



STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
ALTE KISSINGER STRASSE"
GEMARKUNG ARNSHAUSEN
3. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III – 2

AUGESTELLT: 17.02.2009

GEÄNDERT: 27.10.2009

STAND:

SATZUNGSBESCHLUSS

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines und Konzeption	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3. Beschreibung des Plangebietes	3
3.1. Lage im Stadtgebiet	3
3.2. Bestehende Bebauung und Nutzung	3
3.3. Topographie	3
3.4. Umgriff	3
4. Städtebauliche Zielsetzung	4
4.1. Änderungen im Bebauungsplan	4
4.2. Planungsziele und Begründung der Änderung	4
5. Bodenordnung, Erschließung und Erschließungskosten	9
6. Grünordnung und Eingriffsregelung	9
7. Umweltbericht	10
7.1. Einleitung	10
7.2. Prüfung der Umweltauswirkungen	10
7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
7.4. Alternative Planungsmöglichkeiten	12
7.5. Monitoring	12
7.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
8. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	12
9. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	13
10. Satzungsbeschluss	13

1. Allgemeines und Konzeption

Die Stadt Bad Kissingen hat ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, das in die Bauleitplanung umgesetzt werden soll.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 17.02.2009 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“, 2. Änderung, Gemarkung Arnshausen, zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“, 2. Änderung. Dieser wurde am 30.12.2006 zur Rechtskraft gebracht.

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

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1. Lage im Stadtgebiet

Das Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße umfasst eine nach Westen geneigte Fläche an der B 286 von ca. 5 ha südlich der Stadt Bad Kissingen. Der Umgriff des Bebauungsplangebietes wird im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht verändert.

3.2. Bestehende Bebauung und Nutzung

In dem Gewerbegebiet liegen schwerpunktmäßig diverse Gewerbebetriebe mit Bau- und Heimwerkerbedarf, sowie Autohändler.

3.3. Topographie

Insgesamt weist die Fläche ein Gefälle von Ost nach West auf. Das Gelände fällt von ca. 230 müNN auf ca. 210 müNN.

3.4. Umgriff

Die 3. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich wird durch die Bahnlinie im Osten, durch die B 286 im Westen und Süden und durch die nördliche Grenze der Grundstücke mit den Flurnummern 2835/1, 2833/2 und 2952/1 im Norden begrenzt. Es sind die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke mit den Nummern 626, 626/24, 626/25, 627, 628, 2654/2, 2654/3, 2654/4, 2654/5, 2654/6, 2654/7, 2654/8, 2724, 2724/1, 2724/2, 2727/3, 2833/2, 2833/3, 2835/1, 2835/2, 2841, 2951, 2951/1, 2952, 2952/1, 2958, 2961/2 und 2961/3 der Gemarkung Arnshausen enthalten.

4. Städtebauliche Zielsetzung

4.1. Änderungen im Bebauungsplan

Die Stadt Bad Kissingen hat ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, das in die Bauleitplanung umgesetzt werden soll.

Dazu ist der Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

Für die Grundstücke die im festgesetzten Gewerbegebiet liegen wird die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen.

4.2. Planungsziele und Begründung der Änderung

Für die Grundstücke die im festgesetzten Gewerbegebiet liegen wird die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen.

Zentrenrelevant sind gemäß Beschluss des Stadtrats zum Einzelhandelskonzept vom 17.12.2008 folgende Sortimente:

hiervon nahversorgungsrelevant

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

sonstige zentrenrelevante Sortimente

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

- Fotoartikel
- medizinische und orthopädische Artikel
- pharmazeutische Artikel
- Uhren / Schmuck

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

Derzeit sind an dem Standort Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße Betriebe mit gesamtstädtischer und zum Teil regionaler Versorgungsfunktion vorhanden. Es handelt sich um einen nichtintegrierten Standort. Er hat keine Relevanz für die Nahversorgung der angrenzenden Gebiete. Mit einem großen Anteil an Bau- und Heimwerkerbetrieben hat er Bedeutung in Bezug auf die gesamtstädtische und zum Teil regionale Versorgungsfunktion.

Dieser Standort soll in seiner jetzigen Funktion im Bestand gesichert werden. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente sollen aber eingeschränkt werden.

Die Sortimentsbeschränkungen im Gewerbegebiet finden ihre Rechtsgrundlage in § 1 Abs. 9 BauNVO, der über § 1 Abs. 5 BauNVO hinaus gestattet, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Zielsetzung der Restriktionen, insbesondere in Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente, ist es, aus städtebaulichen Gründen die Struktur der Innenstadt von Bad Kissingen, als dem gewachsenen Zentrum zu erhalten und fortzuentwickeln. Charakteristisch für die Bad Kissinger Innenstadt ist die gut erhaltene Bausubstanz. Sanierete und neu gestaltete Straßen, Wege und Plätze mit zahlreichen historisch wertvollen öffentlichen und privaten Gebäuden prägen das Stadtbild. Eine intensive Wohnnutzung, vorwiegend in den Obergeschossen der vorhandenen Gebäude, wird kombiniert mit einer großen Zahl unterschiedlichster Einzelhandelsnutzungen. Für jeden Bürger und Gast der Stadt ohne weiteres wahrnehmbar und völlig unstrittig ist die Innenstadt das Zentrum, der Kernbereich von Bad Kissingen.

Durch eine Einschränkung der unter anderem in dem Gebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“ zulässigen Arten von Anlagen und Betrieben soll dem Ziel einer starken, attraktiven und intakten Innenstadt entsprochen werden.

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

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

Zur Grundlagenerhebung wurden folgende Erhebungen durchgeführt:

- flächendeckende Vollerhebung des Einzelhandelbestandes in Bad Kissingen durch Begehung des Stadtgebietes
- Analyse der Nachfrageseite mittels Haushaltsbefragung (260 Interviews) und sekundärstatistischer Daten

- städtebauliche Kurzchecks der relevanten Einzelhandelsstandorte (qualitative Analyse)
- Kundenherkunftserhebung zur Ermittlung der Einzugsbereiche
- Befragung von Kurgästen und Touristen zum Einkaufsverhalten bzw. zur Zufriedenheit mit dem Einzelhandelsangebot in Bad Kissingen (300 Interviews)

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

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

In Bad Kissingen überwiegen kleinteilige Geschäftsstrukturen. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt mit 182 m² deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 230 m² je Betrieb. Die überwiegend kleinteilige Struktur hat ihre Ursache in der Bausubstanz der innerstädtischen Verkaufsflächen.

Die einwohnerspezifische Verkaufsflächenausstattung liegt mit 2,8 m² deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1,4 m² / Einwohner. Im Vergleich zu Städten ähnlicher Größenordnung bzw. Versorgungsfunktion bewegt sich Bad Kissingen in einem überdurchschnittlichen Rahmen. Insgesamt bescheinigt das Gutachten der Stadt Bad Kissingen eine gute Verkaufsflächenausstattung. Es sind keine relevanten Angebotsdefizite erkennbar.

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

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

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

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

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

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

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

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

In zentralen Innenstadtlagen sind Einzelhandelsnutzungen erwünscht, die Kundenfrequenz erzeugen, Koppelungskäufe anregen, integrierbar sind (Flächenanspruch, Stadtbildwirkung), hohe Einzelhandelszentralität erzeugen und "handlich" sind (d.h. für Taschenkäufer geeignet, keine schweren bzw. sperrigen

Waren, die besonderen Anforderungen hinsichtlich des An- und Abtransports unterliegen).

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

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

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

Soweit Branchen oder Produktgruppen ausgeschlossen werden, die derzeit in der Innenstadt kaum oder gar nicht vertreten sind, kommt damit die Zielsetzung zum Ausdruck, dass diese geeignet wären, die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen. Ihr Ausschluss hat immerhin zur Folge, dass eventuelle Neuansiedlungen in der Innenstadt zumindest wahrscheinlicher werden, weil sie eben nur dort zulässig sein sollen. Es kann deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass in der Innenstadt nicht (mehr) vorhandene Sortimente automatisch nicht zentrenrelevant sind. Bauleitplanung erschöpft sich nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern, sondern ist auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren. Die Stadt ist bei ihrer städtebaulichen Planung daher nicht darauf beschränkt, nur Nutzungen zu unterbinden, die in der Innenstadt bereits in nennenswertem Umfang ausgeübt und durch die Zulassung in anderen Plangebieten

gefährdet würden. Denn es geht nicht nur um den Schutz des vorhandenen Bestands des Innenstadthandels, sondern auch um die Sicherung der Entwicklungspotentiale.

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

5. Bodenordnung, Erschließung und Erschließungskosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erschließung wird nicht verändert.

Hinsichtlich der Kosten wird auf die vorangegangenen Begründungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“, und dessen Änderungen verwiesen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Erschließungskosten neutral.

6. Grünordnung und Eingriffsregelung

Die vorgesehenen Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente haben keine Auswirkungen auf die Grünordnung. Durch die angepassten Sortimente ist keine Anpassung der Eingriffsregelung notwendig, da die möglichen versiegelten Flächen nicht verändert werden.

7. Umweltbericht

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“ Gemarkung Arnshausen, ist nach § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

7.1. Einleitung

7.1.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Stadt Bad Kissingen hat ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, das in die Bauleitplanung umgesetzt werden muss.

Für die Grundstücke die im festgesetzten Gewerbegebiet liegen wird die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen.

Unter Punkt 4 Städtebauliche Zielsetzungen wird die Änderung genauer erläutert.

7.1.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der verschiedenen Änderungsverfahren wurden die Auswirkungen auf die Umwelt ausführlich untersucht und abgewogen, sodass sich die Umweltprüfung im Rahmen der 3. Änderung auf die Änderung der zulässigen Sortimente beschränkt. Auf die Umweltuntersuchungen, die Teil der Begründungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der bisher rechtskräftigen Änderungsverfahren sind, wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Da es sich bei den Änderung im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens lediglich um Änderungen der zulässigen Sortimente handelt, aber weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert wird, wird derzeit davon ausgegangen, dass durch die 3. Änderung keine Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Dies wird im Einzelnen aus der Prüfung der Umweltauswirkungen unter Punkt 7.2. deutlich. Aus diesem Grunde wurde auf einen Scopingtermin verzichtet.

7.2. Prüfung der Umweltauswirkungen

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

Schutzgut Mensch:

Die Beschränkung der Sortimente auf den Gewerbegebietsgrundstücken ist mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu untersuchen. Insbesondere ist eine mögliche Ausweitung des Verkehrsaufkommens zu prüfen. Relevant für das Schutzgut Mensch ist außerdem die Verträglichkeit der vorgesehenen Änderungen mit der Innenstadt.

Die Verkehrsbelastung, die aufgrund der rechtskräftigen Bauleitplanung zu erwarten ist, ändert sich mit den veränderten Sortimenten hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze und den Verkehrsannahmen nicht, da in Bezug auf den Stellplatzschlüssel mit der Änderung verstärkt Betriebe mit gleicher oder geringerer Stellplatzzahl angesiedelt werden und keine Veränderung der maximal zulässige Geschoss- und

Grundflächenzahl erfolgt. Durch die Änderung ist nicht mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen ist.
Unter Ziffer 4 Städtebauliche Zielsetzungen dieser Begründung wurde die Innenstadtverträglichkeit überprüft.

Schutzgut Pflanze:

Im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanze wird nicht gerechnet.

Schutzgut Tier:

Im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens oder eine zeitliche Verschiebung des Verkehrs wird nicht erwartet. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tier wird nicht gerechnet.

Schutzgut Boden:

Im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Die möglichen versiegelten Flächen werden nicht verändert. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird nicht gerechnet.

Schutzgut Wasser:

Im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Die möglichen versiegelten Flächen werden nicht verändert. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird nicht gerechnet.

Schutzgut Luft, Klima:

Im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Die möglichen versiegelten Flächen werden nicht verändert. Damit wird keine zusätzliche kleinklimatische Erwärmung bzw. keine Veränderung der Luftschneisen erwartet. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima wird nicht gerechnet.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Änderungsverfahren bezieht sich lediglich auf Sortimentsänderungen und nicht auf mögliche bauliche Änderungen. Somit sind gestalterisch keine Änderungen zu erwarten, die auf das Schutzgut Landschaftsbild Einfluss nehmen könnten.

Schutzgut Kulturgüter:

Da in diesem Bereich bisher keine nennenswerten Funde bekannt sind und es sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur um eine Sortimentsänderung handelt, wird nicht davon ausgegangen, dass das Schutzgut Kulturgüter betroffen ist.

Schutzgut Sachgüter:

Innerhalb des Umgriffs ist kein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude vorhanden.

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

Eine Bebauung und Nutzung des Gebietes im Rahmen der vor der Änderung möglichen Festsetzungen, hat voraussichtlich ähnliche Umweltauswirkungen, wie die Bebauung und Nutzung im Rahmen der neuen Festsetzungen.

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

Über das bisher im Rahmen der bisher durchgeführten Verfahren zu dem Bebauungsplan hinausgehende Maß wird keine Notwendigkeit zu Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen gesehen. Die Schutzgüter werden nicht schlechter gestellt.

7.4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes intensiv diskutiert und untersucht. Insbesondere bezüglich der Zentrenrelevanz der Sortimente wurden verschiedene Zuordnungen analysiert. Die Innenstadtverträglichkeit der gewählten Sortimentszuordnung wurde unter Ziffer 4 Städtebauliche Zielsetzungen dieser Begründung genauer erläutert.

7.5. Monitoring

Da durch das Verfahren keine Veränderung der möglichen Umweltauswirkungen zu erwarten ist und keine Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich sind, ist auch keine weitere Überwachung erforderlich.

7.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bad Kissingen hat ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, das in die Bauleitplanung umgesetzt werden muss. Im Baugebiet „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“ soll die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen werden. Es handelt sich bei dem Änderungsverfahren um Festsetzungen zu den zugelassenen Sortimenten. Die zulässigen Gesamtflächen und Baumassen ändern sich nicht.

Eine Bebauung und Nutzung des Gebietes im Rahmen der vor der Änderung möglichen Festsetzungen, hat voraussichtlich ähnliche Umweltauswirkungen, wie die Bebauung und Nutzung im Rahmen der neuen Festsetzungen.

Negative Umweltauswirkungen, die aus der Änderung herrühren sind nicht zu erwarten.

8. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird verzichtet.

9. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“, Gemarkung Arnshausen, 3. Änderung hat in der Zeit vom 16.03.2009 bis 16.04.2009 die Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei gingen keine Einwände ein.

10. Satzungsbeschluss

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt beschließt in seiner Sitzung am 27.10.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“, Gemarkung Arnshausen, als Satzung.

Bad Kissingen, 28.10.2009
Ref. III-2 b

Schwind
Dipl.-Ing. (FH)

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET ALTE KISSINGER STRASSE“

GEMARKUNG ARNSHAUSEN

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III – 2 b

AUFGESTELLT: 26.07.2006

GEÄNDERT: 19.09.2006

12.12.2006

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.07.2006 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“ (Stand: 1. Änderung), Gemarkung Arnshausen zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“, Gemarkung Bad Kissingen, 1. Änderung, wurde am 05.01.1990 rechtsverbindlich.

Die 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich wird durch die Bahnlinie im Osten, durch die B 286 im Westen und Süden und durch die nördliche Grenze der Grundstücke mit den Flurnummern 2835/1, 2833/2 und 2952/1 im Norden begrenzt. Es sind die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke mit den Nummern 626, 626/24, 626/25, 627, 628, 2654/2, 2654/3, 2654/4, 2654/5, 2654/6, 2654/7, 2654/8, 2724, 2724/1, 2724/2, 2727/3, 2833/2, 2833/3, 2835/1, 2835/2, 2841, 2951, 2951/1, 2952, 2952/1, 2958, 2961/2 und 2961/3 der Gemarkung Arnshausen enthalten.

3. Änderungen im Bebauungsplan

Im Rahmen der 2. Änderung soll das Grundstück Flurstücksnummer 2951 von einer Sondergebietsfläche in ein Gewerbegebiet geändert werden. Gleichzeitig sollen nach § 8 Abs. 3 Zif. 3 BauNVO Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Planungsziele und Begründung der Änderungspunkte

Die derzeit rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“, Gemarkung Arnshausen, weist für das Grundstück Flurstücksnummer 2951, Alte Kissinger Straße 7, eine Sondergebietsfläche für einen Baumarkt aus.

Auf diesem Grundstück hat die Firma Pfeiffer bis vor circa einem Jahr einen OBI-Baumarkt betrieben. Die Nutzung als Baumarkt ist inzwischen aufgegeben.

Die Firma Pfeiffer KG möchte die bisherigen Baumarktflächen im Sinne eines Gewerbegebietes weiter betreiben. Angedacht sind die Errichtung einer Spielhalle, einer Diskothek und eines Bowling-Centers in den bestehenden Gebäuden. Diese Nutzungen sind in einem Sondergebiet Baumarkt nicht zulässig, in einem Gewerbegebiet, wie es in den übrigen Bereichen dieses Bebauungsplanes ausgewiesen ist, können diese Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Aus der Sicht der städtebaulichen Entwicklung in Bad Kissingen sollen gerade im Bereich des Gewerbegebiets „Alte Kissinger Straße“ solche Einrichtungen, die dort bereits vorhanden sind, auch weiter zugelassen werden. Deshalb soll der Bebauungsplan auch für die gegenständlichen Grundstücke in ein Gewerbegebiet rückgeführt werden.

In der ersten Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollten per Festsetzung Vergnügungsstätten innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes generell zugelassen werden. Dies wurde an dieser Stelle für städtebaulich vertretbar gehalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen allerdings verschiedene Einwände ein, die sich insbesondere auf ein Wohngebäude auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2961/3 beziehen. Deshalb wurde im Rahmen der Abwägung und Behandlung der Einwände in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung vom 19.09.2006 beschlossen, dass Vergnügungsstätten nicht grundsätzlich, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei dem Gebäude auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2961/3 handelt es sich um ein vor der Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigtes und gebautes, ursprünglich landwirtschaftlich genutztes Gebäude. Die Genehmigung wurde 1955 erteilt. Das Gebäude beinhaltet drei Wohnungen. Der Bebauungsplan wurde 1988, die 1. Änderung 1990 rechtskräftig. In Gewerbegebieten können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. In dem Bebauungsplan „Alte Kissinger Straße“ sind solche Wohnungen gemäß Festsetzung ausnahmsweise zugelassen. Bei einer Wohnung in einem Gewerbegebiet ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte sind in der TA Lärm festgeschrieben. Diese Immissionsrichtwerte sind in den Bebauungsplan unter Punkt 9 (Immissionsschutz) aufgenommen. Hieran wurde keine Änderung vorgenommen. Eine Verschlechterung der vorhandenen Situation ist deshalb nicht zu erwarten. Die zulässige Nutzung dieses Grundstücks wird nicht verändert. Eine Nutzung die zum großen Teil dem Wohnen dient, wäre daher weder vor, noch nach der Änderung zulässig. Das Gebäude Alte Kissinger Straße 15 besitzt jedoch Bestandsschutz. Die Nutzung als Gewerbegebiet entspricht der ursprünglich geplanten Nutzung und Intention des Gebietes. In der Grundfassung des Bebauungsplanes wurde das ganze Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Baumarkt wurde erforderlich, da ein Baumarkt der geplanten Größenordnung in einem reinen Gewerbegebiet nicht zulässig gewesen wäre. Der Baumarkt kann als Sonderform der Gewerbenutzung angesehen werden und ist von den Immissionen nicht anders zu bewerten als eine andere Gewerbenutzung. Die Notwendigkeit der Ausweisung als Sondergebiet ist mit der Auffassung des Baumarktes nicht mehr gegeben. Gleichzeitig wurden an anderer Stelle in Bad Kissingen Sondergebiete für Baumärkte ausgewiesen, sodass das betroffene Gebiet in seine ursprüngliche Nutzung als Gewerbegebiet zurückgeführt werden soll.

Die Aufnahme der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entspricht der derzeitigen Nutzung und dem Charakter des Gebietes, da bereits jetzt eine Diskothek dort angesiedelt ist. Bei einem Ausschluss von Vergnügungsstätten wäre diese am jetzigen Standort nicht möglich. Gerade wenn in einer Kommune nur wenige Unterbringungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten vorhanden sind, ist es erforderlich hierfür Raum zu schaffen und diese bevorzugt in Gewerbegebieten zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wurde nach der alten BauNVO von 1977, in der Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nicht explizit geregelt sind, 1988 aufgestellt und 1990 das erste Mal geändert. Nach der BauNVO von 1977 waren Vergnügungsstätten nicht dezidiert als Ausnahmetatbestand aufgeführt und wurden wie sonstige Gewerbebetriebe beurteilt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach der BauNVO von 1990. Hierin ist die Möglichkeit zur Ausweisung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten als eigenständige Nutzungsart geregelt. Mit der abschließenden Regelung der Vergnügungsstätten in der BauNVO von 1990 fallen derartige Anlagen nicht mehr unter die nach Störgraden abgestuften sonstigen Gewerbebetriebe, sodass sich die Zulässigkeit oder ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit nur noch nach der speziellen Regelung der jeweiligen Baugebietsnorm richtet. Bei einer generellen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wäre allerdings darauf zu achten, dass der Gewerbegebietscharakter erhalten bleibt. Eine generelle Zulassung von Vergnügungsstätten darf nicht dazu führen, dass das Gebiet den

Charakter eines Kerngebietes erhält. Dies ist von der Stadt Bad Kissingen in keiner Weise beabsichtigt. Die Genehmigung weiterer Vergnügungsstätten ist auch im Rahmen der ausnahmsweisen Zulassung innerhalb des Gewerbegebietes ohne eine generelle Zulassung von Vergnügungsstätten möglich. Weitere Vergnügungsstätten in der dargelegten Form verändern bei der Größe des betroffenen Gebietes nicht den Charakter des Gewerbegebietes. Eine konkrete Abwägung kann im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführt werden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des angrenzenden Bahngeländes mit einbezogen und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Bei dieser Fläche handelt es sich rechtlich gesehen um eine planfestgestellte und gewidmete Bahnanlage. Diese Teilfläche wird als Gewerbegebiet, vorbehaltlich einer positiven abschließenden Entbehrlichkeitsprüfung durch die DB festgesetzt.

5. Grünordnung

In Zusammenhang mit der Änderung der zulässigen Nutzungen werden die Baufelder nicht verändert. Ebenso bleiben die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Grünflächenzahl erhalten. Somit sind keine Auswirkungen auf die Grünordnung zu erwarten. Der rechtskräftige Grünordnungsplan wird nicht geändert.

6. Erschließung und Erschließungskosten

Die Erschließung wird nicht verändert. Die Änderungen verhalten sich hinsichtlich der Erschließungskosten neutral.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

7.1.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Im Bereich des Grundstücks Flurstücksnummer 2951 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“, Gemarkung Arnshausen, ist eine Nutzungsänderung geplant. Diese macht eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Unter Punkt 4 Planungsziele wird die Änderung näher erläutert.

7.1.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Auf einen Scoping - Termin wurde auf Grund der reinen Nutzungsänderung verzichtet. In der Urfassung des Bebauungsplanes war das Grundstück bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Schutzgut Mensch:

Für den Menschen sind insbesondere die Aspekte des Verkehrs und des Lärmschutzes von Bedeutung.

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2961/3 befindet sich ein Wohngebäude. Dieses liegt mitten im Gewerbegebiet und wurde vor der Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigt und gebaut. Ursprünglich wurde das Gebäude landwirtschaftlich genutzt. Die Genehmigung wurde 1955 erteilt. Das Gebäude beinhaltet drei Wohnungen. Der Bebauungsplan wurde 1988, die 1. Änderung 1990 rechtskräftig. In Gewerbegebieten können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. In dem Bebauungsplan „Alte Kissinger Straße“ sind solche Wohnungen gemäß Festsetzung ausnahmsweise zugelassen. Bei einer Wohnung in einem Gewerbegebiet ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte sind in der TA Lärm festgeschrieben. Diese Immissionsrichtwerte sind in den Bebauungsplan unter Punkt 9 (Immissionsschutz) aufgenommen. Hieran wurde keine Änderung vorgenommen. Eine Verschlechterung der vorhandenen Situation ist deshalb nicht zu erwarten. Die zulässige Nutzung dieses Grundstücks wird nicht verändert. Eine Nutzung, die zum großen Teil dem Wohnen dient, wäre daher weder vor, noch nach der Änderung des Bebauungsplanes zulässig. Das Gebäude Alte Kissinger Straße 15 besitzt jedoch Bestandsschutz. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen verschiedene Einwände ein, die sich insbesondere auf dieses Wohngebäude beziehen. Deshalb wurde im Rahmen der Abwägung und Behandlung der Einwände in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung vom 19.09.2006 beschlossen, dass Vergnügungsstätten nicht grundsätzlich, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Durch die nur ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten kann eine konkrete Abwägung im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführt werden und so sichergestellt werden, dass keine zusätzliche Beeinträchtigung des Gebäudes erfolgt.

Von einer Zunahme des Verkehrs auf Grund der Nutzungsänderung kann nicht ausgegangen werden. Es ist allerdings mit einer zeitlichen Verschiebung des Verkehrsaufkommens in die Nachtstunden zu rechnen. Da durch die Zufahrt in das Gebiet keine Wohn- oder Mischgebiete beeinträchtigt werden, sondern die Zufahrt nur über die Bundesstraße und das Gewerbegebiet erfolgt, ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch kommt.

Schutzgut Pflanze:

Durch die Nutzungsänderung wird es nicht zu einer Änderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanze kommen, da an den Baugrenzen, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Grünflächenzahl und an Festsetzungen zur Grünordnung keine Änderungen vorgenommen werden.

Schutzgut Tier:

Durch die Nutzungsänderung wird es nicht zu einer Änderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Tier kommen, da an der Nutzungsintensität keine Änderungen vorgenommen werden.

Schutzgut Boden:

Die überbaubaren Flächen und die Straßenflächen verändern sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht. Damit ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser:

Da sich die überbaubaren Flächen und die Eingriffstiefen der Bebauung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht ändern, wird von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzguts Wassers ausgegangen.

Schutzgut Luft, Klima:

Die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zulässige Bebauung unterscheidet sich nicht von der Bebauung, die laut rechtskräftigem Bebauungsplan möglich ist. Von einer Verkehrszunahme ist nicht auszugehen. So wird, ausgehend von der Bebauung und der verkehrlichen Belastung, keine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzguts Luft oder Klima eintreten.

Schutzgut Landschaftsbild:

Auf Grund der Änderungen wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kulturgüter:

Auf Grund der Änderungen wird das Schutzgut Kulturgüter nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Sachgüter:

Auf Grund der Änderungen wird das Schutzgut Sachgüter nicht beeinträchtigt.

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

Zur Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden keine Maßnahmen ergriffen, da keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7.2.3. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Eine alternative Untersuchung erfolgte nicht, da im Rahmen der Bebauungsplanänderung lediglich eine Nutzungsänderung vorgenommen wird.

7.3. Monitoring

Ein Monitoring ist nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und keine Maßnahmen zur Vermeidung festgelegt werden.

7.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der 2. Änderung soll das Grundstück Flurstücksnummer 2951 von einer Sondergebietsfläche in ein Gewerbegebiet geändert werden. Gleichzeitig sollen nach § 8 Abs. 3 Zif. 3 BauNVO Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugelassen werden.

Zwischen der Ausführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Ausführung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Veränderungen in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten.

In der ersten Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollten per Festsetzung Vergnügungsstätten innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes generell zugelassen werden. Dies wurde an dieser Stelle für städtebaulich vertretbar gehalten. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen allerdings verschiedene Einwände ein, die sich insbesondere auf ein Wohngebäude auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2961/3 beziehen. Deshalb wurde im Rahmen der Abwägung und Behandlung der Einwände in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung vom 19.09.2006 beschlossen, dass Vergnügungsstätten nicht grundsätzlich, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden.

8. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Kissinger Straße“, Gemarkung Arnshausen, vom 21.08.2006 bis 11.09.2006, gingen Einwände ein. Diese wurden in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 19.09.2006 behandelt.

1. Verschiedene Miteigentümer des Grundstücks Alte Kissinger Straße 15 und Eigentümer und Betriebsinhaber aus der näheren Umgebung (Fl.Nr. 2724/2, Fl.Nr. 2724/3, Fl.Nr. 2952/0, Fl.Nr. 2961/2) mit weitestgehend gleich lautenden Schreiben vom 28.08.2006.

Sachverhalt:

Die Einwander stimmen der Änderung des Bebauungsplanes „Alte Kissinger Straße“ nicht zu.

Einwände der Miteigentümer des Grundstücks Alte Kissinger Straße 15:

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 2961/3 sei seit 1957 teilweise gewerblich, zu einem großen Teil aber auch für Wohnzwecke genutzt. Unter anderem seien derzeit drei Wohnungen bewohnt. Diese Nutzung wäre bei einer Änderung des Bebauungsplanes nach § 8 BauNVO nicht mehr zulässig.

Einwände der Miteigentümer des Grundstücks Alte Kissinger Straße 15 und der Eigentümer und Betriebsinhaber der näheren Umgebung:

In die nach Art. 14 Grundgesetz verbürgten Eigentumsrechte würde hier grundlos und ungerechtfertigt eingegriffen, da die Nutzbarkeit des Grundstückes und damit auch der Wert stark eingeschränkt würde. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sei nicht erforderlich, da die bisher festgesetzte Nutzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO dem Gebiet ausreichend gerecht werde.

Die Festsetzung der generellen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sei darüber hinaus nicht erforderlich und würde dem Gebiet nicht ansatzweise gerecht. Eine konkrete Abwägung im Einzelfall wäre hier sowohl für die Anlieger, als auch für die Stadt Bad Kissingen von Vorteil. Die Festsetzung einer generellen Ausnahme widerspräche dem Sinn und Zweck des § 8 Abs. 3 BauNVO und schränke die Nutzbarkeit und damit den Wert der Grundstücke weiter ein.

Die Änderung des Bebauungsplanes würde folgende Belästigungen, denen sich die Einwander durch den bereits bestehenden Discobetrieb ausgesetzt sehen, weiter verschärfen:

1. Parkplatznot (Die Einfahrten würden regelmäßig von Besuchern der Disco zugeparkt)
2. Lärmbelästigung durch Besucher der Disco, die bereits auf Höhe der Firma Pfeifer parken würden und unter Alkoholeinfluss so laut seien, dass man aus dem Schlaf gerissen würde (die Disco hätte bis 5 Uhr geöffnet).
3. Weiterhin würde des Öfteren von Discobesuchern Unrat einfach auf den Gehsteig, auf die Straße und in die Gärten entsorgt.
4. Die Hauseinfriedungen des Grundstücks Alte Kissinger Straße 15 seien schon des Öfteren beschädigt worden.
5. Die Besucher der Disco würden regelmäßig ihre Notdurft an oder gegebenenfalls hinter dem Haus entrichten.
6. Die Ostseite des Gebäudes Alte Kissinger Straße 15 in der die Kinderzimmer lägen, sei der Beschallung der vorhandenen Disco am wenigsten ausgesetzt, würde aber dann genauso beschallt wie die Vorderfront.

Die Einwender behalten sich für den Fall der Durchführung der Änderung rechtliche Schritte zur Erreichung einer angemessenen Entschädigung nach § 42 BauGB vor.

Abwägung:

Abwägung der Einwände der Miteigentümer des Grundstücks Alte Kissinger Straße 15:

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Umwandlung der Nutzung von einem Sondergebiet in ein Gewerbegebiet für das Flurstück 2951 und 628.

Bei dem Gebäude auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2961/3 handelt es sich um ein vor der Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigtes und gebautes, ursprünglich landwirtschaftlich genutztes Gebäude. Die Genehmigung wurde 1955 erteilt. Das Gebäude beinhaltet drei Wohnungen. Der Bebauungsplan wurde 1988, die 1. Änderung 1990 rechtskräftig. In Gewerbegebieten können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. In dem Bebauungsplan „Alte Kissinger Straße“ sind solche Wohnungen gemäß Festsetzung ausnahmsweise zugelassen. Von der Nutzungsänderung von einem Sondergebiet in ein Gewerbegebiet ist das Grundstück Alte Kissinger Straße 15 nicht betroffen. Die zulässige Nutzung dieses Grundstücks wird nicht verändert. Eine, wie in dem Einwand dargelegte Nutzung, die zum großen Teil dem Wohnen dient, wäre daher weder vor, noch nach der Änderung zulässig. Das Gebäude Alte Kissinger Straße 15 besitzt jedoch Bestandsschutz.

Abwägung der Einwände der Miteigentümer des Grundstücks Alte Kissinger Straße 15 und der Eigentümer und Betriebsinhaber der näheren Umgebung:

Bei den weiteren Einwändern handelt es sich im Wesentlichen um in einem Gewerbegebiet zulässige und genehmigte Gewerbebetriebe.

Die Nutzung als Gewerbegebiet entspricht der ursprünglich geplanten Nutzung und Intention des Gebietes. In der Grundfassung des Bebauungsplanes wurde das ganze Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Baumarkt wurde erforderlich, da ein Baumarkt der geplanten Größenordnung in einem reinen Gewerbegebiet nicht zulässig gewesen wäre. Der Baumarkt kann als Sonderform der Gewerbenutzung angesehen werden und ist von den Immissionen nicht anders zu bewerten als eine andere Gewerbenutzung. Die Notwendigkeit der Ausweisung als Sondergebiet ist mit der Auffassung des Baumarktes nicht mehr gegeben. Gleichzeitig wurden an anderer Stelle in Bad Kissingen Sondergebiete für Baumärkte ausgewiesen, sodass das betroffene Gebiet in seine ursprüngliche Nutzung als Gewerbegebiet zurückgeführt werden soll.

Die Aufnahme der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entspricht der derzeitigen Nutzung und dem Charakter des Gebietes, da bereits jetzt eine Diskothek dort angesiedelt ist. Bei einem Ausschluss von Vergnügungsstätten wäre diese am jetzigen Standort nicht möglich.

Gerade wenn in einer Kommune nur wenige Unterbringungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten vorhanden sind, ist es erforderlich hierfür Raum zu schaffen und diese bevorzugt in Gewerbegebieten zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wurde nach der alten BauNVO von 1977, in der Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nicht explizit geregelt sind, 1988 aufgestellt und 1990 das erste Mal geändert. Nach der BauNVO von 1977 waren Vergnügungsstätten nicht dezidiert als Ausnahmetatbestand aufgeführt und wurden wie sonstige Gewerbebetriebe beurteilt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach der BauNVO von 1990. Hierin ist die Möglichkeit zur Ausweisung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten als eigenständige Nutzungsart geregelt. Mit der abschließenden Regelung der Vergnügungsstätten in der BauNVO von 1990 fallen derartige Anlagen nicht mehr unter die nach Störgraden abgestuften sonstigen Gewerbebetriebe, sodass sich die Zulässigkeit oder ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit nur noch nach der speziellen Regelung der jeweiligen Baugebietsnorm richtet. Bei einer generellen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wäre allerdings darauf zu achten, dass der Gewerbegebietscharakter erhalten bleibt. Eine generelle Zulassung von Vergnügungsstätten darf nicht dazu führen, dass das Gebiet den Charakter eines Kerngebietes erhält. Dies ist von der Stadt Bad Kissingen in keiner Weise beabsichtigt. Die Genehmigung einer weiteren Vergnügungsstätte ist auch im Rahmen der ausnahmsweisen Zulassung innerhalb des Gewerbegebietes ohne eine generelle Zulassung von Vergnügungsstätten möglich. Eine weitere Vergnügungsstätte in der dargelegten Form verändert bei der Größe des betroffenen Gebietes nicht den Charakter des Gewerbegebietes. Eine konkrete Abwägung kann im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführt werden. Von der generellen Zulassung von Vergnügungsstätten kann insofern abgesehen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist dagegen erforderlich. Eine Möglichkeit zur Entschädigung nach § 42 BauGB ist nicht gegeben, da die Grundstücke der Einwander in ihrer zulässigen Nutzung, insbesondere bei Wegfall der generellen Zulassung von Vergnügungsstätten, nicht verändert werden.

Parkplätze sind im Rahmen des Bauantrags in ausreichender Zahl gemäß Stellplatzrichtlinie der Stadt Bad Kissingen nachzuweisen, sodass diesbezüglich von einer zusätzlichen Beeinträchtigung nicht ausgegangen werden kann.

Bei einer Wohnung in einem Gewerbegebiet ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte sind in der TA Lärm festgeschrieben. Diese Immissionsrichtwerte sind in den Bebauungsplan unter Punkt 9 (Immissionsschutz) aufgenommen. Hieran wurde keine Änderung vorgenommen. Eine Verschlechterung der vorhandenen Situation ist deshalb nicht zu erwarten.

Bei den Einwänden bezüglich Unrat, Beschädigung der Hauseinfriedung und Hinterlassen der Notdurft handelt es sich um privatrechtliche Belange, die nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens sind.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwänden in soweit statt zu geben, dass Vergnügungsstätten nicht grundsätzlich zugelassen werden. Es wird beschlossen, eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufzunehmen.

9. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand die frühzeitige Behördenbeteiligung statt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen ein. Diese wurden in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 19.09.2006 behandelt.

1. DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 25.08.2006

1.1 Sachverhalt:

Auf Grund der Nähe des Baugebietes zur Bahnlinie solle folgender Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden:

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB soweit dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen seien erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abwägung:

Bei der neuen Nutzung als Gewerbegebiet und insbesondere als Diskothek, Bowlingcenter und Spielhalle handelt es sich gegenüber der alten Nutzung als Baumarkt nicht um eine stärker zu schützende Nutzung. Weiterhin können mögliche zivilrechtliche Forderungen nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

1.2 Sachverhalt:

Abstand und Art der Bepflanzung seien so zu wählen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergäbe sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände seien durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen könnten, seien diese entsprechend anzupassen oder zu beseitigen. Bei Gefahr im Verzug behalte sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Es wird darum gebeten entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Abwägung:

Eine entsprechende Festsetzung sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, dem Einwand durch Aufnahme folgender Festsetzung in den Bebauungsplan Rechnung zu tragen: Abstand und Art der Bepflanzung sind so zu wählen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe zuzüglich einem Sicherheitsabstand von 2,50 m.

1.3 Sachverhalt:

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auch eine Teilfläche des angrenzenden Bahngeländes mit einbezogen und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Fläche zuzüglich einer Teilfläche des Bahngeländes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die im Flächennutzungsplan als Bahngelände ausgewiesen ist, wird laut DB seit 1993 an die Firma Pfeifer zur Nutzung als Park- und Freilagerfläche vermietet. Im Hinblick auf die derzeitige Nutzung wird darum gebeten, die gesamte Mietfläche, vorbehaltlich einer positiv abschließenden Entbehrlichkeitsprüfung, als Gewerbegebiet auszuweisen.

Abwägung:

Mit der Änderung des BauGB im April 2005 wurde es nach § 9 Abs. 2 möglich bedingte Nutzungen in Bebauungsplänen festzusetzen. Damit wäre die Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet vorbehaltlich einer positiven abschließenden Entbehrlichkeitsprüfung möglich. Die Ausweisung sollte aber erst durch ein Änderungsverfahren nach einer Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt werden, da in diesem Falle keine Dringlichkeit vorliegt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, den Einwand zurückzuweisen.

2. Einwand der Stadtwerke Bad Kissingen mit Schreiben vom 24.08.2006 und Stellungnahme des Stadtbrandinspektors hierzu vom 08.09.2006

2.1 Sachverhalt:

Von Seiten der Stadtwerke Bad Kissingen wird eingewandt, dass die Feuerlöschsicherheit gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen nicht gesichert ist.

Abwägung:

Gemäß Stellungnahme des Stadtbrandinspektors wurde die Löschwasserversorgung in der Alten Kissinger Straße überprüft. Durch Errichtung einer Zisterne und Aufbau einer langen Wegstrecke zur Saale ist die erforderliche Menge Löschwasser zu erreichen.

Beschluss:

Der Ausschuss stellt fest, dass damit den Einwänden Rechnung getragen ist.

10. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“, Gemarkung Arnshausen, vom 16.10.2006 bis 16.11.2006, gingen keine Einwände ein.

11. Ergebnis der Behördenbeteiligung

Parallel zur öffentlichen Auslegung fand die Behördenbeteiligung statt. Dabei ging ein Einwand ein. Dieser wurden in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 12.12.2006 behandelt.

DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 23.11.2006:

Sachverhalt:

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des angrenzenden Bahngeländes mit einbezogen und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Bei dieser Fläche handelt es sich rechtlich gesehen um eine planfestgestellte und gewidmete Bahnanlage. Damit der Plan Rechtskraft erlangen kann, muss das Teilstück entweder aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden oder als Bahnanlage ausgewiesen werden.

Abwägung:

Das besagte Teilstück wurde in der Urfassung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet, in der 1. Änderung als Sondergebiet und nun im Rahmen der 2. Änderung erneut als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert werden.

Die Teilfläche kann als Gewerbegebiet vorbehaltlich einer positiven abschließenden Entbehrlichkeitsprüfung durch die DB festgesetzt werden. Diese bedingte Nutzung sollte ergänzend in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, dem Einwand insofern Rechnung zu tragen, als die bedingte Nutzung, für die der Bahn gehörende Fläche, in den Festsetzungen ergänzt wird. Eine erneute Auslegung oder Behördenbeteiligung ist nicht erforderlich, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht verändert werden und die Ergänzung mit der DB Services Immobilien GmbH abgestimmt wurde.

12. Satzungsbeschluss

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung beschließt in seiner Sitzung am 12.12.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“, Gemarkung Arnshausen in der Fassung vom 12.12.2006 als Satzung.

13. Zusammenfassende Erklärung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.07.2006 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“ (Stand: 1. Änderung), Gemarkung Arnshausen zu ändern.

Im Rahmen der 2. Änderung soll das Grundstück Flurstücksnummer 2951 von einer Sondergebietsfläche für einen Baumarkt in ein Gewerbegebiet geändert werden. Gleichzeitig sollen nach § 8 Abs. 3 Zif. 3 BauNVO Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf dem Flurstück 2951 wurde bis vor circa einem Jahr ein Baumarkt betrieben. Die Nutzung als Baumarkt ist inzwischen aufgegeben.

Die bisherigen Baumarktflächen sollen nun im Sinne eines Gewerbegebietes weiter betrieben werden. Angedacht sind die Errichtung einer Spielhalle, einer Diskothek und eines Bowling-Centers in den bestehenden Gebäuden. Diese Nutzungen sind in einem Sondergebiet Baumarkt nicht zulässig, in einem Gewerbegebiet, wie es in den übrigen Bereichen dieses Bebauungsplanes ausgewiesen ist, können diese Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Aus der Sicht der städtebaulichen Entwicklung in Bad Kissingen sollen gerade im

Bereich des Gewerbegebiets „Alte Kissinger Straße“ solche Einrichtungen, die dort bereits vorhanden sind, auch weiter zugelassen werden.

In der ersten Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollten per Festsetzung Vergnügungsstätten innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes generell zugelassen werden. Dies wurde an dieser Stelle für städtebaulich vertretbar gehalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen allerdings verschiedene Einwände ein, die sich insbesondere auf ein Wohngebäude auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2961/3 bezogen.

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2961/3 befindet sich ein Wohngebäude. Dieses liegt mitten im Gewerbegebiet und wurde vor der Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigt und gebaut. Ursprünglich wurde das Gebäude landwirtschaftlich genutzt. Die Genehmigung wurde 1955 erteilt. Das Gebäude beinhaltet drei Wohnungen. Der Bebauungsplan wurde 1988, die 1. Änderung 1990 rechtskräftig. In Gewerbegebieten können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. In dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße“ sind solche Wohnungen gemäß Festsetzung ausnahmsweise zugelassen. Bei einer Wohnung in einem Gewerbegebiet ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte sind in der TA Lärm festgeschrieben. Diese Immissionsrichtwerte sind in den Bebauungsplan unter Punkt 9 (Immissionsschutz) aufgenommen. Hieran wurde keine Änderung vorgenommen. Eine Verschlechterung der vorhandenen Situation ist deshalb nicht zu erwarten. Die zulässige Nutzung dieses Grundstücks wird nicht verändert. Eine Nutzung, die zum großen Teil dem Wohnen dient, wäre daher weder vor, noch nach der Änderung des Bebauungsplanes zulässig. Das Gebäude Alte Kissinger Straße 15 besitzt jedoch Bestandsschutz.

Durch eine nur ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten kann eine konkrete Abwägung im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführt werden und so sichergestellt werden, dass keine zusätzliche Beeinträchtigung des Gebäudes erfolgt.

Deshalb wurde im Rahmen der Abwägung und Behandlung der Einwände in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung vom 19.09.2006 beschlossen, dass Vergnügungsstätten nicht grundsätzlich, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Bad Kissingen, 13.12.2006
Ref. III-2 b

Schwind
Dipl.-Ing. (FH)

STADT BAD KISSINGEN

STADTTEIL

ARNSHAUSEN

BEGRÜNDUNG ZUR 1.ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES

GEWERBEGEBIET

ALTE KISSINGER STR.

STADTBAUAMT
REF III-3

BAD KISSINGEN
STAND: 9. 5. 1989

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat am 10.05.1989 beschlossen den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße" zu ändern und das Grundstück Fl.Nr. 2951 und die östliche anschließende Teilfläche aus Fl.Nr. 628, Gem. Arnshausen, als Sondergebiet "Bau- und Heimwerkermarkt" auszuweisen.

Mit Schreiben vom 13.04.1989 hat die Regierung von Unterfranken Abt. Höhere Landesplanung, festgestellt, daß das Mittelzentrum Bad Kissingen ein geeigneter Standort für einen Bau- und Heimwerkermarkt ist. Die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte wird unter Berücksichtigung der Zentralitätshierarchie und der damit vorgenommenen Funktionszuweisungen nicht berührt. Schließlich steht ein solcher Markt auch in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Einzugsbereiches.

2. Erläuterungen des Bebauungsplanes

Größe des Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches = ca. 5,27 ha

Art der baulichen Nutzung: -Gewerbegebiet gem. § 18 BauNVO

-Sondergebiet für Bau- und Heimwerkermarkt
gem. § 11 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO

Gesamtfläche:	5,27 ha	=	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,71 ha	=	13,5 %
Gewerbliche Bauflächen	3,47 ha	=	65,8 %
Sondergebiet	1,09 ha	=	20,7 %

3. Grünflächen und Bepflanzung

Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Alte Kissinger Straße" besteht ein rechtsverbindlicher Grünordnungsplan der durch die Änderung nicht berührt wird.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Anordnung einer Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

5. Erschließungsanlagen

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden.

6. Erschließungskosten

Erschließungskosten fallen nicht an.

7. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.5. bis 12.06.1989 durchgeführt.

Dabei beantragte die Fa. Werner-Bräu ebenfalls die Ausweisung ihres Grundstücks Fl.Nr. 2724 als Sondergebiet für die Errichtung und Betreibung eines Kaufmarktes.

Sonstige Einwände wurden nicht vorgebracht.

Nach Abwägung aller Belange beschloß der Stadtrat den Einwand der Fa. Werner-Bräu zurückzuweisen. Da keine konkreten Nutzungsabsichten mit dem Antrag versehen sind, kann einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht zugestimmt werden. Erst nach Vorlage eines Bauantrages und nach einer landesplanerischen Stellungnahme kann über eine Änderung der derzeitigen Festsetzungen entschieden werden.

Der Stadtrat beschloß in seiner Sitzung am 26.07.1989, die Verwaltung zu beauftragen, auf der Grundlage des Planes vom 09.05.1989, einen Bebauungsplanentwurf mit Begründung zu erstellen, ihn auf Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und gleichzeitig den Trägern öffentlicher Belange zuzuleiten.

8. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Einwendungen wurden während der öffentl. Auslegung nicht vorgebracht. Lediglich von der Handwerkskammer Unterfranken wurden als Träger öffentl. Belange Einwendungen vorgebracht. Diese Einwendungen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 27.09.1989 behandelt. Das Ergebnis der vom Stadtrat getroffenen Entscheidung wurde der Handwerkskammer mitgeteilt.

9. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.09.1989 die Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 09.05.1989 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Aufgestellt am 28.09.1989
Stadt Bad Kissingen
Ref. III - 3
i.A.


Russ
Techn.-Amtmann

STADT BAD KISSINGEN

STADTTEIL

ARNSHAUSEN

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN**

GEWERBEGEBIET

ALTE KISSINGER STR.

**STADTBAUAMT
REF III-3**

**BAD KISSINGEN
STAND: 13.9.1988**

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.11.1986 beschlossen, für das Gebiet "Alte Kissinger Straße", Gem. Arnshausen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Gebiet ist z.Zt. ohne Ordnung bebaut. Es kamen bereits mehrfach Anfragen über die Bebaubarkeit. Der Bedarf an gewerblichen Flächen ist in Bad Kissingen sehr groß, da im gesamten Stadtbereich nur wenige Flächen ausgewiesen sind.

Das Baugebiet liegt in der Gem. Arnshausen und schließt an den südlichen Ortsrand von Bad Kissingen an.

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Grenzen des Bebauungsplanes sind wie folgt festgesetzt:

Im Osten die Bahnlinie Bad Kissingen-Ebenhausen, im Norden die nördliche Grenze von Flst.Nr. 2952/1 und 853/1, im Westen und Süden die B 286.

2. Erläuterungen des Bebauungsplanes

Größe des Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 5,27 ha

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Gesamtfläche	5,27 ha	=	100 %
Öffentl. Verkehrsfläche	0,71 ha	=	13,5 %
Gewerbe-Bauflächen	4,56 ha	=	86,5 %

3. Bepflanzung

Am westlichen Rand des Baugebietes zwischen dem Fußweg entlang der B 286 und der westlichen Baugrenze wird die Pflanzung einer Sichtschutzhecke aus standortgerechten Pflanzarten festgesetzt.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Anordnung einer Baulandumlegung gem. § 46 Abs. 1 BauGB wird nicht für erforderlich gehalten.

5. Erschließungsanlagen

5.1 Straßenbau

Die Anbindung der Alten Kissinger Straße an die B 286 ist vorhanden. Ausreichende Sichtdreiecke an der Einmündungsstelle können von Bebauung und Bewuchs freigehalten werden.

Die Straßenplanung deckt sich zum Teil mit der bereits vorhandenen "Alten Kissinger Straße". Im vorderen Bereich ist daher nur ein halbseitiger Straßenausbau mit der Erstellung eines Gehweges erforderlich. Im hinteren Bereich ist die Straße einschl. der Wendeanlage neu zu errichten.

Die Alte Kissinger Straße wird 5,50 m breit mit einseitigen Parkstreifen von 2,0 m und beidseitigen, je 1,5 m breiten Gehweg ausgebaut. Die Wendeanlage wird entsprechend EAE 85 für Lastzüge und Gelenkbusse ausgebildet.

Entlang der B 286 wird ein kombinierter Geh- und Radweg in einer Breite von 2,50 m hergestellt.

5.2 Entwässerung

Im Baugebiet ist derzeit eine Entwässerung im Trennungssystem vorhanden. In Zukunft wird das Gebiet im Mischsystem entwässert. Dazu ist im Bereich der Alten Kissinger Straße die Erneuerung des best. Kanals erforderlich. Außerdem ist die Trasse zu verlängern. Eine zweite Trasse ist im Bereich des Geh- und Radweges zu verlegen.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet östlich der Bahnlinie liegt auf dem Grundstück Flst.nr. 627 ein Oberflächenwasserkanal.

Außerdem ist beabsichtigt, im Rahmen der Kanalneubaumaßnahmen den Hauptsammler von Reiterwiesen im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 2952/1 durch das Baugebiet zu verlegen.

Sämtliche Abwässer werden der vollbiologischen Kläranlage der Stadt Bad Kissingen zugeführt.

5.3 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung sind die Stadtwerke Bad Kissingen zuständig. Die Wasserversorgungsanlage ist zum großen Teil vorhanden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist jedoch eine Druckerhöhungsanlage in den Hochbehälter "Am Kreuz" einzubauen.

5.4 Gasversorgung

Für die Gasversorgung sind die Stadtwerke Bad Kissingen zuständig. Gasversorgungsleitungen sind in diesem Bereich noch nicht vorhanden. Ca. 400 m Gasniederdruckleitung sind neu zu verlegen.

5.5 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Für die Stromversorgung und die Straßenbeleuchtung ist das Überlandwerk Unterfranken AG zuständig. Die Stromversorgungsanlage ist zum großen Teil vorhanden. Die Straßenbeleuchtung muß im Zuge des Straßenneubaues neu erstellt werden.

6. Kosten der Erschließung, Ver- und Entsorgung

Bei der Erschließung des geplanten Baugebietes sind folgende Kosten zu erwarten:

6.1 Straßen- und Wegebau	532.000,--
6.2 Kanalbau	
- Erneuerung des vorh. Kanals	557.000,--
- Neuer Erschließungskanal	225.000,--
6.3 Wasserversorgung	120.000,--
6.4 Gasversorgung	150.000,--
6.5 Stromversorgung	160.000,--
6.6. Straßenbeleuchtung	45.000,--
	<hr/>
	1.789.000,--

Die Kosten für den Straßenbau werden, soweit sie beitragsfähig sind, gem. § 129 Abs. 1 BauGB in Höhe von 90% auf die Anlieger umgelegt.

Die Beiträge und Anschlußkosten für die Ver- und Entsorgungsanlagen richten sich nach den jeweiligen Satzungen der Stadt Bad Kissingen.

7. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG wurde in der Zeit vom 10.11. - 28.11.1986 durchgeführt. Dabei wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

Da zur B 286 eine 20 m breite anbaufreie Zone vorgesehen ist, wird beantragt, die Baugrenze des Grundstücks Fl.Nr. 2724 bis auf 2 m an die Alte Kissinger Straße zu erweitern. Im nördlichen und südlichen Bereich sollte die Bebaubarkeit ebenfalls erweitert werden.

Die Geschoßflächenzahl soll auf 2,4 erhöht werden.

Weiterhin wird eine geradlinig verlaufende Grenze der Wendeplatte empfohlen. Auf die genehmigten Gebäude wurde hingewiesen und der Bestandsschutz außerhalb der festgesetzten bebaubaren Flächen festgestellt. Das Fehlen einer Legende mit Festsetzungen wird bemängelt.

Nach Abwägung aller Belange beschloß der Stadtrat in seiner Sitzung vom 25.2.1987, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wie folgt zu behandeln:

Den Anträgen auf Änderung der Baugrenzen und der Grenzen der Wendeplatte wird entsprochen.

Eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl über die in § 17 BauNVO festgesetzte von 2,0 hinaus wird abgelehnt, da die Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind. Baurechtlich genehmigte Anwesen genießen selbstverständlich Bestandsschutz. In der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG sind nur die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung darzulegen. Die sonstigen Festsetzungen sowie die Begründung werden erst im nächsten Verfahrenszug erstellt. Sie können bei der öffentlichen Auslegung nach § 2a Abs. 6 BBauG eingesehen werden.

Der Stadtrat beauftragte die Verwaltung, einen Bebauungsplan mit Begründung zu erstellen und ihn den Trägern öffentl. Belange zuzuleiten.

8. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Einwände vorgebracht:

Das Landratsamt als Untere Naturschutzbehörde verlangt einen qualifizierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan, aus dem später die Bepflanzungspläne zu entwickeln sind. Es wird vorgeschlagen, die Dachformen auf Satteldächer zu beschränken und rotes Dachmaterial vorzuschreiben.

Das Straßenbauamt Schweinfurt verlangt die Veränderung der Sichtflächen bei der Einmündung in die B 286 einschl. eines entsprechenden Textes in den Festsetzungen.

Das Landratsamt als Immissionschutzbehörde bittet um zusätzliche Festsetzung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte.

Der Stadtrat beschloß in seiner Sitzung vom 23.3.1988, die Einwände mit Ausnahme des Vorschlags zur Dachform anzuerkennen und den Bebauungsplan i.d.F. vom 16.03.1988 für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

9. Grünordnungsplan

In seiner Sitzung vom 20.07.1988 beschloß der Stadtrat den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan vom 13.06.1988 mit Begründung ebenfalls auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

In der Zeit vom 1.8. - 1.9.1988 lag der Bebauungsplanentwurf und der dazugehörige Grünordnungsplan vom 13.06.1988 öffentlich aus.

Folgende Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf wurden vorgebracht:

1. Die Fa. Werner-Bräu verweist darauf, daß der geplante Geh- und Radweg auf einer von ihr verpachteten Fläche errichtet wird und eine Beeinträchtigung hinsichtlich der Nutzbarkeit des Grundstücks gering gehalten werden muß. Weiterhin erklärt sie sich nicht mit dem vorgesehenen Wendehammer einverstanden und schlägt eine alternative Lösung vor. Sie macht darauf aufmerksam, daß ein verpachtetes Anwesen beseitigt werden muß und hat entsprechend Entschädigungsforderungen angekündigt.
2. Das ÜWU bemängelt, daß Leitungen nicht in den Plan aufgenommen wurden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.10.1988 beschlossen, die Einwände wie folgt zu behandeln:

- zu 1) Den Einwendungen der Fa. Werner-Bräu wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen:

Vor Ausbau des Geh- und Radweges müssen die privatrechtlichen Voraussetzungen selbstverständlich geschaffen werden. Die Beeinträchtigung des Grundstücks wird auf das Notwendigste beschränkt.

Die Planung des Wendehammers geht davon aus, daß im dortigen GE-Gebiet eine höchstmögliche Ausnutzung der bebaubaren Flächen für gewerbliche Nutzung erreicht wird. Deshalb wurde der Wendehammer in die anbaufreie 20 m-Zone der B 286 geplant. Sein Ausbau ist dort erlaubt und nimmt keine mögliche bebaubare Fläche in Anspruch.

Die vorgeschlagene Alternativlösung der Fa. Werner-Bräu würde eine erhebliche Verminderung der bebaubaren Flächen und die Aufrechterhaltung einer für dieses Gebiet untypischen Wohnbebauung mit sich bringen. Eine Wohnbebauung an dieser Stelle ist auch wegen der unmittelbaren Nähe der Bundesstraße nicht zweckmäßig. Das Anwesen liegt im übrigen mit seinem größten Teil in der anbaufreien Zone an der B 286.

- zu 2) Der Forderung des ÜWU, die Leitungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird Rechnung getragen.

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan i.d.F. vom 13.09.1988 gem. § 10 BauGB als Satzung.

Aufgestellt:

Bad Kissingen, den 12.12.1988

Ref. III - 3

I.A.



Russ

Techn.-Amtmann

AUFTRAGGEBER /
STÄDTEBAULICHE PLANUNG:

STADT BAD KISSINGEN
Bauamt
Rathaus
8730 Bad Kissingen
Telefon: 0971 / 807-0

Begleittext / Begründung der

GRÜNORDNUNG

zum Bebauungsplan des Gewerbegebietes "Alte Kissinger Straße" der Stadt Bad Kissingen

INHALT: * Begründung
 * Anhang I - Pflanzschema, M 1 : 100
 * Anhang II - Standortgerechte Gehölzartenliste

Anlage:

* Grünordnungsplan zum Bebauungsplan, M 1 : 1000, Plannr. 122

Dipl.-Ing. **KLAUS NEISSER**
Freier Landschaftsarchitekt BDLA



Ingenieur-Büro für
Landschafts- und Freiraumplanung
Boxbergerstr. 13; Tel.: 0971/63610
8730 BAD KISSINGEN



Bad Kissingen, den 25.05.1988
Dr/eg

STADT BAD KISSINGEN
GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP) ZUM BEBAUUNGSPLAN (BP) - GEWERBEGEBIET "ALTE
KISSINGER STRASSE"

1. VORBEMERKUNG / RECHTSGRUNDLAGE

Grünordnung ist die fachbezogene Planungsdisziplin des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wonach der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft dargelegt und bewertet wird, sowie Maßnahmen festgelegt werden, die die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwirklichen.

Rechtsgrundlage der Grünordnung bildet das Bundesbaugesetzbuch (BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6), sowie das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatschG, Art. 3) - hiernach sind Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft innerhalb der gemeindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

2. PLANVORGABEN / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Stadt Bad Kissingen existiert ein verbindlicher Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1981.

Im Zuge der Fortschreitung des Flächennutzungsplanes wird ein Landschaftsplan durch das Büro Neisser aufgestellt.

3. ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. BayNatschG, Art. 3, Abs. 4, Satz 1)

3.1. GELÄNDEFORM

Das Bearbeitungsgebiet liegt an den Grenzen der naturräumlichen Einheiten "Östliche Südrhön / Wern-Lauer-Platten". Hier treffen die drei Untereinheiten Sulzthaler Höhen (Wern-Lauer-Platten), Schönauer Hochfläche und Nüdlinger Stufenvorland (beide der Östlichen Südrhön zugehörig) aufeinander.

Meereshöhe: 380 - 400 m über NN

Geologie / Böden: lehmige Böden, meist auf Mittleren Bundsandstein

Niederschläge: 650 - 700 mm im Jahr

3.2. DERZEITIGE NUTZUNG

Das Gewerbegebiet liegt am südlichen Stadtrand von Bad Kissingen; die westliche Grenze bildet die Bundesstraße B 286, im Osten verläuft die Bahnlinie Bad Kissingen-Schweinfurt/Gemünden.

Das Bearbeitungsgebiet wird bereits heute gewerblich genutzt; die Erschließungsstraße und ein Großteil der baulichen Anlagen sind vorhanden.

3.3. GRÜNBESTAND

Das Gewerbegebiet ist im Osten und Südwesten von Gehölzgruppen umgeben. Auf die innere Durchgrünung wurde von den einzelnen Bauwerbern wenig Wert gelegt - so lassen nur mehr einige markante Stieleichen die Größenordnung des ursprünglichen Gehölzbestandes erahnen.

Diese landschaftsoptisch wirkungsvollen Einzelbäume sind durch Verkehrsbelastung im Wurzelbereich gefährdet.

4. ANGESTREBTER ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

(Ziele und Maßnahmen der Grünordnung gemäß BayNatschG, Art. 3, Abs. 4, Satz 2)

Die anstehenden Neugestaltungsmaßnahmen sollen dazu beitragen,

- * das Niederschlagswasser im Gewerbegebiet versickern zu lassen,
- * Sauerstoff zu produzieren (Staubfilter / Frischluftproduktion),
- * das Gewerbegebiet in die umgebende Landschaft einzubinden.

Diese Ziele werden durch eine intensive pflanzliche Durchgrünung des Gewerbegebietes mit heimischen Gehölzen angestrebt.

Die Pflanzenauswahl erfolgt aus der Artenzusammensetzung des standortgerechten Platterbsen-Buchenwaldes.

4.1. GRÜNBESTANDSSICHERUNG

Die im Planungsraum vorhandenen Bäume und Baumhecken sind möglichst zu erhalten und in die Neupflanzungen zu integrieren. Die Hecken binden das Gewerbegebiet bereits teilweise in die Landschaft ein; die Bäume sind landschaftsoptisch bedeutend und spenden im Bereich der Autostellflächen Schatten.

4.2. PFLANZGEBOTE

Um den Bauwerbern einen breiten Spielraum für bauliche Anlagen zu ermöglichen, werden Pflanzgebote im privaten Bereich zum Großteil ohne Standortbindung festgelegt (= innere Durchgrünung).

Pflanzgebote von Hecken mit Standortbindung sind lediglich gegen den öffentlichen Freiraum sowie gegen die freie Landschaft festgesetzt.

Anhang II enthält ein beispielhaftes Pflanzschema für landschaftliche Hecken.

4.2. GRÜNFLÄCHENZAHL

Mit der Festlegung einer Grünflächenzahl (GÜZ) soll einer Totalversiegelung un bebauter Grundstücksflächen begegnet werden. Eine Grünflächenzahl von 0,2 besagt, daß mindestens 20 % des Grundstückes unversiegelt zu gestalten sind. Zwingende Unterschreitungen der Grünflächenzahl können durch Dach- oder Fassadenbegrünung ausgeglichen werden.

Bad Kissingen, den 25.05.1988 Dr-eg
geändert, den 14.06.1988 Dr-eg



KLAUS NEISSER, Dipl.-Ing.
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Büro für Landschafts- u. Freiraumplanung
Boxbergerstr. 13, Telefon (0971) 63610
8730 Bad Kissingen

STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTENLISTE

aus der Artenzusammensetzung des Platterbsen-Buchenwaldes

1. BAUMARTEN I. ORDNUNG:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche

2. BAUMARTEN II. ORDNUNG:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Sorbus torminalis</i>	-	Elsbeere

3. STRAUCHARTEN (NIEDERE ARTEN):

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	-	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Rainweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum

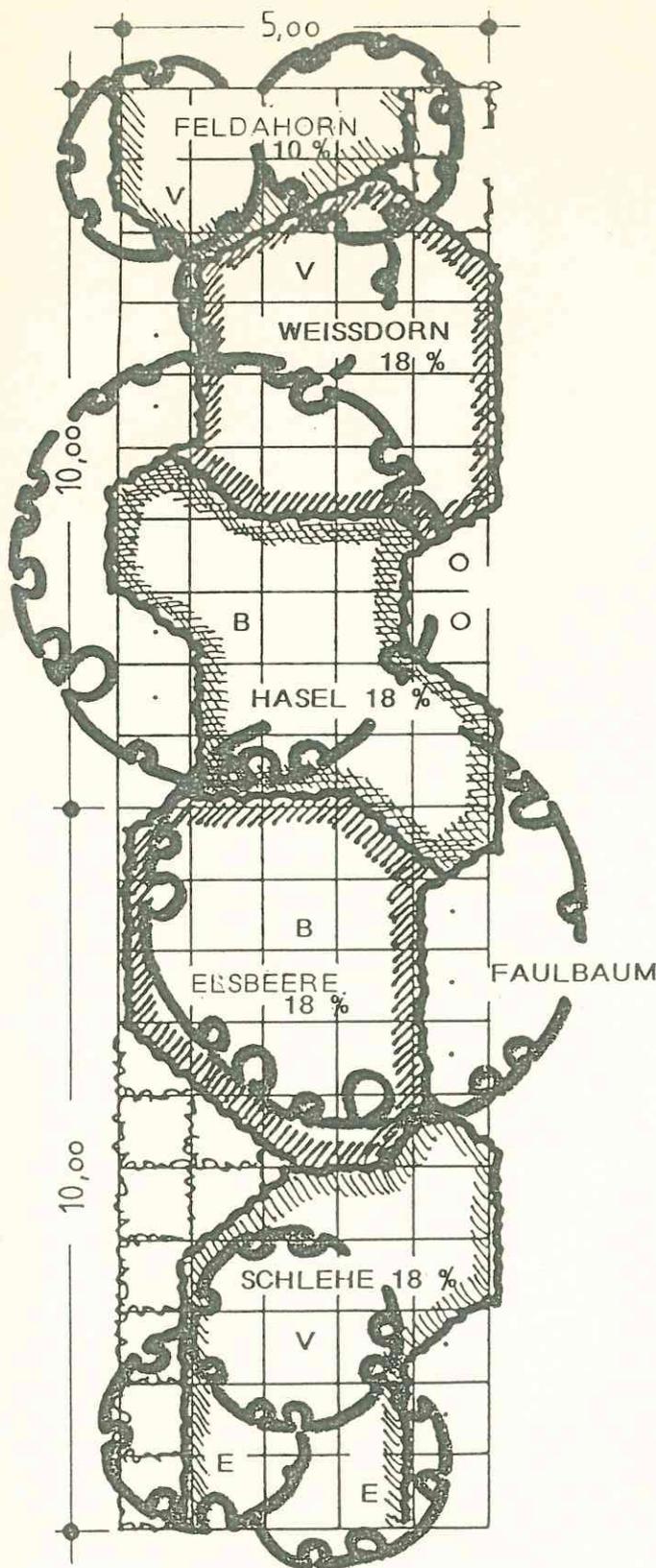
Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstbäume zulässig, z.B.

- Kirsche	- Birne
- Apfel	- Walnuß.

Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2 - 3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (*Juglans regia*) gilt als Großbaum I. Ordnung.

Es wird zur Anpflanzung hochstämmiger Obstgehölzen geraten.

KLAUS NEISSER, Dipl.-Ing.
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Büro für Landschafts- u. Freiraumplanung
Boxbergerstr. 13, Telefon (0971) 63610
8730 Bad Kissingen



BAUMARTEN:

Feldahorn
-Acer campestre- 10 %

Elsbeere
-Sorbus
torminaiis- 18 %

In Gruppen zu
3 - 5 Stück

28 %

STRAUCHARTEN:

Hasel
-Corylus
avellana- 18 %

Weißdorn
-Crataegus
monogyna- 18 %

Schlehe
-Prunus
spinosa- 18 %

Faulbaum
-Rhamnus
frangula- 18 %

72 %

Gepflanzt wird im 1m-Raster, jeweils um 45° versetzt.

Pflanzgrößen:

Baumarten mindestens 1xv., 50 - 80;
Straucharten mindestens LSTR, 1xv., 40 - 70
zuzüglich

2 Großgehölze, z.B. Bergahorn, 3xv., HEI,
250 - 300 (B);
6 Heister, z.B. Vogelkirsche (V), Eiche (E),
HEI, 2xv., 175 - 200

LANDSCHAFTLICHE HECKENPFLANZUNG

PFLANZSCHEMA

M 1 : 100

KLAUS NEISSER, Dipl.-Ing.
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Büro für Landschafts- u. Freiraumplanung
Boxbergerstr. 13. Telefon: (0971) 63610
8730 Bad Kissingen