



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**„STÖGERSTRASSE /
HAARDER WEG“**

GEMARKUNG BAD KISSINGEN

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III – 2

AUFGESTELLT: 27.06.2007

GEÄNDERT: 18.09.2007

STAND:

SATZUNGSBESCHLUSS

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.06.2007 beschlossen, den Bebauungsplan „Stögerstraße / Haarder Weg“, Gemarkung Bad Kissingen, zum 2. Mal zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die letzte Änderung des Bebauungsplans „Stögerstraße / Haarder Weg“, Gemarkung Bad Kissingen, (1. Änderung) wurde am 26.06.2004 zur Rechtskraft gebracht.

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird nicht verändert.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich bei der Änderung um einen Bereich der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt. Durch die Änderung des Bauleitplans wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Weiterhin besteht kein Anhaltspunkt zur Beeinträchtigung eines Schutzgutes. Eine Umweltprüfung ist aufgrund des vorhandenen Baurechts und dessen Nichtausweitung entbehrlich.

3. Änderungen im Bebauungsplan

Im Bereich westlich der Stögerstraße und östlich des Wendelin-Dietz-Weges im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stögerstraße / Haarder Weg“, Gemarkung Bad Kissingen, ist bisher eine Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Nachfrage nach Doppelhausgrundstücken ist geringer als erwartet, Einzelhausgrundstücke fehlen.

Deshalb ist vorgesehen, die Grundstücksteilung und damit verbunden die Baugrenzen und Garagenstandorte so zu verändern, dass eine Einzelhausbebauung auf den Grundstücken möglich ist. Die Anzahl der Grundstücke ändert sich dadurch nicht. An der Ecke Stögerstraße, Wendelin-Dietz-Weg bleibt ein Doppelhaus erhalten.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht verändert.

4. Planziele

Die Möglichkeiten zum Bau von Einzelhäusern sollen erweitert werden.

5. Beurteilung und Begründung der Änderung

Die Änderungen berühren nicht die städtebaulichen Grundzüge des Bebauungsplanes.

Eine Anpassung des Grünordnungsplanes erfolgt mit der Änderung des Bebauungsplanes, da er integriert ist. Eine grundsätzliche Änderung ist nicht notwendig, da der Plan in seinen Grundzügen nicht verändert wird.

6. Erschließung und Erschließungskosten

Die Grundzüge der Erschließung werden nicht berührt.

Eine Verlegung einzelner Hausanschlüsse ist auf Grund der Verschiebung der Grundstücksgrenzen möglich.

Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an.

7. Grünordnung und Eingriffsregelung

Die Änderungen sind bezüglich der Grünordnung und Eingriffsregelung nicht relevant.

8. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Stögerstraße/Haarder Weg“, Gemarkung Bad Kissingen wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Es gingen keine Einwände ein.

9. Satzungsbeschluss

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung beschließt in seiner Sitzung am 18.09.2007 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Stögerstraße/Haarder Weg“, Gemarkung Bad Kissingen, in der Fassung vom 18.09.2007 als Satzung.

Bad Kissingen, 19.09.2007

Ref. III-2 b

Schwind

Dipl.-Ing. (FH)

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „STÖGERSTRASSE / HAARDER WEG“

GEMARKUNG BAD KISSINGEN

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 27.04.2004

GEÄNDERT: 22.06.2004

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

1. Aufstellungsbeschluß

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 27.04.2004 beschlossen, den Bebauungsplan „Stögerstraße / Haarder Weg“, Gemarkung Bad Kissingen, (rechtskräftig seit 29.11.2003) zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Stögerstraße / Haarder Weg“, Gemarkung Bad Kissingen, wurde am 29.11.2003 zur Rechtskraft gebracht. Die 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Bebauungsplanänderung wird nach dem neuen Bau- und Raumordnungsrecht, welches am 01.01.1998 in Kraft getreten ist, durchgeführt.

3. Änderungen im Bebauungsplan

3.1. Ergänzung der textlichen Festsetzungen durch die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

Die textlichen Festsetzungen werden durch folgende Festsetzung bzgl. der Höhenentwicklung ergänzt:

„Aus orts- und landschaftsgestalterischen Gründen ist mit Ausnahme von Kaminen eine Überschreitung der Firsthöhe durch sonstige bauliche Anlagen (Masten, Türme etc.) im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.“

3.2. Herausnahme des Leitungsrechtes entlang der Stögerstraße

Das für die Hauptwasserleitung entlang der Stögerstraße erforderliche Leitungsrecht wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

3.3. Festlegung eines Garagenstandortes für das Grundstück Nr. 37 und Verschiebung der Baugrenzen

Für das Grundstück Nr. 37 wird ein Garagenstandort festgelegt und die Baugrenze nach Westen verschoben.

3.4. Anpassung der Erschließungsanlagen entsprechend der Erschließungsplanung

Mit der Erschließungsplanung ergaben sich bezüglich der Erschließungsanlagen (z.B. Radien in Einmündungsbereichen) minimale Änderungen, welche in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

3.5. Änderung der Reihenhausbauung westlich des Vendelin-Dietz-Weges in Einzelhausbauung

Anstatt der sieben Reihenhäuser und zwei Doppelhaushälften wird im Bereich westlich des Vendelin-Dietz-Weges die Errichtung von sechs Einzelhäusern zugelassen. Der zu den Reihenhäusern gehörende Garagenhof entfällt. Statt dessen werden Einzelgaragen vorgegeben. Die Straße um den Anger wird als befahrbarer Fußweg in einer Breite von 3 m ausgebaut. Zwischen dem Parkplatz und der Straße um den Anger ist eine Treppenanlage erforderlich.

3.6. Stichstraßen zwischen den Grundstücken 63 und 64 (nach Änderung 60 und 61) und den Grundstücken 58 und 59 (nach der Änderung 55 und 56) entfallen

Im Bereich südöstlich der Straße C wird auf eine eigene Erschließung für das Grundstück Fl.Nr. 1105 verzichtet. Die Erschließung wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Grundstück Nr. 8 sichergestellt. Das Grundstück 60 (nach der Änderung 57) wird als Hammergrundstück erschlossen. Damit können die Stichstraßen zwischen den Grundstücken 63 und 64 (nach Änderung 60 und 61) und den Grundstücken 58 und 59 (nach der Änderung 55 und 56) entfallen. Hierdurch ergeben sich Verschiebungen der Baugrenzen und Garagenstandorte bei den betroffenen Grundstücken.

3.7. Änderung im Bereich des befahrbaren Fußweges an der Kreuzung Marienweg / Lenbachstraße

Der Weg wird im südlichen Teil in einer Breite von 5 m und im nördlichen Teil als nicht befahrbarer Fußweg in einer Breite von 2 m ausgebaut.

3.8. Änderung der Fläche für Versorgung

Die Erschließungsstraße am Blockheizkraftwerk wird in die Fläche für Versorgung - Blockheizkraftwerk integriert.

3.9. Rampenanlage in Richtung Kasernenstraße

Statt einer Treppenanlage erfolgt die Anbindung an die Kasernenstraße über eine Rampe.

3.10. Fußweg entlang der Kasernenstraße im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wird ein Fußweg entlang der Kasernenstraße ausgebaut.

3.11. Anpassungen entsprechend der Umlegung

Mit der Umlegung ergaben sich minimale Änderungen, welche in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

4. Planungsziele und Begründung der Änderungspunkte

4.1. Ergänzung der textlichen Festsetzungen durch die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

Diese Festsetzung der Höhenbegrenzung ist städtebaulich erforderlich, da auf Grund der exponierten Lage (Hanglage) des Bebauungsplangebietes bei Überschreitung der festgesetzten Höhe das Orts – und Landschaftsbild gestört wird.

Die geplante Bebauung weist eine homogene Struktur und dem Hang angepasste Höhenentwicklung auf. Eine unregelmäßige Höhenentwicklung durch sonstige bauliche Anlagen (Masten, Türme, etc.) würde das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigen.

4.2. Herausnahme des Leitungsrechtes entlang der Stögerstraße

Die Hauptwasserleitung wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen in einen öffentlichen Bereich verlegt. Aus diesem Grund ist das Leitungsrecht nicht mehr notwendig.

4.3. Festlegung eines Garagenstandortes für das Grundstück Nr. 37 und Verschiebung der Baugrenzen

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Garagenstandort festgelegt, um die Erschließung des Grundstückes Nr.37 der Erschließungsstruktur entlang der

Straße „E“ anzupassen. Gleichzeitig wird die Baugrenze nach Westen verschoben um im Norden Platz für eine Garage zu schaffen und etwas weiter von dem östlich gelegenen Grundstück abzurücken.

4.4. Anpassung der Erschließungsanlagen entsprechend der Erschließungsplanung

Mit der detaillierten Erschließungsplanung ergeben sich bezüglich der Planung der Erschließungsanlagen geringfügige Änderungen, die sich z. B. bedingt durch die Hanglage ergeben.

Diese Änderungen z. B. Radien im Einmündungsbereich werden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet, damit eine Übereinstimmung zwischen den Plänen besteht.

4.5. Änderung der Reihenhausbauung westlich des Vendelin-Dietz-Weges in Einzelhausbauung

Da sich im Rahmen der Vermarktung ergeben hat, dass für Reihenhäuser kein Bedarf besteht wird die Fläche in Einzelhäuser umgewandelt. Städtebaulich ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf den Entwurf, da bereits im Grundansatz die Möglichkeit einer Umwandlung berücksichtigt wurde. Die Straße um den Anger ist dann allerdings nicht mehr zur Erschließung, sondern zur Fassung des Angers erforderlich und wird deshalb als befahrbarer Fußweg in einer Breite von 3 m ausgebaut. Zwischen dem Parkplatz und der Straße um den Anger ist eine Treppenanlage auf Grund der Geländesituation erforderlich.

4.6. Stichstraßen zwischen den Grundstücken 63 und 64 (nach Änderung 60 und 61) und den Grundstücken 58 und 59 (nach der Änderung 55 und 56) entfallen

Im Bereich südöstlich der Straße C wurden zur Erschließung einiger weniger Grundstücke zwei Stichstraßen benötigt. Durch die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 1105 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und die Ausbildung eines Hammergrundstücks können die zwei Stichstraßen entfallen. Hierdurch ergeben sich Verschiebungen der Baugrenzen und Garagenstandorte.

4.7. Änderung im Bereich des befahrbaren Fußweges an der Kreuzung Marienweg / Lenbachstraße

Die Erschließung wird auf das Notwendige reduziert, um die in diesem Bereich vorhandene Grünfläche nicht übermäßig zu stören.

4.8. Änderung der Fläche für Versorgung

Die Erschließungsstraße am Blockheizkraftwerk hat keine öffentliche Erschließungsfunktion und wird deshalb in die Fläche für Versorgung - Blockheizkraftwerk integriert.

4.9. Rampenanlage in Richtung Kasernenstraße

Aus Kostengründen und um die Erschließung in Richtung ehemalige Kaserne auch für Kinderwagen und Rollstuhlfahrer zu ermöglichen, wird eine Rampe statt einer Treppenanlage ausgebaut. Die Anbindung erfolgt im Bereich der Steubenstraße.

4.10. Fußweg entlang der Kasernenstraße im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes

Um die sichere Anbindung in Richtung Johann-Philipp-Geigel-Straße zu gewährleisten ist der Ausbau des Fußweges erforderlich.

4.11. Anpassungen entsprechend der Umlegung

Die Umlegung wurde eingeleitet. Damit ergaben sich minimale Änderungen insbesondere bei Grundstücksabgrenzungen.

5. Beurteilung der Änderung

Die städtebaulichen Grundzüge werden mit den vorgenommenen Änderungen nicht berührt.

Eine Anpassung des Grünordnungsplanes erfolgt mit der Änderung des Bebauungsplanes, da er integriert ist. Eine grundsätzliche Änderung ist nicht notwendig, da der Plan in seinen Grundzügen nicht verändert wird.

6. Erschließung und Erschließungskosten

Die Grundzüge der Erschließung werden nicht geändert. Der Entfall der Stichstraßen hat keinen Einfluss auf die Grundzüge der Erschließung.

Bezüglich der Verlegung der Hauptwasserleitung in der Stögerstraße werden keine Erschließungskosten angerechnet.

7. Umweltbericht

Die Vorprüfung der Umweltverträglichkeit wurde im Bebauungsplanverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan durchgeführt.

Aufgrund der geringen Änderungen des Bebauungsplanes, welche bezogen auf den Naturhaushalt, Mensch und Landschaftsbild kaum Auswirkungen haben, kann auf eine erneute Vorprüfung der Umweltverträglichkeit verzichtet werden.

8 Satzungsbeschluss

Der Bauausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Stögerstraße / Haarder Weg“, Gemarkung Bad Kissingen, in der Fassung vom 22.06.2004, gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung.

Bad Kissingen, 23.06.2004

Ref. III-2

I.A.

R u s s

Techn.-Oberamtsrat



Stadt Bad Kissingen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Stögerstraße/Haarder Weg“ Gemarkung Bad Kissingen

Begründung zum Bebauungsplan

aufgestellt: 19.02.2003

geändert: 01.07.2003

10.09.2003

Satzungs-

beschluss: 18.11.2003

Städtebauliche Planung

**Architekturbüro Dag Schröder, Dipl.-Ing.
(FH)**

Architekt SRL, Zürich 20, 97421 Schweinfurt

Stadt Bad Kissingen

Begründung zum Bebauungsplan „Stögerstraße-Haarder Weg“

Inhalt:

TEXTTEIL:

1.	Allgemeines, Konzeption	1
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	1-2
3.	Beschreibung des Plangebietes	3-7
4.	Städtebauliche Gesichtspunkte	7-8
5.	Planinhalte und Festsetzungen	8-10
6.	Immissionsschutzmaßnahmen	10-13
7.	Bodenordnende Maßnahmen	13
8.	Erschließungsanlagen	13-16
9.	Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung	16-20
10.	Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange	20-22
11.	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	22-25

1. Allgemeines, Konzeption

Das aus einem Plangutachten aus dem Jahre 2000 hervorgegangene Planungskonzept mit insgesamt drei Baufeldern, die sich an einem Hang aufwärts steigenden Grünzug auffädeln, wird nunmehr mit dem sogenannten 1. Bauabschnitt dem erforderlichen Baurecht zugeführt.

In der Konzeptphase zwischen den Jahren 2000 – 2003 verringerten sich durch mehrere Umplanungen die ehemals vorgegebenen, verdichteten Bebauungsstrukturen von 30 % Reihenhäusern und Geschosswohnungen auf einen wesentlich geringeren Anteil von 20 % zu Gunsten von Einzel- und Doppelhäusern. Geschosswohnungen sind ersatzlos entfallen. Das stufenweise Zurücknehmen der konzeptionell verdichteten Baustrukturen entwickelte sich durch eine wesentlich vermehrte Nachfrage von freistehenden Wohnhäusern bzw. Doppelhäusern auf dem örtlichen Wohnungsmarkt.

Mit der Neukonzeption wurden zumindest die Übergänge aus dem Sinnberg-Gebiet als offene Bauweise bzw. als Doppelhäuser aufgenommen, um mit einer strengeren Architektur die bauliche Struktur nach Westen zu verdichten. Von der ursprünglichen städtebaulichen Idee zweier orientierungsweisender rechteckiger Angerplätze blieb einer erhalten. Als Ausgleich wird das Wäldchen neben dem bestehenden Kindergarten als Ersatz zum Aufenthalt herangezogen.

Der geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden führt zu einer Reduzierung von Verkehrsflächen und einer Minimierung von Grundstücksgrößen auf ca. 450 - 500 m² im Mittel. Ein grüner Angerplatz bildet den Mittelpunkt mit einfacher ländlicher Gestaltung und prägt die umgebende Baustruktur.

Es entsteht eine klare Hierarchie der Erschließung und eine fußläufige Vernetzung zur Stadt und zum ansteigenden Grünzug zum Bismarckturm. Bedingt durch geringe Grundstücksgrößen ist geplant, besonders junge Familien anzusprechen, um preiswert Eigentum zu erwerben.

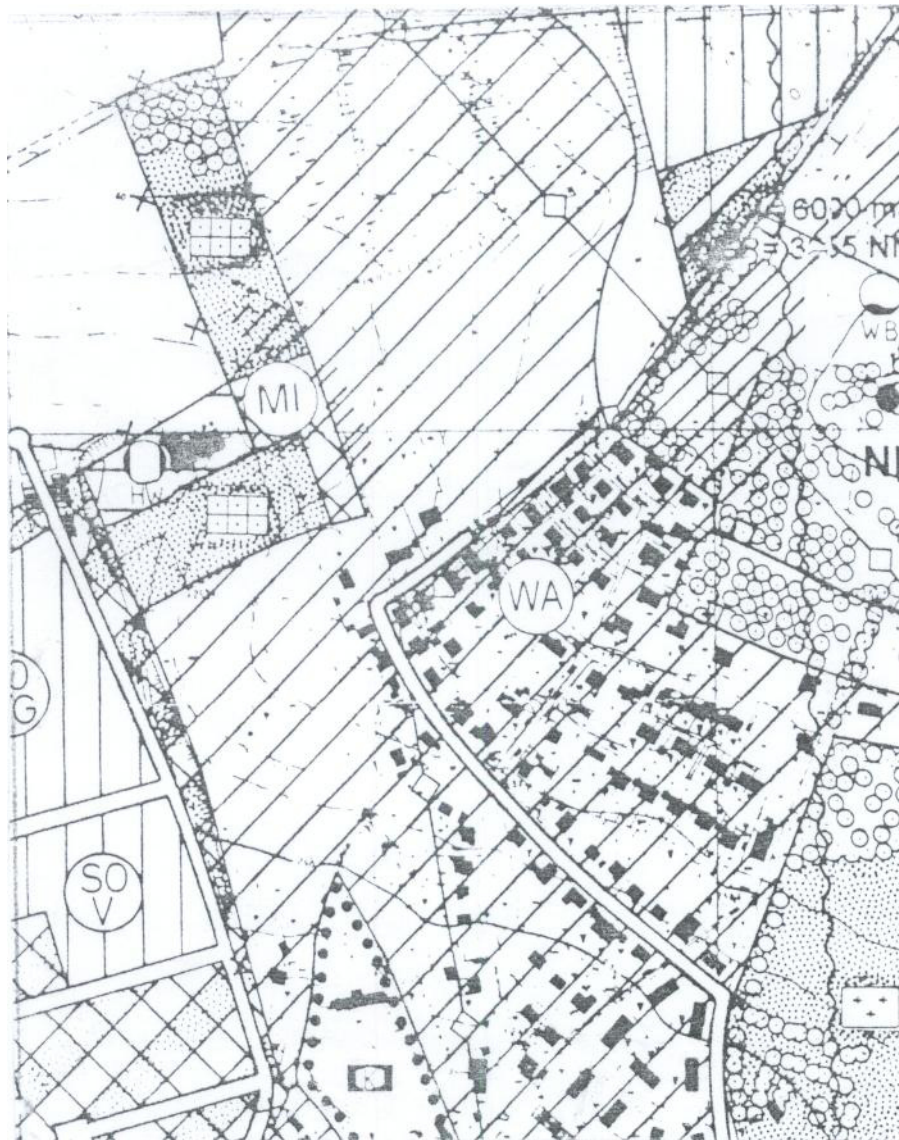
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im gültigen Flächennutzungsplan (Stand: 14. Änderung, aufgestellt am 19.02.2002, genehmigt am 16.12.2002, rechtskräftig am 19.12.2002) mit integriertem Landschaftsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Bau NVO und ein geringfügiger Bereich von 0,1 ha ist als Mischgebiet (Mi) nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Dieses Mischgebiet liegt im geplanten Grünzug zum Bismarckturm. Die im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Grünflächen und Kleingärten sind im naturnahen Grünzug integriert.

Baulinienplan – Sinnberg, rechtskräftiger Bescheid der Regierung von Unterfranken vom Mai 1957 Nr. VIB 90464.

Stellplatzrichtlinie vom 09.06.1997 mit mindestens 1 Stellplatz /1 Wohneinheit (WE).

Ortsgestaltungssatzung vom 20.04.2003 der Stadt Bad Kissingen.



Ausschnitt FNP M = 1:5000

3. Beschreibung des Plangebietes

Lage im Stadtgebiet

Das Baugebiet liegt mit 240 – 263 über NN am nordöstlichen Ortsrand von Bad Kissingen, östlich der „Ehemaligen Kaserne“ und erstreckt sich in östlicher Richtung hang aufwärts. Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt ca. 6,55 ha. Das Baugebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und ist mit verbuschten Streuobstwiesen sowie naturnahen Hecken- und Feldgehölzstreifen umgeben.

Bushaltestellen des Öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) sind in der Richard-Wagner-Straße, Lenbachstraße, im Marienweg und in der Steubenstraße eingerichtet (Linie 1).



Ausschnitt Stadtplan

Bestehende Bebauung

Entlang der erschlossenen Lenbachstraße werden sieben zweigeschossige Einfamilienhäuser (Flur Nummer 1001, 1002, 1111, 1110, 1108/1 und 1105) in die Bebauung aufgenommen, entlang des Marienweges vier eingeschossige Einfamilienhäuser (Flur Nummer 1104/1, 1104, 1102 und 1102/1).

Auf den Flur Nummer 1016/2 und 1016/3 und 1016 mit insgesamt 3486 m² wird ein Wohnhaus mit zwei Nebengebäuden von der teilweise ausgebauten Stögerstraße erschlossen (Stichstraße von ca. 70.00 m Länge).

Das Blockheizkraftwerk (BHKW) liegt im Norden des neuen Baugebietes und ist mit einer Flüssiggaslagerung von 3 x 170 m³ ausgestattet, mit 6 Gasmotoren und 3 Heizkesseln, sowie zukünftig 4 Wärmespeichern.



Blockheizkraftwerk von Osten

Topographie

Die Kasernenstraße steigt von der Einmündung in die Stögerstraße mit + 239.90 m über NN (Flur Nummer 1075/5) auf eine Höhe von + 248.00 m über NN (Flur Nummer 1005).

Der höchste Punkt des Baugebietes befindet sich am Kreuzungspunkt Haarder Weg, Lenbachstraße mit + 263.00 m über NN. Der maximale Höhenunterschied beträgt in Ost-West-Richtung 23,10 m, in Süd-Nordrichtung bis zur Nordostecke der Flur Nummer 1094 (Kindergarten) ca. 19,80 m.

In das von Osten nach Westen fallende Gelände verlaufen die Höhenlinien auf einen kleinen Bergsporn zur Kasernenstraße und setzen sich gleichmäßig bis zur südlichen Abgrenzung fort. Östlich des Blockheizkraftwerkes entsteht eine kleine Talsituation.

Der Bebauungsentwurf nimmt, soweit dies städtebaulich vertretbar ist, parallel zu den vorgegebenen Höhenlinien die Bebauung auf, ansonsten werden die Gebäude jeweils grundstücksbezogen gestaffelt. Das vorhandene Hangprofil soll ohne größere Korrekturen erhalten bleiben, so dass die zukünftige Dachlandschaft die vorgegebene Höhengsituation wiedergibt.

Umgriff

Das Baugebiet Stögerstraße, Haarder Weg grenzt im Süden und Osten an das bestehende Baugebiet „Sinnberg“ mit der Lenbachstraße und dem Marienweg und dem bestehenden Kindergarten an. Trotz dieser vorhandenen und nicht veränderbaren Anbindung soll jeglicher Transitverkehr vermieden werden. Die Randbebauung des Gebietes „Sinnberg“ ist nach Osten zum Haarder Weg und zur Lenbachstraße weitgehend als offene Bauweise entstanden und findet seine Fortsetzung in der westlichen Randbebauung der Lenbachstraße und des Marienweges.

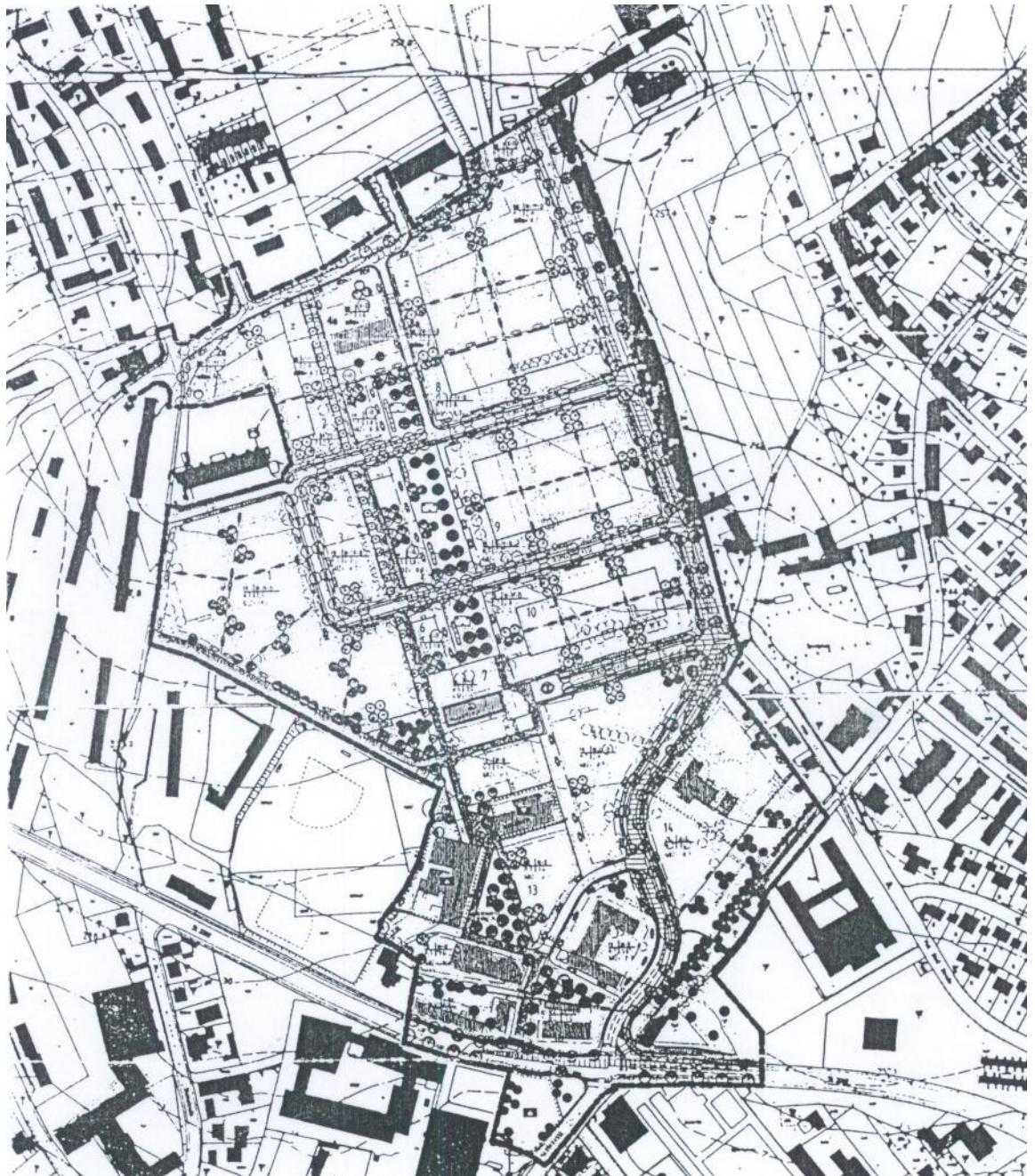
Nach Süden grenzen folgende Grundstücke an: Flur Nummer 1075/4 (Stögerstraße), 1094 (Kindergarten), 1099/10, 1099/3, 1100, 1099/5 (Marienweg).

Nach Osten grenzen folgende Grundstücke an: Flur Nummer 1099/5, 1390/1, 1119/4, 1119/2, 1119, 1116/1, 1114/7 (Marienweg), 1419/7, 1418/15 1114/8, 1114/9, 1000 (Lenbachstraße), 1112 (Haarder Weg), 998/2 998, 950 (Flurweg).

Der westliche Umgriff wird durch das Baugebiet an der Kasernenstraße gekennzeichnet, erhält jedoch städtebaulich einen Abschluss durch einen vorhandenen Hecken- und Feldgehölzstreifen und der geforderten Schallschutzwand mit anschließendem Schallschutzwall. Die Schallschutzwand ist erforderlich, da sich westlich ein Misch- und Sondergebiet anschließt und Schallimmissionen gewerbe- und verkehrsbedingt ausstrahlen. Die

Abgrenzung erfolgt durch die Flur Nummern 1509 (Kasernenstraße) und 1067/43.

Nach Norden geht das Baugebiet mit dem Blockheizkraftwerk derzeit in die offene Ackerflächenflur, erhält jedoch mit dem Baugebiet einen Teil des Grünzuges zum Bismarckturm. Dieser Grünzug gewährleistet die Kaltstromzufuhr für die Stadt. Folgende Flurnummer grenzen an: 942, 944, 260, 1003



Auszug Umgriff

Flächen

Bauflächen

•	Baufläche allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)			
	Grundstücks Nummer 1 – 66	3.37 ha	=	51,5 %
•	Versorgungsfläche für Fernwärme	0.49 ha	=	7,5 %
•	Verkehrsflächen			
	Bestand	0.34 ha		5,2 %
	Erschließungsstraßen neu	0.32 ha		4,9 %
	Wohnwege			
	befahrbar	0.22 ha		3,3 %
	Fußwege			
	wassergebunden	0.10 ha		1,5 %
	Angerplätze, Kinderspielplätze	0.19 ha		2,9 %
	Parkierungsflächen	<u>0.03 ha</u>		<u>0,5 %</u>
		1.20 ha	=	18,3 %
•	Öffentliche Grünflächen	<u>1.49 ha</u>	=	<u>22,7 %</u>
	gesamt	6.55 ha	=	100,0 %
		=====		

4. Städtebauliche Gesichtspunkte

Art der baulichen Nutzung

Das überplante Gebiet ist für den Bedarf der Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Für den Standort des Blockkraftheizwerkes inklusive erforderlicher Zufahrt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB die erforderliche Fläche als Versorgungsfläche (Fernwärme, Heizkraftwerk) eingetragen.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke 1 – 42 und 50 – 66 sind nur Doppelhäuser und Einzelhäuser zugelassen $D + E$, für Grundstücke 43 bis einschließlich 49 nur Hausgruppen H

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Grundstücke 22 mit 36 und 12 mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I + D) und für die Grundstücke 1 – 11, 13 – 19 und 52 – 66 mit höchstens zwei Vollgeschossen und mit ausgebautem Dachgeschoss (II + D), jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Für Doppel- und Reihenhäuser, auf den Grundstücken 20, 21 und 37 - 51 werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) gemäß § 19 BauNVO max. 0.35 festgesetzt. Als Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Zahl 0,7 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) kann bei den Mittelhäusern der Grundstücke 44, 47 und 48 in den Hausgruppen um 20 % überschritten werden. Dies wird durch die geringe Grundstücksbreite von 8,0 m begründet.

Dachgeschosse werden, auch wenn sie Vollgeschosse sind, nicht auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet. Die der Erschließungsstraße zugeordnete Wandhöhe (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder oberer Abschluss der Wand) darf 7,50 m, bezogen auf die Straßenhöhe in der Mitte des Gebäudes, bei talseitigen Gebäuden nicht überschreiten. Bei bergseitiger Bebauung beträgt dieses Maß von der Erschließungsstraße gemessen unter vorgenannten Bedingungen 8,80 m.

Für die Grundstücke Nr. 22 – 36 und 12 darf die Wandhöhe nach den Kriterien des Vorabschnittes 5,50 m betragen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. An den seitlichen Grenzen kann der Abstand bis auf 3,0 m verringert werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

Dächer

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 42° bei zweigeschossigen Gebäuden, bei eingeschossigen Gebäuden 25° – 35° (Grundstücke 22 – 36 und 12). Mit dem höheren Kniestock wird eine bessere Ausnutzung des Dachstuhles bei eingeschossigen Gebäuden erreicht. Die zulässige Dachneigung wird dafür reduziert. Doppel- und Reihenhäuser müssen die gleiche Dachneigung aufweisen. Maßgebend ist das zuerst genehmigte Gebäude.

Für das Dach wird eine Kniestockhöhe bei Gebäuden außer den Grundstücken 22 – 36 und 12 von 0.50 m zugelassen. Gemessen

wird die Höhe des Kniestocks an der Außenkante der Außenwand vom Schnittpunkt mit der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Unterkante der Dachsparren. Bei eingeschossigen Gebäuden für die Grundstücke 22-36 und 12 beträgt die maximal zulässige Kniestockhöhe 1,50 m.

Dachgauben sind zulässig, wenn

- die Dachneigung mindestens 38° beträgt
- sie sich über nicht mehr als 1/3 der Dachlänge erstrecken
- der Abstand der Gaube vom Ortgang mindestens 1,50 m, der Abstand von Gauben untereinander mindestens 1,00 m beträgt und
- zwischen Gaubenfirst bzw. Gaubendach (bei Schleppgauben) und dem First des Hauptdaches ein senkrechter Abstand von mindestens 0,50 m besteht.

Garagen und Zufahrten

Pro Grundstück ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 7,50 m zulässig.

Garagen sind am festgesetzten Standort oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind als extensiv begrünte Flachdächer auszubilden.

Die Garagen haben von der Gehweghinterkante einen Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Davon kann abgewichen werden, wenn die Garagenzufahrt über einen auf dem Grundstück liegenden Erschließungshof erfolgt. Für weitere Zufahrten gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen.

Hinweise:

Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser der Häuser in Sammelbehältern aufzufangen und zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser z.B. für Toilettenspülung, Waschmaschinen usw. zu verwenden bzw. soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickern zu lassen. Das Ableiten von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Bei Bedarf sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden.

Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone II des mit Entschließung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches der städtischen Heilquellen. Grabungen bis zu einer Tiefe von 198,03 Meter über NN sind ohne Erlaubnis zulässig, wenn hierdurch kein mineralisches Wasser zu Tage tritt.

Nachrichtliche Übernahme

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, das unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg (Telefon 0931/54850) nach § 8 Abs. 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen und den Fundort unverändert zu belassen.

Bebauungsgemeinde

	Gebäude x Anzahl der Wohneinheiten	%	Wohneinheiten Gesamt
1. Einfamilienhäuser Bestand	12 x 1,5	18,2	18
2. Einfamilienhäuser freistehend, eingeschossig	3 x 1,5	4,6	4,5
3. Wohnhäuser, zweigeschossig, freistehend	22 x 2	33,3	44
4. Doppelhäuser, eingeschossig	12 x 1,5	18,2	18
5. Doppelhäuser, zweigeschossig	10 x 2	15,1	20
6. Reihenhäuser	7 x 1	10,6	7
	66	100,0	111,5

Einwohner

$$111,5 \times 3,5 = 390 \text{ Einwohner}$$

In das Baugebiet sind vorhandene Wohngebäude an der Lenbachstraße und am Marienweg eingebunden. 12

Die Anzahl der im vorliegenden Entwurf festgesetzten Wohngebäude für eine Neubebauung beträgt 54

Wohngebäude gesamt 66

6. Immissionsschutzmaßnahmen

Schallschutz, Grundlagen

Als Ergebnis einer Untersuchung des Ingenieur-Büros Wölfel vom 29.07.2002 wurden Lärmschutzmaßnahmen für die allgemeinen Wohnflächen (WA) des Baugebietes entwickelt. Grundlagen hierzu sind:

- Untersuchungsbericht des TÜV Bayern v. 20.07.1987 über die Prüfung des Blockkraftheizwerkes
- RLS – 90, 1990
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen.
- DIN EN ISO 9613 – 2, September 1997
Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien,
Allgemeines Berechnungsverfahren
- TA-Lärm, August 1998
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Lärmschutzwand an der Kasernenstraße (aktiver Schallschutz)

Die Lärmschutzwand, über die der Lärm gebeugt wird, ist so dimensioniert, dass im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebietes) sowie an der Fassade des bestehenden Wohngebäudes (Nr. 12, Flur Nummer 1016/2) die Richtwerte für Verkehrslärm gemäß 16. BImSchV sowie Anlagenlärm nach TA-Lärm in den ungünstigsten Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebietes) gerade eingehalten werden. Als maßgebende Immissionsorthöhe wird dabei 3,0 m über GOK angesetzt.

Die erforderliche Lärmschutzwand beginnt demnach 15,00 m von der Einmündung zur Stögerstraße in einer Bauhöhe von 3,15 – 3,75 m auf NN 243.60 m und verringert sich ab der Trafostation auf eine Bauhöhe bis 1,50 m am Einfahrtsbereich zur Steubenstraße auf NN 252.70 m. Der anschließende, nach Norden verlaufende Erdwall, setzt sich ca. 45,00 m mit einer Bauhöhe von ca. 1,30 m fort.

Die im Plan dargestellten Isophonenlinien stellen die maximalen schalltechnischen Orientierungswerte aus dem Gebiet „Ehemalige Kaserne“ wie folgt

55 dB (A), Verkehrsbelastung tagsüber, als blaue Linie gekennzeichnet

55 dB (A), Gewerbebelastung tagsüber, als rote Linie gekennzeichnet

für das Allgemeine Wohngebiet dar. Zu Revisions- und Pflegezwecken wird östlich der Schallschutzwand ein Geh- und Fahrrecht von 3,00 m Breite festgelegt. Die Zaunelemente müssen in diesen belasteten Flächen herausnehmbar sein.

Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Kasernenstraße

Für die Gebäude auf den Grundstücken 25 – 35 werden im Erdgeschoss die Orientierungswerte der DIN 18 005 eingehalten. Im

Obergeschoss liegen die Werte zwischen den Werten der DIN 18 005 und der 16. BImSchV. Bei den Gebäuden auf den Grundstücken 12 und 36 werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 und der 16. BImSchV überschritten.

Deshalb wird für die Gebäude auf den Grundstücken 25 – 36 und 12 folgendes festgesetzt:

- Das Schalldämm-Maß für alle Bauteile des Dachgeschosses muss mindestens 30 dB betragen.
- Schlaf- und Aufenthaltsräume im 1. Obergeschoss sind auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- Auf der West-, Süd- und Nordseite der Gebäude sind Schallschutzfenster, die mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen, einzubauen.

Die Maßnahmen sind von den Eigentümern zu tragen.

Bei den Gebäuden auf den Grundstücken 12 und 36 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 auch im Erdgeschoss überschritten. Hier ist aber festzustellen, dass die aktiven Schallschutzmaßnahmen auf Grund der Geländesituation und der räumlichen Situation mit der Kreuzung der Kasernenstraße und der Stögerstraße nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand bei relativ geringer Schutzwirkung verbessert werden können. Die Schallschutzwand müsste erhöht und weiter um das Grundstück 36 herumgezogen werden. Dies würde auch städtebaulich zu einer unschönen Situation führen. Weiterhin ist festzustellen, dass im Bereich der Kasernenstraße insbesondere nachts mit relativ geringem Verkehr zu rechnen ist. Deshalb wird auf zusätzliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen für diese zwei Grundstücke verzichtet.

Freihaltezone

Zum geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) wird eine gestaffelte Sicherheitszone von 40.00 m und 80.00 m (im Bebauungsplaneingetragen) nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 8 BauGB festgelegt. Die angegebene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sämtliche Grundstücke liegen außerhalb der Freihaltezone. In der vom TÜV Bayern vom 18.10.2002 empfohlenen Stellungnahme wird eine Freihaltezone zur Verhinderung eines Störfalles empfohlen.

Die Freihaltezone bezüglich der Flüssiggasbehälter des Blockheizkraftwerkes gelten vorbehaltlich der abschließenden Prüfung des Untersuchungsberichtes gemäß Störfallverordnung des TÜV Bayern durch das LfU.

Zusätzlich wird in östlicher Richtung, entlang der Zufahrt zum Grundstück Flur Nummer 1105 ein gestalteter Erdwall von ca. 1.00 m Höhe errichtet. Spielplätze werden außerhalb der 80 m Freihaltezone

angeordnet. Fußläufige Verbindungswege im Grünzug zum Bismarckturm liegen außerhalb der 40.00 m Freihaltezone.

Bezugspunkte der eingetragenen Freihaltezonen sind der Flüssiggas-Behälterdomschacht, der Befüllbeschluss und die Verdampfungsanlage.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Ein förmliches Umlegungsverfahren nach § 58 und 59 BauGB wird eingeleitet.

8. Erschließungsanlagen

Straßen

Die Erschließungsstraßen A und B sind wie folgt bemessen:

Fahrbahn	6.00 m
Gehsteige 2 x 1.75	<u>3.50 m</u>
gesamt	9.50 m

Wechselseitiges Parken ist möglich.

Die Wohnwege C, D, E, F und G werden auf 4,00 m Breite bemessen. Parken auf den Wohnwegen ist nicht zugelassen.

Die Straßenbeleuchtung wird durch geeignete Leuchtkörper ausgestattet.

Für die Auslegung der Straßenbreite wurde der Begegnungsfall Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit von < 40 km/h nach EAE 85/95 angenommen. Die Einmündungs- und Kurvenbereiche werden nach EAE 85/95 ausreichend ausgerundet.

Die Eingangssituationen an der Straße A zur Lenbachstraße und an der Straße B zur bestehenden Stögerstraße erhalten sogenannte Torsituationen mit einer Mindestfahrbahnbreite von 3,60 m, um den Verkehr zu verlangsamen und um einen Durchgangsverkehr zu vermeiden. Die Fußwege im westlichen Grünzug zum Bismarckturm und zur Kasernenstraße erhalten als Oberfläche eine wassergebundene und eingeschlammte Kalksplittdecke. Die erforderliche Treppenanlage der fußläufigen Verbindung zur Kasernenstraße wird 3,00 m breit ausgebaut. Zur Instandsetzung der Schallschutzwand und der Schallschutzböschung wird eine zu

belastende Fläche für Geh- und Fahrrechte von 3,00 m Breite festgelegt.

Die Parkplätze sind nach EAR 91 ausgelegt. Im öffentlichen Bereich und am Angerplatz und an der Stögerstraße sind 21 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Abwasserbeseitigung

In der Lenbachstraße und im Marienweg, sowie zu Beginn der vorhandenen Stögerstraße sind Entwässerungsvorrichtungen vorhanden. Der Anschluss von der Lenbachstraße zum Blockkraftheizwerk wird durch den Grünzug verlaufen. Im Zuge der Straßenplanung wird die Abwasserbeseitigung ausreichend dimensioniert, von einem tiefbautechnischen Büro geplant und erstellt.

Es wird empfohlen und gestattet, das anfallende Dachwasser in Sammelbehältern aufzufangen und zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser z.B. für Toilettenspülungen, Waschmaschinen usw. zu verwenden bzw., soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickern zu lassen. Hierzu sind die gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften für Regenwassernutzungsanlagen einzuhalten.

So besteht beim Einbau einer Regenwasseranlage eine Mitteilungspflicht gegenüber dem Wasserversorgungsunternehmen und eine Anzeigepflicht der Inbetrieb- und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt. Diese Anzeigepflicht betrifft auch einen Eigentümerwechsel oder eine Veränderung der Anlage.

Gegen die Nutzung von Regenwasser, zu Zwecken des Wäschewaschens, ist bei Anlagen, die nach der seit dem 01.04.2002 gültigen Norm, DIN 1989, Teil 1, geplant, errichtet und betrieben werden, nichts einzuwenden. Es gilt jedoch das Verbot der Querverbindung zwischen dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz und besagten Regenwassernutzungsanlagen. Das Ableiten von Drainagewasser ist nicht zulässig.

Wasserversorgung

In der Lenbachstraße und im Haarderweg liegen bestehende Wasserleitungen in verschiedenen Dimensionen wie VW 80 GG und VW 100 GG. Die Hauptversorgungsleitung liegt in der Straße A als HW 400 GG und biegt in die Straße B ab. Die Grundstücke 52 bis 55 und die Grünfläche nördlich des Grundstückes 52 haben Leitungsrechte für zu belastende Flächen (Grunddienstbarkeiten) zu übernehmen. Diese Flächen sind von Baumpflanzungen freizuhalten und dürfen nicht überbaut werden. Die Leitungstrasse ist damit bei

Reparaturbedarf zugänglich. Die Wasserversorgung wird im Zuge der tiefbautechnischen Planung von einem Ingenieur-Büro vorbereitet. Die Grundstücke werden ausreichend versorgt.

Die Wasserleitung von der Lenbachstraße zur Straße B VW 150 GG muss ab dem Grundstück 51 neu verlegt werden.

Stromversorgung

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die Grundstücke mit elektrischem Strom ausreichend versorgt. Zur Nutzung von Sonnenenergie können Solarthermie- und Photovoltaikanlagen eingebaut werden. Eine Ausrichtung aller Dächer nach Süden ist aus städtebaulichen Gründen nicht generell möglich.

Fernwärmeversorgung / Beheizung

Für die Beheizung der Gebäude steht Fernwärme zur Verfügung. Zulässig ist die Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern der Wohngebäude und die Erzeugung von Wärme durch das Verbrennen von unbehandeltem Holz. Zur Einschränkung von Immissionswerten und zum Schutz der Umwelt und des Umfeldes werden fossile Brennstoffe, wie Gas, Öl und Kohle von der Nutzung ausgeschlossen.

Erschließungskosten

- Erschließungsstraßen
3.250 m² á € 80,00 260.000,00 €
- Anpassungen zum bestehenden Straßennetz,
Einengungen 19.400,00 €
- Wohnwege, befahrbar
2.200 m² á € 60,00 132.000,00 €
- Fußwege, wassergebunden, mit dem befestigten Fußweg zur Kasernenstraße inklusive Treppe
970 m² á € 43,00 41.710,00 €
- Straßenbeleuchtung mit Erdarbeiten 71.920,00 €
- Angerplätze mit Kinderspielplätzen
1.850 m² á € 45,00 83.250,00 €
- Parkierungsflächen
400 m² á € 80,00 32.000,00 €

• Öffentliche Grünflächen und Landschaftsgehölze 14.900 m ² á € 12,00	178.800,00 €
• Abwasserbeseitigung 1.240 m á € 325,00	403.200,00 €
• Hierzu Hausanschlüsse 44 Stück á € 900,00	39.600,00 €
• Wasserversorgung	127.600,00 €
• Elektroversorgung 850 m á € 70,00	59.500,00 €
• Hausanschlüsse Elektro 44 Stück á € 700,00	30.800,00 €
• Fernwärmeversorgung	310.890,00 €
• Hausanschlüsse Fernwärme 66 Stück	<u>382.800,00 €</u>
Gesamtkosten, geschätzt	2.101.550,00 € =====

9. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung,

9.1 Es fand eine **vorgezogene Bürgerbeteiligung** mit Auslegung des Planentwurfes vom 03.03.2003 bis 24.03.2003 und eine Informationsveranstaltung nach § 3 BauGB statt. Es sind folgende Anregungen und Einwände eingegangen:

9.1.1 Frau Claudia Schindelmann und Herr Frank Weber weisen in ihrem Schreiben vom 31.01.2003 darauf hin, dass mit jedem neu erschlossenen Baugebiet eine immer weitere Versiegelung des Bodens erfolgt. Sie verweisen dabei auf das letzte Hochwasser. Aufgrund der im Stadtgebiet noch vorhandenen freien Wohnkapazitäten ist eine Notwendigkeit für neu zu erschließendes Bauland aus ihrer Sicht nicht gegeben. Des weiteren sehen sie in der verdichteten Bauweise ein unattraktives Wohngebiet, welches alltägliche Konflikte vorprogrammiert.

Abwägung:

Es ist das Ziel der Stadt zur Entwicklung ihrer kommunalen Interessen, preiswertes Bauland für junge Familien zur Verfügung zu stellen und somit auch kleinere Grundstücke mit verdichteter

Bauweise zu bilden. Die Hochwassersituation hat für das Baugebiet Stögerstraße/Haarder Weg keinen Bezug.

- 9.1.2 Herr Pfister und Herr Dr. Bentia beantragen mit Schreiben vom 03.02.2003 in Vertretung der Anwohner der nördlichen Lehnbachstraße, die geplante Reihenhauanlage nach unten zu versetzen und mit den Objekten 31 – 35 zu tauschen. Durch die geplante Reihenhauanlage würde die Wohnqualität (Einschränkung der Licht- und Sonnenverhältnisse) erheblich beeinträchtigt und der Verkaufswert der bereits bebauten Grundstücke und Häuser reduziert.

Abwägung:

Eine Verlegung der Reihenhäuser (Hausgruppen) um eine Hausreihe nach Westen ist erfolgt, ohne Nachteile des städtebaulichen Konzeptes. Zum Vorteil ist die östliche Erschliessung und Einsparung eines langen Gehweges für die rückwärtige Gartenerschließung.

Eine Verlegung von Reihenhäusern an die westliche Bebauungsgrenze ist aus schallschutztechnischen Gründen nicht möglich, da nur eingeschossige Gebäude an dieser Stelle errichtet werden können (Grundstücke 22 – 35).

- 9.1.3 Herr Ernst Roth beantragt mit Schreiben vom 18.03.2003, sein Grundstück Flur Nummer 998/2 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Seinerseits plant er für den nördlichen Teil seines Grundstückes keine Bebauung. Herr Roth möchte den ökologisch genutzten Garten nicht verlieren.

Abwägung:

Das Grundstück Flur Nummer 998/2 wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

- 9.1.4 Frau Erika Ridgley – Weingärtner beantragt mit Schreiben vom 18.03.2003, ihr Grundstück Flur Nummer 995/1 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen und die Grenze des Geltungsbereiches an die westliche Seite ihres Grundstückes zu verlegen. Sie verweist auf Gleichbehandlung mit den östlichen Anliegern der Lenbachstraße.

Abwägung:

Das Grundstück Flur Nummer 995/1 wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

- 9.2 In der **Informationsveranstaltung** am 13.03.2003 wurde Bürgerinnen und Bürgern die Entstehung des Entwurfs, die wichtigsten Kriterien mitsamt Entwurfsbedingungen und der Entwurf selbst, erläutert und vorgestellt. Die Veranstaltung fand im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung statt, zu der die Grundstückseigentümer, Bauwillige und die Mitglieder der Interessengemeinschaft „Familienfreundliches Bad Kissingen“ gesondert eingeladen waren.

Folgende Hinweise und Einwände werden vorgebracht:

- 9.2.1 Die Straße „C“ und der Weg südlich des Grundstücks 1102/1 sollen vom Durchgangsverkehr freigehalten werden

Abwägung:

Die Straße „C“ erhält ohnehin eine verengte Einmündung, um den Durchgangsverkehr unattraktiv darzustellen. Die geringe Straßenbreite von maximal 4.50 m ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt. Eine Durchfahrtsmöglichkeit vom Marienweg zum Baugebiet ist nicht mehr möglich. Die Straße „D“ ist als Sackstraße ausgebildet.

- 9.2.2 Die geplanten Reihenhäuser sollen verschoben werden. Es ist zu prüfen, ob ein Wechsel mit den Doppelhäusern oder eine Drehung der Reihenhausanlage, senkrecht zu der Bauzeile entlang der Lenbachstraße möglich ist.

Abwägung:

Eine Verschiebung der Reihenhauszeile um eine Hausreihe nach Westen ist im Entwurf enthalten.

Eine Reihenhausbebauung senkrecht zur Lenbachstraße, also in Ost-West-Richtung ist weder städtebaulich, noch topographisch vertretbar.

- 9.2.3 Es wird angeregt, dass die Siedlung vom Durchgangsverkehr frei und soweit möglich autofrei gestaltet wird.

Abwägung:

Die Straßen „A“ und „B“ erhalten an den entscheidenden Zufahrtsbereichen Verengungen und teilweise Verschwenkungen, inklusive sogenannte Baumtore, um zu signalisieren, dass kein Durchgangsverkehr stattfinden soll. Eine innere Vernetzung ist für die technische Infrastruktur des Baugebietes notwendig, ebenso Anknüpfungspunkte zur Lenbachstraße.

- 9.2.4 Es wird gefragt, wie die Förderung der jungen Familien erfolgen soll.

Abwägung:

Hierzu werden Regularien und Fördervoraussetzungen von der Stadt festgelegt. Im übrigen ist die Förderung nicht Thema der Bauleitplanung.

9.3 **Agenda-Arbeitskreis**

- 9.3.1 Dieser hat sich in seiner Sitzung am 27.02.2003 mit dem Entwurf des Bebauungsplanes „Stögerstraße/Haarder Weg“ befasst. Ergebnis war, dass ein Antrag gestellt werden soll, dass das Regenwasser nicht ungebremst dem Kanal zugeleitet wird und Regenwasser für Waschmaschinen und Toilettenspülung genutzt werden kann.

Weiter soll das Gebiet mit Fernwärme versorgt werden und die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben werden.

Abwägung:

In den Hinweisen unter Ziffer 9.12 wird empfohlen, das Dachwasser der Häuser in Sammelbehältern aufzufangen und zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser z.B. für Toilettenspülungen, Waschmaschinen usw. zu verwenden, bzw. soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickern zu lassen.

Das Gebiet wird mit Fernwärme versorgt, die Nutzung von Sonnenenergie ist möglich und gestalterisch mit keinen Einschränkungen verbunden.

- 9.3.2 Herr Richard Fix als Vertreter des Agenda-Arbeitskreises Wohnen und Landschaft weist in seinem Schreiben vom 01.04.2003 darauf hin, dass in direkt benachbarten Stadtteilen ca. 950 unbebaute Grundstücke vorhanden sind, was nicht gerade dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit entspricht. Sollte trotzdem ein neues Baugebiet erschlossen werden, fordert der Agenda Arbeitskreis, dass nicht nur ökologische Grundsätze beachtet, sondern vorgeschrieben werden sollten. Das betrifft vor allem die Dachausrichtung für eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie.

Weiter fordert der Agenda Arbeitskreis auf Grund des hohen Versiegelungsgrades in einem verdichteten Baugebiet eine Satzung, die den Abfluss des Regenwassers zumindest verzögert. Dies kann durch ein Gründach oder noch besser durch den Einbau einer Zisterne mit Regenwassernutzung für Toilettenspülung (eventuell Wasch- und Spülmaschinennutzung) erreicht werden.

Ein Baugebiet für junge Familien sollte nach Meinung einiger Agenda-Teilnehmer architektonische Attraktionen bieten.

Vorgeschlagen wurden z.B. gemeinschaftliche Gärten mit besonderer Gestaltung wie Brunnen oder Wasserläufen oder gemeinsame Wohneinheiten für verschiedene Generationen.

Abwägung:

Das geplante Wohngebiet bietet gute Voraussetzungen, um jungen Familien relativ günstig Bauland anbieten zu können.

Im Stadtgebiet sind derzeit nicht 950 sondern 55, in den angrenzenden Stadtteilen 450 bebaubare Grundstücke vorhanden. Diese sind jedoch im wesentlichen in privater Hand und können von der Stadt nicht verfügbar gemacht werden.

Bei der weiteren Planung werden ökologische Grundsätze beachtet. Die Dachausrichtung zu einer optimalen Sonnenenergieausnutzung kann nicht vorgeschrieben werden, da aufgrund der schwierigen topographischen Situation eine Ausrichtung des Daches in Richtung Süden nicht immer vorgenommen werden kann.

Die Nutzung von Regenwasser ist aus ökologischer Sicht sinnvoll und sollte in diesem Wohngebiet praktiziert werden. Im Bebauungsplan ist die Zulässigkeit unter Ziffer 9.12 geregelt.

Bezüglich der Forderung nach architektonischen Attraktionen wird auf die großzügigen Grünbereiche und die Angerplätze hingewiesen. Die gemeinschaftliche Nutzung von Gärten ist nicht realisierbar.

9.4 Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, die Anregungen und Einwände wie in der jeweiligen Abwägung aufgeführt, zu behandeln.

10. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Bauausschusssitzung am 09.09.2003

Bebauungsplan „Stögerstraße/Haarder Weg“, Gemarkung Bad Kissingen,

- Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange
- Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Stögerstraße/Haarder Weg“, Gemarkung Bad Kissingen, wurde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Im Rahmen dieser Anhörung sind folgende Einwände eingegangen:

1. Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 23.07.2003

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Erschließungsplanung zwecks Sicherung, Veränderung oder Verlegung bestehender Telekommunikationsanlagen im Plangebiet rechtzeitig Kontakt mit der Deutschen Telekom aufgenommen und gleichzeitig die Frage der Verlegung neuer Leitungen geklärt werden muss.

2. Stellungnahme der Stadtwerke Bad Kissingen vom 24.07.2003

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl der Heizkessel und Wärmespeicher des Blockheizkraftwerkes (BHKW) in der Begründung zu korrigieren ist.

Weiterhin ist bei der für die Grundstücke 52 - 55 und die Grünfläche nördlich des Grundstückes 52 eingetragenen Grunddienstbarkeit zu ergänzen, dass die mit der Grunddienstbarkeit belastete Fläche von Baumbepflanzungen freizuhalten ist und nicht überbaut werden darf.

3. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Schweinfurt vom 30.07.2003

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet im zweiten Schutzbezirk des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der staatlichen Heilquellen liegt und damit Grabungen bis zu einer Tiefe von 198,03 m ü. NN ohne Erlaubnis zulässig sind, wenn hierdurch kein mineralisiertes Wasser zu Tage tritt.

4. Stellungnahme des Landratsamtes Bad Kissingen Sachgebiet Wasserrecht mit Schreiben vom 07.08.2003

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet in der Heilquellenschutzzone II liegt und dass deshalb das Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt als Träger öffentlicher Belange zu hören ist.

5. Stellungnahme des Landratsamtes Bad Kissingen Sachgebiet Immissionsschutz mit Schreiben vom 07.08.2003

Es wird darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen und die Aussagen in der Begründung zu den immissionsschutzrelevanten Auflagen zu ungenau und nicht in ausreichendem Maß übernommen wurden. Es sind folgende Festsetzungen für die Grundstücke 25 - 36 und 12 aufzunehmen:

Das Schalldämm-Maß für alle Bauteile des Dachgeschosses muss mindestens 30 dB betragen.

Schlaf- und Aufenthaltsräume im 1. Obergeschoss sind auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Auf der West-, Süd- und Nordseite der Gebäude sind Schallschutzfenster, die mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen, einzubauen.

6. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 14.08.2003

Es wird auf diverse Belange des aktiven Brandschutzes hingewiesen. Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass Stichstraßen ohne Wendeplatz maximal 50 m Länge aufweisen dürfen.

Sind diese länger als 50 m, ist ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 18,50 m vorzusehen.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, die Einwände der Träger öffentlicher Belange wie folgt zu behandeln:

- zu 1: Hierbei handelt es sich um Einwände, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären sind und die keinen Einfluss auf die Bauleitplanung haben.
- zu 2: Die Begründung wird entsprechend korrigiert. Die Festsetzung der Grunddienstbarkeit wird entsprechend ergänzt.
- zu 3: Es ist davon auszugehen, dass Grabungen bis zu 43 Meter Tiefe (Geländehöhe des Baugebietes liegt zwischen 240 und 263 m ü. NN) nicht vorgenommen werden. Ein Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet wird dennoch in den Plan aufgenommen.
- zu 4: Siehe Behandlung unter Punkt 3.
- zu 5: Für die Grundstücke 12 und 25 - 36 wird die Festsetzung wie vorgeschlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- zu 6: Die aufgeführten Belange des aktiven Brandschutzes sind in der Erschließungsplanung und in den Baugenehmigungsverfahren einzuhalten bzw. zu klären.

Die im Bebauungsplan vorgesehene längste Stichstraße „G“ mit 52 m liegt im Toleranzbereich.

Die Stichstraße „D“ weist einen für den Brand- und Katastrophenschutz zu kleinen Wendehammer auf. Aus diesem Grund soll der Einmündungsbereich Straße „D“/Wohnweg großzügiger ausgebaut werden, indem der Wohnweg die ersten 12,00 m auf 4,00 m Breite bemessen wird.

11. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Bauausschusssitzung am 18.11.2003

In der Zeit vom 22.09.2003 bis zum 22.10.2003 fand für den Bebauungsplan „Stögerstraße/Haarder Weg“, Gemarkung Bad Kissingen, die öffentliche Auslegung statt. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung sind folgende Einwände eingegangen:

1. Stellungnahme der Stadtwerke Bad Kissingen vom 01.10.2003

Aus Sicht der Stadtwerke sollte im Rahmen des Bebauungsplanes auf gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften für Regenwassernutzungsanlagen hingewiesen werden.

So besteht beim Einbau einer Regenwasseranlage eine Mitteilungspflicht gegenüber dem Wasserversorgungsunternehmen und eine Anzeigepflicht der Inbetrieb- und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt. Diese Anzeigepflicht betrifft auch einen Eigentümerwechsel oder eine Veränderung der Anlage. Gegen die Nutzung von Regenwasser, zu Zwecken des Wäschewaschens, ist bei Anlagen, die nach der seit dem 01.04.2002 gültigen Norm, DIN 1989, Teil 1, geplant, errichtet und betrieben werden, nichts einzuwenden. Es gilt jedoch das Verbot der Querverbindung zwischen dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz und besagten Regenwassernutzungsanlagen.

2. Stellungnahme von Frau Claudia Schindelman und Herrn Frank Weber vom 14.10.2003

Es wird darum gebeten für das Gebäude auf dem Grundstück Nr. 37 den gleichen rückwärtigen Grenzabstand festzusetzen wie für die Grundstücke Nr. 38 bis 42, da bei dem derzeit festgelegten Abstand von 3 bis 4 m und einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Steildach mit einer gegenseitigen Störung zu rechnen ist und die Wohn- und Lebensqualität empfindlich gestört wird. Es wird angemerkt, dass auf dem Grundstück Nr. 37 kein Garagenstandort festgesetzt ist. Es wird darum gebeten an den Grundstücksgrenzen zu den Nachbarn die Errichtung von Mauern und Hecken einzuschränken, da diese zu einer gegenseitigen Beeinträchtigung führen können.

3. Stellungnahme von Herrn Ernst Roth vom 15.10.2003

Es wird angeregt, das Baufenster auf dem Grundstück Nr. 13 um 2 m zu kürzen, bzw. um 2 m zur Straße F zu verschieben und die Ostlinie der Baufenster auf den Grundstücken Nr. 14 und Nr. 15 aufzunehmen.

4. Stellungnahme der Rechtsanwälte Baumann in Vertretung der Eheleute Dr. Anne-Dore und Dr. Friedrich Schwanghart vom 22.10.2003.

Es wird angeregt, dass das Grundstück mit der Fl.Nr. 1104/1 aus dem Umgriff des Bebauungsplanes herausgenommen wird. Weiter wird gewünscht, die Festsetzung eines Wohnweges entlang der Grundstücke 1104/1, 1105 und 1108 aufzuheben, da die Erschließung bereits jetzt gesichert ist.

Außerdem wird eingewandt, dass im Bebauungsplan keine Aussage zu dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebiet getroffen ist.

Weiter wird kritisiert, dass mit der zulässigen Überschreitung der GRZ von 20 % bei Mittelhäusern eine GRZ von 0,42, statt der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze von 0,4 erreicht wird. Diese ist aber laut BauNVO nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig, sie fehlen in der Begründung.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den textlichen Festsetzungen die Geschossflächenzahl mit der Abkürzung GRZ statt GFZ gekennzeichnet ist.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, die Einwände wie folgt zu behandeln:

- Zu 1: Der Hinweis auf die Nutzung von Brauchwasser unter 9.12 der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird entsprechend erweitert.
- Zu 2: Das Baufenster für das Grundstück Nr. 37 wurde auf Grund der Besonnung dieses Grundstückes festgelegt. Da hier eine Erschließung über die Straße A möglich ist, wurde das Gebäude in Richtung Nordosten gelegt um den Freibereich auf der Südwestseite des Gebäudes anordnen zu können. Eine Verschiebung auf eine Linie sollte aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen, allerdings muss der Versatz nicht so tief sein. Aus diesem Grunde werden die Baugrenzen um ca. 2 m nach Westen verschoben.
Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, einer eigenen Ausweisung bedarf es nicht.
Bei der Pflanzung von Hecken und Bäumen sind Grenzabstände gemäß dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze einzuhalten. Diese Abstände werden als ausreichend erachtet.
Da in dem Bebauungsplan keine Festsetzung zu Mauern und Einfriedungen getroffen wird, sind gemäß bayerischer Bauordnung Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- Zu 3: Das Baufenster für das Grundstück Nr. 13 wurde auf Grund der Besonnung dieses Grundstückes festgelegt. Das Gebäude

wurde in Richtung Nordosten gelegt um den Freibereich auf der Südwestseite des Gebäudes anordnen zu können. Aus städtebaulichen Gründen sind alle Gebäude entlang des Grünzuges traufständig anzuordnen. Das Baufenster mit derzeit 15 x 12 m wird nicht verschoben und nicht verkleinert, da bei einer Verkleinerung kein Gestaltungsspielraum für den Bauwerber bliebe.

- Zu 4: Das Grundstück 1104/1 kann nicht aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden, da bei den Grundstücken entlang des Marienwegs zum Teil rückwärtige Grenzen verändert und angepasst werden. Im nördlichen Bereich des Marienwegs an der Kreuzung mit der Lenbachstraße wird der dort bestehende Anger aus Gründen der Erschließung mit in den Umgriff aufgenommen. Das Grundstück 1104/1 liegt mitten innerhalb dieser von der Planung betroffenen Bereiche und muss zur Sicherung der Erschließung der Garage im Umgriff bleiben. Da die derzeitige Erschließung der Grundstücke 1104/1, 1105, 1108 und 1108/1 nur über eine provisorisch geschotterte Fläche auf städtischem Grund möglich ist, wird im Bebauungsplan in diesem Bereich der Ausbau eines Wohnweges festgesetzt. Damit wird die Erschließung erstmals gesichert. Der Weg nordöstlich der Grundstücke 1104/1, 1105 und 1108 kann als befahrbarer Fußweg ausgebaut werden. Die geplante Breite und Erschließungsfunktion ist zu sichern. Ein geringfügiger Bereich von 0,1 ha ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Dieses Mischgebiet liegt im geplanten Grünzug zum Bismarckturm. Dies ist auf Seite 1 der Begründung erläutert. Die mögliche Überschreitung der GRZ für Mittelhäuser ist in der Begründung des Bebauungsplanes mit der geringen Breite der Grundstücke erläutert. Da es sich bei dem Quartier um ein innenstadtnahes Gebiet handelt, ist insbesondere hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefordert. Die Überschreitung der zulässigen GRZ auf 0,42 ist nur für vereinzelte Grundstücke und nicht flächig festgesetzt. Sie wird durch die zusammenhängenden, öffentlichen Grünbereiche, die eine hohe Aufenthaltsqualität haben ausgeglichen. Die verkehrte Abkürzung der Geschossflächenzahl ist zu korrigieren.

12. Satzungsbeschluss

Der Bauausschuss beschließt in seiner Sitzung am 18.11.2003 den Bebauungsplan „Stögerstraße/ Haarder Weg“, Gemarkung Bad Kissingen, als Satzung.

STADT BAD KISSINGEN

Lkr. Bad Kissingen

Bebauungsplan für das Baugebiet “Stögerstraße / Haarder Weg“ mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG zur Grünordnungsplanung

VORPRÜFUNG der Umweltverträglichkeit

Aufgestellt: 19.02.2003
Geändert: 01.07.2003
Stand: Satzungsbeschluss 18.11.2003

Grünordnungsplanung
Dietz und Partner GBR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Elfershausen – Engenthal 42

Bearbeiter:
Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA
Tonja Weigand,
Dipl.-Ing. Landschafts- und Freiraumplanung (TU)

INHALTSVERZEICHNIS:

BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNNORDNUNGSPLANUNG	3
A) RAHMENBEDINGUNGEN.....	3
1. Vorbemerkungen.....	3
2. Lage im Raum.....	3
3. Übergeordnete Planungen.....	3
B) NATÜRLICHE VORGABEN – BESTAND / WERTUNG	4
1. Naturräumliche Lage.....	4
2. Relief, Gestein, Böden	4
3. Klima	4
4. Wasserhaushalt	4
5. Vegetation im Bebauungsgebiet.....	4
6. Tierwelt.....	5
7. Landschaftsbild	5
C) NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG / AUSGLEICH	6
D) AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD	6
E) MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT	8
VORPRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	10
1. Beschreibung des Vorhabens.....	10
2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	11
3. Untersuchungsrahmen.....	11
4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....	11
5. Beschreibung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen	12
6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	12
7. Zusammenfassung	13
ANLAGEN - TABELLEN	14

BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNGSPLANUNG

A) Rahmenbedingungen

1. Vorbemerkungen

Am nordöstlichen Ortsrand von Bad Kissingen wird ein Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Stögerstraße / Haarder Weg“ neu aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Eingriffs-Bebauungsplanes umfaßt ca. 6,55 ha Fläche. Davon bilden ca. 3,37 ha Wohnbaugrundstücke. Das Blockheizkraftwerk nimmt eine Fläche von 0,49 ha ein. Des weiteren umfassen bestehende Verkehrsflächen 0,34 ha und die neuen Verkehrsanlagen 0,32 ha. Für Wohnwege, Angerplätze, Fusswege und Kinderspielflächen sind 0,51 ha vorgesehen, Parkierungsflächen nehmen ca. 0,03 ha und öffentliche Grünflächen (v.a. nördlicher Grünzug) ca. 1,49 ha ein.

Der Bebauungsplan wird durch das Architekturbüro Dag Schröder (Dipl.-Ing. FH Architekt, Schweinfurt) im Auftrag der Stadt Bad Kissingen erstellt.

Die Grünordnungsplanung (Dietz + Partner GbR, Landschaftsarchitekten BDLA, Elfershausen-Engenthal) ist in den Bebauungsplan integriert mit:

- zeichnerischen Festsetzungen
- textlichen Festsetzungen und Hinweisen
- Begründung – Fachteil Grünordnung

Die Stadt Bad Kissingen weist über die grünordnerischen Festsetzungen nach, wie sie nach § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt sowie die naturschutzrechtliche Eingriffregelung anwendet. Ein Ausgleich ist jedoch nach § 1a BauGB Abs. 3 nicht erforderlich.

Mit der Grünordnungsplanung sind zu erfassen, zu bewerten und darzustellen:

- Der Bestand und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.
- Die Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.
- Die Maßnahmen zur Kompensation unerwünschter, unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2. Lage im Raum

Die geplanten Bauflächen liegen am nordöstlichen Ortsrand von Bad Kissingen, östlich der „Ehemaligen Kaserne“. Im Osten und Süden grenzen bestehende Siedlungsgebiete an im Westen liegen die gewerblichen Bauflächen des Baugebietes „Kasernenstraße“.

3. Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan**, Region (3) Main-Rhön sieht für das konkrete Plangebiet keine Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche vor, weitere Aussagen werden nicht getroffen.

Die Stadt Bad Kissingen erfüllt als Mittelzentrum (Wohnsiedlungstätigkeit, gewerbliche Wirtschaft) Funktionen aus den Bereichen der Tages- und Wochenenderholung, des Sozial- und Gesundheitswesens sowie des Verteidigungswesens. Im Sinne einer organischen Entwicklung ist nach dem Bayer. Landesentwicklungsprogramm eine Siedlungstätigkeit im Wohn- und Gewerbebereich für den örtlichen Bedarf zulässig.

Im gültigen Flächennutzungsplan (Stand: 14. Änderung vom 19.12.2002) mit integriertem Landschaftsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Bau NVO und im Bereich des Blockheizkraftwerkes als Fläche für die Ver- und Entsorgung und die Grünfläche mit Kleingärten ausgewiesen. Der geplante naturnahe Grünzug ist aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Kissingen als Teil eines übergeordneten Grünsystems entwickelt.

B) Natürliche Vorgaben – Bestand / Wertung

1. Naturräumliche Lage

Naturräumlich wird das Planungsgebiet der „Östlichen Südrhön“ zugeordnet (Nüdlinger Stufenvorland - Nr. 140.21 der naturräumlichen Gliederung Bayerns).

Der Landschaftsraum zeigt sich als flachwelliges, teils bewaldetes Gebiet zwischen Wellenkalkschichtstufe und Fränkischer Saale.

2. Relief, Gestein, Böden

Im Baugebiet finden sich am Hangfuß fluviale Ablagerungen (Schotter und Sande der Saale), sowie im Hangbereich Röttonen und Rötquarzite, die z.T. von Lößlehm überlagert sind. Die Höhenkuppe mit dem Bismarckturm liegt bereits in der Zone des Unteren Muschelkalks.

Altlasten sind nicht bekannt.

Das Gelände steigt von Kasernenstraße, Einmündung Stögerstraße (239,90 m über NN) nach Norden hin an und fällt dann wieder leicht zum Heizkraftwerk ab. Der höchste Punkt liegt am Kreuzungspunkt des Haarder Weges mit der Lenbachstraße (263,00 m über NN). Gleichzeitig fällt das Gelände von der Lenbachstraße zur Kasernenstraße hin.

3. Klima

Das Klima der Südrhön ist als insgesamt gemäßigt zu bezeichnen, wobei der rauere Klimaeinfluss der Rhön spürbar wird.

Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 700 – 750 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7-8°C.

Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest, wobei orografische Einflüsse durch den Nord-Süd-Saaletalverlauf feststellbar sind. Zudem treten lokale Berg- und Talwinde auf.

4. Wasserhaushalt

Das Baugebiet entwässert nach Westen in die Fränkische Saale.

Aufgrund des tonig-lehmigen Untergrundes kann es zeitweise zu Staunässe oder Schichtenwasserbildung kommen.

5. Vegetation im Bebauungsgebiet

Das Baugebiet liegt zwischen der Kasernenstraße im Westen und dem Marienweg im Osten. Im Norden reicht das Gebiet bis an das vorhandene Blockheizkraftwerk heran.

Ein Großteil des Gebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt. Zur Kasernenstraße hin fällt das Gelände relativ steil ab, hier befindet sich ein Robinien-Hain auf ruderalisierten Quecken-Altgrasfluren, die stellenweise in Brombeer-Rosen-Initialen übergehen. Entlang der Böschungsoberkante steht im nördlichen Bereich bis zur Steubenstraße (Einfahrt Kaufland) eine verbuschte Streuobstreihe, die in eine

zweireihige extensiv genutzte Streuobstwiese (Grünland) übergeht. Diese reicht bis an die vorhandene Bebauung (Flurnr. 1016/2) heran.

Im Osten entlang des Marienweges sind die Grundstücke bereits bebaut. Die Gärten werden mehr oder weniger intensiv als Nutz- und Ziergarten genutzt. Im Süden befindet sich ein kleiner Mischwaldbestand aus Lärche, Ahorn, Fichte und Kiefer, der von wärmeliebenden Waldsäumen / Hecken umgeben wird (Holunder, Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Kirsche, Wildapfel, Rosen etc.). Zwischen dem Wäldchen und der vorhandenen Bebauung am Marienweg liegen extensiv genutzte Wiesen bzw. Streuobstwiesen.

Im Norden des Bebauungsplangebietes liegt das Blockheizkraftwerk mit Eingrünungshecken, Wiesenflächen und Wasserrückhaltemulde. An den Wegrändern im Gebiet haben sich schmale, ruderale Glatthafer-Queckenrasenstreifen bzw. Altgrasfluren entwickelt. Im Norden und Osten grenzen außerhalb des Bearbeitungsgebietes naturnahe Hecken bzw. extensiv genutzte Wiesen und Streuobstwiesen an.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. das sich bei Aufhören der Nutzungen einstellende Klimaxstadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, bildet hier:

der **Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald** (Galio-Carpinetum luzuletosum).

Die potentiellen natürlichen Vegetationsgesellschaften geben Hinweise auf die standortgerechte Auswahl von Gehölzen bei Pflanzmaßnahmen.

6. Tierwelt

Genaue Aussagen zum Bestand der Tierwelt liegen für das Bebauungsgebiet nicht vor. Da es sich überwiegend um ackerbaulich genutzte Flächen am Siedlungsrand handelt, kann auf eigene Sonderuntersuchungen verzichtet werden. Erfahrungsgemäß sind hier ubiquistische Tierarten der Feldflur und der Siedlungsränder anzutreffen.

Besondere höherwertige Funktionen besitzen die Streuobststrukturen sowie ein Wäldchen. Aufgrund des geringen Areals ist hier jedoch kaum ein waldspezifisches Artenspektrum zu erwarten, sondern vielmehr eine Artenausstattung der Feldgehölze und Parkanlagen.

Die Streuobstbereiche besitzen als (allerdings gestörter) Teillebensraum im Zusammenhang mit weiteren außerhalb des Baugebietes angrenzenden Streuobstkomplexen u.a. höhere Bedeutung für Vögel wie Grünspecht, Wendehals oder Gartenrotschwanz.

7. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Baugebietes wird geprägt durch:

- den unmittelbar an die Kasernenstraße angrenzenden Robinienhain und die auf der Böschungsoberkante folgende Streuobstwiese.
- das Wäldchen im Süden,
- die zwischen dem Wäldchen und der Bebauung des Marienweges liegenden Wiesen und Streuobstwiesen,
- die naturnahen Hecken, Wiesen, Streuobstwiesen außerhalb des Baugebietes.
- das Blockheizkraftwerk im Norden.

Das Baugebiet schließt in freier Hanglage an den bestehenden Siedlungsrand an.

C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleich

Für den gesamten Eingriffsbereich des Bebauungsplanes besteht bereits der rechtsverbindliche Baulinienplan Sinnberg (rechtskräftiger Bescheid der Regierung von Unterfranken vom Mai 1957 Nr. VIB-90464.)

Somit gilt § 1a Abs. 3 (letzter Satz) BauGB: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren“. Somit wären nur Eingriffe, die über die bereits im bestehenden Baulinienplan oder anderes bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB möglichen hinausgehen, auszugleichen.

Der Vergleich potentieller Überbauung und Versiegelung zwischen „Baulinienplan“ und neu aufgestelltem Bebauungsplan ergibt bei einer GRZ bis einschl. 0,35 eine nahezu adäquate Überbauungs- und Versiegelungsmöglichkeit beider Pläne, allerdings mit unterschiedlicher Verteilung (vgl. Kap. 9.). Dabei ist zu berücksichtigen, dass für den Baulinienplan die BauNVO vor 1990 gültig ist und Beschränkungen über die Überbauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten nicht geregelt sind. Die Haupteerschließungsstraßen verlaufen auf ähnlichen Trassen. Neu hinzu kommen Wohn- und Anliegerwege, die aber durch die geringere Dimensionierung der Erschließungsstraßen nach der EAE 1985 / 95 (Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen) wieder flächenmäßig ausgeglichen werden.

Die geplanten Lärmschutzeinrichtungen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kasernenstraße“ vorgesehen. Bisher unbeplant sind das bestehende Blockheizkraftwerk mit Umgriff (ohne Eingriffswirkung) sowie der geplante neue Grünzug (ohne Eingriffswirkung).

Eine höhere Eingriffsintensität ist also aufgrund des „neuen“ Bebauungsplanes nicht ableitbar. Ein naturschutz- und baurechtlicher Ausgleich wird demnach nicht erforderlich.

Weiterhin anzuwenden sind aber die Regelungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen.

Bestand und Eingriffsbereiche der verschiedenen Planungen sind dem beiliegenden Plan „Bestand / Bewertung / Eingriff“ zu entnehmen.

D) Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch den rechtsverbindlichen „Baulinienplan Sinnberg“ sind derzeit rechtlich Eingriffe durch Erschließung und Bebauung möglich.

Obwohl ein Ausgleich daher rechtlich nicht erforderlich ist, sind die Belange des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes in der Bebauungsplanung zu gewichten und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen zu ergreifen, sowie die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die wesentlichsten negativen Auswirkungen des Vorhabens „Wohngebiet“ auf den Naturhaushalt, seine Faktoren und deren Wechselwirkungen entstehen durch:

- Versiegelung und Überbauung.
- Veränderung des natürlichen Geländes (Lärmschutzanlagen bis ca. 3,75 m Höhe, Schutzwälle, Auftrags- und Einschnittsböschungen)
- Verlust und Störung vorhandener Lebensräume.
- Betriebsbedingte Auswirkungen (Bebauung / Versiegelung, Abwasseraufkommen, Energieverbrauch, Abwärme, Verkehr, Lärm,...)

Sie belasten den Naturhaushalt und dessen natürliche Regulationsleistungen bzw. natürliche Leistungsfähigkeit.

Versiegelung und Überbauung des Bodens

Die erheblichsten Auswirkungen treten durch die mit der Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen durch Straßen, Parkplätze, Gehwege in Form der Versiegelung auf, u.a. durch

- Unterbindung des Gasaustausches Boden – Luft mit Unterbindung der natürlichen Regelleistungen des Bodens (Versiegelung nur auf unumgänglichen Flächen)
- Inaktivierung von Bodenleben – Verlust von Lebensraum
- potentielle Abflußverstärkung des Niederschlagswassers mit Verstärkung von Hochwasserspitzen, erhebliche Verminderung der Grundwasserneubildung
- lokalklimatische Überhitzung, Verlust von Kaltluftentstehungsfläche

„Neuer“ Bebauungsplan „Stögerstraße / Haarder Weg“:

Nach der festgesetzten Grundflächenzahl ($\leq 0,35$) können bis zu ca. 1,18 ha (35 % von 3,37 ha) mit Wohngebäuden überbaut werden. Mit der zulässigen 50%-igen Überschreitung für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten ist eine Versiegelung auf privaten Grundstücken von insgesamt 1,77 ha (3,37 ha x 52,5 %) möglich. Der künftige, reale Versiegelungsgrad ist nicht genau zu kalkulieren. Es muß jedoch davon ausgegangen werden, daß die zulässige Grundflächenzahl ausgenutzt wird.

Für öffentliche Erschließungsstraßen und -wege werden zusätzlich ca. 6.500 m² Boden neu versiegelt.

Die potentielle Gesamtversiegelung umfasst ca. 2,43 ha.

Bestehender Baulinienplan:

Durch die geplanten Wohnhäuser incl. möglicher baulicher Nebenanlagen können im Plangebiet derzeit aufgrund der Festlegung des Baulinienplanes „Sinnberg“ – ohne Berücksichtigung von Nebenanlagen und grundstücksinternen Erschließungen - potentiell ca. 1,46 ha (Baufenster) Fläche überbaut und versiegelt werden. Durch Erschließungsstraßen kommen weitere ca. 5.400 m² versiegelter Fläche hinzu. Die potentielle Gesamtversiegelung umfasst somit ca. 2,00 ha.

Setzt man als Hilfsmittel aus Gründen der Vergleichbarkeit die 50%-ige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (hier: Baufenster) auch hier an, ergibt sich eine weitere Versiegelungsmöglichkeit von 0,73 ha, mit einer Gesamtversiegelung von potentiell 2,73 ha.

Der unmittelbare Vergleich ergibt somit eine potentiell etwas geringere Versiegelung / Überbauung durch die Neuplanung.

Beseitigung von Bäumen und Gehölze / Vegetationsbeständen / Lebensräumen

Durch Erschließungsanlagen, Wohnbauflächen und Lärmschutzmaßnahmen werden Gehölzbestände beseitigt werden (Teilfläche des Wäldchens im Süden, Streuobstbestände zwischen dem Wäldchen und der vorhandenen Bebauung am Marienweg, Streuobst- und Robinienbestände entlang der geplanten Lärmschutzeinrichtungen etc.). Teile der höherwertigen Lebensräume (Wäldchen / Streuobstbestände) waren durch die Baufenster des Baulinienplanes nicht berührt, jedoch potentiell durch Neben- und Erschließungsanlagen überbaubar.

Gras- und Krautvegetation ist entlang der Wirtschaftswege nur in Form sehr schmaler Streifen vorhanden. Größere Wiesenflächen liegen im Bereich der Streuobstbestände sowie zwischen dem Wäldchen und der vorhandenen Bebauung des Marienweges.

Insbesondere die reiferen Biotoptypen wie Streuobstwiesen und Wäldchen sind nur mittel- bis langfristig ersetzbar.

Mit der geplanten Nutzung gehen der landwirtschaftlichen Produktionsfläche etwa 4,27 ha Fläche (incl. Wegen, Streuobstwiesen, Grünland) verloren.

Veränderung des natürlichen Geländes

Im Zuge der geplanten Bebauung entstehen aufgrund der an die Topografie angepassten Erschließungsanlagen voraussichtlich nur geringfügige Veränderungen der Oberflächengestalt des natürlichen Geländes.

Landschaftsbild

Durch die neue Nutzung und eine Überbauung des Geländes kommt es trotz Vorbelastung durch Siedlungsrandlage aufgrund der Lage zu Veränderungen des Landschaftsbildes, seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit.

Durch öffentliche Baum- und Heckenpflanzungen, Festsetzungen von Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, die Neuanlage eines Grünzuges im Norden und Optimierung des Gehölzbestandes an der Kasernenstraße wird eine Einbindung des Baugebietes in die Landschaft angestrebt. Das Landschaftsbild wird damit in anderer Weise wiederhergestellt.

Wohngebietsnutzung

Mit der Nutzung des Gebietes sind Wasser- und Energieverbrauch, sowie Lärm-, Abwasser, Abfall- und Abwärmeaufkommen verbunden. Die Nutzungsauswirkungen beschränken sich überwiegend auf das Wohngebiet selbst bzw. auf das kommunale Ver- und Entsorgungssystem, für das die Umweltauswirkungen der städtebaulichen Entwicklung bereits im Rahmen übergeordneter Planungen berücksichtigt sind. Die Beeinträchtigungen und Belastungen des Naturhaushaltes beschränken sich auf die für ein Wohngebiet geringerer Dichte üblichen.

E) Massnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Schwerpunkte der grünordnerischen Maßnahmen liegen in der optischen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft. Dies geschieht durch

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten auf öffentlichen Flächen, z.B. Erhalt von Teilflächen des Robinienhaines zur Kasernenstraße, Erhalt von Teilflächen des Wäldchens im Süden (Berücksichtigung beim Bau des Parkplatzes) und Erhalt von Teilflächen einer Streuobstwiese im Süden des Planungsgebietes. Im Rahmen des Baubetriebes sollen die zu erhaltenden Vegetationsbestände besonders gesichert werden.
- Festsetzung von Erhaltungsgeboten auf privaten Flächen, z.B. Erhaltungsgebote für einzelne Obstbäume auf privaten Grundstücken (Obstreihe im Westen, einzelne Obstbäume zwischen dem Wäldchen im Süden und der vorhandenen Bebauung am Marienweg).
- Anlage einer naturnahen Grünanlage auf öffentlichen Flächen zwischen der geplanten Bebauung und dem Blockheizkraftwerk.
- Eingrünung der geplanten Bebauung durch Anlage unterschiedlich breiter Hecken im Übergangsbereich zwischen Bebauung und Grünanlage auf

öffentlichen Flächen. Mit der Anlage der Hecken ist die Neuschaffung von Lebensräumen, u.a. für heckenbrütende Vögel verbunden

- Punktuelle Baumpflanzungen an Parkplätzen, Einmündungen und auf dem geplanten Anger (öffentlichen Flächen).
- Die Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen innerhalb privater Grundstücke beschränken sich auf ein notwendiges und mögliches Mindestmaß.

Angesichts des Eingriffscharakters in die Landschaft wird bei Pflanzgeboten fast ausschließlich auf standortheimische Pflanzenauswahl gedrungen.

Zusätzlich werden mit folgenden Maßnahmen die Eingriffe bzw. Eingriffswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild gemindert bzw. vermieden:

Schutzgut Boden und Wasser

- Reduzierung der Straßenquerschnitte auf Mindestmaße gemäß den Empfehlungen der Anlage von Erschließungsstraße (EAE 1985/95) – Minimierung der Versiegelung.
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen.

Schutzgut Klima / Luft

- Interne Baumpflanzungen sowie Baumpflanzungen am Rand des Baugebietes sorgen für den lokalklimatischen Ausgleich.
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Festsetzung von Dachbegrünung (auf Garagen / Nebengebäuden).
- Offenhaltung / Optimierung des Grünzuges Kasernenstraße – Bismarckturm als Abflussbahn für Kaltluft zur Innenstadt / klimatische Regenerationsfläche (Staub- und Schadstofffilter, Kaltluftbildung)

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

- Pflanzgebot hochstämmiger Bäume (bzw. halbstämmiger Obstbäume) auf öffentlichen und privaten Grundstücken.
- Erhaltungsgebote für vorhandene Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen.
- Optimierung der Böschungsflächen Kasernenstraße – Entwicklung zu standortgerechten Gehölzbeständen
- Neuanlage des nördlichen Grünzuges mit „Streuobstpark-Charakter“ als Teil eines Biotopvernetzungssystems

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

- Einbindung der künftigen Siedlungsränder durch Pflanzmaßnahmen / Anlage des nördlichen Grünzuges und Optimierung des Gehölzbestandes an der Kasernenstraße.
- Innere Durchgrünung mit Einzelbäumen und Baumgruppen.
- Erhalt / Verdeutlichung von Sichtbeziehungen.
- Anschluß an Wanderwegsbeziehungen / Verbesserung

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Einzelbäume und Baumgruppen an Einmündungen oder im Bereich von geplanten Parkplätzen, Baumreihen am geplanten Anger: Anpflanzung von Laubbäumen erster / zweiter Wuchsordnung.
- Festsetzung „innere Durchgrünung“ der privaten Grundstücksflächen durch Mindestfestsetzung von zu pflanzenden Bäumen (je nach Grundstücksgröße mindestens ein bis drei Laubbäume 2. / 3. Wuchsordnung pro Bauplatz).

- Anlage einer naturnahen Grünfläche zwischen geplanter Bebauung und Blockheizkraftwerk.

Gesamtbewertung des Eingriffes

Die Eingriffsflächen sind gemäß Bayerischem Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung überwiegend der Eingriffskategorie B* (Allgemeines Wohngebiet mit $GRZ \leq 0,35$; niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad bzw. Grünfläche mittlerer Nutzungsintensität) zuzuordnen.

Die Eingriffswirkungen (s.a. Kap. D Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild) durch die geplanten Wohnbauflächen und Erschließungsanlagen sind durch Einhaltung von geringen Straßenquerschnitten und Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Neuanlage bzw. Optimierung von Grünflächen erheblich gemindert. Weitere Minderungsmaßnahmen sind unter Kap. E) Maßnahmen zu Minderung der Eingriffswirkungen aufgeführt. Insbesondere mit der Neuanlage des nördlichen Grünzuges und der Optimierung des Robinienhaines zu einem naturnahen Laubholzbestand können die incl. der Wechselwirkungen beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds (v.a. Lebensraum und Boden- und Wasserhaushalt) stabilisiert und wiederhergestellt werden.

Mit der Minderung und Vermeidung der unvermeidbaren Eingriffswirkungen berücksichtigt die Stadt Bad Kissingen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie insbesondere des Bodenschutzes in ausreichender Weise.

Ein rechtlicher Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, da Art und Intensität des Eingriffes bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Baulinienplan „Sinnberg“ bereits heute möglich sind.

VORPRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Der untere Schwellenwert zur Vorprüfung der Umweltverträglichkeit bei Städtebauprojekten von 2 ha überbaubarer Fläche (Ermittlung nach § 19 Abs. 2 BauNVO) gemäß Anhang I Pkt. 18.7.2 zum UVPG wird mit ca. 2,43 ha überschritten. Der Schwellenwert für die verpflichtende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung von über 10 ha überbaubarer Fläche wird deutlich unterschritten.

Es ist eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen. Diese Vorprüfung wird in wesentlichen Inhalten durch die Grünordnungsplanung abgedeckt. Weitergehend notwendige Aussagen werden im folgenden ergänzt.

1. Beschreibung des Vorhabens

Auf einer Fläche von ca. 6,55 ha wird der Bebauungsplan „Stögerstraße / Haarder Weg“ für ein Wohngebiet neu aufgestellt. Dieser ersetzt künftig den rechtsverbindlichen Baulinienplan „Sinnberg“ aus dem Jahre 1957. Die Lage der Hapterschließungsstraßen und die Bebauungs- und Versiegelungsintensität bleiben bei neuer städtebaulicher Organisation nahezu unverändert.

Es werden 93,5 neue Wohneinheiten (ca. 325 Einwohner) ermöglicht.

Die potentielle Versiegelungs- und Überbauungsfläche beträgt ca. 2,43 ha bei einer

Grundflächenzahl $GRZ \leq 0,35$ (Die GRZ kann bei den Grundstücken 44, 47, 48 in den Hausgruppen um 20 % überschritten werden).

Im Bebauungsplan inbegriffen sind die randliche Bebauung im Süden und Osten sowie das vorhandene Blockheizkraftwerk im Norden.

Neu einbezogen ist im Norden ein Grünzug mit ökologischen Ausgleichs-, Stabilisierungs- und Regenerationsfunktionen. Er bildet einen Teilbereich der übergeordneten Grünverbindung Stadtmitte / Bismarckturm.

s.a. Begründung zum Bebauungsplan (Architekturbüro Schröder)

2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Belebte und unbelebte Faktoren

des Naturhaushaltes und deren Wechselwirkungen

s. Kap. B der Begründung zur Grünordnungsplanung

Mensch

Teile des Baugebietes sind bereits randlich mit 12 Wohnhäusern bebaut. Ein Wohngebiet schließt sich im Osten und Süden an, während sich östlich das Sonder - und Mischgebiet Kasernenstraße mit Einkaufszentrum und Kino befindet.

Eine Fuß- und Radwegverbindung nach Hausen verläuft am nordöstlichen Gebietsrand. An der Stögerstraße befindet sich eine kleine öffentliche Grünanlage, die als Ruhe- und Aufenthaltspunkt dient.

Von den gewerblichen Nutzungen gehen insbesondere Lärmimmissionen aus, die durch Lärmschutzmaßnahmen (Wand / Wall) entsprechend den städtebaulichen Richtwerten gemindert werden.

3. Untersuchungsrahmen

Den engeren Untersuchungsrahmen bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Einbezogen wurden die Randbereiche der angrenzenden Wohn- und Gewerbeflächen sowie Teile der freien Landschaft.

Die Erfassung und Bewertung der Umwelt und ihrer unbelebten und belebten Bestandteile erfolgte im Frühjahr 2002. Dabei wurde eine Strukturkartierung der Lebensraumtypen in Anlehnung an den Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgenommen

Zur Behandlung des Schallimmissionsschutzes hat das Ing.-Büro Wölfel (Höchberg) eine Beratung mit Bemessung des aktiven Lärmschutzes an der Kasernenstraße sowie eine Bewertung der Schallimmissionen des Blockheizkraftwerkes durchgeführt.

4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Belebte und unbelebte Faktoren

des Naturhaushaltes und deren Wechselwirkungen

s. Kap. B der Begründung zur Grünordnungsplanung

Mensch

Teile des Baugebietes sind bereits randlich mit 12 Wohnhäusern bebaut, denen Hausgärten zugeordnet sind.

Ein Wohngebiet schließt sich im Osten und Süden an, während sich östlich das Sonder - und Mischgebiet Kasernenstraße mit Einkaufszentrum und Kino befindet. Im Südosten grenzt ein Kindergarten an.

Eine Fuß- und Radwegverbindung nach Hausen verläuft am nordöstlichen Gebietsrand. An der Stögerstraße befindet sich eine kleine öffentliche Grünanlage, die als Ruhe- und Aufenthaltspunkt dient. Über das vorhandene Straßen- und Wegesystem ist das Naherholungsgebiet Sinnberg mit dem Bismarckturm angeschlossen.

Von den angrenzenden gewerblichen Nutzungen gehen insbesondere

Lärmimmissionen aus. Mit den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen (Wand / Wall) werden die Richtwerte der 16. BImSchVO (Verkehrslärm) und TA-Lärm (Anlagenlärm) für Wohngebiete weitgehend eingehalten.

Das nördlich angrenzende Blockheizkraftwerk bedingt weitere Lärmemissionen (Kamin, Maschinenhaus).
Für einen Störfall wird zum geplanten WA-Gebiet ein gestaffelter Schutzabstand von 40 m und 80 m empfohlen.

Besondere Sach- und Kulturgüter befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

5. Beschreibung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

s. Kap. D und E der Begründung zur Grünordnungsplanung

Mensch und Lärm / Immissionen

Die Lärmemissionen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes auf das geplante Wohngebiet liegen durch aktiven Lärmschutz in der Regel unter den gültigen Richtwerten der TA-Lärm und der 16. BImSchVO. Für die Obergeschosse der westlichen Bauzeile müssen zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Die vom TÜV Bayern empfohlenen Sicherheitsabstände des Blockheizkraftwerks zum Wohngebiet werden durch einen dazwischenliegenden Grünzug eingehalten. Die geplante Fußwegverbindung im Grünzug liegt außerhalb der engeren Schutzzone (40 m ab Flüssiggasbehälter). Sie wird zusätzlich durch einen bepflanzten Erdwall abgeschirmt.

Es werden zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen am BHKW (Kamin, Tor und Decke der Maschinenhalle) ergriffen.

(s. Begründung Architekturbüro Schröder / Beratung Ing.-Büro Wölfel).

Mensch und Verkehr

Im Gebiet ist überwiegend Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Trotz geplanter minimaler Straßenquerschnitte und Straßenverengungen muss in der Haupterschließungsstraße mit einem gewissen Anteil gebietsexternen Verkehrs angrenzender Wohngebiete und von Besuchern des Sinnbergs gerechnet werden. Die Erschließung über Wohn- und Anliegerwege, z.T. mit außen liegenden Sammelgaragen oder –parkplätzen, begünstigt ruhiges Wohnen. Hier minimiert sich das Fremdverkehrsaufkommen.

Die Zufahrt erfolgt über die Kasernenstraße, die gleichzeitig der Erschließung gewerblicher Bauflächen dient. Die dort angrenzende vorhandene und zulässige Bebauung ist auf die zu erwartenden Immissionswerten ausgerichtet. Mit der Neuausweisung des Wohngebietes sind angrenzende Wohngebiete zusätzlich kaum belastet.

6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Gutachten zu Geohydrologie, Boden und Fauna wurden nicht erstellt, da aufgrund angrenzender Gebiete hier bereits Erfahrungswerte bestehen und die Auswirkungen abschätzbar scheinen. Insbesondere die Auswirkungen auf die Fauna lassen sich aufgrund der Strukturkartierung prognostizieren.

Exakte Aussagen zum geologischen Untergrund, Hydrologie und Böden (Tragfähigkeit, Versickerung, ...) lassen sich jedoch nur nach Bohrungen oder Schürfen treffen.

7. Zusammenfassung

Mit der Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sind Aussagen zur Umweltverträglichkeit hinsichtlich der Faktoren des Naturhaushalts und deren Wechselwirkungen sowie für das Landschaftsbild getroffen.

Aufgrund der geringeren Bedeutung des Planungsgebietes und der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen – insbesondere mit der Neuanlage des nördlichen Grünzuges, der besondere Ausgleichswirkungen aufweist - sind nachhaltig-negative Auswirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt angesichts der Bestandssituation nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird zwar verändert, jedoch in anderer Weise regeneriert und wiederhergestellt. Die Auswirkungen auf Klima-, Boden- und Wasserhaushalt beschränken sich auf lokale Beeinträchtigungen. Durch die Neuanlage eines Grünzuges im Norden werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in unmittelbarer Nachbarschaft wieder gestärkt. Lokalklimatische Auswirkungen (Überhitzung, Staubentstehung, Abgase,...) werden durch die festgesetzten Pflanzungen teilweise vor Ort kompensiert.

Die Lärmimmissionen sind durch Einhaltung der Richtwerte ausreichend berücksichtigt.

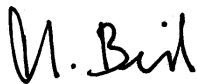
Es kann somit festgestellt werden:

Die Belange von Naturhaushalt, Mensch und Landschaftsbild sind mit ihren Wechselwirkungen im Sinne des BauGB in Verbindung mit dem UVP-Gesetz ausreichend berücksichtigt.

Auf eine eigene Umweltverträglichkeitsprüfung zu Naturhaushalt und Landschaftsbild kann aufgrund der voraussichtlichen geringen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild verzichtet werden.

Elfershausen - Engenthal, den 23.06.2003

Bad Kissingen, den 18.11.2003



Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42, 97725 Elfershausen

ANLAGEN - TABELLEN

Anlage 1:

Liste standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten

Anlage 2:

Saatgutmischungen: Extensivwiese

Anlage 3:

Übersichts-Lageplan

Anlage 4:

Plan Bestand / Bewertung / Eingriff (M. = 1:1000)

ANLAGE 1:

Liste standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten (Auswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation = Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald und der realen Vegetation)

1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn (S)
Betula pendula	- Birke
Fraxinus excelsior	- Esche (S, z.B. "Diversifolia")
Fagus silvatica	- Rot-Buche (als Straßenbaum nicht geeignet)
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde (S, z.B. "Rancho", "Greenspire",...)

(S) Verwendung als Straßenbaum im öffentlichen Straßenraum auch in ähnlichen, stadtklimatoleranteren Arten und Sorten

2. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

Acer campestre	- Feld-Ahorn (S, z.B. "Elsrijk")
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche (S, z.B. "Plena")
Pyrus calleryana "Chanticleer"	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere (S, z.B. Sorbus intermedia)

außerdem (Wild-) Obstbäume (hochstämmig) auf Streuobstwiesen und Streuobstreihen der Ausgleichsflächen in geeigneten Lokalsorten – auch halbstämmig in privaten Gärten

Apfel: Baumanns Renette, Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Kitzinger Taubenapfel, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Winterglockenapfel, Winterrambur, ...
Reglindis, Pinova, Pilot, Piros, Rewena;

Birne: Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, ...

Speierling (Sorbus domestica), Walnuß (Sämlinge)

3. Straucharten (unter 10 m):

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus spec.	- heimische Weißdorn-Arten		
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen (+)	Malus communis	- Wild-Apfel
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche (+)	Ligustrum vulgare	- Liguster (+)
Pyrus pyraeaster	- Wildbirne	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	Rosa spec.	- heim. Heckenrosen
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder (+)	Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball (+)		

(+) Pflanze mit attraktiven, giftigen Früchten – nicht in / an Kinderspielflächen verwenden

4. Ranker, Kletter und selbstwindende Pflanzen für die Fassadenbegrünung

Immergrüne:	Lonicera x henryi	- immergr. Geißblatt(+)	Hedera helix (+)	- Efeu
Sommergrüne	Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	Clematis spec.	- Waldrebe
	Actinidia spec.	- Strahlengriffel	Lonicera spec. (+)	- Geißblatt (+)
	Akebia spec.	- Kiwi	Fallopia aubertii	- Knöterich
	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein (+)	Wisteria sinensis	- Glyzinie (+)

ANLAGE 2: SAATGUTMISCHUNGEN

1. RSM 8.1 „Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland“ Variante 1 – Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung

Saatgutmenge 3-7 g / m² in Breitflächensaat
30 % Kräuter- und 70 % Gräseranteil (Gewichts-%)

Kräuter	Gräser
Achillea millefolium - Schafgarbe (0,5) Agrostemma githago - Kornrade (2,0) Anthemis tinctoria - Färberkamille (1,5) Campanula patula - Wiesen-Glockenblume (0,2) Centaurea cyanus - Kornblume (1,5) Centaurea jacea - Wiesen-Flockenblume (1,5) Crepis biennis - Wiesen-Pippau (1,0) Daucus carota - Wilde Möhre (1,5) Galium mollugo - Wiesen-Labkraut (1,5) Galium verum - Echtes Labkraut (0,5) Hypericum perforatum - Johanniskraut (1,5) Knautia arvensis - Witwenblume (1,0) Leontodon hispidus - Kleiner Löwenzahn (0,5) Leucanthemum vulgare - Wiesenmargerite (1,5) Lotus corniculatus - Hornklee (0,3) Lychnis flos-cuculis - Kuckucks-Lichtnelke (0,5) Malva moschata - Malve (1,5) Onobrychis viciifolia - Espарsette (1,5) Papaver rhoeas - Klatschmohn (1,0) Pimpinella saxifraga - Kleine Bibernelle (1,5) Salvia pratensis - Wiesen-Salbei (2,0) Silene vulgaris - Gewöhnl. Leimkraut (1,0) Tragopogon pratensis - Wiesen-Bocksbart (1,8)	Agrostis capillaris - Straußgras (5,0) Anthoxanthum odoratum - Ruchgras (5,0) Briza media - Zittergras (3,0) Bromus mollis - Weiche Trespe (5,0) Cynosurus cristatus - Kamm-Gras (10,0) Festuca ovina spec. - Schafschwingel (10,0) Festuca rubra comm. - Rot-Schwingel (10,0) Festuca rubra rubra - Rotschwingel (20,0) Trisetum flavescens - Flaumhafer (2,0)

2. Saatgutmischung „Fettwiese“ (frische, nährstoffreiche Standorte – für Futterzwecke geeignet)

Saatgutmenge 3 g / m² / Breitflächensaat

Kräuter 15 % bzw. 30 %	Gräser – 70 bzw. 85 %
Achillea millefolium - Schafgarbe Amnhriscus silvestris - Wiesenkerbel Campanula patula - Wiesen-Glockenblume Carum carvi - Wiesenkümmel Centaurea jacea - Wiesen-Flockenblum Crepis biennis - Wiesen-Pippau Daucus carota - Wilde Möhre Galium mollugo - Wiesen-Labkraut Knautia arvensis - Witwenblume Leontodon hispidus - Kleiner Löwenzahn Leucanthemum vulgare - Wiesenmargerite Lotus corniculatus - Hornklee Lychnis flos-cuculis - Kuckucks-Lichtnelke Malva moschata - Malve Onobrychis viciifolia - Espарsette Papaver rhoeas - Klatschmohn Pimpinella major - Große Bibernelle Plantago lanceolata - Spitzwegerich Ranunculus acris - Scharfer Hahnenfuß Rumex acetosa - Großer Sauerampfer Salvia pratensis - Wiesen-Salbei Silene vulgaris - Gewöhnl. Leimkraut Tragopogon pratensis - Wiesen-Bocksbart Trifolium pratense - Rot-Klee	Alopecurus pratensis - Wiesenfuchsschwanz Anthoxanthum odoratum - Ruchgras Arrhenatherum elatius - Glatthafer Cynosurus cristatus - Kamm-Gras Dactylis glomerata - Knaulgras Poa pratensis - Wiesenrispe Trisetum flavescens - Flaumhafer

Anlage 3

