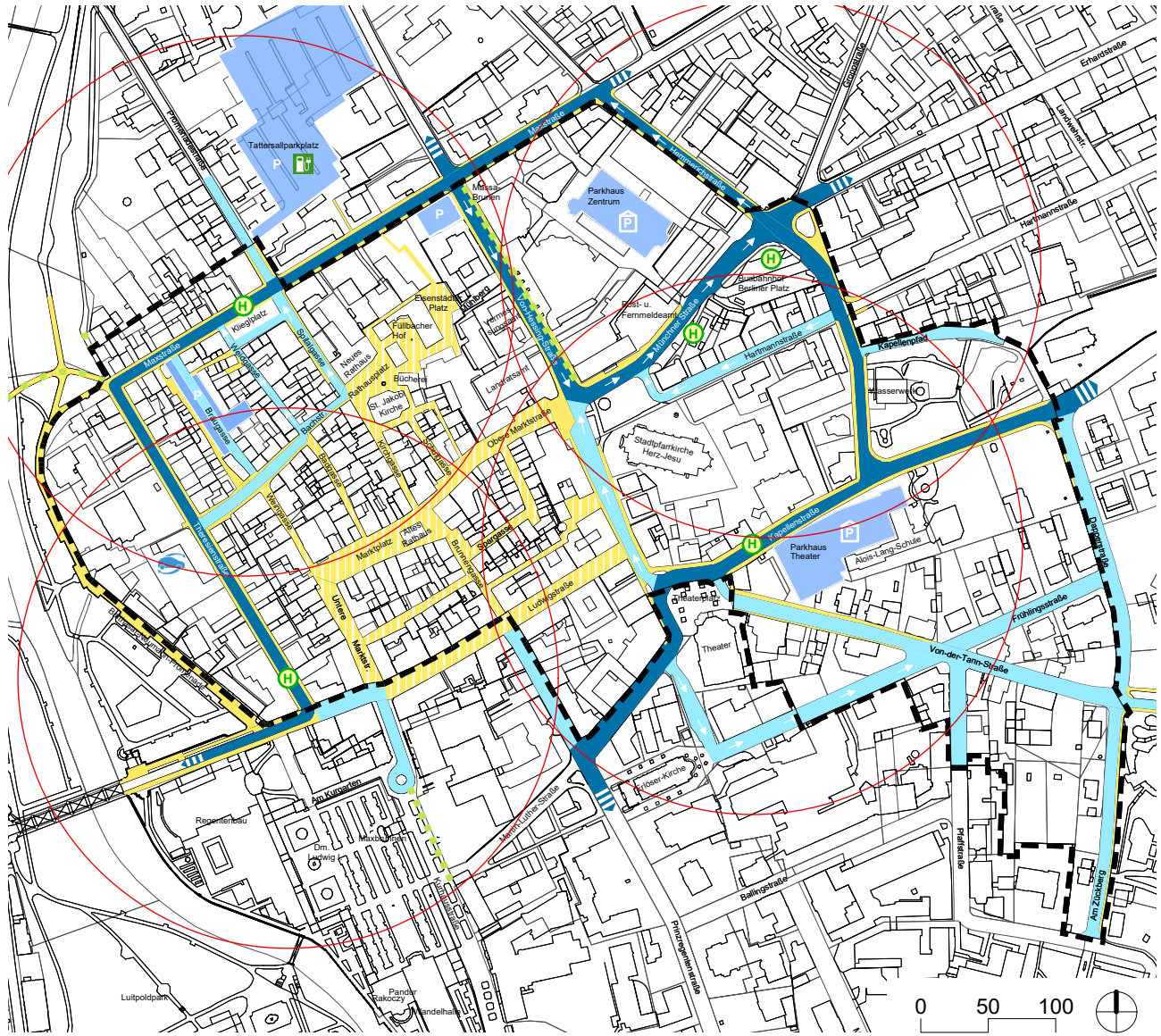
Als Touristen- und Bäderstadt möchte Bad Kissingen den Radverkehr fördern. Für die Innenstadt sind vor allem die Radverkehrsmöglichkeiten für den Alltagsverkehr wichtig. Für den Freizeitradverkehr ist festzustellen, dass durch die Zunahme der E-Bikenutzung der Radverkehr auch in den ansteigenden Bereichen des Saaletals zugenommen hat.

<sup>1</sup> Vgl. Verkehrsplanerische Beratung Bad Kissingen, S. 29



Abb. 39: Planung zum Berliner Platz von lab (Landschaftsarchitektur Brenner), Stand Juni 2008

# Verkehrsplan















- |   |                                      |   |                       |
|---|--------------------------------------|---|-----------------------|
|  | Hauptverkehrsstraße                  |  | Parken                |
|  | Erschließungsstraße                  |  | Bushaltestellen       |
|  | Fußgängerzone                        |  | Elektro-Tankstelle    |
|  | Fußweg                               |  | Car-Sharing-Parkplatz |
|  | Einbahnstraße                        |   |                       |
|  | Radweg                               |   |                       |
|  | Radius 200 m von den Bushaltestellen |  | Untersuchungsgebiet   |

Abb. 40: Verkehrsplan

Die Vorteile des Radverkehrs sind im Verkehrsgutachten von 2009 aufgeführt:

- Der Radverkehr benötigt zum Fahren und Parken im Vergleich zum Autoverkehr nur wenig Platz. Auf der Fläche eines Pkw-Stellplatzes können acht bis zehn Räder abgestellt werden.
- Radfahrer tragen zur Belebung des Stadtbildes und zur Steigerung der sozialen Kontrolle bei, denn sie sind für andere „sichtbare“ Verkehrsteilnehmer.
- Radfahrer erledigen ihre Einkäufe und Besorgungen im Nahbereich und sind „standorttreuer“ als Autofahrer.
- Radfahren spart dem Nutzer Zeit und Geld. Es ist individuell und zeitlich flexibel.
- Der Fahrradtourismus gewinnt weiter an Bedeutung und hat sich in vielen Regionen als wichtiger Wirtschaftsfaktor erwiesen.<sup>1</sup>

In der Innenstadt von Bad Kissingen ist allerdings noch kein durchgängiges Radverkehrskonzept zu erkennen. Es sollte daher ein Radwegekonzept erstellt werden.

Im Untersuchungsgebiet ist beispielsweise ein Mangel an Radabstellanlagen festzustellen. An wichtigen Orten der ÖPNV-Haltestellen sollten Abstellanlagen zur Verfügung stehen. So könnte am ZOB eine Mobilitätsstation mit Leihfahrrädern und einer Ladestation für E-Bikes sowie einer Infosäule eingerichtet werden.

<sup>1</sup> Vgl. Verkehrsplanerische Beratung Bad Kissingen, S. 29

## Ruhender Verkehr

Die städtische Parkraumbewirtschaftung verfolgt grundsätzlich das Ziel, für jede Nutzergruppe in angemessener Entfernung eine angemessene Anzahl von Parkstandorten zur Verfügung zu stellen.

Die unterschiedlichen Nutzergruppen bilden dabei:

- Bewohner
- Beschäftigte
- Besucher und Gäste (Kurgäste, Tagesbesucher etc.)
- Alltagsverkehr, wie Einkäufe und andere Erledigungen (Arzt, Behörden, Post etc.)
- Lieferverkehr, Dienstleister und Ausnahmeregelungen

Die Parkraumbewirtschaftung in Bad Kissingen zielt darauf ab, in der Innenstadt Parkstände für kurze Erledigungen anzubieten und in etwas weiterer Entfernung günstige und kostenlose Tagesparkplätze bereitzuhalten.

In einer Entfernung von der Innenstadt von etwa 10 bis 15 Gehminuten liegen rund 700 Parkplätze, die wochentags kostenlos sind. Diese Parkplätze befinden sich überwiegend außerhalb des Stadtrings: In der Au, an der ehemaligen US-Kaserne, am Wendelinus, am Heiligenfeld und an der Eissporthalle.

In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt werden rund 500 weitere kostengünstige Parkplätze und straßenbegleitende Parkmöglichkeiten angeboten. Diese befinden sich am Eissee, in der Au, in der Kurhausstraße, am Bahnhof, am Güterbahnhof, in der Bergmannstraße, in der Bahnhofstraße, in der Friedrich-Ebert-Straße, in der

Pfalzstraße, in der Salinenstraße und in der Kapellenstraße. Auf diesen Parkflächen gibt es auch Angebote für Langzeitparker. Des Weiteren gibt es in Bad Kissingen zwei Parkhäuser, Zentrum und Theater, die sich im Untersuchungsgebiet befinden. Ebenfalls im Untersuchungsgebiet gelegen ist das Wahlerbräugelände, das aktuell noch als Parkplatz für die Innenstadt genutzt wird. Allerdings wurde für dieses Areal bereits eine Umnutzung geplant. Hierzu führte das Büro Schirmer eine Feinuntersuchung durch. Der großflächige Parkplatz Tattersall liegt unmittelbar angrenzend an das Untersuchungsgebiet. Weiterhin befinden sich im Stadtzentrum Kurzzeitparkplätze.

Darüber hinaus besteht eine Bewohnerparkregelung für die Innenstadtbewohner. Gewisse Defizite existieren allerdings noch in der Altstadt, da hier die zur Verfügung stehenden Parkplätze nicht ausreichen.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Vgl. Internetauftritt der Stadt Bad Kissingen

# FAHREN - PARKEN - GEHEN

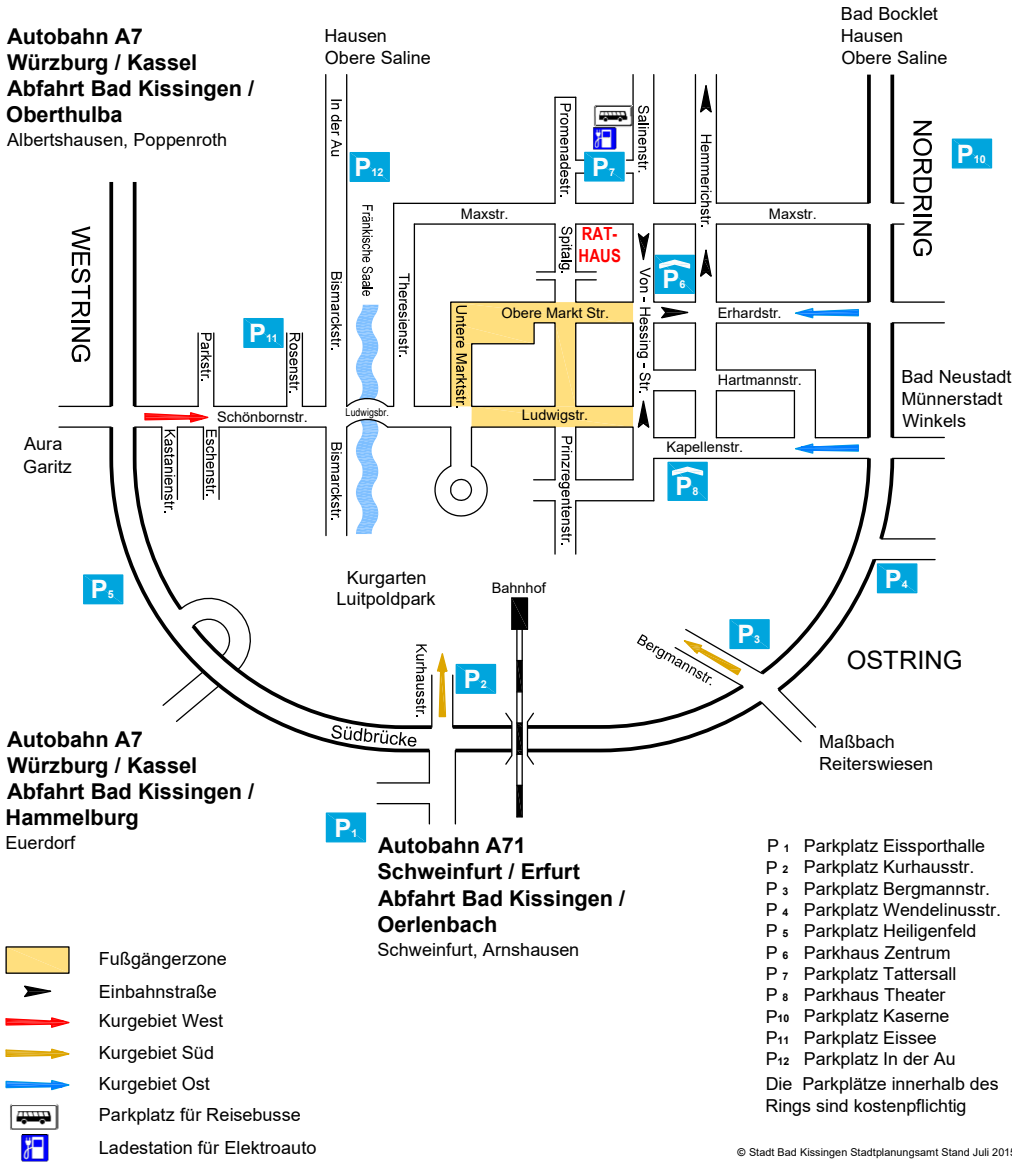


Abb. 41: Fahren, Parken, Gehen - Stadt Bad Kissingen Stadtplanungsamt, Stand Juli 2015







## **6 Zusammenfassung - städtebauliche Mängel und Missstände**

### **Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Mängel und Missstände gem. §136 BauGB**

Als Ergebnis der Bestandsanalyse im Untersuchungsgebiet sind folgende städtebauliche Mängel und Missstände festzustellen:

#### **Substanzschwächen**

##### **Im gesamten Untersuchungsgebiet**

- Vollständige oder teilweise Gebäudeleerstände
- Sanierungsbedürftige Bausubstanz
- Bausubstanz mit Instandhaltungsbedarf
- Baublöcke mit schwierigen Besonnungs- und Belichtungsverhältnissen
- Straßen und Platzflächen mit Instandhaltungsbedarf
- Mangelnde Barrierefreiheit im privaten und öffentlichen Raum

#### **Funktionsschwächen**

##### **Im Bereich Altstadt**

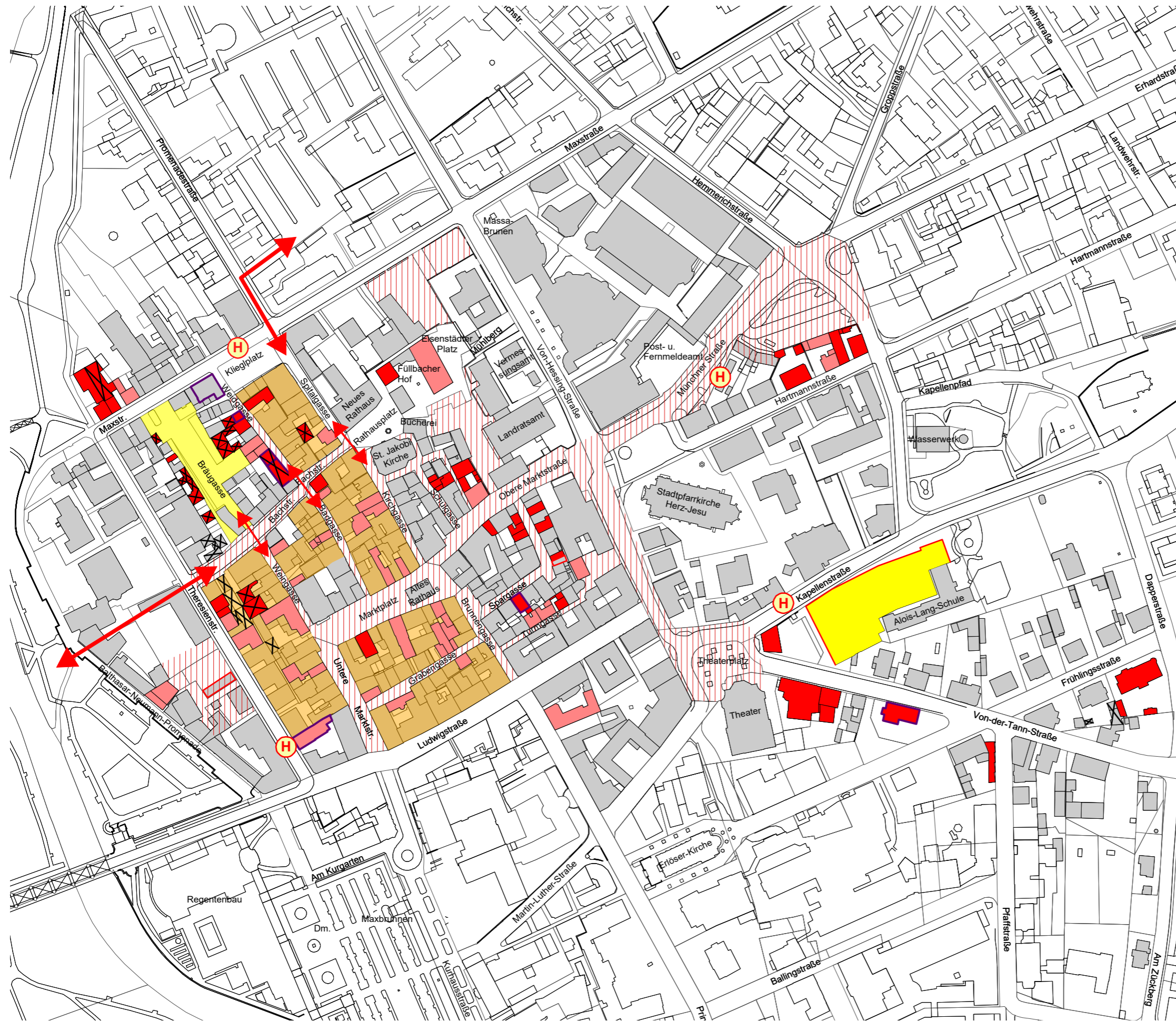
- Entwicklungsbedürftige Brachflächen Wahlerbräugelände mit den Grundstücken Fl. Nr. 253, 277, 277/1, 281, 291/3 an der Maxstraße
- Neugestaltungsbedarf des Altstadtquartiers Bachstraße und Weidgasse
- Fehlende Wegeverbindung zur Balthasar-Neumann-Promenade
- Mangelnde Anbindung des Tattersallparkplatzes an die Innenstadt
- Nicht barrierefreie Haltestellen

len











- Rückentwicklung der Wohnnutzung wegen erschwerender Rahmenbedingungen
- Rückgang der Einzelhandelnutzungen
- Kein durchgängiges Radwegenetz
- Neugestaltungsbedarf der Fußgängerzone
- Sanierungsbedarf der Kanäle und der Hausanschlüsse zum Schutz der Heilquellen innerhalb des qualitativen Heilquellenschutzgebietes der Schutzzone III (s. Abb. 9, S. 25)

##### **Im Bereich Erweiterungsgebiet**

- Neugestaltungsbedarf und Stärkung eines zentralen Omnibusbahnhofs
- Nicht barrierefreie Haltestellen
- Sanierungsbedarf der Kanäle und der Hausanschlüsse zum Schutz der Heilquellen innerhalb des qualitativen Heilquellenschutzgebietes der Schutzzone III (s. Abb. 9, S. 25)
- Neugestaltungsbedarf des Theaterplatzes
- Neugestaltungsbedarf des Parkhauses und des Parkdecks an der Kapellenstraße
- Im Vergleich zur Alt- und Gesamtstadt hoher Anteil an über 65-Jährigen und niedriger Anteil an jungen Bewohnern unter 17 Jahren (s. Abb. 11, S. 28)
- Monofunktionale Nutzung (tendenziell Wohnnutzung)



### Mängel und Misstände

-  Funktionale und gestalterische Defizite im öffentlichen Raum
-  Vollständiger Gebäudeleerstand
-  Teilweiser Gebäudeleerstand
-  Zu entwickelnde Brachflächen / Aufstockungsmöglichkeit auf dem Theaterparkdeck
-  Orstbildfremde Gestaltung
-  Hohe Bebauungsdichte
-  Erhaltungsmängel denkmalgeschützter / stadtbildprägender Bausubstanz
-  Stark baufällige Gebäude
-  Nicht barrierefreie Haltestellen
-  Fehlende / schlechte Wegeverbindung

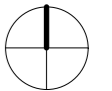
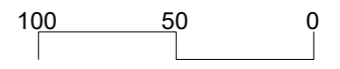


Abb. 42: Kartierung Mängel- und Misstände





## **7 Entwicklungskonzept - Ziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebiets**



## Ziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebiets

Die Kernstadt mit Kurviertel, Altstadtgeviert und den östlichen Erweiterungsgebieten ist, trotz der heterogenen Baustrukturen, ein einzigartiges Kulturdenkmal. Mit dem Ziel UNESCO-Weltkultur-erbe-Stadt zu werden, verpflichtet sich die Stadt Bad Kissingen in Zukunft zu großen Anstrengungen. Wesentliche Kriterien und Ziele der UNESCO sind die Bewahrung von Authentizität und Integrität der Welterbestätte. Ein bedeutender Faktor ist dabei die historische Bausubstanz selbst. Charakteristisch für die Altstadt sind die vorhandene kleinteilige Parzellenstruktur, das Verhältnis von bebauter Fläche und Freiraum, den Straßen- und Platzräumen in ihrer zeittypischen Ausprägung sowie die historischen Grünstrukturen. Diese gilt es zu bewahren.

Die Aufgabenstellung sollte aber über das betrachtete Untersuchungsgebiet hinausgehen. Insbesondere die Altstadt sollte durch neue Attraktionspunkte zu einem erlebnisreichen Aufenthaltsraum entwickelt werden. Die Bestandsanalysen zeigen, dass sowohl für die wohnbauliche Nutzung, als auch für die Nutzungen des Einzelhandels zukünftig Rückentwicklungen zu erwarten sind, die es aufzuhalten gilt. Insbesondere gilt es zu prüfen, ob neue kulturelle und soziale Nutzungen mit Investitionen in der Altstadt zukünftig zu entwickeln sind. Wobei dies keine Verdrängung des Einzelhandels bewirken soll, sondern nur zum Tragen kommen sollte, wenn Gebäude dem Einzelhandel nicht zur Verfügung oder leer stehen.

Zur Stützung einer positiven Nutzungsentwicklung sind die Sonderaufgaben der Entwicklung des Wahlerbräugeländes und des Tattersallparkplatzes, am Rande des Untersuchungsgebietes, aber auch die Überbauung des Theaterparkdecks von großer Relevanz.

Das Tattersallgelände sollte als Ergänzungsgebiet für die Altstadt dem Sanierungsgebiet zugeschlagen werden, da es sich für die Ansiedlung großflächiger Nutzungen am Rande der Innenstadt anbietet. Dieser Ergänzungsstandort ist nur dann tragfähig, wenn großflächige Geschäftsflächen in der Altstadt nicht mehr unterzubringen sind.

Die Qualifizierung des Wohnbestandes ist für den Erhalt der Wohnnutzung in der Altstadt von grundlegender Bedeutung. Hierzu gehört auch die vorsichtige Entkernung der dicht bebauten Blockstrukturen und die Beseitigung der Leerstände mit ihrer negativen Signalwirkung. Um die Wohnverhältnisse in der Altstadt und den angrenzenden Gebieten vor dem Hintergrund der vorherrschenden Altersstrukturen zu sichern, ist der Ausbau der Barrierefreiheit unabdingbar.

Mittelfristig sollte die Fußgängerzone auf den nordwestlichen Teil der Altstadt mit Bachstraße, Weid- und Spitalgasse erweitert werden oder als verkehrsberuhigter Bereich oder „shared space“ ausgewiesen werden. Das Wahlerbräugelände stellt, neben der geplanten Wohnnutzung, eine wichtige Potentialfläche für die Entwicklung eines Kreativquartiers dar.

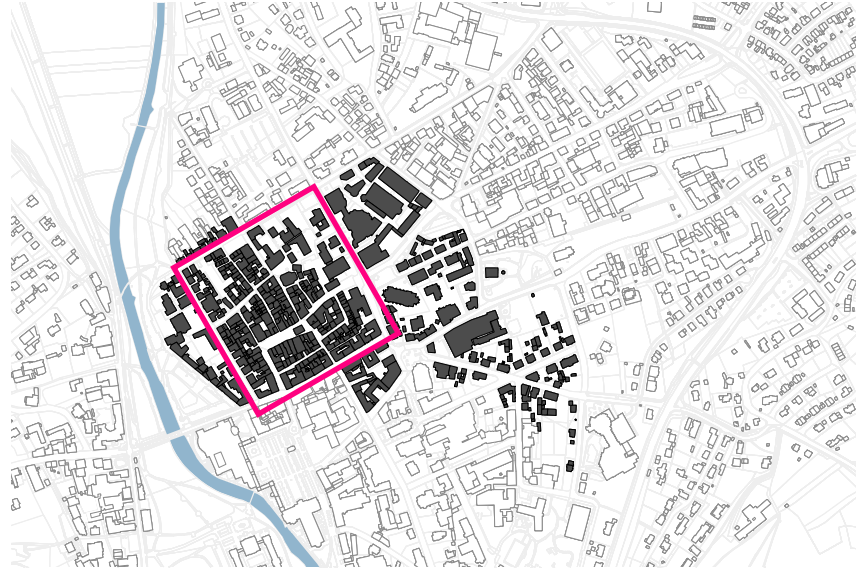
Ein besonderes Problem der Altstadt in den nächsten Jahren ist die notwendige Sanierung des Kanalnetzes, um die Verschmutzung des Heilquellenschutzgebietes zu verhindern. Die Sanierung der öffentlichen Kanäle kann nur im Zusammenhang mit der Sanierung der zum Teil maroden Hausanschlüsse erfolgen, was zu erheblichen Belastungen der Hauseigentümer in der Altstadt führen wird. Mit kostenlosen Bauberatungen und der Eröffnung von Abschreibungsmöglichkeiten nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) durch die Aufstellung eines Sanierungsgebietes sollte die Stadt versuchen, den Hauseigentümern finanziell zu helfen.

Ein besonderes Anliegen muss es sein, die villenartigen Erweiterungsgebiete mit ihrem geometrischen Straßennetz, den Kurpensionen und Mietshäusern in den vielfältigen Architekturstilen zu erhalten. Dies sind typische Strukturen einer ehemals aufstrebenden Badestadt. Der Bestand dieser Gebiete ist vor allem dadurch gefährdet, dass sie notwendige Erweiterungsgebiete einer wachsenden Innenstadt darstellen. Die großflächige Überbauung des Sparkassenareals zeigt exemplarisch, wie die bestehende Stadtstruktur durch eine solche Bebauung gestört werden kann. Das östliche, ursprünglich villenartige Stadtgebiet sollte in seiner städtebaulichen Struktur erhalten werden und vor weiteren großflächigen Überbauungen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen geschützt werden.

## 7.1 Erhalt und Entwicklung des Stadtbilds

### Verortung

Das Altstadtensemble Bad Kissingers weist einen hochwertigen Baubestand auf, dessen bauliche Hülle es zukünftig zu erhalten und mit adäquaten Nutzungen zu füllen gilt. Gleichzeitig soll an geeigneter Stelle eine Erneuerung des Baubestands durch qualitätvolle Neu- und Umbauten erfolgen.



### Stadt Bad Kissingen, Altstadt Ansicht von Westen um 1745

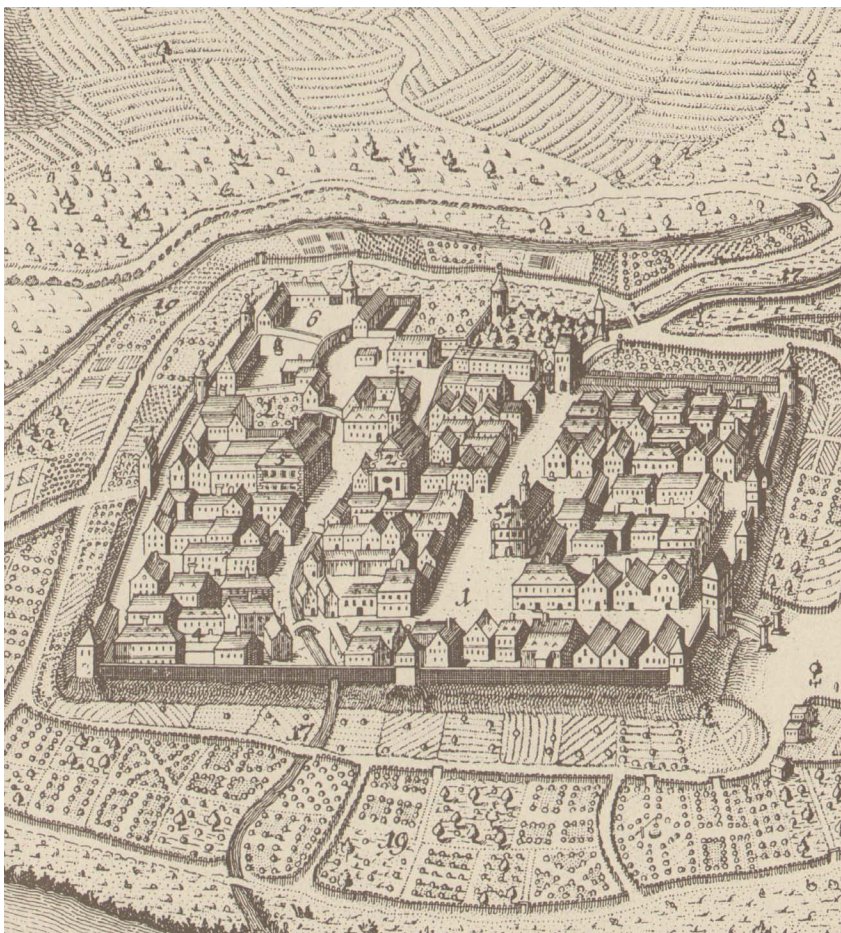


Abb. 43: Altstadt Bad Kissingen um 1745 von Johann Balthasar Gutwein

### Projektbeschreibung

Die Erhaltung der Kernstadt als einzigartiges Kulturdenkmal erfordert zukünftig erhebliche Anstrengungen.

Übergeordnete Zielsetzung ist die langfristige Sicherung des Stadtbildes und die sorgsame Erhaltung der zum Teil wertvollen Bausubstanz sowie der Grünflächen und des wertvollen Baumbestands am nordöstlichen Rand der Altstadt. Erforderlich ist dafür eine gemeinsame Strategie und ein Qualitätsmanagement für bauliche Maßnahmen im Kernstadtbereich.

Die genannten Ziele sollten nicht allein von der Rathausverwaltung getragen werden, sondern ergänzend von einem Gestaltungsbeirat, der aus Vertretern des Stadtrats und aus anerkannten Fachleuten bestehen kann.

Neues zentrales Instrument zum Erhalt des Stadtbildes und der





Abb. 44: Beispiel Leitfaden Baugestaltung



Abb. 45: Fassadengestaltung Privathaus mit Schaufenster

wertvollen Bausubstanz sollte ein sogenannter Werkzeugkasten Baugestaltung mit folgenden Elementen sein:

- Ausarbeitung einer qualifizierten Gestaltungssatzung und Erlass einer Baumschutzverordnung (die bereits bestehende Gestaltungssatzung ist nicht ausreichend)
- Zur Unterstützung der Bauherren: Ausweitung des bereits vorhandenen kommunalen Förderprogramms, um Anreize zur Instandhaltung der historischen Bausubstanz zu schaffen
- Kostenlose Bauberatung durch einen Sanierungsarchitekten
- Druck eines Leitfadens zur Baugestaltung in Form einer Broschüre, in der die Gestaltungssatzung, das kommunale Förderprogramm und Beispiele einer guten Gestaltung dargestellt werden
- Verteilung der Broschüre an alle Haushalte der Kernstadt

- und sonstige Interessierte
- Weitere Maßnahmen zur Fortbildung von Bauherren und Handwerkern
- Umsetzung von Modellmaßnahmen

In der Gestaltungssatzung sollte in den Festsetzungen zwischen stadtbildprägender Bausubstanz und Neu- und Umbauten unterschieden werden. Ziel muss es sein, qualitätvolle Architekturen bei Neubauten und Umbauten zuzulassen, vorausgesetzt sie setzen sich in Maßstäblichkeit, Dachform, Farbe und Material mit der Altstadt auseinander. Eine formale Vereinheitlichung des altstädtischen Baubestands ist nicht zielführend.

Mit kleinen Wettbewerben und Mehrfachbeauftragungen, mit Beteiligung des Gestaltungsbeirates und der Bürgerschaft, lässt sich das Niveau des Bauens wesentlich steigern.

## Umsetzung

### Akteure und Finanzierung

- Stadt Bad Kissingen
- Regierung von Unterfranken
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Anwohner, Hauseigentümer
- Gewerbliche Akteure, Handwerksbetriebe, örtliche und regionale Architekten und Fachplaner

### Weitere Planungsschritte

- Aufstellung eines Leitfadens zur Baugestaltung
- Kostenlose Bauberatung
- Ausweitung des kommunalen Förderprogramms
- Qualifizierung der Gestaltungssatzung

## 7.2 Investitionen und Beseitigung der Leerstände

### Verortung

Die Altstadt mit ihrer kleinteiligen Gebäudestruktur bietet Räumlichkeiten für unterschiedliche Nutzungen. Angestrebt wird eine urbane Nutzungsmischung aus Wohnen, Handel und Dienstleistungen sowie sozialen, öffentlichen und kulturellen Nutzungen in der Altstadt. Zentrales Instrument zur Erhöhung der Nutzungsvielfalt in der Altstadt ist ein strategisches Leerstandsmanagement mit zielgerichteter Leerstandsvermarktung.



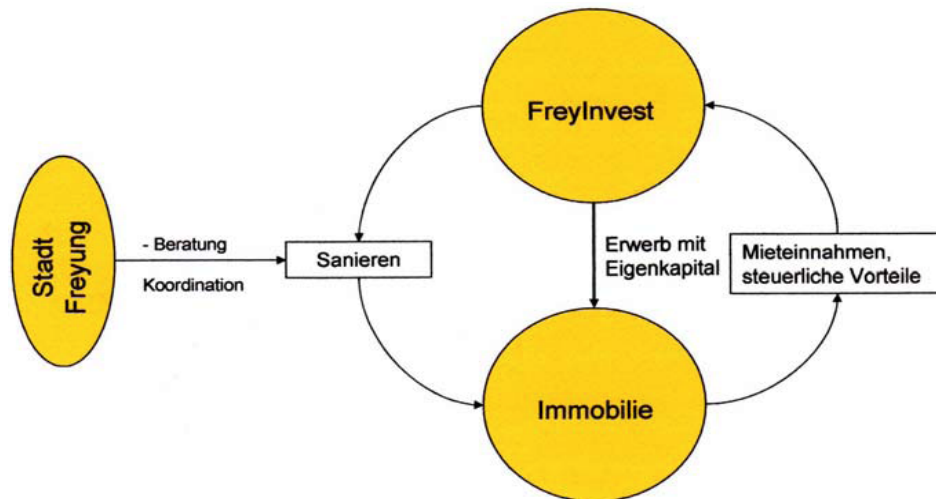
- Gewerblicher Leerstand
- Leerstand Wohnen

Abb. 47: Leerstände im Gebäudebestand

### Projektbeschreibung

Die in Bad Kissingen anzutreffenden Leerstände zeigen einen schleichenden Funktions- und Attraktivitätsverlust der Innenstadt an, dem zukünftig gezielt entgegengewirkt werden muss.

Mit Blick auf die anzustrebende Aktivierung der Leerstände in Bad Kissingen stellt die zielgerichtete Leerstandsvermarktung im Rahmen eines strategischen Leerstandsmanagements eine zentrale Aufgabe dar. Wichtig wird zukünftig sein, die Vermarktung und Vermietung vorhandener Leerstände aus einer Hand vorzunehmen. Im Rahmen des weiteren Stadtentwicklungsprozesses sollten mehrere alternative Modelle des Leerstandsmanagements geprüft werden. In einer Zwischenbilanz des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom Juni 2012 werden unter anderem folgende Modelle vorgestellt:



**Abb. 48:** Schematische Darstellung der öffentlich-privaten Partnerschaft von FreyInvest GmbH und der Stadt Freyung

#### A Kommunalen Entwicklungsfonds

- Einlage: 100.000 - 200.000 €, revolving Einsatz
- Zwischenerwerb von Gebäuden durch die Kommune, evtl. Teilsanierung
- Vermarktung von Immobilien durch Kommune (z. B. für 2 bis 3 Jahre)
- Private Alternative: Gründung einer GmbH & Co.KG durch private Akteure, Gesellschaftskapital für Immobilienerwerb

#### B Modell FreyInvest GmbH

- Öffentlich-private Partnerschaft
- Einsatz von privatem Kapital für Sanierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Erzielung einer sinnstiftenden Rendite mit bankenüblicher Verzinsung

#### C Beispiel Kernath

- Vereinbarung zwischen Eigentümer und einer Gesellschaft
- Nutzung eines Gebäudes durch die Gesellschaft ohne Gegenleistung oder mit geringster Miete (z. B. für 10 Jahre)
- Investition in Gebäude und Bewirtschaftung durch die Gesellschaft (10 Jahre Erträge)
- Rückgabe des sanierten Gebäudes an Eigentümer (nach 10 Jahren)

#### Umsetzung

##### Akteure und Finanzierung

- Stadt Bad Kissingen
- Städtische Wohnungsbaugesellschaft (GeWo)
- Quartiersmanager / Citymanager
- Regierung von Unterfranken
- Private Akteure, Hauseigentümer
- Kreditinstitute, Investoren

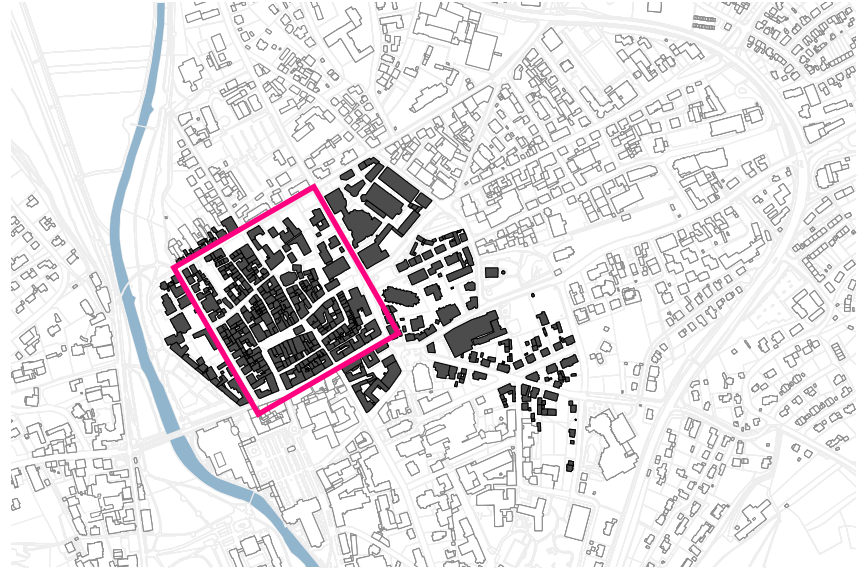
##### Weitere Planungsschritte

- Einrichtung eines Leerstands-/ Quartiersmanagements, z. B. durch einen Wirtschaftsförderer
- Prüfung alternativer Modelle des Leerstandsmanagements, ggf. Einrichtung eines Entwicklungs-/ Akquisefonds
- Prüfung von Fördermöglichkeiten
- Zielgerichtete Vermarktung von Leerständen
- Regelmäßige Kontakte zu Eigentümern und potentiellen Nutzern/ Investoren
- Sanierung und Instandsetzung von Gebäuden

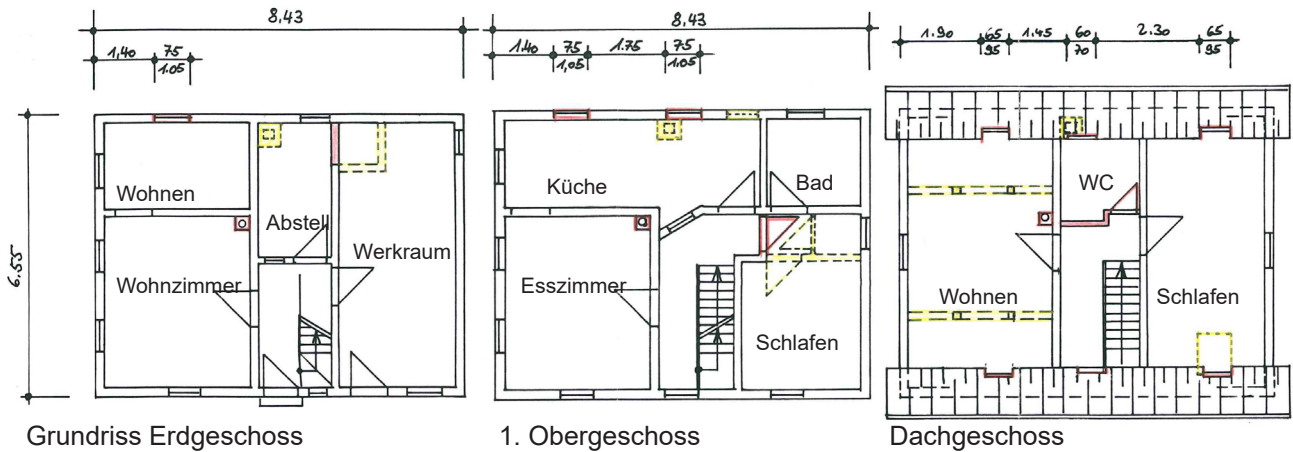
## 7.3 Qualifizierung des Wohnbestandes

### Verortung

Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen ist in der mittelalterlichen Altstadt in Zukunft mit dem Rückgang der Wohnnutzungen zu rechnen. Mit einem zielgerichteten Maßnahmen-Mix muss dem rechtzeitig entgegen getreten werden. Der Erhalt und die Modernisierung der Wohnnutzung ist ein wichtiges Ziel der Erhaltung der Altstadt.



### Gebäude in der Altstadt Bad Kissingen, Baualter im Kern älter als 17. Jahrhundert



### Gebäude in der Altstadt Bad Kissingen, Baualter 1911

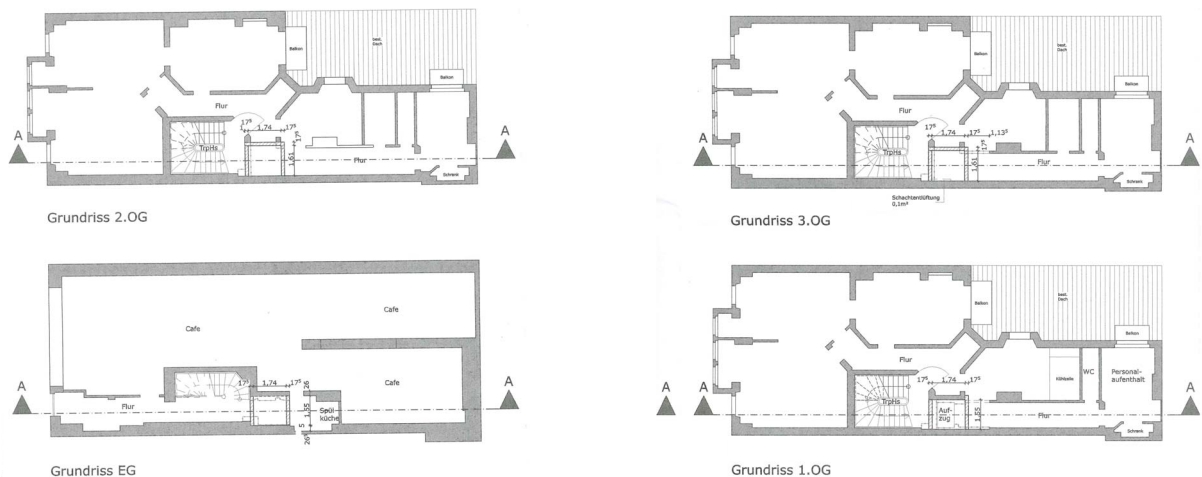


Abb. 49: Grundrisse in der Altstadt



**Abb. 50:** Beispiel eines leerstehenden und modernisierungsbedürftigen Wohnhauses in der Altstadt Bad Kissingen



**Abb. 51:** Beispiel eines leerstehenden und modernisierungsbedürftigen Wohnhauses in der Altstadt Bad Kissingen

### Projektbeschreibung

Die Modernisierung des Wohnbestandes in der Altstadt setzt eine genaue Kenntnis der Wohngebäude voraus.

Im Rahmen einer umfassenden Eigentümerbefragung sollten die Probleme der Wohnnutzungen dargestellt werden.

Folgende Mängel gestalten die Wohnnutzung problematisch:

- Kleine Wohnungen mit nicht zeitgemäßen Grundrissen
- Schwierige Belichtung- und Belüftungsverhältnisse
- Fehlende energieeffiziente Bauweise
- Zum Teil Instandsetzungsrückstände
- Defekte Hausanschlussleitungen
- Fehlendes bzw. mangelhaftes Wohnumfeld
- Wohnungen ohne Balkon
- Fehlende Stellplätze am Haus
- Mangelnde Barrierefreiheit

In Einzeluntersuchungen der Baublöcke sollten die Möglichkeiten

der Entkernung geprüft werden. In einer Broschüre sollten die Wohnungseigentümer über denkbare Fördermöglichkeiten informiert werden. An Modellbeispielen sind Möglichkeiten einer zeitgemäßen Modernisierung darzustellen.

### Umsetzung

Akteure und Finanzierung

- Stadt Bad Kissingen
- Regierung von Unterfranken
- Sanierungsarchitekt

Weitere Planungsschritte

- Aufstellen eines Hauskatasters (unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Interessen)
- Modernisierung eines Gebäudeerstands als Modellmaßnahme
- Zentrale Ansprechstelle für Wohnungsmodernisierung in der Altstadt
- Kostenlose Beratung durch einen Sanierungsarchitekten

- Fibel über mögliche Förderprogramme
- Umsetzung der Maßnahmen zum Ausbau der Barrierefreiheit (s. Gutachten Bayern Barrierefrei 2023 - Modellkommune Bad Kissingen)

## 7.4 Gestaltung innerstädtischer Freiräume

### Verortung

Zu den innenstädtischen Freiräumen zählen das Netz der Straßen und Gassen, die öffentlichen Platzräume und die Grünräume der Altstadt von Bad Kissingen.



Abb. 51: Innerstädtische Freiräume im Untersuchungsgebiet



**Abb. 52:** Theaterplatz 1, Kurtheater mit Theatergarten Bad Kissingen 1910



**Abb. 53:** Theaterplatz 1, Kurtheater mit Theaterplatz Bad Kissingen heute

## Projektbeschreibung

Die Neugestaltung der Straßen, Gassen und Plätze als wichtige Kristallisationspunkte des innerstädtischen Lebens stellt ein zentrales Projekt der Attraktivierung der Altstadt von Bad Kissingen dar.

Mit der Realisierung der Neugestaltung der Fußgängerzone in den nächsten Jahren, auf Grund des vorangegangenen Wettbewerbs, fügt die Stadt einen wesentlichen Baustein zur Attraktivierung der Altstadt ein. Teil der Umgestaltung ist ein Beleuchtungskonzept zur Inszenierung der Fußgängerzone, das auf die gesamte Altstadt erweitert werden sollte.

Ein mittelfristiges Ziel sollte es sein, den Besucherverkehr zukünftig noch stärker in den nordwestlichen Teil der Altstadt zu lenken. In diesem Bereich sollte ein Mischzone durch einen Verkehrsberuhigten Bereich angestrebt werden. Voraussetzung ist, dass die Nutzungsvielfalt in den Erdgeschosszonen zunimmt. Eine zentrale Maßnahme könnte

diesbezüglich sein, das Wahlerbräugelände mit dem ehemaligen Judenhof, neben einer Wohnnutzung, als Kreativquartier auszubauen.

Eine weitere wichtige Aufgabe könnte die Gestaltung der Bachstraße sein, die mit einem Wasserelement (Wassergebinne) das Thema des ehemaligen Bachlaufs, der heute verrohrt ist, wieder aufgreift.

Über die Theresienstraße hinweg sollte ein Zugang zur Balthasar-Neumann-Promenade geschaffen werden.

Weitere besondere Elemente der Freiraumgestaltung der Altstadt sind der Marienplatz und der Theaterplatz. Auf dem Theaterplatz bestand um 1910 ein sogenannter Theatergarten im Stil zeittypischer Gartengestaltung. Aus heutiger Sicht ist ein Theatergarten ein besonderes Element einer Platzgestaltung in einer Bäderstadt. Bei der Neugestaltung des Theaterplatzes sollte über die Machbarkeit eines Theatergartens in Anlehnung an die historische Planung Prof. Max Littmanns in Verbindung mit dem

königlichen Kurgärtner Singer nachgedacht werden. Der fortwährende Ausbau der Barrierefreiheit ist eine weitere wichtige Aufgabe der nächsten Jahre. In einem umfangreichen Gutachten aus dem Jahr 2014 sind die erforderlichen Maßnahmen dargestellt.

## Umsetzung

Akteure und Finanzierung

- Stadt Bad Kissingen
- Regierung von Unterfranken
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Anwohner und Hauseigentümer
- Architekten und Fachplaner

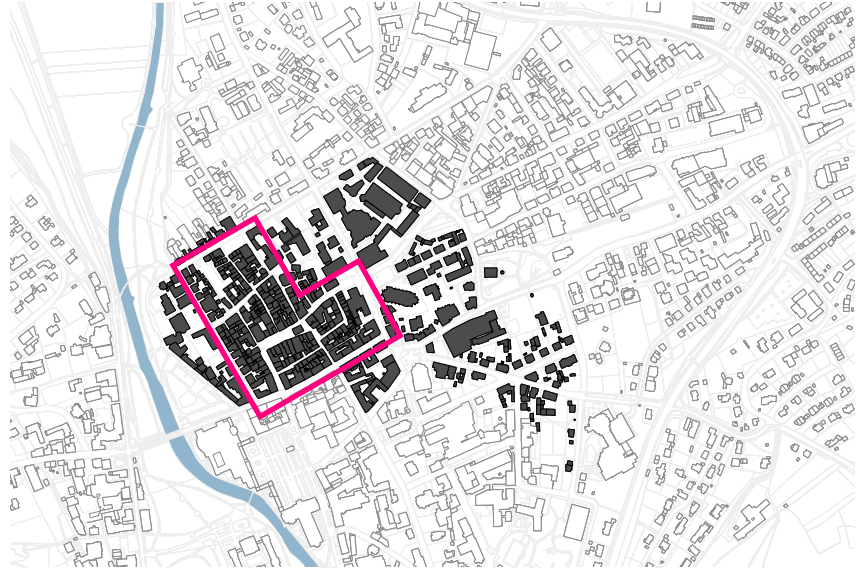
Weitere Planungsschritte:

- Beauftragung eines Lichtplaners nach vorhergehenden Auswahlverfahren
- Durchführung eines Wettbewerbs für die nordwestliche Altstadt
- Durchführung eines Wettbewerbs für die Neugestaltung des Theaterplatzes

## 7.5 Qualifizierung des Einzelhandels

### Verortung

Der Einzelhandel konzentriert sich auf den südöstlichen Teil der Altstadt im Übergang zum Kurviertel. Es ist zu erwarten, dass der eigentümergeleitete, stationäre Einzelhandel weiter zurückgehen wird. Dies betrifft vor allem die Nebenlagen im nord-westlichen Teil der Altstadt.



### Projektbeschreibung

Der das Zentrum bestimmende Einzelhandel ist für die Bäderstadt von zentraler Bedeutung. Mit der Neugestaltung der Fußgängerzone werden die Hauptgeschäftslagen in der Altstadt erheblich aufgewertet. In der Übergangszeit der Bauphase, die durch die teilweise Sanierung der Hausanschlüsse noch verlängert wird, ist allerdings mit erheblichen Umsatzeinbußen zu rechnen. Inwieweit einzelne Läden dies verkraften können, ist noch nicht abzusehen.

Den Hauseigentümern und Ladeninhabern sollte mit einem qualifizierten Baustellenmanagement und durch umfangreiche Marketingmaßnahmen geholfen werden.

Durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes als Satzung eröffnen sich Abschreibungsmöglichkeiten im Sinne von § 7h, 10f und 11a EStG. Damit ginge eine finanzielle Entlastung der Eigentümer einher.

Die im Einzelhandelsgutachten von 2009 festgestellten Ziele sind zum überwiegenden Teil auch heute noch gültig.

Demnach geht es weniger um einen quantitativen Ausbau der Zentrumsanlagen als vielmehr um eine räumlich-strukturelle Verbesserung.

Wichtigster Grundsatz ist, dass Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zugelassen werden sollen. Dabei sind die vor acht Jahren festgestellten Sortimentslisten heute mit einem weiteren Einzelhandelsgutachten zu überprüfen.

Die Innenstadt präsentiert sich heute als ein gut ausgestattetes Zentrum mit vorwiegend kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften. Die ehemals besonderen Stärken des Einzelhandels wie spezifische Angebote für Kurgäste und Touristen sowie Angebote im Luxussegment nehmen allerdings an Qualität ab, was die Attraktivität für Touristen

und Kurgäste mindert.

In Zukunft gilt es besondere Anreize zu schaffen, um vermehrt Tagestouristen aus den umliegenden größeren Städten, wie Würzburg, Bamberg, Schweinfurt und Fulda, anzulocken.

Gefragt sind für diese Kundschaft spezialisierte Geschäfte, die auch durch einen Online-Shop überregional bekannt sind.

Zur Qualifizierung des Einzelhandels wird in Zukunft eine noch bessere Organisation der Einzelhändler in der Innenstadt erforderlich sein. Wichtige Themen der Entwicklung sind die klassischen Marketingmaßnahmen wie die Verbesserung der Außengestaltung, gemeinsame Öffnungszeiten, der Druck eines Einkaufsführers und die Kooperation mit Gastronomiebetrieben.

Eine wirkungsvolle Maßnahme der Kurstadt könnten einheitliche Pflanzgefäße an den Ladeneingängen sein, die mit einheitlichem Blumenflor bepflanzt werden, der





**Abb. 55:** Beispiel für eine Bepflanzung von Einkaufsstraßen

jahreszeitlich gewechselt werden kann.

Für alle Möblierungselemente sollte ein durchgängiges Gestaltungsdesign gefordert werden und in einer Sondernutzungssatzung festgeschrieben werden.

### **Umsetzung**

Akteure und Finanzierung

- Einzelhandelsverband Pro Bad Kissingen
- Gutachter
- Stadt Bad Kissingen

Weitere Planungsschritte

- Aufstellen von gemeinsamen Regelungen
- Durchführen von gemeinsamen Aktionen, zum Beispiel Pflanztröge
- Aufstellen von Gestaltungsrichtlinien für Möblierungselemente im öffentlichen Raum

## 7.6 Ausweitung kultureller und sozialer Nutzungen in der Altstadt

### Verortung

Leerstände und Brachen bieten besondere Chancen für die Altstadtentwicklung, sofern es gelingt neue attraktive Nutzungen darin unterzubringen. Dabei dürfen nicht nur wirtschaftliche Gesichtspunkte im Sinne der Etablierung möglichst profitabler Nutzungen eine Rolle spielen. Es sollten neben dem Einzelhandel vor allem auch Initiativen zur Etablierung von Nutzungen aus den Bereichen Kunst, Kultur und Soziales unterstützt werden. Sie tragen zur Gestaltung des Erlebnisraums Altstadt entscheidend bei.

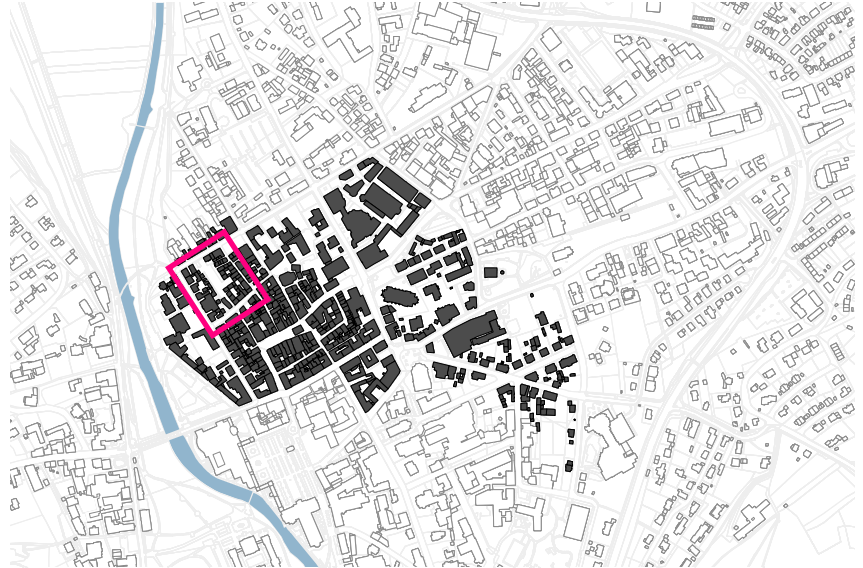


Abb. 56: Umgestaltung Wahlerbräuparkplatz, Entwurfsvorschlag HWP



**Abb. 57:** Kopfhörerstraßenkonzert, Beispiel für eine kulturelle und soziale Nutzung in der Innenstadt



**Abb. 58:** Töpfermarkt, Beispiel für eine kulturelle und soziale Nutzung in der Innenstadt

## Projektbeschreibung

Die Altstadt in Bad Kissingen braucht neben dem Einzelhandel neue Elemente der Belebung. Das können Events und temporäre Aktionen sein, aber auch dauerhafte kulturelle und soziale Nutzungen. Sie gestalten Vielfalt und Abwechslung im Stadtraum und tragen zum Erlebnisraum Stadt wesentlich bei.

Leerstände stellen insoweit Chancen dar, neue Nutzungen in der Stadt zu etablieren. Die zum Teil denkmalgeschützte leerstehende Bausubstanz sollte als Modellmaßnahme saniert werden und einer besonderen Nutzung zugeführt werden, zum Beispiel Start-ups der Kreativwirtschaft. Ein besonderes Potenzial stellt insoweit das Wahlerbräugelände mit dem Judenhof dar. Hier besteht die Möglichkeit neben der zu entwickelnden Wohnnutzung ein Kreativquartier mit Show-Räumen einzurichten.

Dies setzt einen Zwischenerwerb und einen Weiterverkauf an geeignete Nutzer durch die Stadt voraus. In einem vermutlich

längerwährenden Prozess der Entwicklung des Geländes sollten mit Künstlern und Kreativschaffenden verschiedene Möglichkeiten diskutiert werden. Keinesfalls sollte eine schnelle Vermarktung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angestrebt werden.

## Umsetzung

Akteure und Finanzierung

- Stadt Bad Kissingen
- Kreativwirtschaftende
- Regierung von Unterfranken, Städtebauförderer
- Kümmerer

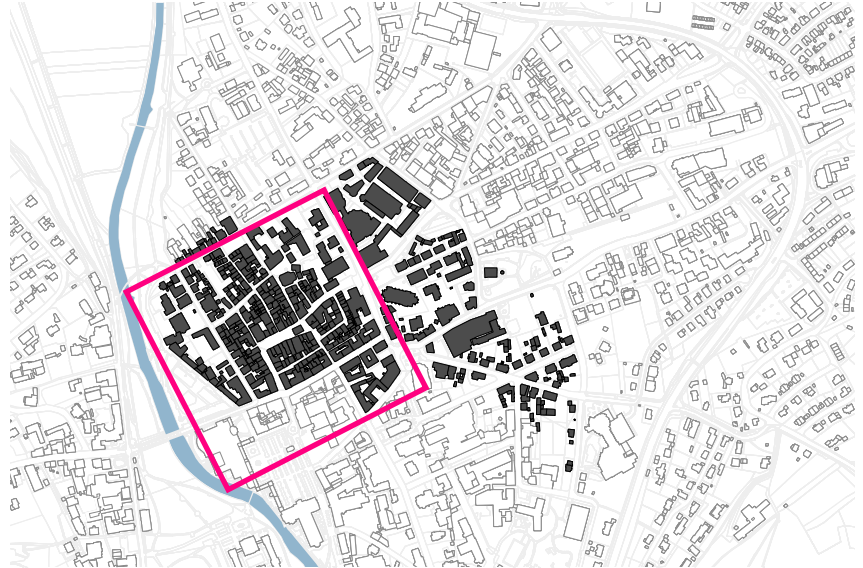
Weitere Planungsschritte

- Einleiten einer Entwicklungsmaßnahme
- Grunderwerb durch die Stadt
- Marketing
- Verkauf an geeignete Interessenten

## 7.7 Kanalsanierung - Heilquellenschutz

### Verortung

Die Erneuerung des Kanalsystems zum Schutz der Heilquellen ist in der gesamten Altstadt und in Teilen des Erweiterungsgebietes erforderlich, da diese sich im qualitativen Heilquellenschutzgebiet der Schutzzone III befinden (s. Abb. 9, S.25). Der erste Bauabschnitt ist der Bereich der neuzugestaltenden Fußgängerzone. Die Stadt Bad Kissingen beabsichtigt hier im Rahmen des Förderprogramms „Neue Altstadt“ die Neugestaltung der Verkehrsflächen sowie die Sanierung der Stadtentwässerung.



### Projektbeschreibung

Das Plangebiet der Verkehrsflächen ist inkl. Anpassungsflächen ca. 15.000 m<sup>2</sup> groß. Es werden die öffentlichen Verkehrs- und Nebenflächen und in geringerem Maße auch Grünflächen innerhalb eines Stadtraums von ca. 50.000 m<sup>2</sup> erneuert.

Im Rahmen der Sanierung werden die bestehenden Kanäle erneuert oder abgedichtet. Durch die Abdichtung der Kanäle und der Wasserwegsamkeiten in den Kanalgräben wird der Grundwasserzutritt zu den Kanälen abgesperrt und damit eine Veränderung der Grundwasserhältnisse möglich. Änderungen der Grundwasserhältnisse können die Druckverhältnisse beeinflussen. Wie aus historischen Aufzeichnungen bekannt, bedingt eine Veränderung des Wasserdrucks auch eine Veränderung der Mineralisation der Heilquellen. Zudem kann durch den Grundwasseranstieg Wasser in bisher im Wesentlichen trockene Keller eindringen.



Abb. 59: Neue Altstadt - Übersicht der Baumaßnahme - Bestand Kanäle

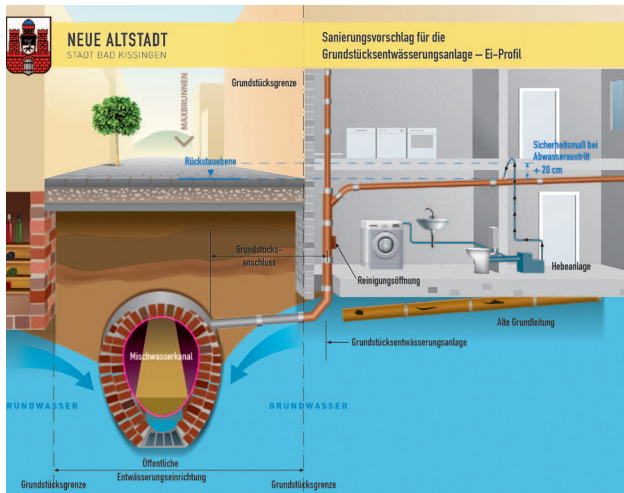


Abb. 60: „Neue Altstadt“ - Kanalsanierungsvorschlag mit einem Ei-Profil

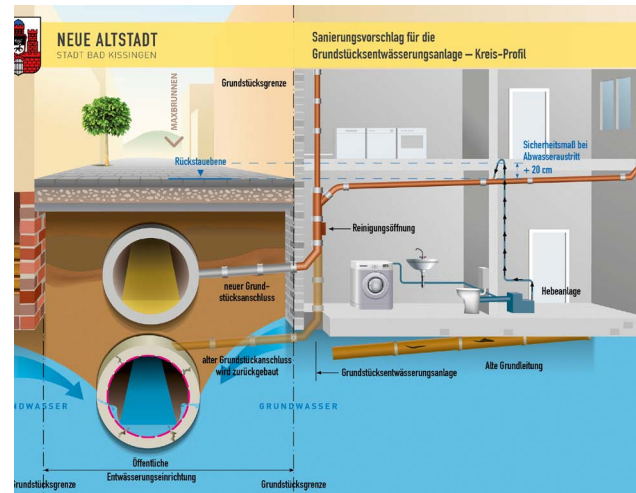


Abb. 61: „Neue Altstadt“ - Kanalsanierungsvorschlag mit einem Kreisprofil

### Öffentliche Entwässerungsanlagen

Das Baufeld weist folgende Probleme auf:

- Lage im Heilquellenschutzgebiet
- komplexe Grundwasserverhältnisse
- Grundwasser beeinflusst Heilquellen (Klufttheorie)
- Grundwasserregulierungsanlage
- Schutz der angrenzenden Bebauung
- Koordinierung der erforderlichen Leitungstrassen in sehr beengten Bauräumen
- Aufrechterhaltung der Versorgung der Anlieger während der Baudurchführung

### Private Grundstücksentwässerungsanlagen

Auf Grundlage einer Videounter-suchung wurde ein Konzept zur Sanierung der Grundstücksentwässerungsanlagen für die einzelnen Eigentümer erstellt. Eine Schadenssanierung stellt sich im

Privatbereich als Herausforderung dar. Alternative Methodiken wie Roboter- und Linersanierung sind aufgrund der Unzugänglichkeit, fehlender gegensätzlicher Rohröffnungen oder bestehender Abzweigungen in Lage und Höhe nahezu auszuschließen. Eine Vielzahl der Entwässerungen befindet sich in unzugänglichen Bereichen, d.h. unter Wohn- und Geschäftsräumen ohne Unterkellerung oder unter Treppen. Eine Ertüchtigung der privaten Entwässerungsleitungen auf die allgemeinen technischen Standards wird in vielen Fällen sehr aufwändige Umbaumaßnahmen am Bestand nach sich ziehen. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche alte Rohrleitungen einer Dichtigkeitsprüfung gemäß DIN EN 1610 (2015) nicht genügen. Zudem verfügen viele Anwesen über mehr als einen Kanal-Hausanschluss. Im Rahmen der Konzeptbearbeitung wurde versucht diesen Missstand durch Zusammenschluss von Einzelsträngen bestmöglich zu beseitigen.

Die Eigentümer müssen aufgrund des erhöhten Verschmutzungsrisikos im privaten Bereich zur Sanierung der Grundstücksentwässerungsanlagen herangezogen werden. Das Ziel der dichten Kanalleitungen ist im Heilquellenschutzgebiet von höchster Priorität. Um die enormen privaten Sanierungsaufwendungen von öffentlicher Seite zu unterstützen, müssen Anreize über Zuschüsse und steuerliche Abschreibung geschaffen werden.<sup>1</sup>

### Umsetzung

Akteure und Finanzierung

- Stadt Bad Kissingen, Tiefbau-referat
- Hauseigentümer

Weitere Planungsschritte

- Einzelberatung für Hauseigentümer und Mieter
- Modernisierungsvereinbarung

<sup>1</sup> vgl. Stadt Bad Kissingen, Projektteam „Neue Altstadt“, Beschreibung Projekt Neue Altstadt

## 7.8 Ausbau der Energieeffizienz

### Verortung

Bezugsraum für den Ausbau der Energieeffizienz ist die Innenstadt. Als erster Umsetzungsraum eignet sich aufgrund seiner dichten Bebauungsstruktur vor allem das Altstadtgebiet. Akteure bei der Erstellung eines Gesamtenergiekonzeptes sind, neben der Stadt Bad Kissingen, die örtlichen und regionalen Energieversorger, aber auch die privaten Nutzer. Mit Blick auf die energetische Sanierung im Altbaubestand und die Nutzung erneuerbarer Energien sind vor allem die Eigentümer von alten Gebäuden in der Altstadt angesprochen.



### Projektbeschreibung

Mit einem gesamtstädtischen Energienutzungsplan kann sich die Stadt Bad Kissingen zukünftig als fortschrittliche und energiebewusste Stadt profilieren.

Zur Eigenstromversorgung ist das Thema Photovoltaikanlagen zu diskutieren. Anlagen, die ganze Hausdächer überdecken, passen nicht ins Stadtbild der Altstadt. Für Altstadteigentümer sollten öffentliche oder genossenschaftliche Photovoltaikanlagen außerhalb der Altstadt eingerichtet werden. Kleine solarthermische Anlagen sollten zudem in der Altstadt nur auf den vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Seiten von Gebäuden errichtet werden. Sie sind auf denkmalgeschützten Gebäuden generell ausgeschlossen.

In stadtbildprägenden Altstadtgebäuden sollte bei der energetischen Sanierung die Beratung eines erfahrenen Architekten

zugezogen werden. Es sollten nur Innendämmungen vorgenommen werden sowie bei Erneuerungen von Fenster, Türen und Dacheindeckungen auf eine angemessene Gestaltung geachtet werden. Von den Erleichterungen gemäß § 24 Abs. 1 EnEV 2014 für denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude sollte Gebrauch gemacht werden. Hierzu bedarf es einer Feststellung von stadtbildprägenden Gebäuden im Rahmen einer Gestaltungssatzung.

- Beauftragung eines Fachplaners mit einem Energiekonzept für die Altstadt
- Bauberatung bei Innendämmmaßnahmen an Altstadtgebäuden
- Öffentlichkeitsarbeit: Informationen in Presse und Internet, allgemeiner Hinweis auf EnEV 2014

### Umsetzung

Akteure und Finanzierung

- Stadt Bad Kissingen
- Regierung von Unterfranken
- Landesamt für Denkmalpflege
- Energieversorger
- Private Akteure, Hauseigentümer
- Kreditinstitute, KfW

Weitere Planungsschritte

- Runder Tisch mit zu beteiligenden Akteuren



**Abb. 61:** Bürgersolaranlage außerhalb der Altstadt



**Abb. 62:** Beispiel für eine Solarthermieanlage in der Altstadt auf der straßenabgewandten Seite

## 7.9 Rahmenplan

Im Rahmenplan sind die wesentlichen Projekte, soweit sie räumlich darstellbar sind, dargestellt. Er zeigt, wie die zukünftige Struktur des Untersuchungsgebietes aussehen könnte.

Wesentliches Element des Rahmenplans sind die raumbildenden Gebäudekanten und erstrebenswerten Raumkanten zusammen mit den das Stadtbild prägenden Gebäuden.

Während das Altstadtgeviert von den mittelalterlichen Baublockstrukturen geprägt ist, sind die villenartigen Siedlungserweiterungen im Osten von einer offenen Bauweise und von parkartigen Grünflächen, die nach Art eines Landschaftsgartens gestaltet sind, gekennzeichnet. Auch die Randbebauung entlang der Maxstraße und der Von-Hessing-Straße ist bereits in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts als offene Bauweise angelegt worden. Sie ist trotz der mehrfachen Verdichtung als offene Bauweise zu erhalten.

Besonderes Augenmerk sollte der Erhaltung der Grünflächen und des wertvollen Baumbestandes gewidmet werden, zum Beispiel durch den Erlass einer Baumschutzverordnung, da dies den Charakter einer Kurstadt in besonderer Weise ausmacht. Weitere großflächige Überbauung, wie im Sparkassenareal geschehen, sollte vermieden werden.

Katasterpläne aus der Jahrhundertwende zeigen eine bis ins Detail gehende Gartengestaltung aller Grünflächen. Diese Qualität gilt es sukzessiv wieder herzustellen. Für die dargestellten Grünflächen sollte ein Landschafts- und

gartengestalterisches Konzept in Auftrag gegeben werden.

Der Rahmenplan zeigt die Bedeutung der Straßen, Gassen und Platzräume für das Stadtbild des Untersuchungsgebietes. Die Neugestaltung der Fußgängerzone kann hier nur ein erster Schritt sein. Ein verkehrsberuhigter Bereich als Ergänzung der Fußgängerzone in Richtung Bachstraße, Weidgasse und Spitalgasse mit Neugestaltung des Rathausplatzes sollte ein weiterer Schritt sein. Sie schafft eine Anbindung zur Promenadenstraße als einem weiteren Zugang zur Altstadt von Nordwesten. Im Südwesten sollte von der Bachstraße ein Zugang zur Balthasar-Neumann-Promenade gesucht werden.

Im östlichen Stadtbereich (grünes Viertel) sind zum Teil die Erschließungsstraßen zu erneuern. Am Berliner Platz steht die Neugestaltung des zentralen Busbahnhofes an. Mit der Überbauung des Theaterparkdecks und der Neugestaltung des Theaterplatzes stellen sich dort weitere Aufgaben.

Im Rahmenplan nicht darstellbar sind die Maßnahmen zur Erhaltung der Wohnfunktion und zur Entwicklung des Einzelhandels. Mit einem Mix aus verschiedenen Maßnahmen sollte dort die Initiative ergriffen werden (siehe S. 78 f.).

Dem Mangel an kulturellen und sozialen Nutzungen in der Altstadt sollte mit vielfältigen Projekten entgegengewirkt werden. Das Wahlerbräugelände mit Einbezug des ehemaligen Judenhofs stellt ein wesentliches Potential zur Entwicklung eines Kreativquartiers neben der zu entwickelnden

Wohnnutzung dar. Das nordwestliche Quartier der Altstadt würde dadurch wesentlich aufgewertet.





### Rahmenplan

- Denkmalgeschützter und stadtbildprägender Gebäudebestand
- Markante Bauten
- Fußgängerzone
- Verkehrsberuhigter Bereich als Ergänzung der Fußgängerzone
- Kurzfristig zu beseitigender Leerstand | Modellmaßnahme
- Ergänzungsgebiet
- Zu überplanendes Gebiet
- Aufzuwertende Grün- und Platzflächen
- Zu erhaltene private Grünflächen
- Zu erhaltene öffentliche Grünflächen
- Herstellen grüner Lichthöfe
- Zu erhaltene Bäume
- Neuzupflanzende Bäume nach Bebauungsplanung
- T Nach Bebauungsplan "Theaterplatz"
- BP Nach Bebauungsplan "Berliner Platz"
- Raumbildende Gebäudekanten
- Zu erhaltende historische Sichtachse
- Wegeverbindung herstellen bzw. stärken

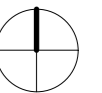
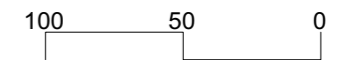


Abb. 64: Rahmenplanung





## 8 Umsetzungsinstrumente

## 8.1 Kosten und Finanzierung

Die im Rahmenplan für die Altstadt enthaltenen Projekte und Maßnahmen werden zur Umsetzung in einem etwa fünfjährigen Zeitraum, von 2018 bis 2023 empfohlen. Längerfristige Projekte dürfen gemäß § 142 Abs. 3 BauGB den Zeitrahmen von 15 Jahren nicht überschreiten. Die Zeitangaben der nebenstehenden Tabelle können dabei nur grobe Richtwerte sein (s. Kapitel 8.2).

Eine der wichtigsten Maßnahmen der nächsten Jahre ist die Neugestaltung der Fußgängerzone. Hinsichtlich des Durchführungszeitraums können sich im weiteren Verlauf des Entwicklungsprozesses Verschiebungen bei der Umsetzung ergeben. Das bedeutet, dass einzelne Projekte wegen Finanzierungsengpässen oder Umsetzungserschwernissen zunächst zurückgestellt werden müssen, während andere Projekte gegebenenfalls vorzuziehen sind.

Wegen der angespannten Haushaltslage der Stadt ist damit zu rechnen, dass sich alle Maßnahmen mit einer kommunalen Beteiligung über die oben genannten Zeiträume hinaus verschieben werden. Der Fortgang der Altstadtsanierung hängt daher entscheidend von privaten Investitionen ab.

Die Kostenaufstellung wurde auf Grund grober Richtwerte erstellt. Die voraussichtlichen Gesamtkosten können insoweit nur überschlägig sein. (vgl. 8.3 Maßnahmen mit Finanzierungsübersicht, S. 94)

Grundsätzlich ist als Voraussetzung für die Realisierung der

Projekte der Altstadtsanierung die Gewährung von Fördermitteln durch die Städtebauförderung oder durch andere Förderprogramme zu nennen (z. B. durch Denkmalpflege, bayerisches Modernisierungsprogramm, Leader, Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG), Fahrradwegförderung, Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) etc.).

Da für die Innenstadt ein Soziales Stadtgebiet besteht, sind die öffentlichen Projekte aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ bereits heute förderfähig. Private umfassende Sanierungsmaßnahmen können ebenso gefördert werden wie kleinere Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen eines kommunalen Förderprogrammes.

Mit der Festsetzung eines Sanierungsgebietes können Hauseigentümer die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten gemäß EStG in Anspruch nehmen:

- § 7h EStG: Erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten von bis zu 9 % in 8 Jahren und 7 % in 4 Jahren, bei Herstellungskosten und Anschaffungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- § 10f EStG: Sonderausgabenabzug für Herstellungskosten und Erhaltungsmaßnahmen von 9 % über 10 Jahre
- § 11a EStG: Absetzung des Erhaltungsaufwandes mit gleichmäßiger Verteilung über 2 - 5 Jahre

Neben der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel sollte die Beteiligung privater Akteure an der Finanzierung von Maßnahmen geprüft werden. Zu verweisen ist hier auf folgende Möglichkeiten:

- Einrichtung eines Verfügungsfonds (Beteiligung öffentlicher und privater Akteure, Verwendung von Mitteln zum Beispiel für Marketingmaßnahmen oder zur Durchführung von Veranstaltungen)
- Bereitstellung von Mitteln durch Stiftungen oder Vereine
- Public-Private-Partnership für Realisierung von Einzelvorhaben
- Privates Sponsoring

## 8.2 Maßnahmenplan mit Finanzierungsübersicht

Nr.	Projektfelder / Impulsprojekte	Geschätzte Kosten	Zeitraumen	Mögliche Finanzierung
<b>1</b>	<b>Erhalt und Entwicklung des Stadtbildes</b>			Städtebauförderung
1.1	Ausweiten des Kommunalen Förderprogramms	50.000 €	ab 2018	Städtebauförderung
1.2	Erstellung eines Gestaltungsleitfadens mit Gestaltungssatzung	30.000 €	2018	Städtebauförderung
1.3	Einrichtung eines Gestaltungsbeirates, oder Nutzung des mobilen Gestaltungsbeirats der Architektenkammer	10.000 €	2018	Städtebauförderung
1.4	Kostenlose Sanierungsberatung	10.000 € / Jahr	2018 - 2028	Städtebauförderung
<b>2</b>	<b>Qualifizierung des Wohnungsbestandes</b>			
2.1	Feinuntersuchung zur Qualifizierung der Baublöcke	15.000 € / Baublock	2018 - 2028	Städtebauförderung
2.2	Erstellen einer Beratungsbroschüre	10.000 €	2018	Städtebauförderung
2.3	Umfassende Privatmodernisierung eines Wohngebäudes als Modellmaßnahme	200.000 - 300.000 €	2018 - 2020	Wohnungsbau-förderung
<b>3</b>	<b>Gestaltung innerstädtischer Freiräume</b>			
3.1	Neugestaltung der Fußgängerzone	13.150.000 €	ab 2018	Städtebauförderung
3.2	Durchführung eines Wettbewerbs für die Ergänzungslagen der Fußgängerzone	60.000 €	2022 - 2023	Städtebauförderung
3.4	Neugestaltung des Theaterplatzes	340.000 €	2025 - 2030	Städtebauförderung
3.5	Ausbau der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und an Zugängen zu öffentlichen Gebäuden	6.576.000 €	2017 - 2027	Städtebauförderung
3.6	Neugestaltung des zentralen Busbahnhofes mit Mobilitätsstation	4.000.000 €	2025 - 2030	ÖPNV (evtl. gekoppelt mit Städtebauförderung)
<b>4</b>	<b>Mehr Urbanität durch kulturelle und soziale Nutzungen</b>			
4.1	Leerstandskartierung	15.000 €	2018 - 2028	(Städtebauförderung)
4.2	Umgestaltung des Wahlerbräugeländes	550.000 €	2025 - 2030	(Städtebauförderung)

## 8.3 Sozialplan

Die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist sehr unterschiedlich.

Die Strukturen im Bereich der Altstadt und im Erweiterungsgebiet, das sich überwiegend südöstlich angrenzend zur Altstadt befindet, sind durch folgende Charakteristika gekennzeichnet (Bewertung nach Kenntnissen der Stadt und Bevölkerungsdaten des bayerischen Landesamtes, s. S. 28 f.):

### Bereich Altstadt

- Hoher Anteil von alleinlebenden Personen
- Eine hohe Quote von Haushalten mit geringem Einkommen
- Eine, im Vergleich zum städtischen Durchschnitt, geringere Überalterung,
- Hoher Ausländeranteil (in etwa 20 % der Bewohner besitzen eine ausländische Staatsangehörigkeit)

### Bereich Erweiterungsgebiet

- Hoher Anteil von Hauseigentümern, die das Haus selbst bewohnen und über 65 Jahre alt sind
- Eine, im Vergleich zum städtischen Durchschnitt, deutliche Überalterung, (mit fast 50 % Bevölkerungsanteil über 65 Jahren)

### Sozialrelevante Probleme der zukünftigen Entwicklung

Ziel der Sanierung ist es, die Wohnnutzung in der Altstadt und im Erweiterungsgebiet durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu stärken. Wohnungsmodernisierungen können zur Erhöhung der Mieten führen, so dass einzelne Mieter zu Umzügen gezwungen werden, wenn sie die gestiegenen Mieten nicht bezahlen können. Durch den Umbau der Fußgängerzone und die geplante Kanalsanierung einschließlich der Hausanschlüsse kommen weitere Belastungen auf die Eigentümer und Mieter während des Sanierungszeitraums zu, da diese nicht nur die Sanierungskosten tragen müssen, sondern auch mit Anliegerbeiträgen belastet werden. Vor allem der eigentümergeführte Einzelhandel wird in den nächsten Jahren mit hohen finanziellen Belastungen rechnen müssen, gerade im Hinblick auf die schwierige Erreichbarkeit während der Bautätigkeiten.

Es wird eine Erörterung gemäß § 137 BauGB in Form einer Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat durchgeführt. Den von der Sanierung Betroffenen wird im Rahmen der Auslegung die Möglichkeit gegeben sich im Stadtplanungsamt über die Folgen der Sanierung beraten zu lassen und selbst Anregungen und Bedenken vorzutragen.

### Zielsetzung und Maßnahmen des Sozialplans

1. Blockentkernungen, um die Besonnung und Belichtung des Wohnraums zu verbessern, Aufstellen von Blocksanierungsplänen
2. Förderung des Wohnungsbaus (zum Beispiel Bayerisches Modernisierungsprogramm, KfW-Programme, Städtebauförderprogramm Soziale Stadt und andere)
3. Erörterung der Ziele und Maßnahmen der Sanierung mit allen Betroffenen (Haus-eigentümer, Mieter gewerblicher Räume und Wohnungsmieter)
4. Bei der Förderung von Modernisierungen soll vermehrt mit Modernisierungsvereinbarungen gearbeitet werden, die Mietpreisbindungen enthalten mit möglichst langen Laufzeiten.
5. Das städtische Vorkaufsrecht sollte bei Eigentumsübergang wenn möglich immer angewendet werden, um die Bodenpreise niedrig zu halten und eventuell Renovierungen unter städtischer Regie durchzuführen.
6. Kostenlose Bauberatung und Baubegleitung durch einen Sanierungsarchitekten.
7. Bereitstellen von Ersatzwohnraum in der Altstadt oder in näherer Umgebung für die Bauzeit einzelner Gebäude.
8. Neubauten in der Altstadt sollten wenn möglich durch die städtischen Wohnungsgesellschaften ausgeführt werden, um Belegungsrechte für die Stadt zu sichern und das Mietniveau nicht zu sehr steigen zu lassen.

## 8.4 Begründung für das gewählte Sanierungsverfahren

Im Untersuchungsgebiet soll vorwiegend durch öffentliche Maßnahmen und durch Anreizförderung für private Eigentümer eine behutsame Erneuerung eingeleitet werden.

Neue Ausweisungen von Bau-rechten sind nur in Ergänzung bestehender Bebauungen vorge-sehen (am Wahlerbräuparkplatz). Modernisierungen sollen vor al-lem auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Stadt wird in erster Linie steuernd und über Initiativmaß-nahmen vorbildgebend auf die Eigentümer einwirken.

Aus diesen Gründen sind er-hebliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten.

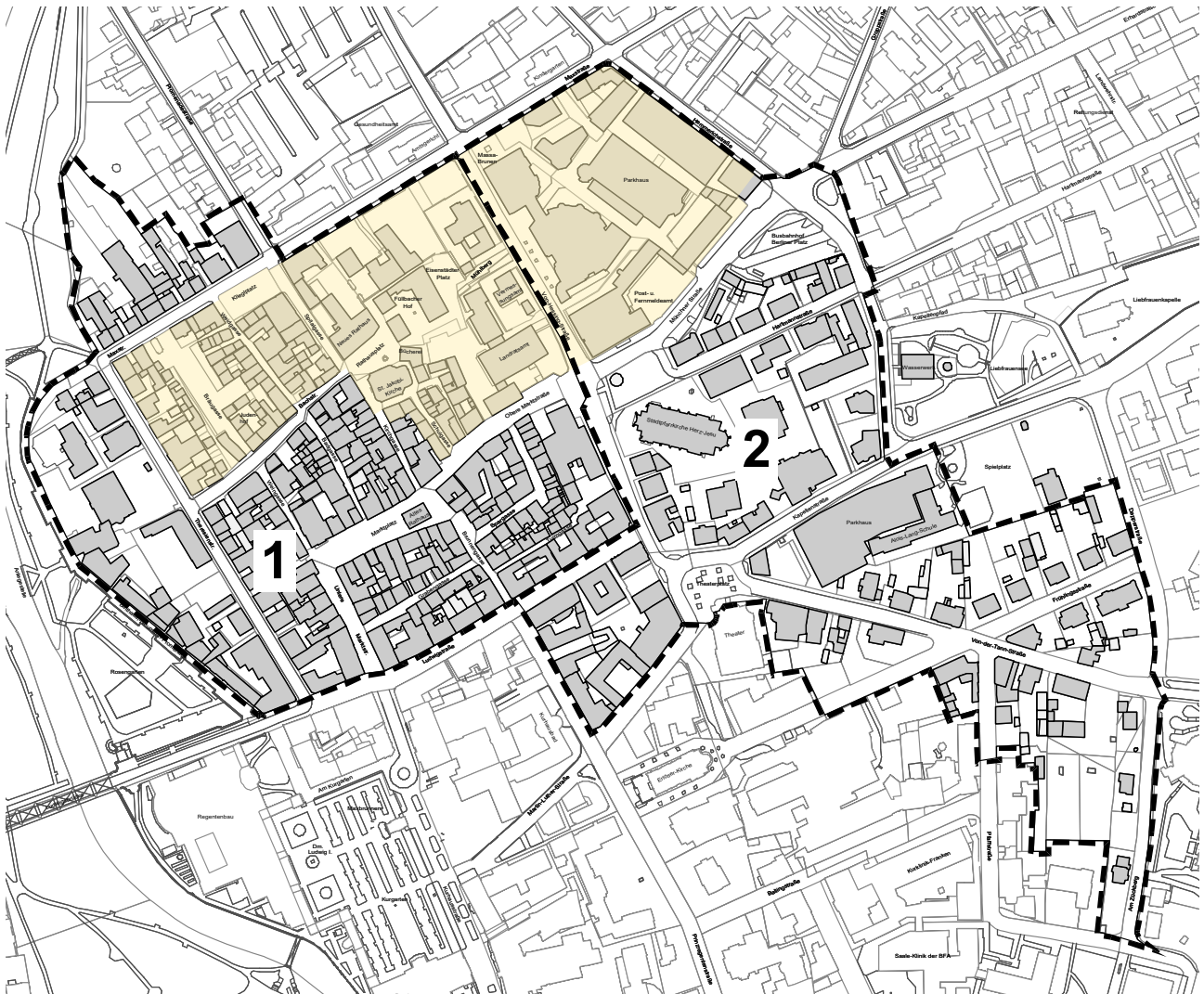
Für die Durchführung der Sanie-rung wird daher das vereinfachte Verfahren gemäß § 142 ff BauGB. vorgeschlagen.

Die Anwendung der beson-deren sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 Baugesetzbuch ist somit für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich, die zügige Sanierung ohne die o. a. Anwendung wird voraussichtlich nicht erschwert (§ 142 Abs. 4 BauGB). Um jedoch Steuerungsinstrumente in der Hand zu haben, durch welche eventuell nicht gewünschte Umnutzungen verhindert werden können, und um Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Übereinstim-mung mit den Sanierungszielen überprüfen zu können, sollen die Vorschriften des § 144 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1 sowie § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung finden.

## 8.5 Vorschlag Sanierungsgebiet

Aufgrund der Unterschiede der räumlichen und funktionalen Funktionen der Altstadt und des Erweiterungsgebietes wird die Ausweisung von zwei Sanierungsgebieten empfohlen:

- Sanierungsgebiet „Altstadt“
- Sanierungsgebiet „Erweiterungsgebiet der Altstadt“





	<p>Bestehendes Sanierungsgebiet I "Am Mühlbach"</p>	<p><b>1</b></p>	<p>Sanierungsgebiet "Altstadt"</p>
	<p>Neue Sanierungsgebiete</p>	<p><b>2</b></p>	<p>Sanierungsgebiet "Erweiterungsgebiet der Altstadt"</p>

Abb. 65: Abgrenzung Sanierungsgebiete „Altstadt“ und „Erweiterungsgebiet der Altstadt“





## Abbildungs- und Quellenverzeichnis

### Abbildungen

Abb. 1: Stadt Bad Kissingen, Plan von 1897, Quelle: Stadtarchiv.....	9	schoss .....	44
Abb. 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets .....	11	Abb. 28: Kartierung Nutzungen Erdgeschoss ..	45
Abb. 3: Lage in der Region .....	15	Abb. 29: Kartierung Nutzungen erstes Oberge- schoss .....	47
Abb. 4: Stadt Bad Kissingen, Abgrenzung des Untersuchungsgebiets und des Soziale Stadt Gebiets .....	17	Abb. 30: Kartierung Wohnnutzung im Erdge- schoss .....	48
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- plan .....	18	Abb. 31: Kartierung Wohnnutzung im 1. Oberge- schoss .....	48
Abb. 6: Bebauungspläne .....	19	Abb. 32: Kartierung Nutzungen zweites Oberge- schoss .....	49
Abb. 7: Übersicht der Bauanträge im Untersu- chungsgebiet .....	21	Abb. 33: Kartierung Einzelhandel im Erdge- schoss .....	51
Abb. 8: Eigentumsverhältnisse .....	23	Abb. 34: Kartierung Soziale Infrastruktur .....	53
Abb. 9: Hochwasserschutz und Heilquellen- schutzzonen.....	25	Abb. 35: Ausschnitt aus dem Stadtplan von 1897, ehemalige Gartenanlagen am Rande der Alt- stadt.....	54
Abb. 10: Bevölkerung im Vergleich .....	28	Abb. 36: Kartierung Grün- und Freiflächen.....	55
Abb. 11: Altersstruktur der Bevölkerung .....	28	Abb. 37: Räumliche Entwicklungsstruktur der Innenstadt .....	58
Abb. 12: Abgrenzung der Welterbestätte .....	31	Abb. 38: Siedlungsstruktur .....	59
Abb. 13: Historischer Stadtplan von 1830, geos- tet .....	33	Abb. 39: Planung zum Berliner Platz von lab (Landschaftsarchitektur Brenner), Stand Juni 2008 .....	60
Abb. 14: Historische Abbildung des Marktplatzes .....	36	Abb. 40: Verkehrsplan .....	61
Abb. 15: Architektur um die Jahrhundertwende .....	36	Abb. 41: Fahren, Parken, Gehen - Stadt Bad Kis- singen Stadtplanungsamt, Stand Juli 2015 .....	63
Abb. 16: Architektur um die Jahrhundertwende .....	36	Abb. 42: Kartierung Mängel- und Missstände ...	67
Abb. 17: Kartierung Baualter .....	37	Abb. 43: Altstadt Bad Kissingen um 1745 von Johann Balthasar Gutwein .....	72
Abb. 18: Beispiel Bauzustand .....	38	Abb. 44: Beispiel Leitfaden Baugestaltung.....	73
Abb. 19: Beispiel Bauzustand .....	38	Abb. 45: Fassadengestaltung Privathaus .....	73
Abb. 20: Kartierung Bauzustand .....	39	Abb. 46: Leerstände im Gebäudebestand.....	74
Abb. 21: Darstellung Baudichte, Weissplan .....	40	Abb. 47: Schematische Darstellung der öffent- lich-privaten Partnerschaft von FreyInvest GmbH und der Stadt Freyung .....	75
Abb. 22: Kartierung Geschossigkeit.....	41	Abb. 48: Grundrisse in der Altstadt .....	76
Abb. 23: Ensemble Altstadt: Schulgasse mit Blick auf die Zwingerasse .....	42	Abb. 49: Beispiel eines leerstehenden und mo- dernisierungsbedürftigen Wohnhauses in der Altstadt Bad Kissingen .....	77
Abb. 24: Ensemble Altstadt: Schulgasse mit Blick auf die St. Jakob Kirche .....	42	Abb. 50: Beispiel eines leerstehenden und mo- dernisierungsbedürftigen Wohnhauses in der Altstadt Bad Kissingen .....	77
Abb. 25: Ensemble Von-der-Tann-/ Frühlings- straße: Frühlingsstraße mit Blick nach Westen, Aufnahme 1994 .....	42	Abb. 51: Innerstädtische Freiräume im Untersu- chungsgebiet .....	78
Abb. 26: Städtebauliche-denkmalpflegerische Analyse der Stadt Bad Kissingen .....	43	Abb. 52: Theaterplatz 1, Kurtheater mit Theater- garten Bad Kissingen 1910 .....	79
Abb. 27: Gewerbliche Nutzungen im Erdge-			

Abb. 53: Theaterplatz 1, Kurtheater mit Theaterplatz Bad Kissingen heute .....	79
Abb. 54: Beispiel für eine Bepflanzung von Einkaufsstraßen .....	81
Abb. 55: Umgestaltung Wahlerbräuparkplatz, Entwurfsvorschlag HWP .....	82
Abb. 56: Kopfhörerstraßenkonzert, Beispiel für eine kulturelle und soziale Nutzung in der Innenstadt .....	83
Abb. 57: Töpfermarkt, Beispiel für eine kulturelle und soziale Nutzung in der Innenstadt.....	83
Abb. 58: Neue Altstadt - Übersicht der Baumaßnahme - Bestand Kanäle.....	84
Abb. 59: „Neue Altstadt“ - Kanalsanierungsvorschlag mit einem Ei-Profil .....	85
Abb. 60: „Neue Altstadt“ - Kanalsanierungsvorschlag mit einem Kreisprofil .....	85
Abb. 61: Bürgersolaranlage außerhalb der Altstadt.....	87
Abb. 62: Beispiel für eine Solarthermieanlage in der Altstadt.....	87
Abb. 63: Rahmenplanung .....	89
Abb. 64: Abgrenzung Sanierungsgebiete „Altstadt“ und „Erweiterungsgebiet der Altstadt“ ..	96

## Bildnachweis

Abb. 1: Stadtarchiv Bad Kissingen
Abb. 2: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Bad Kissingen
Abb. 3: Eigene Darstellung
Abb. 4: Eigene Darstellung auf Grundlage der Veröffentlichung der Stadt
Abb. 5: Internetauftritt Stadt Bad Kissingen: <a href="https://www.badkissingen.de/de/stadt/stadtentwicklung/bauen-und-wohnen/35908.Flaechennutzungsplan.html">https://www.badkissingen.de/de/stadt/stadtentwicklung/bauen-und-wohnen/35908.Flaechennutzungsplan.html</a> (Stand 26.11.2014), Aufrufdatum: 04. September 2017
Abb. 6: Eigene Darstellung auf Grundlage der Bebauungsplanung von Bad Kissingen
Abb. 7: Eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Bad Kissingen
Abb. 8: Eigene Darstellung auf Grundlage der Stadt Bad Kissingen
Abb. 9: Eigene Darstellung auf Grundlage des Flächennutzungsplans
Abb. 10: Eigene Darstellung nach Angaben des Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand 2015) und der Stadt Bad Kissingen
Abb. 11: Eigene Darstellung nach Angaben des Bayerisches Landesamt für Statistik der Stadt Bad Kissingen
Abb. 12: Stadt Bad Kissingen
Abb. 13: ISEK Soziale Stadt Schirmer Architekten und Stadtplaner, S. 32
Abb. 14: Facetten einer Stadtgeschichte, S. 72
Abb. 15: Denkmäler in Bayern, S. 66
Abb. 16: Denkmäler in Bayern, S. 66
Abb. 17: Eigene Darstellung nach Augenschein und Denkmalliste
Abb. 18: Eigene Aufnahme
Abb. 19: Eigene Aufnahme
Abb. 20: Eigene Darstellung nach Augenschein
Abb. 21: Eigene Darstellung
Abb. 22: Eigene Darstellung
Abb. 23: Denkmäler in Bayern, S. 7
Abb. 24: Denkmäler in Bayern, S. 6
Abb. 25: Denkmäler in Bayern, S. 8
Abb. 26: Auftraggeber: Stadt Bad Kissingen, Kulturelles Referat, Auftragnehmer: Katharina Arnold M.A. / Mitarbeit Armin Röhrer M.A., Fachliche Prüfung: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Thomas Gunzelmann; Bamberg, 18.12.2014
Abb. 27: Eigene Darstellung nach Augenschein
Abb. 28: Eigene Darstellung nach Augenschein

**Abb. 29: Eigene Darstellung nach Augenschein**  
**Abb. 30: Eigene Darstellung nach Augenschein**  
**Abb. 31: Eigene Darstellung nach Augenschein**  
**Abb. 32: Eigene Darstellung nach Augenschein**  
**Abb. 33: Eigene Darstellung nach Gewerbeanmeldungen Stadt Bad Kissingen und Augenschein**  
**Abb. 34: Eigene Darstellung nach Gewerbeanmeldungen Stadt Bad Kissingen und Augenschein**  
**Abb. 35: Stadtarchiv Bad Kissingen**  
**Abb. 36: Eigene Darstellung nach Augenschein**  
**Abb. 37: Eigene Darstellung**  
**Abb. 38: Eigene Darstellung**  
**Abb. 39: Stadt Bad Kissingen**  
**Abb. 40: Eigene Darstellung auf Grundlage der Verkehrsplanerischen Beratung, R+T Ingenieure**  
**Abb. 41: Stadt Bad Kissingen**  
**Abb. 42: Eigene Darstellung**  
**Abb. 43: Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung von AG transform, S. IV**  
**Abb. 44: Eigene Darstellung**  
**Abb. 45: Eigene Aufnahme im Kontext, Junis Verlag**  
**Abb. 46: Eigene Darstellung**  
**Abb. 47: [www.ortschaftmitte.de](http://www.ortschaftmitte.de), Freyung Modellvorhaben**  
**Abb. 48: Stadt Bad Kissingen**  
**Abb. 49: Eigene Aufnahme**  
**Abb. 50: Eigene Aufnahme**  
**Abb. 51: Eigene Darstellung**  
**Abb. 52: Denkmäler in Bayern, S. 97**  
**Abb. 53: Denkmäler in Bayern, S. 97**  
**Abb. 54: Eigene Aufnahme**  
**Abb. 55: Eigene Darstellung**  
**Abb. 56: Eigene Aufnahme**  
**Abb. 57: Eigenen Aufnahme**  
**Abb. 58: Stadt Bad Kissingen**  
**Abb. 59: Stadt Bad Kissingen**  
**Abb. 60: Stadt Bad Kissingen**  
**Abb. 61: Solarverein Berlin, <http://solarverein-berlin.de/?p=107>, Aufrufdatum 22.10.2015**  
**Abb. 62: Eigene Aufnahme**  
**Abb. 63: Eigene Darstellung**  
**Abb. 64: Eigene Darstellung**

## Quellen

Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Internetseite:  
<http://www.wwa-kg.bayern.de/hochwasser/hochwasserschutzprojekte/kg/index.htm>; Aufrufdatum: 04.09.2017

Stadt Bad Kissingen, Tiefbaureferat, Projektteam „Neue Altstadt“, Beschreibung Projekt Neue Altstadt, 03.08.2017

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Baudenkmäler Bad Kissingen

Denis A. Chevalley, Stefan Gerlach: Denkmäler in Bayern - Stadt Bad Kissingen, Karl M Lipp Verlag

Thomas Ahnert, Peter Weidisch: 1200 Jahre Bad Kissingen - Facetten einer Stadtgeschichte, Verlag T.A. Schachenmayer, Sonderpublikation des Stadtarchivs Bad Kissingen

Büro R+T - Ingenieure für Verkehrsplanung, Verkehrsplanerische Beratung des Projektes Soziale Stadt, März 2009

Internetauftritt der Stadt Bad Kissingen:  
[www.badkissingen.de](http://www.badkissingen.de), Aufrufdatum: 04. September 2017

Junker und Kruse Stadtforschung und -planung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Kissingen, April 2009



-ANLAGE-

zum Erläuterungsbericht der Vorbereitenden Untersuchungen in Bad Kissingen

Auflistung der Bodendenkmäler in Bad Kissingen

Im Bereich der geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterungsgebiet" liegen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege folgende Bodendenkmäler:

**Auszug aus der Denkmalliste der Bodendenkmäler:**

Große Kreisstadt Bad Kissingen, Landkreis Bad Kissingen

Untertägige Teile der spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Jakobus von Bad Kissingen, Fundamente mittelalterlicher Vorgängerbauten sowie Körpergräber des Mittelalters und der frühen Neuzeit. Inv.Nr. D-6-5726-0006 FlstNr. 165; 168; 187; 188; 189; 217 [Gmkg. Bad Kissingen]

Untertägige Siedlungsteile des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Bad Kissingen. Inv.Nr. D-6-5726-0040 FlstNr. 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 9; 10; 11; 11/2; 12; 12/2; 13; 14; 15; 17; 18; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 25/2; 26; 27; 28; 29; 31; 32; 33; 33/3; 34; 36; 38; 39; 40; 41; 42; 42/1; 43; 44; 44/2; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53; 56; 57; 59; 60; 61; 62; 63; 64; 65; 66; 67; 68; 69; 70; 71; 75; 76; 78; 79; 80; 81; 82; 83; 84; 85; 86; 86/2; 86/3; 87; 88; 89; 90; 91; 92; 94; 95; 97; 97/1; 98; 100; 102; 102/1; 106; 107; 108; 109; 109/1; 111; 112; 113; 114; 114/2; 115; 116; 117; 118; 119; 120; 121; 123; 123/2; 123/3; 124; 124/2; 125; 127; 128; 129; 130; 130/2; 131; 133; 134; 135; 136; 137; 138; 139; 140; 142; 143; 144; 145; 146; 147; 148; 148/2; 149; 150; 151; 152; 153; 154; 155; 158; 159; 160; 161; 162; 163; 164; 164/2; 165; 168; 169; 169/2; 170; 170/2; 170/3; 171; 173; 173/1; 175; 176; 177; 178; 180; 180/1; 180/2; 183; 184; 185; 186; 187; 188; 189; 190; 191/2; 192; 193; 194; 195; 196; 198; 201; 202; 203; 203/1; 204; 205; 205/1; 209; 210; 211; 215; 216; 217; 218; 218/2; 221; 221/2; 221/3; 222; 222/3; 222/4; 225; 225/3; 226; 227/2; 229; 229/1; 230; 231; 232; 234; 236; 237; 238; 239; 240; 241; 242; 244; 245; 246; 247; 248; 250; 251; 252; 252/2; 253; 254; 255; 256; 258; 258/2; 258/3; 259; 260; 261; 262; 263; 264; 265; 266; 267; 268; 269; 270; 271; 272; 273; 274; 274/1; 277; 277/1; 278; 279; 280; 281; 281/1; 281/2; 286; 287; 288; 289; 290; 291; 291/2; 291/3; 292; 307/4; 307/5; 307/6; 307/7; 307/8; 308; 312; 384; 497 [Gmkg. Bad Kissingen]

Fundamente abgegangener Partien und untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Bad Kissingen. Inv.Nr. D-6-5726-0056 FlstNr. 17; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 25/2; 26; 27; 28; 29; 31; 32; 33; 33/3; 34; 36; 38; 39; 40; 42; 42/1; 43; 44/2; 49; 50; 51; 52; 53; 56; 57; 59; 60; 61; 62; 63; 64; 65; 66; 67; 68; 69; 70; 71; 75; 76; 78; 79; 80; 81; 82; 83; 84; 85; 86; 86/2; 86/3; 87; 88; 90; 91; 92; 94; 95; 97; 97/1; 98; 102; 102/1; 106; 107; 108; 109; 109/1; 111; 112; 113; 114; 114/2; 115; 116; 117; 118; 119; 176; 198; 201; 202; 203; 203/1; 204; 205; 205/1; 209; 215; 216; 218; 218/2; 221; 221/2; 222; 222/3; 225; 225/3; 238; 244; 245; 246; 247; 248; 250; 251; 252; 252/2; 253; 254; 274; 274/1; 277; 277/1; 278; 279; 280; 281; 281/1; 281/2; 286; 287; 288; 289; 290; 291; 291/2; 291/3; 292; 307/4; 307/5; 307/6; 307/7; 307/8; 308; 310/1; 310/2; 312; 314/2; 314/3; 317 [Gmkg. Bad Kissingen]

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Zudem ist im Falle von Bodeneingriffen aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG erforderlich.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zu Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

[http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc\\_denkmal.cgi?](http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?)

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte folgender Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).