STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„SONDER- UND GEWERBEGEBIET GARITZ SÜD“

GEMARKUNG GARITZ

5. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT BAD KISSINGEN

REF. III – 2

AUFGESTELLT: 17.12.2008
GEÄNDERT: 27.10.2009

STAND: SATZUNGSBECHLUSS

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines und Konzeption 3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 3
3. Beschreibung des Plangebietes 3
4. Städtebauliche Zielsetzung 3
4.1. Änderungen im Bebauungsplan 3
4.2. Planungsziele und Begründung der Änderungen 4
4.2.1. Ausweisung eines Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Elektro- / Elektronikfachmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1680 / 17 4
4.2.2. Ausschluss der Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel für Grundstücke die außerhalb der Sondergebiete liegen 9
5. Bodenordnung, Erschließung und Erschließungskosten 13
6. Grünordnung und Eingriffsregelung 14
7. Umweltbericht 15
7.1. Einleitung 15
7.1.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens 15
7.1.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 15
7.2. Prüfung der Umweltauswirkungen 15
7.2.1. Beschreibung der Umwelt zum Zeitpunkt der Planaufstellung und der zu erwartenden Umweltauswirkungen 15
7.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 17
7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 17
7.4. Alternative Planungsmöglichkeiten 17
7.5. Monitoring 17
7.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung 17
8. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 18
9. Vereinfachtes Raumordnungsverfahrens 18
10. Behördenbeteiligung 20
11. Öffentlichkeitsbeteiligung 29
12. Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung 31
13. Satzungsbeschluss 32

1. Allgemeines und Konzeption

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

Weiter liegt ein Antrag vor, den bestehenden Elektrofachmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1680 / 17 von bisher 800 m² Verkaufsfläche auf 1.800 m² Verkaufsfläche zu erweitern.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.12.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, 4. Änderung, Gemarkung Garitz, zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, 4. Änderung. Dieser wurde am 06.05.2003 zur Rechtskraft gebracht.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde nach dem 1. Änderungsverfahren nicht weiter mitgeführt, da die wesentlichen Änderungen keine Auswirkungen auf die Grünordnung hatten. Auch in diesem 5. Änderungsverfahren soll der Grünordnungsplan nicht angepasst werden.

Die 5. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

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

3. Beschreibung des Plangebietes

Die 5. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, 4. Änderung, Gemarkung Garitz.

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.

Weiter liegt ein Antrag vor den bestehenden Elektrofachmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1680 / 17 von bisher 800 m² Verkaufsfläche auf 1.800 m² Verkaufsfläche zu erweitern.

Die Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 15.10.2008 mitgeteilt, dass ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gem. § 23

Bayer. Landesplanungsgesetz im Zuge des Bauleitplanverfahrens durchgeführt werden soll.
Dazu ist der Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

4.1.1. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1680/17 wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für einen Elektro- / Elektronikfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.220 m² (Erweiterungsfläche: 320 m²) festgesetzt. Die Verkaufsfläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik wird auf max. 500 m² (Erweiterungsfläche: 50 m²) begrenzt.
Bis zur Öffentlichen Auslegung wurde von einer Verkaufsfläche für den Elektro- / Elektronikfachmarkt von max. 1.800 m² ausgegangen. Aufgrund der Landesplanerischen Überprüfung wurde die Erweiterungsfläche für den Elektrofachmarkt auf 320 m² und damit die Gesamtfläche auf 1.220 m² begrenzt.
Damit erhöht sich die Gesamtverkaufsfläche Einzelhandel von 3.600 m² auf 3.920 m².

4.1.2. Für die Grundstücke, die nicht im Sondergebiet liegen, wird die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen.

4.2. Planungsziele und Begründung der Änderungen

4.2.1. Ausweisung eines Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Elektro- / Elektronikfachmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1680 / 17

Die Bauherrengemeinschaft „Garitz Süd“ hat mit Schreiben vom 10.09.2008 bei der Regierung von Unterfranken Antrag auf Landesplanerische Überprüfung für die Erweiterung eines Fachmarktes für Elektro- / Unterhaltungselektronik gestellt.

Mit Schreiben vom 15.10.2008 hat die Reg. v. Ufr. nach Überprüfung der Stadt Bad Kissingen mitgeteilt, dass für dieses Einzelhandelsvorhaben eine landesplanerische Überprüfung durchzuführen ist. Die Regierung von Unterfranken hält danach ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren nach § 23 Bayer. Landesplanungsgesetz (GVBL Nr. 23/2004) im Zuge des Bauleitplanverfahrens für vertretbar und zweckmäßig.

Projektbeschreibung:

Nach den bei der Stadt Bad Kissingen vorliegenden Unterlagen war die Erweiterung eines Fachmarktes für Elektroartikel und Unterhaltungselektronik von bisher 800 m² auf 1.800 m² mit folgendem Sortiment beantragt:

Eingangsbereich, Serviceannahme, Kassenzone	100 m²
Computer und Zubehör	260 m²
Software, DVD, CD, Tonträger, Bildträger	140 m²
TV, Hifi, Henkelware, Sat, Camera, neue Medien	550 m²
Elektrogroßgeräte	400 m²
Kaffeevollautomaten	20 m²
Bodenpflege	20 m²
Kleingeräte	80 m²
Licht, Elektroinstallation, Zubehör	50 m²
Service	100 m²

Die Geschoßfläche für das gesamte Vorhaben liegt bei ca. 1.420 m² (ursprünglich ca. 2.000 m²), die Erweiterungsfläche für den Elektrofachmarkt aufgrund der geänderten Vorlagen bei ca. 320 m², die Gesamtverkaufsfläche für den Elektrofachmarkt damit bei ca 1.220 m² (ursprünglich 1.800 m²).
Die Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimentsbereiche im „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ erhöht sich dadurch von 3.600 m² auf 3.920 m² (ursprünglich 4.500 m²). Nachdem aber im Bebauungsplan Garitz Süd bereits 900 m² für das Sortiment Elektrofachmarkt und 3.600 m² für die Gesamtverkaufsfläche festgesetzt und seit Jahren umgesetzt sind, sind im jetzigen Verfahren hinsichtlich der Summenwirkung lediglich 320 m² als landesplanerisch relevant anzusehen.
Der Projektträger hat als Einzugsbereich für das Projekt den Landkreis Bad Kissingen und darüber hinaus einen Umkreis von 15 km um Bad Kissingen angegeben. Vom Projektträger war das gesamte Einzugsgebiet mit ca. 100.000 Einwohner, die Umsatzerwartung mit ca. 5,0 Mio. € angegeben. Tatsächlich ist für das Vorhaben der Verflechtungsbereich des Innerstädtischen Einzelhandels anzunehmen. Dieser liegt für das Mittelzentrum Bad Kissingen bei 71.805 Einwohnern.

Standort

Bad Kissingen ist im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. Insofern entspricht die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel dem Entwicklungsziel B II 1.2.1.2. des Landesentwicklungsprogramm (LEP). Der Mikrostandort ist darüber hinaus als integriert i. S. des Zieles B II 1.2.1.2. LEP anzusehen. Der Standort ist an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Verhältnis zur Innenstadt

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.12.2008 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Hierin wurden folgende Ziele festgelegt:

- Sicherung und Ausbau der Funktion Bad Kissingens 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

Städtebauliche Zielsetzung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, die Struktur der Altstadt und des Zentralen Versorgungsbereiches im gewachsenen Zentrum von Bad Kissingen zu erhalten und fortzuentwickeln.
In diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird über eine Sortimentsliste die Zulässigkeit bestimmter Warengruppen nur in der Innenstadt festgeschrieben. Damit soll sichergestellt werden, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nur noch im Zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) zulässig ist, attraktive Einkaufsstandorte entstehen und Bad Kissingen insgesamt in seiner mittelzentralen Funktion gestärkt wird.
Im Gegensatz zur sog. „Ulmer Liste“ (Anhang zu B II 1.2.1.5 LEP) hat die Stadt Bad Kissingen unter anderem die Sortimentsbereiche Elektrokleingeräte sowie Unterhal-

tungselektronik und Zubehör als nicht innenstadtrelevant eingestuft. Grund dafür ist, dass bei einer Größenordnung wie der Stadt Bad Kissingen eine Trennung dieser Sortimente von den Elektrogroßgeräten nicht sinnvoll erscheint. Für einen wirtschaftlichen Betrieb ist das volle Sortiment erforderlich. Bereits heute liegt der Angebotsschwerpunkt dieser Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt. Um für Bad Kissingen eine mögliche Ansiedlung mit einem Fachmarkt in entsprechender zukunftsträchtiger Größenordnung zu realisieren, sind in der Innenstadt keine geeigneten Grundstücke vorhanden. Auf der anderen Seite ist es für die Größenordnung Bad Kissingens notwendig, einen entsprechenden Fachmarkt anzubieten, auch weil im gesamten Landkreis ein solcher Markt in dieser Größenordnung nicht vorhanden ist.

Projekteinzugsbereich

Nachdem es sich um die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten im Sinne der Bad Kissingen Sortimentsliste handelt, liegt kein ausgesprochen versorgungsrelevantes Schutzgut im Sinne der Nahversorgungsstrukturen der Innenstadt vor. Trotzdem ist wegen der Vergleichbarkeit von Vorhaben über die Stadt Bad Kissingen hinaus, die der Raumordnung zugrunde liegende „Ulmer Liste“ anzuwenden. Danach sind zentrenrelevante Sortimente im Projekt vorhanden. Als räumlicher Beurteilungsmaßstab ist insofern der Verflechtungsbereich des Innerstädtischen Einzelhandels zu Grunde zu legen. Dieser liegt für das Mittelzentrum Bad Kissingen bei 71.805 Einwohnern.

Kaufkraftabschöpfung und zulässige Verkaufsfläche

Bei Einzelhandelsgroßprojekten, bei denen innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, darf max. 30% der sortimentsspezifischen Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich des Innerstädtischen Einzelhandels abgeschöpft werden. Für die Ermittlung dieser Abschöpfungsquoten werden die Pro-Kopf Ausgaben für Weiße Ware mit 214 € und für Braune Ware mit 219 € zugrunde gelegt.
Die sortimentsspezifische Raumleistung für einen Vollsortimenter in den Sortimentsbereichen Elektro / Elektronik liegt unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage und der bereits vorhandenen überörtlichen Versorgungsstruktur des Mikrostandortes bei ca. 6.000 €/m².
Bei einer Verkaufsfläche von 1.220 m² bleibt der Markt im Rahmen der zulässigen Größenordnung in Bezug auf die Kaufkraftabschöpfung.

Die Ausweisung eines Elektro- / Elektronikfachmarktes mit einer Größenordnung von 1.220 m² (ursprünglich geplant 1.800 m²) entspricht den Zielen der Landesplanung und auch den Stadtentwicklungszielen zur Einzelhandelsentwicklung in Bad Kissingen.

Landesplanerische Überprüfung

Mit Schreiben vom 19.06.2009 hat die Regierung von Unterfranken die Landesplanerische Überprüfung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Danach entspricht die Erweiterung des Elektrofachmarktes den Erfordernissen der Raumplanung, wenn folgende Maßgaben erfüllt werden:

1. Für den Elektrofachmarkt in „Garitz Süd“ ist die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.700 m², die Verkaufsfläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik auf maximal 500 m² zu beschränken.

2. Die sich aus der Summenwirkung für die beiden Bauvorhaben – geplante Erweiterung des Elektrofachmarktes um 900 m² im Umgriff des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ und Neuansiedlung eines Elektrofachmarktes mit 1.500 m² Verkaufsfläche im Umgriff des Bebauungsplanes „Ehemalige Kaserne“ - ergebenden Verkaufsflächenobergrenzen in Höhe von 1.700 m² für die Gesamtverkaufsfläche und 500 m² für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik, dürfen durch die neu hinzukommenden Verkaufsflächen im Falle einer Realisierung beider Bauvorhaben nicht überschritten werden.

3. Die raumgeordneten Verkaufsflächen und Warensortimente sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes in geeigneter Weise baurechtlich zu sichern.

Umsetzung der Landesplanerischen Vorgaben

Die Stadt Bad Kissingen reduziert zur Erreichung der Landesplanerischen Vorgaben die Gesamtverkaufsfläche für die Erweiterung des Marktes im „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ von 900 m² auf 320 m². Die Erweiterungsfläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik wird auf 50 m² begrenzt.
Danach ergibt sich für das Einzelvorhaben im „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ eine Gesamtverkaufsfläche bei bereits genehmigten 900 m² von 1.220 m², so dass die Obergrenze von 1.700 m² eingehalten ist.
Für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (4. Änderung) keine Obergrenze festgesetzt. Tatsächlich vorhanden ist eine Fläche von 450 m². Somit ergibt sich für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik eine Gesamtverkaufsfläche von 500 m², so dass die Obergrenze von 500 m² eingehalten ist.

Für den geplanten Elektrofachmarkt im Bereich des Bebauungsplanes „Ehemalige Kaserne“ wird die Gesamtverkaufsfläche auf 1.370 m² und die Fläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik auf 450 m² festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen für die neu hinzugekommenen Flächen bei der Gesamtfläche mit 1.700 m² und bei der Fläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik mit 500 m² ebenfalls eingehalten.

Damit sind die Vorgaben der Landesplanung erfüllt.

Raumordnerische Gesamtabwägung

Auf Grund der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung, der Ergebnisse des Anhörverfahrens und der raumordnerischen Bewertung der Einzelaspekte lässt sich für die geplante Erweiterung des Elektrofachmarktes in „Garitz-Süd“ zusammenfassend Folgendes festzustellen:
Die Stadt Bad Kissingen erfüllt als Mittelzentrum die zentralörtliche Regelvoraussetzung für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte.

Der Mikrostandort „Garitz-Süd“ weist eine bereits bestehende und über die Nahversorgungsfunktion hinausgehende Einzelhandelsausstattung auf. Er ist als integriert im Sinne des Zieles B II 1.2.1.2 LEP anzusehen.

Für das Mittelzentrum Bad Kissingen insgesamt lässt die geplante Fachmarkt-Erweiterung eine weitere Steigerung der Einkaufsattraktivität erwarten. Im Hinblick auf den Makrostandort Bad Kissingen befindet sich das Vorhaben in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Hinsichtlich der Bad Kissinger Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereiches ist bei Realisierung des geplanten Vorhabens mit örtlich spürbaren negativen Auswirkungen zu rechnen. Insbesondere wird mit dieser Erweiterung an einem Konkurrenzstandort zur Innenstadt auch die Möglichkeit der Ansiedlung eines Magnetbetriebes in der Innenstadt oder auf den Ergänzungsflächen des zentralen Versorgungsbereiches deutlich verringert. Letztendlich liegt es aber bei der diesbezüglichen gegebenen Sachlage in der Entscheidungsbefugnis der Stadt Bad Kissingen die von dem Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Innenstadt entsprechend zu berücksichtigen.

Für die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind von dem geplanten Vorhaben bei der sich nach Realisierung der Erweiterung ergebenden Größe und Struktur des Elektrofachmarktes erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Mit der Überschreitung der nach dem LEP maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten bei dem sich ergebenden Elektrofachmarkt insgesamt und beim Einzelsortiment Unterhaltungselektronik befindet sich das Vorhaben im Zielwiderspruch zu B II 1.2.1.2 LEP. Zur Gewährleistung der Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung ist für die geplante Erweiterung in „Garitz-Süd“ – für sich gesehen – eine Reduzierung der Verkaufsflächen unumgänglich.

Da mit der Erweiterung des Elektrofachmarktes in „Garitz-Süd“ gleichzeitig die Neuansiedlung eines weiteren Elektrofachmarktes in Bad Kissingen („Ehemalige Kaserne“) beantragt wurde und landesplanerisch beurteilt wird, sind die sich aus der Prüfung der Summenwirkung ergebenden Verkaufsflächenobergrenzen bei der Realisierung der neuen Verkaufsflächen der beiden Vorhaben zur Wahrung der Erfordernisse der Raumordnung zu beachten. Sie sollen vor allem für die vorhandenen sortimentsgleichen Einzelhandelseinrichtungen die Möglichkeit der Anpassung an die neuen Marktgegebenheiten gewährleisten und eine Schockwirkung verhindern, wie sie bei einem zeitnahen Markteintritt von zu umfangreichen Verkaufsflächen zu befürchten ist. Mit der Maßgabe.2 wird dieses Erfordernis der Raumordnung sichergestellt.

Hinsichtlich weiterer Belange, z. B. der raumordnerischen Umweltverträglichkeit, haben sich in der Anhörung keine Gesichtspunkte ergeben, die der Realisierung des geplanten Vorhabens aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich entgegenstehen.

Abschließend ist somit festzustellen, dass das geplante Vorhaben bei Beachtung der vorgegeben Flächenobergrenzen den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

4.2.2. Ausschluss der Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel für Grundstücke die außerhalb der Sondergebiete liegen

Außerhalb der Sondergebiete 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 Fachmarktstandort Garitz Süd Betriebe mit gesamtstädtischer und zum Teil regionaler Versorgungsfunktion vorhanden. Es handelt sich um einen teilintegrierten Fachmarktstandort am Siedlungsrand von Garitz. Er hat Relevanz für die Nahversorgung des Stadtteils Garitz. Mit einem hohen Anteil an üblicherweise zentrenprägenden Sortimenten, wie Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Drogeriewaren, etc. hat er aber auch Bedeutung, die über die Nahversorgung hinausgeht.

Die größten Betriebe des Standorts sind der Pflanzenmarkt Schlereth mit ca. 4.800 m² Verkaufsfläche und Tegut mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche.

Dieser Standort soll in seiner jetzigen Funktion im Bestand gesichert werden. Weitere zentrenrelevante Sortimentsansiedlungen 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. Sanierte 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 Garitz Süd 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 Leerstände 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 zentraler 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 Kissingens 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 Grundsätzen 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 Ansielung 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). Letztlich geht es dabei um den Schutz und die Sicherung der Versorgung an integrierten, namentlich auch für die nicht motorisierte Bevölkerung, möglichst gut erreichbaren Standorten.

Deshalb werden für den Bebauungsplan Garitz Süd 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 Notwendig 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 Grundzüge der Erschließung werden nicht geändert.

Hinsichtlich der Kosten wird auf die vorangegangenen Begründungen zum Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, und dessen Änderungen verwiesen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Erschließungskosten neutral.

6. Grünordnung und Eingriffsregelung

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde nach dem 1. Änderungsverfahren nicht weiter mitgeführt, da die wesentlichen Änderungen keine Auswirkungen auf die Grünordnung hatten. Auch in diesem 5. Änderungsverfahren soll der Grünordnungsplan nicht angepasst werden.

Durch die angepassten Sortimente und die Zulässigkeit des Elektrofachmarktes ist keine Anpassung der Eingriffsregelung notwendig, da die möglichen versiegelten Flächen nicht verändert werden.

7. Umweltbericht

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, Gemarkung Garitz, 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.
Es liegt ein Antrag vor, den bestehenden Elektrofachmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1680 / 17 von bisher 800 m² Verkaufsfläche auf 1.220 m² Verkaufsfläche zu erweitern.
Weiterhin wird für die Grundstücke, die nicht im Sondergebiet liegen, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen.
Unter Punkt 4 Städtebauliche Zielsetzungen werden die einzelnen Änderungen und Ziele 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 5. Änderung auf die Änderungspunkte an sich 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 Änderungen im Rahmen des 5. Änderungsverfahren lediglich um Änderungen der zulässigen Nutzungen und Sortimente handelt, aber weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl und Baumassenzahl verändert wird, wird derzeit davon ausgegangen, dass durch die 5. 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 Erweiterung des Elektrofachmarktes und die Beschränkung der Sortimente auf den Grundstücken außerhalb der Sondergebietsflächen 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 keine Veränderung der maximal zulässige Ge-

schoss- und Grundflächenzahl erfolgt. Durch die Änderung ist nicht mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen ist.
Unter Ziffer 4 Städtebauliche Zielsetzungen dieser Begründung wurden die landesplanerische Verträglichkeit und die Innenstadtverträglichkeit überprüft.
In Bezug auf die Wohnfunktion der angrenzenden Wohngebiete wird keine Änderung erwartet.

Schutzgut Pflanze:

Im Rahmen des 5. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl oder Baumassenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanze wird nicht gerechnet.

Schutzgut Tier:

Im Rahmen des 5. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl oder Baumassenzahl 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 5. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl oder Baumassenzahl 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 5. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl oder Baumassenzahl 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 5. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl oder Baumassenzahl 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 Nutzungsänderungen 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 nur um kleinflächige noch nicht bebaute Bereiche handelt, wird nicht davon ausgegangen, dass das Schutzgut Kulturgüter in nennenswerter Weise 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 Gewerbe- und Sondergebiet Garitz Süd soll für die Grundstücke, die nicht im Sondergebiet liegen, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen werden. Weiter liegt ein Antrag vor, den bestehenden Elektrofachmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1680 / 17 zu erweitern.
Es handelt sich bei dem Änderungsverfahren um Festsetzungen zu den zugelassenen Sortimenten und um eine Vergrößerung des vorhandenen Elektrofachmarkts. 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. Vereinfachtes Raumordnungsverfahrens

Die Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde – hat das Raumordnungsverfahren für die Erweiterung des Elektrofachmarktes im „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ abgeschlossen und kommt mit Schreiben vom 19.06.2009 zu folgendem Ergebnis:

1. Für den Elektrofachmarkt in „Garitz Süd“ ist die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.700 m², die Verkaufsfläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik auf maximal 500 m² zu beschränken.

2. Die sich aus der Summenwirkung für die beiden Bauvorhaben – geplante Erweiterung des Elektrofachmarktes um 900 m² Verkaufsfläche im Umgriff des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz-Süd“ und Neuansiedlung eines Elektrofachmarktes mit 1.500 m² Verkaufsfläche im Umgriff des Bebauungsplans „Ehemalige Kaserne“ – ergebenden Verkaufsflächenobergrenzen in Höhe von max. 1.700 m² für die Gesamtverkaufsfläche und 500 m² für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik dürfen durch die neu hinzukommenden Verkaufsflächen im Falle einer Realisierung beider Bauvorhaben nicht überschritten werden.

3. Die raumgeordneten Verkaufsflächen und Warensortimente sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes in geeigneter Weise baurechtlich zu sichern.

Auf Grund der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung, der Ergebnisse des Anhörverfahrens und der raumordnerischen Bewertung der Einzelaspekte lässt sich für die geplante Erweiterung des Elektrofachmarktes in „Garitz Süd“ zusammenfassend folgendes festzustellen:

Die Stadt Bad Kissingen erfüllt als Mittelzentrum die zentralörtliche Regelvoraussetzung für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte.
Der Mikrostandort „Garitz Süd“ weist eine bereits bestehende und über die Nahversorgungsfunktion hinausgehende Einzelhandelsausstattung auf. Er ist als integriert im Sinne des Zieles B II 1.2.1.2 LEP anzusehen.

Für das Mittelzentrum Bad Kissingen insgesamt lässt die geplante Fachmarkt-Erweiterung eine weitere Steigerung der Einkaufsattraktivität erwarten. Im Hinblick auf den Makrostandort Bad Kissingen befindet sich das Vorhaben in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Hinsichtlich der Bad Kissinger Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereiches ist bei Realisierung des geplanten Vorhabens mit örtlich spürbaren negativen Auswirkungen zu rechnen. Insbesondere wird mit dieser Erweiterung an einem Konkurrenzstandort zur Innenstadt auch die Möglichkeit der Ansiedlung eines Magnetbetriebes in der Innenstadt oder auf den Ergänzungsflächen des zentralen Versorgungsbereiches deutlich verringert. Letztendlich liegt es aber bei der diesbezüglichen gegebenen

Sachlage in der Entscheidungsbefugnis der Stadt Bad Kissingen, die von dem Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Innenstadt entsprechend zu berücksichtigen.

Für die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind von dem geplanten Vorhaben bei der sich nach Realisierung der Erweiterung ergebenden Größe und Struktur des Elektrofachmarktes erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Mit der Überschreitung der nach dem LEP maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten bei dem sich ergebenden Elektrofachmarkt insgesamt und beim Einzelsortiment Unterhaltungselektronik befindet sich das Vorhaben im Zielwiderspruch zu B II 1.2.1.2 LEP. Zur Gewährleistung der Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung ist für die geplante Erweiterung in „Garitz-Süd“ – für sich gesehen – eine Reduzierung der Verkaufsflächen, wie in der Maßgabe 1. angeführt, unumgänglich.

Da mit der Erweiterung des Elektrofachmarktes in „Garitz Süd“ gleichzeitig die Neuansiedlung eines weiteren Elektrofachmarktes in Bad Kissingen („Ehemalige Kaserne“) beantragt wurde und landesplanerisch beurteilt wird, sind die sich aus der Prüfung der Summenwirkung ergebenden Verkaufsflächenobergrenzen bei der Realisierung der neuen Verkaufsflächen der beiden Vorhaben zur Wahrung der Erfordernisse der Raumordnung zu beachten. Sie sollen vor allem für die vorhandenen sortimentsgleichen Einzelhandelseinrichtungen die Möglichkeit der Anpassung an die neuen Marktgegebenheiten gewährleisten und eine Schockwirkung verhindern, wie sie bei einem zeitnahen Markteintritt von zu umfangreichen Verkaufsflächen zu befürchten ist. Mit der Maßgabe 2. wird dieses Erfordernis der Raumordnung sichergestellt.

Hinsichtlich weiterer Belange, z. B. der raumordnerischen Umweltverträglichkeit, haben sich in der Anhörung keine Gesichtspunkte ergeben, die der Realisierung des geplanten Vorhabens aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich entgegenstehen.

Abschließend ist somit festzustellen, dass das geplante Vorhaben bei Beachtung der Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Beantragt waren für die Erweiterung des Elektrofachmarktes im „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ 900 m² Erweiterungsfläche bei einem Bestand von 900 m² und für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik eine Gesamtfläche von 690 m², von denen 450 m² bereits im Bestand vorhanden sind. Gleichzeitig war ein Elektrofachmarkt im Bebauungsplangebiet „Ehemalige Kaserne“, Gemarkung Bad Kissingen, mit 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche und 530 m² Fläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik beantragt. Die Flächen sind für den Markt in der ehemaligen Kaserne in der Einzelbeurteilung nicht eingehalten. In der Summenwirkung halten die beantragten Flächen die Flächenobergrenzen gemäß landesplanerischer Beurteilung nicht ein.

Auf Grund der vorliegenden konkreten Anträge können die Flächen für den Elektrofachmarkt in Garitz Süd auf 1.220 m² Gesamtverkaufsfläche (320 m² Erweiterung) und für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik auf gesamt 500 m² (Erweiterung 50 m²) und für den neuen Elektrofachmarkt in der ehemaligen Kaserne auf 1.370 m² Gesamtfläche und auf 450 m² für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik reduziert werden.

Damit werden die Vorgaben der Landesplanung sowohl für das Einzelvorhaben als auch für die beiden Märkte in der Summenwirkung der neuen Flächen eingehalten

In seiner Sitzung am 28.07.2009 beschließt der Bauausschuss die Vorgabe aus der landesplanerischen Überprüfung in den Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, Gemarkung Garitz, zu übernehmen.

10. Behördenbeteiligung

In der Zeit vom 19.01.2009 bis 19.02.2009 hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegen.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. In der Sitzung am 28.07.2009 behandelt der Bauausschuss folgende Stellungnahmen:

1. Stellungnahme der Feuerwehr vom 27.01.2009

Sachverhalt:

Die Feuerwehr nimmt keine Stellung zu den Änderungen des Bebauungsplanes, weist aber auf diverse Belange des aktiven Brandschutzes hin.

Abwägung:

Da keine Stellungnahme zu den Änderungspunkten vorliegt, ist keine Behandlung oder Beschlussfassung erforderlich.

2. Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Main-Rhön vom 10.02.2009

Sachverhalt:

Der Regionale Planungsverband Main-Rhön weist daraufhin, dass die Ziele des verbindlichen Regionalplans der Region Main-Rhön, insbesondere die Ziele A III 2.4.1 Abs. 1, Ziel B IV 2.4.2 Satz 1, 3 und 4, sowie das Ziel B IV 2.4.5 zu beachten sind. Das Vorhaben wird als raumverträglich beurteilt.
Die Elektroartikel werden von Seiten des Regionalen Planungsverbandes als innenstadtrelevante Sortimente eingestuft. Damit richtet sich die Beurteilung am Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels. Soweit die von der Landesplanung vorgegebene Größe nicht überschritten wird, wird dem Vorhaben zugestimmt.

Abwägung:

Die Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung wird unter Punkt 4.2 der Begründung Planungsziele und Begründung der Änderungspunkte näher erläutert. Die Ziele des Regionalplans wurden bei der Änderung des Bebauungsplanes beachtet. Die Raumverträglichkeit wurde vom Regionalen Planungsverband Main-Rhön bestätigt.
Im Gegensatz zur sog. „Ulmer Liste“ (Anhang zu B II 1.2.1.5 LEP) hat die Stadt Bad Kissingen unter anderem die Sortimentsbereiche Elektrokleingeräte, sowie Unterhaltungselektronik und Zubehör als nicht innenstadtrelevant eingestuft. Grund dafür ist, dass bei einer Größenordnung wie der Stadt Bad Kissingen eine Trennung dieser Sortimente von den Elektrogroßgeräten nicht sinnvoll erscheint. Für einen wirtschaftli-

chen Betrieb ist das volle Sortiment erforderlich. Bereits heute liegt der Angebotsschwerpunkt dieser Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt. Um für Bad Kissingen eine mögliche Ansiedlung mit einem Fachmarkt in entsprechender zukunftsträchtiger Größenordnung zu realisieren, sind in der Innenstadt keine geeigneten Grundstücke vorhanden. Auf der anderen Seite ist es für die Größenordnung Bad Kissingens notwendig, ein entsprechendes Angebot zu schaffen. Deshalb hat der Stadtrat beschlossen den Sortimentsbereich Elektroartikel nicht den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.
Unabhängig davon ist in der landesplanerischen Betrachtung zum Teil von innenstadtrelevanten Sortimenten (Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte) auszugehen. Insofern ist hinsichtlich der Prüfung auf wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels zugrunde zu legen.
Nach landesplanerischer Überprüfung vom 19.06.2009 ist der geplante Markt raumverträglich, wenn die von der Landesplanung vorgegebenen Obergrenzen von 1.700 m² Gesamtverkaufsfläche und von 500 m² Verkaufsfläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik eingehalten werden.
Durch eine Reduzierung der Erweiterung auf 320 m² bei einem Bestand von 900 m² bei der Gesamtverkaufsfläche und der Reduzierung der Erweiterungsfläche des Einzelsortimentes Unterhaltungselektronik auf 50 m² bei einem Bestand von 450 m² wird diese Vorgabe eingehalten. Auch hinsichtlich der Summenwirkung des Marktes im Bereich der ehemaligen Kaserne und des Marktes in Garitz Süd werden die Vorgaben durch die Reduzierung der Flächen auf 1.370 m² (Unterhaltungselektronik 450 m²) in der ehemaligen Kaserne und der Erweiterungsfläche für Garitz Süd auf 320 m² (Unterhaltungselektronik 50 m²) eingehalten. Die Festsetzungen werden in den beiden Bebauungsplänen entsprechend geändert.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, dem Hinweis des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön stattzugeben. Die Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan entsprechend den Vorgaben der Landesplanung angepasst.

3. Stellungnahme der Unteren Wasserrechtsbehörde vom 12.02.2009

Sachverhalt:

Die Untere Wasserrechtsbehörde weist daraufhin, dass das Gebiet in der Heilquellenschutzzone II des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der staatlichen Heilquellen von Bad Kissingen und Bad Bocklet, festgesetzt mit Verordnung vom 20. Februar 1922, Nr. 9105 b 32, durch das Bayer. Staatsministerium des Innern liegt.
In diesem Schutzbezirk sind Grabungen und Bohrungen bis zu 2 m unter dem Überlauf der jeweils in Betracht kommenden Heilquellen ohne Erlaubnis zulässig, wenn hierdurch kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zutage tritt.

Abwägung:

Im Bebauungsplan wurde bisher lediglich die Grenze des Heilquellenschutzgebietes dargestellt. Ergänzend sollte der Text als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, den Hinweis der Unteren Wasserrechtsbehörde in den Bebauungsplan aufzunehmen.

4. Stellungnahme der Handwerkskammer für Unterfranken vom 16.02.2009

Sachverhalt:

Die Handwerkskammer für Unterfranken befürchtet durch die beantragten Änderungen nachteilige Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit und somit eine deutliche Benachteiligung für den weiteren Fortbestand der Handwerksbetriebe im Elektroinstallationsbereich, insbesondere für kleine und inhabergeführte Betriebe und Geschäfte. Ein zusätzliches Ladengeschäft ist für diese Betriebe ein wichtiger Umsatzbringer und dient verstärkt der Neukundengewinnung für den Installationsbereich. Die Existenzbedrohung dieser Betriebe hat auch nachteilige Auswirkungen auf die zur Verfügung gestellten Arbeits- und Ausbildungsplätze und führt zu einer strukturellen Verschlechterung der Versorgungsstruktur in dieser Region.

Abwägung:

Nach landesplanerischer Überprüfung vom 19.06.2009 ist der geplante Markt raumverträglich, wenn die von der Landesplanung vorgegebenen Obergrenzen von 1.700 m² Gesamtverkaufsfläche und von 500 m² Verkaufsfläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik eingehalten werden.
Durch eine Reduzierung der Erweiterung auf 320 m² bei einem Bestand von 900 m² bei der Gesamtverkaufsfläche und der Reduzierung der Erweiterungsfläche des Einzelsortimentes Unterhaltungselektronik auf 50 m² bei einem Bestand von 450 m² wird diese Vorgabe eingehalten. Auch hinsichtlich der Summenwirkung des Marktes im Bereich der ehemaligen Kaserne und des Marktes in Garitz Süd werden die Vorgaben durch die Reduzierung der Flächen auf 1.370 m² (Unterhaltungselektronik 450 m²) in der ehemaligen Kaserne und der Erweiterungsfläche für Garitz Süd auf 320 m² (Unterhaltungselektronik 50 m²) eingehalten. Die Festsetzungen werden in den beiden Bebauungsplänen entsprechend geändert.
Unbestritten hat jede großflächige Einzelhandelsentwicklung auf kleine und inhabergeführte Betriebe Einfluss, auf der anderen Seite ist es für die Größenordnung Bad Kissingens notwendig, ein entsprechendes Angebot zu schaffen.
Zur Stärkung des Mittelstandes wurde in den Bebauungsplan ein Handwerkerprivileg eingefügt. Damit sind Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplangebiet 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. Dies betrifft alle zentrenrelevanten Sortimente, nicht aber die Elektro- und Unterhaltungselektronik, da diese laut Bad Kissinger Sortimentliste nicht als zentrenrelevant eingestuft wird.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss dem Einwand hinsichtlich der Größenordnung der Märkte stattzugeben im Übrigen

aber zurückzuweisen. Die Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan entsprechend den Vorgaben der Landesplanung angepasst.

5. Stellungnahme des Landesverbands des Bayerischen Einzelhandels e. V. vom 17.02.2009

Sachverhalt:

Der LBE lehnt die gleichzeitige Ausweisung von Flächen für einen Elektromarkt auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne und in Garitz Süd ab. Dies widerspreche in seiner Gesamtheit den Zielen der Landesplanung. Eine maßvolle Neuentwicklung von Einzelhandelsflächen im Sortiment der Unterhaltungselektronik und damit verbunden die Stärkung des Standortes Bad Kissingen wird befürwortet, da die Schaffung eines soliden tragfähigen Marktes aus Sicht des LBE zur Stärkung des Standortes Bad Kissingen beitragen kann. Der Markt in Garitz Süd genießt aus Sicht des LBE Bestandschutz. Die Ausschöpfung des freien Potentials im Bereich Elektronik sollte dort umgesetzt werden. Eine Beschränkung der kritischen Bereiche, insbesondere der Unterhaltungselektronik ist zu überprüfen. Es wird kritisiert, dass die zeitgleiche, flächenmäßige Stärkung der beiden Außenzentren ehemalige Kaserne und Garitz Süd durch die Verbundwirkung mit den bereits bestehenden Anbietern zu einer weiteren Schwächung der Innenstadt führen würde. Dies widerspricht dem neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das einen funktionierenden Einzelhandel und die Stärkung der Bad Kissinger Innenstadt als Oberziele formuliert. Die beiden Projekte in Garitz Süd und der ehemaligen Kaserne sind in ihrer Summenwirkung zu betrachten. Durch diese beiden vorhandenen Zusatzzentren wird die Funktionsfähigkeit der Innenstadt bereits jetzt geschwächt. Eine Gegenüberstellung der Abschöpfungsquoten der geplanten Projekte zeigt, dass sowohl im Computer-/Telekommunikationssegment, als auch im Bereich der Unterhaltungselektronik die zulässige Abschöpfungsquote überschritten wird und widerspricht damit den Vorgaben der Landesplanung. Dabei wird davon ausgegangen, dass bei dem Verkauf von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten nicht mehr als 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich abgeschöpft werden darf. Weiterhin werden der innerstädtische Verflechtungsbereich mit 71.805 Einwohnern und für die Angabe der Pro-Kopf-Ausgaben und der Flächenproduktivität die Markt- und Strukturdaten der GMA herangezogen. Die angesetzten Pro-Kopf-Ausgaben liegen zwischen 39 € für Bodenpflege und 118 € für Computer und Unterhaltungselektronik. Bei der durchschnittlichen Flächenproduktivität wird ein Wert von 2.750 bis 6.000 €/m² zu Grunde gelegt.

Abwägung:

Nach landesplanerischer Überprüfung vom 19.06.2009 ist der geplante Markt raumverträglich, wenn die von der Landesplanung vorgegebenen Obergrenzen von 1.700 m² Gesamtverkaufsfläche und von 500 m² Verkaufsfläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik eingehalten werden.
Durch eine Reduzierung der Erweiterung auf 320 m² bei einem Bestand von 900 m² bei der Gesamtverkaufsfläche und der Reduzierung der Erweiterungsfläche des Einzelsortimentes Unterhaltungselektronik auf 50 m² bei einem Bestand von 450 m² wird diese Vorgabe eingehalten. Auch hinsichtlich der Summenwirkung des Marktes im Bereich der ehemaligen Kaserne und des Marktes in Garitz Süd werden die Vorgaben durch die Reduzierung der Flächen auf 1.370 m² (Unterhaltungselektronik 450 m²) in der ehemaligen Kaserne und der Erweiterungsfläche für Garitz Süd auf 320 m² (Un-

terhaltungselektronik 50 m²) eingehalten. Die Festsetzungen werden in den beiden Bebauungsplänen entsprechend geändert.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung, denen durch die vorgenannten Flächenänderungen nachgekommen wird, sind die beiden Märkte in der ehemaligen Kaserne und in Garitz Süd auch in der Summe zulässig.

Um für Bad Kissingen eine mögliche Ansiedlung mit einem Fachmarkt in entsprechender zukunftsträchtiger Größenordnung zu realisieren, sind in der Innenstadt keine geeigneten Grundstücke vorhanden. Auf der anderen Seite ist es für die Größenordnung Bad Kissingens notwendig, ein entsprechendes Angebot zu schaffen. Deshalb hat der Stadtrat beschlossen den Sortimentsbereich Elektroartikel nicht den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.
Unabhängig davon ist in der landesplanerischen Betrachtung zum Teil von Innenstadtrelevanten Sortimenten (Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte) auszugehen. Insofern ist hinsichtlich der Prüfung auf wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels zugrunde zu legen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwänden hinsichtlich der Größenordnung der Märkte und des Einzugsbereiches stattzugeben, im Übrigen aber zurückzuweisen.

6. Stellungnahme der IHK vom 17.02.2009

Sachverhalt:

Die IHK geht davon aus, dass die Bebauungsplanänderungen „Garitz Süd“ und „Ehemalige Kaserne“ in ihrer Summenwirkung zu betrachten sind. Beide Projekte sind auf Grund der Flächengröße als großflächige Einzelhandelsgroßprojekte einzustufen. Laut LEP 2006 ist weiße und braune Ware als innenstadtrelevantes Sortiment zu betrachten. Da im vorliegenden Verfahren die landesplanerischen Auswirkungen zu beurteilen sind, wird zur Berechnung der landesplanerischen Auswirkungen das LEP als Grundlage herangezogen, auch wenn in der Sortimentsliste der Stadt Bad Kissingen Elektrogeräte nicht als zentrenrelevant eingestuft werden. Damit darf die Abschöpfungsquote für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels abschöpfen. Gemäß LEP werden für den Einzugsbereich des innerstädtischen Einzelhandels 71.805 Einwohner angenommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird von gemittelten Pro-Kopf-Ausgaben für weiße Ware (214 €) und für braune Ware (219 €) ausgegangen. Von Seiten der IHK wird eine stärkere Differenzierung bezüglich der Pro-Kopf-Ausgaben und der Raumleistung gefordert. Weiterhin geht die IHK von erheblich niedrigeren Pro-Kopf-Ausgaben aus. Diese liegen laut IHK zwischen maximal 118 € für Unterhaltungselektronik und Computer und 39 € für Bodenpflege. Gleichzeitig nimmt die IHK Raumleistungen zwischen 2.000 und 5.300 €/m² an. In der Begründung zum Bebauungsplan wird von einer Raumleistung von 4.500 bis 6.500 €/m² ausgegangen. Nach den Berechnungen der IHK wird für die Projekte in der ehemaligen Kaserne und in Garitz Süd die Abschöpfungsquote im Sortiment der Unterhaltungselektronik eklatant überschritten (76 %). Bei Elektrogroßgeräten be-

trägt die Abschöpfungsquote knapp 30 %. Auch hier sind Beeinträchtigungen der überörtlichen Versorgungsfunktion zu befürchten. Laut IHK entsprechen die Vorhaben in ihrer Summe nicht den Zielen der Landesplanung, es kann nur ein Projekt realisiert werden. Die IHK befürwortet auf Grund des Bestandschutzes die Erweiterung des bestehenden Marktes in Garitz Süd und lehnt die Neuansiedelung in der ehemaligen Kaserne ab. Im Bereich Unterhaltungselektronik wird auch bei ausschließlicher Entwicklung im Bereich Garitz Süd die landesplanerisch festgelegte Beeinträchtigungsschwelle von 30 % deutlich überschritten. Berechnungen ergeben, dass die Verkaufsfläche in diesem Sortiment maximal 480 m² betragen darf. Dies entspricht ungefähr der von den Gutachtern des Einzelhandelskonzeptes als absatzwirtschaftlicher Spielraum vorgeschlagenen 380 m² Verkaufsfläche. Aus diesem Grund sollte für das Erweiterungsvorhaben in Garitz Süd die Verkaufsfläche für Unterhaltungselektronik auf 480 m² (beantragt wurden 690 m²) beschränkt werden.
Weiterhin wird durch die IHK die in der Begründung zu den Bebauungsplänen angenommene unveränderte Verkehrsbelastung in Frage gestellt, da die Verkehrsbelastung laut IHK von den Betriebstypen, den angebotenen Sortimenten und der Verkaufsfläche und nicht von der Geschoss- und Grundflächenzahl abhängig ist. In der Regel werden erheblich mehr Stellplätze gebaut, als laut Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung gefordert werden.
Darüber hinaus konterkarieren aus Sicht der IHK die Ansiedelung bzw. Erweiterung eines Elektronikfachmarktes außerhalb der Innenstadt die Bestrebungen zur Ansiedelung eines Magnetbetriebs in der Innenstadt. Aus diesem Grund sollte vorab die Möglichkeit einer innerstädtischen Ansiedlung von den nach Landesplanung innenstadtrelevanten Sortimenten unbedingt noch einmal geprüft werden.

Abwägung:

Nach landesplanerischer Überprüfung vom 19.06.2009 ist der geplante Markt raumverträglich. Die von der Landesplanung vorgegebenen Obergrenzen von 1.700 m² Gesamtverkaufsfläche und von 500 m² Verkaufsfläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik werden eingehalten. Auch hinsichtlich der Summenwirkung des Marktes im Bereich der ehemaligen Kaserne und des Marktes in Garitz Süd werden die Vorgaben durch die Reduzierung der Flächen auf 1.370 m² (Unterhaltungselektronik 450 m²) in der ehemaligen Kaserne und der Erweiterungsfläche für Garitz Süd auf 320 m² (Unterhaltungselektronik 50 m²) eingehalten. Die Festsetzungen werden in den beiden Bebauungsplänen entsprechend geändert.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung, denen durch die vorgenannten Flächenänderungen nachgekommen wird, sind die beiden Märkte in der ehemaligen Kaserne und in Garitz Süd auch in der Summe zulässig.

Um für Bad Kissingen eine mögliche Ansiedlung mit einem Fachmarkt in entsprechender zukunftsträchtiger Größenordnung zu realisieren, sind in der Innenstadt keine geeigneten Grundstücke vorhanden. Eine Untersuchung der einzelnen Standorte ist im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens erfolgt. Auf der anderen Seite ist es für die Größenordnung Bad Kissingens notwendig, ein entsprechendes Angebot zu schaffen. Deshalb hat der Stadtrat beschlossen den Sortimentsbereich Elektroartikel nicht den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.
Unabhängig davon ist in der landesplanerischen Betrachtung zum Teil von Innenstadtrelevanten Sortimenten (Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte) auszugehen. Insofern ist hinsichtlich der Prüfung auf wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbe-

reich des geplanten Vorhabens der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels zugrunde zu legen.

Die Fläche, die in ein Sondergebiet für einen Elektrofachmarkt umgewandelt wird, ist in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen. Im Rahmen der Änderung wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandel um den Elektronikfachmarkt vergrößert. In der rechtskräftigen Bauleitplanung hätten im Sondergebiet über die Einzelhandelsnutzung hinaus allerdings weitere Mischgebietsnutzungen z. B. Büro- oder Verwaltungsräume im Rahmen der zulässigen Geschoss- und Grundflächenzahl zugelassen werden können. Der Stellplatzschlüssel für Büro- und Verwaltungsräume beträgt genauso wie für Läden 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche bzw. Verkaufsnutzfläche. Insofern ist die zulässige Geschoss- und Grundflächenzahl maßgebend für die mögliche Nutzfläche, die erforderliche Stellplatzzahl und damit die mögliche Verkehrsbelastung, die von diesem Grundstück ausgeht. Solange die Geschoss- und Grundflächenzahl nicht verändert werden, ändert sich die Verkehrsbelastung nicht. Über das laut Stellplatzschlüssel erforderliche Maß wurden bisher in Garitz Süd keine Stellplätze genehmigt. Somit ist nicht von einer veränderten Verkehrsbelastung auszugehen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwänden hinsichtlich der Größenordnung der Märkte und des Einzugsbereiches stattzugeben, im Übrigen aber zurückzuweisen.

7. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 18.02.2009

Sachverhalt:

Die Regierung von Unterfranken weist darauf hin, dass erst nach Abschluss der gesondert durchzuführenden landesplanerischen Überprüfung zu den betreffenden Bauleitplanungen abschließend Stellung genommen werden kann. Die Regierung von Unterfranken wird in ihrer Eigenschaft als höhere Landesplanungsbehörde ein vereinfachtes Raumordungsverfahren durchführen.

Abwägung:

Das Ergebnis der landesplanerischen Überprüfung vom 19.06.2009 wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.
Zu dieser Stellungnahme ist keine Beschlussfassung erforderlich.

8. Stellungnahme der Stadt Bad Brückenau vom 18.02.2009

Sachverhalt:

Die Stadt Bad Brückenau wendet sich gegen die Bebauungsplanänderung, da durch die Ansiedlung der Elektrofachmärkte erhebliche Auswirkungen auf die in Bad Brückenau ortsansässige Geschäftswelt erwartet werden. Der in der Begründung angegebene Einzugsbereich des Projekts (Landkreis Bad Kissingen und darüber hinaus ein Umkreis von 15 km) und die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung (25 %) erscheint der Stadt Bad Brückenau nicht plausibel. Ebenso wird dem Ansatz von

100.000 Einwohnern im Einzugsgebiet widersprochen. Eine weitere Abwanderung der Kaufkraft und damit ein Zentralitätsverlust wird befürchtet. Dies widerspricht laut Aussage der Stadt Bad Brückenau den Zielen des Regionalplanes Main-Rhön und des Landesentwicklungsplanes, die Bad Brückenau als Mittelzentrum, bzw. mögliches Mittelzentrum ausweisen. In der Begründung zum Bebauungsplan fehlt aus Sicht der Stadt Bad Brückenau die Berücksichtigung des parallelen Planvorhabens in der „Ehemaligen Kaserne“.

Abwägung:

Nach landesplanerischer Überprüfung vom 19.06.2009 ist der geplante Markt raumverträglich. Die von der Landesplanung vorgegebenen Obergrenzen von 1.700 m² Gesamtverkaufsfläche und von 500 m² Verkaufsfläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik werden eingehalten. Auch hinsichtlich der Summenwirkung des Marktes im Bereich der ehemaligen Kaserne und des Marktes in Garitz Süd werden die Vorgaben durch die Reduzierung der Flächen auf 1.370 m² (Unterhaltungselektronik 450 m²) in der ehemaligen Kaserne und der Erweiterungsfläche für Garitz Süd auf 320 m² (Unterhaltungselektronik 50 m²) eingehalten. Die Festsetzungen werden in den beiden Bebauungsplänen entsprechend geändert.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung, denen durch die vorgenannten Flächenänderungen nachgekommen wird, sind die beiden Märkte in der ehemaligen Kaserne und in Garitz Süd auch in der Summe zulässig.

In der landesplanerischen Betrachtung ist zum Teil von innenstadtrelevanten Sortimenten (Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte) auszugehen. Insofern ist hinsichtlich der Prüfung auf wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels mit 71.805 Einwohnern zugrunde zu legen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwänden hinsichtlich der Größenordnung der Märkte und des Einzugsbereiches stattzugeben, im Übrigen aber zurückzuweisen.

9. Stellungnahme des Marktes Burkardroth vom 18.02.2009

Sachverhalt:

Der Markt Burkardroth erhebt gegen die Bebauungsplanänderung Einspruch, da ein Abzug der Kaufkraft aus Burkardroth und durch die Zentralisierung der Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt Bad Kissingen eine Gefährdung des ortsnahen Einzelhandels befürchtet wird. Damit kann langfristig die ortsnahe Grundversorgung der Bevölkerung, die der Markt Burkardroth als Kleinzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm erfüllen muss, nicht mehr sichergestellt werden. Das Gebot der Rücksichtnahme ist verletzt.

Abwägung:

Nach landesplanerischer Überprüfung vom 19.06.2009 ist der geplante Markt raumverträglich. Die von der Landesplanung vorgegebenen Obergrenzen von 1.700 m² Gesamtverkaufsfläche und von 500 m² Verkaufsfläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik werden eingehalten. Auch hinsichtlich der Summenwirkung des Marktes im Bereich der ehemaligen Kaserne und des Marktes in Garitz Süd werden die Vorgaben durch die Reduzierung der Flächen auf 1.370 m² (Unterhaltungselektronik 450 m²) in der ehemaligen Kaserne und der Erweiterungsfläche für Garitz Süd auf 320 m² (Unterhaltungselektronik 50 m²) eingehalten. Die Festsetzungen werden in den beiden Bebauungsplänen entsprechend geändert.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwänden hinsichtlich der Größenordnung der Märkte stattzugeben, im Übrigen aber zurückzuweisen.

10. Stellungnahme der Stadt Münnerstadt vom 19.02.2009

Sachverhalt:

Die Stadt Münnerstadt wendet sich gegen die Bebauungsplanänderung, da sie befürchtet, dass der Stadt Münnerstadt dadurch Kaufkraft entzogen wird.

Abwägung:

Nach landesplanerischer Überprüfung vom 19.06.2009 ist der geplante Markt raumverträglich. Die von der Landesplanung vorgegebenen Obergrenzen von 1.700 m² Gesamtverkaufsfläche und von 500 m² Verkaufsfläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik werden eingehalten. Auch hinsichtlich der Summenwirkung des Marktes im Bereich der ehemaligen Kaserne und des Marktes in Garitz Süd werden die Vorgaben durch die Reduzierung der Flächen auf 1.370 m² (Unterhaltungselektronik 450 m²) in der ehemaligen Kaserne und der Erweiterungsfläche für Garitz Süd auf 320 m² (Unterhaltungselektronik 50 m²) eingehalten. Die Festsetzungen werden in den beiden Bebauungsplänen entsprechend geändert.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwänden hinsichtlich der Größenordnung der Märkte stattzugeben, im Übrigen aber zurückzuweisen.

11. Stellungnahme des Marktes Euerdorf vom 27.02.2009

Sachverhalt:

Der Markt Euerdorf wendet sich gegen die Bebauungsplanänderung, da ein Abzug der Kaufkraft aus Euerdorf und durch die Zentralisierung der Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt Bad Kissingen eine Gefährdung des ortsnahen Einzelhandels befürchtet wird. Damit kann langfristig die ortsnahe Grundversorgung der Bevölkerung, die der

Markt Euerdorf als Kleinzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm erfüllen muss, nicht mehr sichergestellt werden.

Abwägung:

Nach landesplanerischer Überprüfung vom 19.06.2009 ist der geplante Markt raumverträglich. Die von der Landesplanung vorgegebenen Obergrenzen von 1.700 m² Gesamtverkaufsfläche und von 500 m² Verkaufsfläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik werden eingehalten. Auch hinsichtlich der Summenwirkung des Marktes im Bereich der ehemaligen Kaserne und des Marktes in Garitz Süd werden die Vorgaben durch die Reduzierung der Flächen auf 1.370 m² (Unterhaltungselektronik 450 m²) in der ehemaligen Kaserne und der Erweiterungsfläche für Garitz Süd auf 320 m² (Unterhaltungselektronik 50 m²) eingehalten. Die Festsetzungen werden in den beiden Bebauungsplänen entsprechend geändert.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwänden hinsichtlich der Größenordnung der Märkte stattzugeben, im Übrigen aber zurückzuweisen.

11. Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Zeit vom 19.01.2009 bis 19.02.2009 hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegen.

Hierbei ist ein Einwand der Bauherrengemeinschaft Garitz Süd mit Schreiben vom 19.02.2009 eingegangen.

Sachverhalt:

Die Bauherrengemeinschaft spricht sich gegen sie Einordnung des Sortiments Lebensmittel in die zentrenrelevanten Sortimente aus. Lebensmittel sind lediglich nahversorgungsrelevant, da ausschließlich über die Innenstadt die Versorgung mit Lebensmitteln niemals vollständig abgedeckt werden könnte.
Weiterhin behindert der vorgesehene Bebauungsplan aus Sicht des Einwenders die sinnvolle Entwicklung der Warenpräsentation auf Flächen die zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme 2001 ausreichend waren, die aber heute nicht mehr zeitgemäß sind. Dies bedeutet nicht, dass die Sortimente erweitert werden sollen, sondern vielmehr, dass die vorhandenen Sortimente auf größeren Flächen präsentiert werden müssen. Insbesondere eine behinderten- und altersgerechte Warenpräsentation benötigt größere Verkaufsflächen. Aus diesem Grund wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt im Sondergebiet um mindestens 900 m² gewünscht.
Für den Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet wird aus den gleichen Gründen eine Flächenerweiterung von 300 m² für notwendig erachtet.
Die Sortimente Spielwaren, Sportartikel und Geräte, Bild- und Tonträger, sowie Telekommunikation und Zubehör sollen den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Bei den Sortimenten Spielwaren und Sportwaren gibt es Großartikel die nicht in der Innenstadt verkauft werden können. Auch für die übrigen vorgenannten Sortimente sei eine Präsentation auf großen Verkaufsflächen erforderlich. Des-

halb sollten diese Sortimente aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente herausgenommen werden.
Es wird befürchtet, dass die Liste für zentrenrelevante Sortimente die Entwicklung sinnvoller Verkaufsflächen behindert.

Abwägung:

Per Definition laut vorliegendem Einzelhandelkonzept werden als nahversorgungsrelevantes Sortiment Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein. Zentrenrelevante Sortimente wiederum zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus.
Nach dem Beschluss zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind Lebensmittelmärkte zulässig, wenn sie der Deckung des Grundbedarfs der umliegenden Wohnbevölkerung dienen. Das bedeutet, sie müssen fußläufig erreichbar sein und städtebaulich integriert sein. Dies ist bei allen Gewerbe- und Industriegebieten in der Regel zu verneinen. Außerdem ist für eine Nahversorgung immer eine Größe, die unter der Sondergebietsgröße liegt, ausreichend. Garitz Süd und die ehemalige Kaserne können als integrierte Standorte betrachtet werden, da hier in fußläufiger Entfernung eine gewisse Wohnbevölkerung vorhanden ist. Mit dem Bestand an Lebensmittelmärkten ist hier die Nahversorgung jedoch gewährleistet.
Für den Lebensmittelmarkt im Sondergebiet gilt der Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente nicht, da hier der explizit aufgeführte Einzelhandel zulässig ist. Im Übrigen gilt für großflächigen Einzelhandel im Bestand nach dem Einzelhandelsgutachten eine Erweiterung bis 10%, max. 200 m² um Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Märkte sicherzustellen. Ein erneutes landesplanerisches Verfahren ist bei der Erweiterung der Verkaufsfläche grundsätzlich immer erforderlich. Gleiches gilt für die Überprüfung der Innenstadtverträglichkeit.
Die Erweiterung eines Marktes derart, dass ein Markt komfortabler bzw. seniorengerecht mit breiteren Gängen ohne Erweiterung der Regalfläche und des Sortiments umgebaut wird ist im Sondergebiet grundsätzlich denkbar. Hier wäre allerdings zu begründen, dass sich die Verkaufsfläche tatsächlich nicht oder um max. 10% vergrößert. Gerade im Sondergebiet ist immer eine Einzelfallprüfung erforderlich.
Der Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet liegt derzeit gerade noch unter der Großflächigkeit. Eine Vergrößerung würde erfordern, dass für diese Fläche ein Sondergebiet ausgewiesen wird. Dies wäre prinzipiell möglich, allerdings unterliegt auch hier eine Vergrößerung der Überprüfung.
Bei den Sortimente Spielwaren, Sportartikel und Geräte, sowie Telekommunikation und Zubehör liegt der derzeitige Angebotsschwerpunkt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt der Stadt Bad Kissingen. Bei dem Sortiment Bild- und Tonträger liegt der derzeitige Angebotsschwerpunkt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt. In der Ulmer Liste sind alle vorgenannten Sortimente als zentrenrelevant eingestuft. Bei der Erstellung der Sortimentsliste wurde der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt, es wurden allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen, deren derzeitiger Angebotsschwerpunkt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt. Eine Sortimentsliste muss immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen zu berücksichtigen. Anhand von dem Bestand, den beabsichtigten Ziel-

aussagen und den landesplanerischen Vorgaben wurde die Bad Kissinger Sortimentsliste erarbeitet.

In seiner Sitzung am 28.07.2009 beschließt der Bauausschuss nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange den Einwand zurückzuweisen.

12. Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund der Ergebnisse der landesplanerischen Überprüfung (siehe auch Punkt 9 der Begründung) soll im Sondergebiet Einzelhandel eine Verkaufsfläche von max. 1.220 m² (Erweiterungsfläche: 320 m²) festgesetzt werden.

Die Verkaufsfläche für das Einzelsortiment Unterhaltungselektronik soll auf 500 m² (Erweiterungsfläche: 50 m²) festgesetzt werden.

Der Bauausschuss beschließt in seiner Sitzung am 28.07.2009 das Ergebnis der landesplanerischen Überprüfung in den Bebauungsplan einzuarbeiten und den geänderten Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Für den Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, Gemarkung Garitz, 5. Änderung hat in der Zeit vom 17.08.2009 bis 17.09.2009 die Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Dabei gingen folgende Einwände ein:

1. Stellungnahme des Marktes Burkardroth vom 15.09.2009

Sachverhalt:

Der Markt Burkardroth erhebt gegen die Bebauungsplanänderung weiterhin Einspruch, da ein Abzug der Kaufkraft aus Burkardroth und durch die Zentralisierung der Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt Bad Kissingen eine Gefährdung des ortsnahen Einzelhandels befürchtet wird. Damit kann langfristig die ortsnahe Grundversorgung der Bevölkerung, die der Markt Burkardroth als Kleinzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm erfüllen muss, nicht mehr sichergestellt werden. Das Gebot der Rücksichtnahme ist verletzt.

Abwägung:

Vor der Zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Größe des zulässigen Marktes reduziert. Nach landesplanerischer Überprüfung vom 19.06.2009 ist der geplante Markt raumverträglich, wenn er in Bezug auf die Flächen an die Maßgaben der Landesplanung angepasst wird. Diese Anpassung ist vor der Zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt. Auch hinsichtlich der Summenwirkung des Marktes im Bereich der ehemaligen Kaserne und des Marktes in Garitz Süd werden die Vorgaben eingehalten. Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat im Rahmen der Zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung keine Einwände zu der Bebauungsplanänderung erhoben.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

2. Stellungnahme der Stadt Münnerstadt vom 16.09.2009

Sachverhalt:

Die Stadt Münnerstadt lehnt die Bebauungsplanänderung weiterhin auf Grund des zu erwartenden Kaufkraftabzuges ab.

Abwägung:

Vor der Zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Größe des zulässigen Marktes reduziert. Nach landesplanerischer Überprüfung vom 19.06.2009 ist der geplante Markt raumverträglich, wenn er in Bezug auf die Flächen an die Maßgaben der Landesplanung angepasst wird. Diese Anpassung ist vor der Zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt. Auch hinsichtlich der Summenwirkung des Marktes im Bereich der ehemaligen Kaserne und des Marktes in Garitz Süd werden die Vorgaben eingehalten. Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat im Rahmen der Zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung keine Einwände zu der Bebauungsplanänderung erhoben.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

13. Satzungsbeschluss

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt beschließt in seiner Sitzung am 27.10.2009 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, Gemarkung Garitz als Satzung.

Bad Kissingen, 28.10.2009
Ref. III-2 b

Schwind
Dipl.-Ing. (FH)

14. Zusammenfassende Erklärung

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„SONDER- UND GEWERBEGEBIET GARITZ SÜD“

GEMARKUNG GARITZ

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 22.10.2003
GEÄNDERT: 20.01.2004
GEÄNDERT: 09.03.2004
GEÄNDERT: 27.04.2004

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.10.2003 beschlossen, den Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd, 3. Änderung“, Gemarkung Garitz, rechtsverbindlich seit 04.01.2003, zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd, 3. Änderung“, Gemarkung Garitz, wurde am 04.01.2003 zur Rechtskraft gebracht.

Die 4. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der Flächennutzungsplan wird mit der nächsten Änderung angepasst.

3. Änderungen im Bebauungsplan

3.1. Änderung der Gewerbegebietsfläche in ein Sondergebiet für Einzelhandel

Im Rahmen der Änderung soll die Gewerbegebietsfläche südlich des Riedgrabens und westlich der Heiligenfelder Allee in ein Sondergebiet für Einzelhandel umgewandelt werden. In diesem Bereich wird ein Elektrofachmarkt mit 900 m² zugelassen.

3.2. Zulassung von 200 m² Verkaufsfläche für Blumen und Pflanzen im Sondergebiet Einzelhandel

Zusätzlich sollen 200 m² Verkaufsfläche für Blumen und Pflanzen im Sondergebiet Einzelhandel zugelassen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Nutzung, bleiben bestehen.

4. Planungsziele

4.1. Änderung der Gewerbegebietsfläche in ein Sondergebiet für Einzelhandel

Die verbleibende Restfläche des Gewerbegebietes kann nicht mehr sinnvoll für die Ansiedelung eines Gewerbebetriebes genutzt werden. Insofern sollen, auch zur Abrundung der Angebotspalette an dieser Stelle, ein Einzelhandelsbetrieb und sonstige Nutzungen angesiedelt werden.

4.2. Zulassung von 200 m² Verkaufsfläche für Blumen und Pflanzen im Sondergebiet Einzelhandel

Das Angebot für Blumen- und Pflanzenverkauf soll in dem Gebiet Garitz Süd geringfügig erweitert werden.

5. Beurteilung und Begründung der Änderung

5.1. Änderung der Gewerbegebietsfläche in ein Sondergebiet für Einzelhandel

5.1.1. Landesplanerische Verträglichkeit

Ausgangslage

Die Bauherrengemeinschaft Garitz Süd hat bei der Regierung von Unterfranken die landesplanerische Überprüfung für die Erweiterung der bereits genehmigten Einzelhandelsprojekte in Form verschiedener Einzelhandelsmärkte im Gewerbegebiet Bad Kissingen Süd, (Einkaufszentrum Garitz Süd) um einen zweiten Bauabschnitt beantragt. Die Regierung von Unterfranken hat diesen Antrag mit Schreiben vom 20.08.2003 ins Verfahren gegeben.

Nach den Antragsunterlagen ist beabsichtigt, die im Gewerbegebiet „Garitz Süd“ bestehende und mit Schreiben der Regierung von Unterfranken vom 21.03.2002 landesplanerisch beurteilte Fachmarktagglomeration zu erweitern. Auf der Basis der seinerzeitigen landesplanerischen Überprüfung ist der Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ in der
3. Änderung über Satzungsbeschluss am 04.06.2002 durch Veröffentlichung am 04.01.2003 rechtsverbindlich geworden. Im Rahmen der Baugenehmigung vom 25.07.2002 und der Tekturgenehmigung vom 25.08.2003 wurde die Maßnahme in konkretes Baurecht umgesetzt.

Derzeit umfasst die vorhandene Fachmarktagglomeration sechs Fachmärkte mit ca. 2.850 m² Verkaufsfläche. Die nunmehr vorgesehene Erweiterung sieht zwei weitere Fachmärkte vor, die baulich unmittelbar an den vorhandenen Bestand anschließen. Im Einzelnen sind ein Baby- und Spielzeugfachmarkt (z. B. Fa. Rofu) mit rund 750 m² Verkaufsfläche sowie ein Elektrofachmarkt (z. B. Expert) mit rund 900 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Als Alternative zum genannten Baby- und Spielzeugfachmarkt möchte der Projektträger auch einen Sport-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 750 m² landesplanerisch überprüfen lassen.

Der Projektträger hat über die GFK Prisma im April 2003 eine Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterungsmaßnahme der Fachmarktagglomeration im Gewerbegebiet Garitz Süd erstellen lassen. Das Gutachten geht in die landesplanerische Überprüfung ein.

Nach Vorlage und Prüfung der Auswirkungsanalyse hat die Stadt Bad Kissingen in ihrer Abwägung der Ansiedlung eines Baby- und Spielzeugfachmarktes mit 750 m² und eines Elektrofachmarktes mit max. 750 m² Verkaufsfläche im Sonder- und Gewerbegebiet Garitz-Süd zugestimmt. Mit der Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterungsmaßnahme der GFK-Prisma vom April 2003 ist dargelegt, dass durch diese beiden Märkte, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt in Bad Kissingen nicht beeinträchtigt wird. Die abschließende Abwägung der Größenordnung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach Vorliegen der landesplanerischen Überprüfung. Die alternative Ansiedlung eines Sportfachmarktes in der Größenordnung von 750 m² Verkaufsfläche wird abgelehnt, da durch diese Ansiedlung das Einzelhandelsgefüge in der Innenstadt beeinträchtigt würde und durch die zu befürchtende Absiedlung dort vorhandener Einzelhandelseinrichtungen die Attraktivität der Innenstadt in Mitleidenschaft gezogen würde.

Landesplanerische Überprüfung

Mit Schreiben vom 18.12.2003, eingegangen bei der Stadt Bad Kissingen am 29.12.2003, hat die Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, die landesplanerische Überprüfung für das oben angeführte Vorhaben abgeschlossen. Die landesplanerische Überprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Die Gesamtverkaufsfläche darf 1.650 qm nicht überschreiten.
2. Die Verkaufsfläche ist für den Elektrofachmarkt auf max. 900 qm und für den Sportfachmarkt auf maximal 750 qm zu begrenzen.
3. Der Baby- und Spielwarenfachmarkt ist nicht zulässig.

In Bezug auf den Elektrofachmarkt bewegt sich der Beschluss der Stadt Bad Kissingen vom 09.09.2003 im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung. Die Umsatzerwartung für den Elektrofachmarkt beläuft sich nach Angaben des Projektträgers auf 4,6 Mio. Euro, (die Ermittlung der Reg. v. Ufr. liegt darunter). Für diesen Markt sind die zulässigen Abschöpfungsquoten, bemessen am Verflechtungsbereich des innerstädtischen bzw. innerörtlichen Einzelhandels, deutlich unterschritten. Sowohl die Landesplanung als auch das GfK-Gutachten zur Innenstadtverträglichkeit kommt zum Ergebnis, dass dieser Markt auch mit 900 m² bedenkenlos zugelassen werden kann.

Für den Babyfachmarkt hat der Projektträger eine Umsatzerwartung von 1,5 Mio. Euro prognostiziert. Die Regierung von Unterfranken hat diese Umsatzprognose grundsätzlich anerkannt, hat aber alternativ auch noch einen Spielzeugfachmarkt, wie er von der Firma Rofu ebenfalls betrieben wird (siehe Schweinfurt) beurteilt und kommt zum Ergebnis, dass für diesen Markt eine Umsatzerwartung von 1,7 Mio. Euro anzusetzen wäre. Für den beantragten Baby-Fachmarkt wird die landesplanerisch maximal zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote um mehr als das 5fache überschritten. Sofern statt des Baby-Fachmarktes von einem Spielwarenfachmarkt auszugehen wäre, ist auch für diesen Fachmarkt die Orientierung am zugrunde zulegenden Verflechtungsbereich nicht gegeben. Hier würde nahezu das doppelte der zulässigen Kaufkraft abgeschöpft.

Die Ermittlungen der Reg. v. Ufr. hinsichtlich des Babyfachmarktes und alternativ zum Spielzeugfachmarkt (der allerdings nicht beantragt war) sind unter Zugrundelegung des Verflechtungsbereiches des innerstädtischen Einzelhandels und der vorliegenden Struktur- und Marktdaten, insbesondere zu den Pro-Kopf-Ausgaben und zu den Raumleistungen /m² Verkaufsfläche nachvollziehbar. Allerdings führt hier eine isolierte Anwendung der reinen Strukturdaten dazu, dass für Bad Kissingen solche Märkte nicht möglich sind. Rücksprachen mit der Reg. v. Ufr. haben ergeben, dass an diesem Standort keine anderen Gründe vorliegen, die ein Abweichen von den Regeldaten begründen würden. Gleichwohl könnte an anderen, insbesondere an innenstadtnahen Standorten (z.B. Magnetbetrieb in der Innenstadt) für diese Sortimente eine Größenordnung gefunden werden, die auch für Investoren und Betreiber umsetzbar wäre.

Für den Sportfachmarkt ermittelt die Landesplanung eine Größenordnung, die den Antrag des Projektträgers umsetzen ließe. Insofern wäre die Größenordnung für Bad Kissingen zulässig. Allerdings bleiben, wie im Gutachten der GfK, das dem Antrag zuliegende liegt, festgestellt, Bedenken wegen der Verträglichkeit mit der Innenstadt. Diese Bedenken sollten, wie bereits in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 09.09.2003 dokumentiert, weiter aufrecht erhalten bleiben.

5.1.2. Innenstadtverträglichkeit

Der Projektträger hat über die GFK Prisma im April 2003 eine Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterungsmaßnahme der Fachmarktagglomeration im Gewerbegebiet Garitz Süd erstellen lassen. Diese Auswirkungsanalyse geht für den Baby- und Spielzeugfachmarkt von einer Größe von 750 m² (wie beantragt) und für den Elektrofachmarkt ebenfalls von 750 m² (beantragt 900 m²) aus. Für den Sport-Fachmarkt liegen ebenfalls Größenordnung von 750 m² zu Grunde. Die Auswirkungsanalyse kommt aufbauend auf die vom gleichen Gutachter erstellte Analyse zur Entwicklung der Einzelhandelsagglomeration im Jahr 2001 zu folgendem Ergebnis:
Zitat: „*Auch die aktuell geplanten Ergänzungen dieses Bereiches können aus der Sicht der Gutachter keine wesentlichen negativen Folgen für die Innenstadt bringen, wie im Gutachten im einzelnen dargestellt ist. Unter raumordnerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten steht einer Realisierung der beiden Projektvorhaben (Expert, Rofu-Kinderland) unter Berücksichtigung der landesplanerischen maximalen Verkaufsflächendimensionierung aus Gutachtersicht nichts im Wege. Die geplante alternative Ansiedlung eines Sport-Fachmarktes ist dagegen deutlich überdimensioniert und sollte alternativ nur mit etwa 1/3 der geplanten Fläche realisiert werden.*
Dabei sollte nicht unterschlagen werden, dass derartige Projekte einer Ansiedlung ähnlicher Angebote in der Innenstadt in nächster Zeit entgegen stehen. Da die Innenstadt in ihrer bisherigen Entwicklung sehr stark mit ihrem kleinteiligen Geschäftsbesatz auf Kurgäste und Touristen orientiert ist, wurden einige Marktentwicklungen versäumt, so dass für bestimmte Warengruppen deutliche Angebotsdefizite für die Marktgebietsbevölkerung festzustellen sind. Diese Versäumnisse versuchen nun einige Betreiber verstärkt im übrigen Stadtgebiet nachzuholen.“

Sowohl bei der Ansiedlung des Baby- und Spielzeugfachmarktes als auch bei der Ansiedlung des Elektrofachmarktes handelt es sich im Wesentlichen um innenstadtrelevante Sortimente. Für beide Sortimentbereiche gilt aber, dass hier im Schwerpunkt Artikel angeboten werden, die ein direktes Anfahren mit dem Pkw erforderlich machen. Dies ist in der Innenstadt, insbesondere in der Fußgängerzone nicht möglich. Aus diesem Grunde haben sich gerade diese Sortimentsbereiche in der vergangenen Zeit auch immer stärker aus der Innenstadt zurückgezogen und sind in einer für Bad Kissingen sinnvollen und notwendigen Größenordnung nicht mehr vorhanden. Um für die Zukunft die Kaufkraft auch in diesen Segmenten an die Stadt Bad Kissingen zu binden, ist es sinnvoll und notwendig, die beantragten Fachmärkte (Baby- und Spielzeugfachmarkt, Elektrofachmarkt) in einer Größenordnung von jeweils 750 m² zuzulassen.

Die Ansiedlung des alternativ angedachten Sportfachmarktes an der Peripherie der Stadt Bad Kissingen sollte nicht zugelassen werden. Hier würde direkte Konkurrenz zu vorhandenen Betrieben in der Fußgängerzone geschaffen. Bei Ansiedlung eines solchen Fachmarktes in der beantragten Größenordnung von 750 m² ist zu befürchten, dass Kunden und Kaufkraft für dieses Sortiment aus der Innenstadt abgezogen werden und dieser Sortimentsbereich in der Innenstadt nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann. Damit würde eine Beeinträchtigung der Innenstadt erfolgen. Das sollte nicht zugelassen werden.

Die Stadt Bad Kissingen hat auf der Basis des Ergebnisses der landesplanerischen Überprüfung die Innenstadtverträglichkeit erneut diskutiert. Aufgrund dieses Ergebnisses soll ein Baby- und Spielzeugfachmarkt nicht zugelassen werden.
Hinsichtlich des Elektrofachmarktes wurde die Verträglichkeit für die Innenstadt noch einmal diskutiert. Das landesplanerische Ergebnis lässt einen Markt mit 900 m² VK zu. Tatsächlich wäre nach landesplanerischen Gesichtspunkten auch ein größerer Markt zulässig. Die GfK-Prisma ist bereits in ihren Gutachten vom April 2003 zum Ergebnis gekommen, dass 900 m² VK im Elektrobereich für die Innenstadt verträglich sind. Die zu erwartenden

Umsatzverlagerungen in diesem Sortimentsbereich werden als für die Innenstadt verträglich angesehen.

Der Sportartikelfachmarkt wäre zwar nach landesplanerischen Gesichtspunkten zulässig. Die zu erwartenden Umsatzverlagerungen sind aber für die Innenstadt Bad Kissingen als bedenklich anzusehen. Hier wäre ein Attraktivitätsverlust auf Grund von nicht auszuschließenden Geschäftsaufgaben in diesem Sortimentsbereich zu befürchten. Die Stadt Bad Kissingen lässt daher am Mikrostandort Garitz diesen Sportartikelfachmarkt nicht zu.

Die Stadt Bad Kissingen kommt unter Würdigung aller Gesichtspunkte zum Ergebnis, dass die für das Projektvorhaben in Garitz Süd, Elektrofachmarkt mit 900 m² Verkaufsfläche, zu erwartenden Umsatzverlagerungen aus der Innenstadt für den Einzelhandel der Innenstadt verträglich sind.

5.2. Zulassung von 200 m² Verkaufsfläche für Blumen und Pflanzen im Sondergebiet Einzelhandel

Die Bauherrengemeinschaft Garitz Süd beantragt über die nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung hinaus einen Blumen- und Pflanzenverkauf mit einer Ladenfläche von 208 m², einem Vorplatz mit 61 m² und Nebenflächen von 215 m². Nach Rücksprache mit der Regierung von Unterfranken ist für diese Nutzung ein landesplanerisches Verfahren nicht erforderlich. Nachdem auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Pflanzenfachmarkt) bereits in größerer Fläche eine gleichgelagerte Nutzung vorhanden ist, ist diese Größenordnung landesplanerisch unbedenklich und ohne Verfahren umsetzbar. Für die Innenstadt ergeben sich aus Sicht der Stadt Bad Kissingen keine wesentlichen Umsatzverlagerungen aus der Innenstadt, auch weil auf der Fläche des Sondergebietes Pflanzenfachmarkt bereits eine entsprechende Nutzung vorhanden ist und die zulässige Fläche nicht voll ausgeschöpft wurde.

5.3. Sonstige städtebauliche Kriterien

Von der Änderung der Festsetzung bezüglich der Nutzung abgesehen bleiben die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten. Die städtebaulichen Beurteilungskriterien für diese Festsetzungen haben sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geändert. Eine Anpassung des Grünordnungsplanes ist nicht notwendig, da der Plan in seinen Grundzügen nicht verändert wird.

6. Erschließung und Erschließungskosten

Die Grundzüge der Erschließung werden nicht geändert.

Hinsichtlich der Kosten wird auf die vorangegangenen Begründungen zum Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, und dessen Änderungen verwiesen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Erschließungskosten neutral.

7. Umweltbericht

7.1. Beurteilung der UVP-Pflicht

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, Gemarkung Garitz, ist als städtebauliches Projekt unter Nummer 18.8. der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) einzuordnen, da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und somit nicht im Außenbereich liegt.

Nach Nummer 18.8. der Anlage 1 zum UVPG ist ab dem Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet für Einzelhandel umfasst eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² und liegt damit deutlich über dem Schwellenwert.

Bei der Ergänzung der Nutzung um 200 m² Verkaufsfläche für Blumen und Pflanzen im Sondergebiet Einzelhandel handelt es sich lediglich um eine Änderung innerhalb der zulässigen Nutzungen des Sondergebietes.

Ab einer Geschossfläche von 5.000 m² ist nach Nummer 18.6. der Anlage 1 zum UVPG für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe in jedem Fall eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Da dieser Schwellenwert von der 4. Änderung des Bebauungsplanes bei weitem nicht erreicht ist, wird für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ lediglich eine allgemeine Vorprüfung eingestellt. In der vorangegangenen 3. Änderung wurden die Auswirkungen auf die Umwelt bereits dargestellt, sodass hier nur der Bereich der 4. Änderung zu betrachten ist.

7.2. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für Einzelhandel und die Ergänzung der zulässigen Nutzung ist im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung zu untersuchen. Insbesondere ist eine mögliche Ausweitung des Verkehrsaufkommens und die Verträglichkeit des Sondergebiets mit der Innenstadt zu prüfen.

7.3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

7.3.1. Baubedingte Auswirkungen auf die Umwelt

Die baubedingten Auswirkungen auf die Umwelt bei der Errichtung eines im Gewerbegebiet zulässigen Vorhabens unterscheiden sich nicht wesentlich von den baubedingten Auswirkungen bei der Errichtung eines Einzelhandelsobjektes. Ebenso sind durch die Ergänzung der Nutzung um 200 m² Verkaufsfläche für Blumen und Pflanzen im Sondergebiet

Einzelhandel keine anderen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. Somit kann von einer Behandlung im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung abgesehen werden.

7.3.2. Anlagebedingte Auswirkungen auf die Umwelt

Die Verkehrsbelastung, die aufgrund des Sondergebietes Einzelhandel auf dem Standort des Fachmarktzentrums zu erwarten ist, entspricht hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze, dem was für das Gewerbegebiet zugrunde gelegt wurde. Daraus ergibt sich, dass durch die Änderung auch nicht mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen ist.

Ebenso sind durch die Ergänzung der Nutzung um 200 m² Verkaufsfläche für Blumen und Pflanzen im Sondergebiet Einzelhandel keine anderen Verkehrsbelastungen zu erwarten.

Im übrigen ist dieses Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Linie 8, welche die Anbindung an die Innenstadt schafft, hat eine Taktfrequenz von 30 Minuten.

7.3.3. Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umwelt

Bei den Betrieben handelt es sich um Einzelhandelsfachmärkte. Hier sind direkte Belastungen aus dem Betrieb der Läden für die Umwelt nicht zu erwarten. Unter Ziffer 5 wurde die landesplanerische Verträglichkeit und die Innenstadtverträglichkeit abgehandelt.

7.4. Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen

Um die Auswirkungen für den Einzelhandel in der Innenstadt zu beschränken werden im Bebauungsplan Obergrenzen für die einzelnen Sortimente festgesetzt.

7.5. Zusammenfassung - Ergebnis

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen auf die Umwelt durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes vertretbar sind.

8. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

In seiner Sitzung am 09.09.2002 hat der Bauausschuss beschlossen, dass auf die Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung verzichtet wird, weil die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert werden.

9. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ sind im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange verschiedene Einwände und Anregungen eingegangen. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 20.01.2004 diese Einwände wie folgt behandelt:

9.1 Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt

Sachverhalt:
Das Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt fordert die Aufnahme eines Hinweises, dass sich das Vorhaben im 2. Schutzbezirk des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der Staatl. Heilquellen von Bad Kissingen und Bad Bocklet befindet und dass Grabungen und Bohrungen ohne Erlaubnis nur bis zu einer bestimmten Tiefe zulässig sind.

Abwägung:
Aus Sicht der Stadtplanung war der Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet entbehrlich und bisher in den Bebauungsplan in den vorhergehenden Fassungen nicht aufgenommen, da die Höhe von 195,74 über NN, bis zu der genehmigungsfrei gegraben werden darf, soweit unter dem vorhandenen Gelände liegt, dass tiefere Grabungen nicht zu befürchten sind. Trotzdem kann der Hinweis vollständigkeitshalber in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:
Der Bauausschuss beschließt den Hinweis zum Heilquellenschutzgebiet in die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, Gemarkung Garitz, aufzunehmen.

9.2 Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bad Kissingen

Sachverhalt:
Die freiwillige Feuerwehr der Stadt Bad Kissingen fordert, dass die Löschwasserversorgung sicher zu stellen ist. Dabei wird gefordert, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 4 Hydranten jeder eine Wasserlieferung von mind. 600 Liter/Minute bei einem Fließzug von 1,5 bar für mind. 2 Stunden erbringt.

Abwägung:
Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes hat sich an den Notwendigkeiten für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung nichts geändert. Die Stadtwerke Bad Kissingen haben unabhängig davon die Sicherstellung der Löschwasserversorgung geprüft und kommen zum Ergebnis, dass die Anforderungen der Feuerwehr erfüllt werden können, wenn ein Unterflurhydrant im Bereich der Heilbadelandschaft mitbenutzt wird.

Beschluss:
Der Einwand wird zurückgewiesen, weil sich die Voraussetzungen durch die 4. Änderung nicht geändert haben.

9.3 Handwerkskammer für Unterfranken

Sachverhalt:
Die Handwerkskammer für Unterfranken befürchtet durch die Ansiedlung des geplanten Elektrofachmarktes eine Beeinträchtigung der im Einzugsgebiet Bad Kissingen angesiedelten Handwerksbetriebe im Elektroinstallationsbereich. Diese Betriebe betreiben neben ihrer handwerklichen Tätigkeit häufig noch einen Bedarfs- und Ergänzungshandel, der auch einen

großen Teil des Sortiments des geplanten Elektrofachmarktes umfasst. Bereits heute steht ein starker Wettbewerb in diesem Bereich. Dieser Ergänzungshandel ist für das Fortbestehen dieser Handwerksbetriebe notwendig und bildet auch die Grundlage zur Existenzsicherung und Arbeitsplatzerhaltung sowie die Bereitschaft, weitere Ausbildungsstellen bereit zu stellen. Die Handwerkskammer für Unterfranken sieht die Gefährdung der Existenz dieser Betriebe durch die Ansiedlung dieses Fachmarktes. Weiter wird befürchtet, dass dadurch der Fortbestand dieser Handwerksbetriebe in höchstem Maß gefährdet und somit auch der Fortbestand einer bisher in Bad Kissingen und Umgebung gut vorhandenen Versorgungs- und Ausbildungsstruktur im Elektrohandwerk gefährdet sei.

Abwägung:
Die von der Handwerkskammer für Unterfranken als gefährdet angesehenen Betriebe liegen im wesentlichen nicht im Innenstadtbereich. Unabhängig davon hat die GfK-Prisma in ihrem Gutachten festgestellt, dass die Innenstadtverträglichkeit in diesem Sortimentsbereich gegeben ist.

Auch die Regierung von Unterfranken kommt in Ihrer landesplanerischen Überprüfung zum Ergebnis, dass der Elektrofachmarkt ohne Probleme in dieser Größenordnung raumverträglich ist. Legt man die zulässigen Abschöpfungsquoten für diesen Sortimentsbereich zugrunde, so wäre an dieser Stelle unter Zugrundelegung des Verflechtungsbereiches des innerstädtischen Einzelhandels ein mehr als doppelt so großer Elektrofachmarkt zulässig, ohne dass die Versorgungsstrukturen gefährdet wären.

Die Verwaltung schließt sich der Meinung des Gutachters und der Landesplanung an und hält den geplanten Elektrofachmarkt in einer Größenordnung von 750 qm, sowohl für raum- und innenstadtverträglich.

Beschluss:
Der Bauausschuss weist die Einwände der Handwerkskammer für Unterfranken aus dem Schreiben vom 14.11.2003 zurück und lässt den Elektrofachmarkt zu.

9.4 Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde

Sachverhalt:
Die Regierung von Unterfranken weist mit Schreiben vom 20.11.2003 daraufhin, dass das landesplanerische Verfahren noch nicht abgeschlossen ist. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Abschluss des landesplanerischen Verfahrens erfolgen. Diese Stellungnahme ist als Ergebnis der landesplanerischen Überprüfung mit Schreiben vom 18.12.2003 am 29.12.2003 bei der Stadt Bad Kissingen eingegangen.
Die landesplanerische Überprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Die Gesamtverkaufsfläche darf 1.650 qm nicht überschreiten.
2. Die Verkaufsfläche ist für den Elektrofachmarkt auf max. 900 qm und für den Sportfachmarkt auf maximal 750 qm zu begrenzen.
3. Der Baby- und Spielwarenfachmarkt ist nicht zulässig.

Abwägung:
Die Stadt Bad Kissingen hat sich in ihrer Stellungnahme zu dieser Ansiedlung über den Bauausschuss in der Sitzung am 09.09.2003 geäußert. Dabei ist der Bauausschuss zum Ergebnis gekommen, dass ein Elektrofachmarkt mit max. 750 qm und ein Baby- und Spielwarenfachmarkt, ebenfalls mit 750 qm, zugelassen werden soll. Mit der Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterungsmaßnahme der GfK-Prisma vom April

2003 war dargelegt, dass durch diese beiden Märkte die Funktionsfähigkeit der Innenstadt in Bad Kissingen nicht beeinträchtigt wird.

Die alternative Ansiedlung eines Sportfachmarktes in einer Größenordnung von 750 qm Verkaufsfläche wurde abgelehnt, da durch diese Ansiedlung das Einzelhandelsgefüge in der Innenstadt beeinträchtigt würde und durch die zu befürchtende Absiedlung dort vorhandener Einzelhandelseinrichtungen die Attraktivität der Innenstadt in Mitleidenschaft gezogen würde.

In Bezug auf den Elektrofachmarkt bewegt sich der Beschluss der Stadt Bad Kissingen vom 09.09.2003 im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung. Die Umsatzerwartung für den Elektrofachmarkt beläuft sich nach Angaben des Projektträgers auf 4,6 Mio. Euro, (die Ermittlung der Reg. v. Ufr. liegt darunter). Für diesen Markt sind die zulässigen Abschöpfungsquoten, bemessen am Verflechtungsbereich des innerstädtischen bzw. innerörtlichen Einzelhandels, deutlich unterschritten. Sowohl die Landesplanung als auch das GfK-Gutachten zur Innenstadtverträglichkeit kommt zum Ergebnis, dass dieser Markt auch mit 900 m² bedenkenlos zugelassen werden kann. Im Bebauungsplan ist aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung vom 09.09.2003, die Verkaufsfläche auf max. 750 m² begrenzt.

Für den Babyfachmarkt hat der Projektträger eine Umsatzerwartung von 1,5 Mio. Euro prognostiziert. Die Regierung von Unterfranken hat diese Umsatzprognose grundsätzlich anerkannt, hat aber alternativ auch noch einen Spielzeugfachmarkt, wie er von der Firma Rofu ebenfalls betrieben wird (siehe Schweinfurt) beurteilt und kommt zum Ergebnis, dass für diesen Markt eine Umsatzerwartung von 1,7 Mio. Euro anzusetzen wäre. Für den beantragten Baby-Fachmarkt wird die landesplanerisch maximal zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote um mehr als das 5fache überschritten. Sofern statt des Baby-Fachmarktes von einem Spielwarenfachmarkt auszugehen wäre, ist auch für diesen Fachmarkt die Orientierung am zugrunde zulegenden Verflechtungsbereich nicht gegeben. Hier würde nahezu das doppelte der zulässigen Kaufkraft abgeschöpft.

Die Ermittlungen der Reg. v. Ufr. hinsichtlich des Babyfachmarktes und alternativ zum Spielzeugfachmarkt (der allerdings nicht beantragt war) sind unter Zugrundelegung des Verflechtungsbereiches des innerstädtischen Einzelhandels und der vorliegenden Struktur- und Marktdaten, insbesondere zu den Pro-Kopf-Ausgaben und zu den Raumleistungen /m² Verkaufsfläche nachvollziehbar. Allerdings führt hier eine isolierte Anwendung der reinen Strukturdaten dazu, dass für Bad Kissingen solche Märkte nicht möglich sind.

Rücksprachen mit der Reg. v. Ufr. haben ergeben, dass an diesem Standort keine anderen Gründe vorliegen, die ein Abweichen von den Regeldaten begründen würden. Gleichwohl könnte an anderen, insbesondere an innenstadtnahen Standorten (z.B. Magnetbetrieb in der Innenstadt) für diese Sortimente eine Größenordnung gefunden werden, die auch für Investoren und Betreiber umsetzbar wäre.

Für den Sportfachmarkt ermittelt die Landesplanung eine Größenordnung, die den Antrag des Projektträgers umsetzen ließe. Insofern wäre die Größenordnung für Bad Kissingen zulässig. Allerdings bleiben, wie im Gutachten der GfK festgestellt, Bedenken wegen der Verträglichkeit mit der Innenstadt. Diese Bedenken sollten, wie bereits in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 09.09.2003 dokumentiert, weiter aufrecht erhalten bleiben. Eine Umsetzung des Sportmarktes an anderer Stelle sollte nicht weiter betrieben werden.

Aus der Sicht des Projektträgers soll derzeit weder der Baby-/Spielwarenfachmarkt noch der Sportfachmarkt weiter betrieben werden. Insofern sind die nachvollziehbaren Einschränkungen in diesem Sortimentsbereich für die Umsetzung des Projektes Garitz Süd nicht relevant. Hier könnten allerdings für den Elektrofachmarkt durchaus auch 900 m² Verkaufsfläche, wie vom Projektträger beantragt, zugelassen werden.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss beschließt, nach Abwägen aller öffentlich und privater Belange, für den Elektrofachmarkt eine Verkaufsfläche von max. 900 m² festzusetzen.

2. Der Bauausschuss beschließt, sich in der Festsetzung des Sondergebietes an der landesplanerischen Überprüfung und der bisherigen Beschlusslage zu orientieren.
   In der Erweiterung des Sondergebietes werden neben der bisher zulässigen Nutzung 900 m² VK für einen Elektrofachmarkt zugelassen.
   Der geplante Baby- und Spielzeugfachmarkt mit 750 m² wird nicht zugelassen.
   Darüber hinaus werden im Sondergebiet folgende weitere Nutzungen mit einer Gesamtgeschossfläche von max. 1000 m² zugelassen:
   - Schank- und Speisewirtschaften
   - Geschäfts- und Bürogebäude
   - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

10. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ hat vom 02.02.2004 bis 02.03.2004 öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit sind keine Einwendungen bzw. Anregungen eingegangen.

Die Bauherrengemeinschaft Garitz Süd beantragt mit Schreiben vom 18.02.2004 über die nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung hinaus einen Blumen- und Pflanzenverkauf mit einer Ladenfläche von 208 m², einem Vorplatz mit 61 m² und Nebenflächen von 215 m². Nach Rücksprache mit der Regierung von Unterfranken, Herrn Braunreuther, ist für diese Nutzung ein landesplanerisches Verfahren nicht erforderlich. Nachdem auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Schlereth) bereits in größerer Fläche eine gleichgelagerte Nutzung vorhanden ist, ist diese Größenordnung landesplanerisch unbedenklich und ohne Verfahren umsetzbar.

Beschluss:
Der Bauausschuss beschließt, 200 m² Verkaufsfläche für Blumen und Pflanzen zusätzlich zuzulassen. Die Verwaltung wird beauftragt, die 4. Änderung des Bebauungsplanes noch einmal auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, Gem. Garitz, fand in der Zeit vom 22.03.2004 bis 22.04.2004 die nochmalige öffentliche Auslegung statt.

Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung ist ein Einwand von Herrn Schlereth mit Schreiben vom 22.04.2004 eingegangen.

Herr Schlereth wendet sich gegen die zusätzliche Ausweisung von 200 m² Verkaufsfläche für Blumen und Pflanzen im Sondergebiet Einzelhandel. Er sieht eine für 2005 geplante Erweiterung gefährdet und wendet sich gegen die zusätzliche Konkurrenz.

Die Baugenehmigung für Herrn Schlereth beinhaltet neben Nutzungen (Baumschulerzeugnisse etc.) die landesplanerisch nicht relevant sind, eine bewertete Verkaufsfläche für den Pflanzenfachmarkt von 950 m². Dies entspricht der seinerzeitigen Festsetzung des Bebauungsplanes. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes (Umwandlung von Baumarkt in Einzelhandel für ein Fachmarktzentrum) wurden 400 m² Pflanzenmarktfläche, die für den Baumarkt vorgesehen waren, dem Grundstück Schlereth zugeschlagen, ohne dass diese dort bisher in Anspruch genommen wurden. Um Herrn Schlereth für die Zukunft die Erweiterungsmöglichkeiten für den Sektor Pflanzenfachmarkt nicht einzuschränken, werden für die beantragte Nutzung auf dem Nachbargrundstück zusätzlich zu den 1.350 m² auf dem Grundstück Schlereth weitere 200 m² VK in diesem Sortimentsbereich ausgewiesen. Insofern bleiben die Erweiterungsmöglichkeiten, die für das Grundstück Schlereth im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes geschaffen wurden, unangetastet. Durch die beabsichtigte Änderung werden die Entwicklungsmöglichkeiten des Einwenders nicht verändert.

Sowohl die Versorgungsstruktur im Umfeld wie auch die Situation des innerstädtischen Einzelhandels werden durch die zusätzliche Ansiedlung von 200 m² im Pflanzenmarktsektor nicht wesentlich verändert. Für die Nachversorgung und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Der gewünschte Schutz vor Konkurrenz und Mitbewerbern im direktem Umfeld kann durch den Bebauungsplan nicht gewährleistet werden.

Der Bauausschuss weist nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange den Einwand zurück.

11. Satzungsbeschluss

Der Bauausschuss beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, Gemarkung Garitz, in seiner Sitzung am 27.04.2004 als Satzung.

Bad Kissingen, 28.04.2004
Ref. III-2 b

Russ
Techn.-Oberamtsrat

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„SONDER- UND GEWERBEGEBIET GARITZ SÜD“

GEMARKUNG GARITZ

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 09.04.2002
GEÄNDERT: 04.06.2002

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

1. Aufstellungsbeschluß

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 09.04.2002 beschlossen, den Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd, 2. Änderung“, Gemarkung Garitz, rechtsverbindlich seit 29.07.2000, zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd, 2. Änderung“, Gemarkung Garitz, wurde am 29.07.2000 zur Rechtskraft gebracht.

Die 3. Änderung umfaßt den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan mit der 14. Änderung angepaßt.

3. Änderungen im Bebauungsplan

3.1. Umwandlung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt in Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbegebiet

Der gesamte Bereich westlich der Planstraße „B“ (nach der Umlegung Grundstück Fl.-Nr. 1680/7), welcher im Bebauungsplan als Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt ausgewiesen ist, soll in ein Sondergebiet Einzelhandel und ein Gewerbegebiet umgewandelt werden.
Für das Sondergebiet Einzelhandel wird eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.600 m² festgeschrieben. Dabei gelten für die einzelnen Sortimente folgende Obergrenzen.

Nutzung	Verkaufsfläche
- Tierbedarf	400 m²
- Modemarkt	580 m²
- Schuhe	380 m²
- Drogeriemarkt	350 m²
- Lotto, Toto, Zeitschriften	120 m²
- Modecenter	600 m²
- Bettenzubehör, Bettwäsche	180 m²

Außerdem soll noch ein Fitneß Center in die Anlage integriert werden. Gleichzeitig wird festgesetzt, daß weitere zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig sind.

Die bisher ausgewiesene Baumarktfläche von 2.500 m² wird aufgegeben. Die im Bereich des Sondergebietes Baumarkt bisher ausgewiesene Fläche von 400 m² für Gartenfachmarkt wird dem Sondergebiet Pflanzenfachmarkt auf dem östlich gelegenen Grundstück zugeschlagen.

Die übrigen Festsetzungen werden nicht verändert.

3.2. Verschiebung der Grenze zwischen Sondergebiet Lebensmittelmarkt und Gewerbegebiet

Die Grenze zwischen dem vorhandenen Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und dem Gewerbegebiet wird entsprechend der Baugenehmigungen der Lebensmittelmärkte Tegut und Norma verschoben.

4. Planungsziele

Zu 3.1.:
Die Eigentümer des Grundstücks westlich der Planstraße „B“ (nach der Umlegung Flurstücksnummer 1680/7, Gemarkung Garitz), Heiligenfelder Allee/ Riedgraben, möchten die bisher im Bebauungsplan festgeschriebene Nutzung als Sondergebiet für einen Bau- und Gartenfachmarkt nicht in Anspruch nehmen, weil die ausgewiesene Verkaufsflächenobergrenze einen wirtschaftlichen Baumarktbetrieb nicht zuläßt. Aus diesem Grunde beantragen die Grundstückseigentümer den Bebauungsplan so zu ändern, daß für diese Fläche ein Sondergebiet für Einzelhandel und ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird.

Die nach der landesplanerischen Überprüfung zulässige Fläche für Garten- und Pflanzenfachmarkt wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auf den Baumarkt und den Pflanzenfachmarkt aufgeteilt. Die Verschiebung der Fläche in das Sondergebiet Pflanzenfachmarkt ist durch die landesplanerische Überprüfung abgedeckt. Die Ausweisung der Gesamtfläche liegt im Interesse der Stadt Bad Kissingen.

Zu 3.2.:
Mit der Verschiebung der Grenze zwischen dem Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und dem Gewerbegebiet erfolgt ein informelle Übernahme der Grenze aus den Baugenehmigungen der Lebensmittelmärkte Tegut und Norma.

5. Beurteilung und Begründung der Änderung

5.1. Umwandlung des Sondergebietes Baumarkt in ein Sondergebiet Einzelhandel und ein Gewerbegebiet

5.1.1. Landesplanerische Verträglichkeit

Für die Änderung des Sondergebietes Baumarkt in ein Sondergebiet „Einzelhandel“ im Bereich des „Sonder- und Gewerbegebietes Garitz Süd“ wurde das Raumordnungsverfahren in Form einer landesplanerischen Überprüfung durchgeführt. Die landesplanerische Überprüfung wurde mit Schreiben vom 03.08.2001 von der Bauherrngemeinschaft Garitz Süd beantragt. Im Nachgang zum Antrag wurde von der Bauherrngemeinschaft Scharf & Rüth eine Auswirkungsanalyse für ein Einkaufszentrum in Bad Kissingen, Ortsteil Garitz, von der GfK Prisma, Nürnberg, im November 2001 vorgelegt. Das Gutachten geht in die landesplanerische Überprüfung ein.

Nach Vorlage und Prüfung der Auswirkungsanalyse hat die Stadt Bad Kissingen mit Schreiben vom 13.12.2001 eine abschließende Stellungnahme zur landesplanerischen Überprüfung abgegeben. Die Stadt Bad Kissingen geht davon aus, daß entsprechend der Feststellung des

Gutachters unter raumordnerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten eine Realisierung des vorgetragenen Projektvorhabens im „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ nichts im Wege steht. Der Bauausschuß hat festgestellt, daß aus der Sicht der Stadt Bad Kissingen die Umsatzverlagerungen für den Einzelhandel der Stadt Bad Kissingen verträglich sind. Aus diesem Grunde hat die Stadt Bad Kissingen im Rahmen des Raumordnungsverfahrens das Projektvorhaben unterstützt.

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens liegt mit Schreiben vom 21.03.2002 vor. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Das geplante Einzelhandelsgroßprojekt in Form verschiedener Einzelhandelsmärkte entspricht den Erfordernissen der Raumordnung, wenn nachfolgende Maßgaben erfüllt werden:

Die Gesamtverkaufsfläche ist auf max. 2.600 m² zu begrenzen. Für den geplanten Drogeriemarkt ist eine Verkaufsfläche von max. 350 m² zulässig.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes (SO-Gebiet) sind die Verkaufsflächen und Warensortimente unter Berücksichtigung der einzelhandelsrelevanten Maßgaben in geeigneter Weise baurechtlich zu sichern.

Die Stadt Bad Kissingen kommt in ihrer Abwägung zum Ergebnis, daß das ausgewiesene Sondergebiet in seinem Sortimentsbereich für die Innenstadt verträglich ist. In der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, daß Sortimentsausweitungen über die im landesplanerischen Gutachten festgesetzten Obergrenzen nicht erfolgen. Gleichzeitig wird mit den vorgenannten Maßnahmen sichergestellt, daß eine Agglomeration über weitere Einzelhandelsflächen im direkten Umfeld dieser Märkte nicht erfolgen kann.

5.1.2. Innenstadtverträglichkeit

Die Stadt Bad Kissingen hat sich in verschiedenen Ausschußsitzungen mit der Ansiedlung von Einzelhandelsfachgeschäften im Bereich des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ auseinandergesetzt. Insbesondere aus der Diskussion zwischen dem Bauträger, der Stadt Bad Kissingen und der Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung, hat sich die jetzt beantragte Größenordnung der Einzelhandelsfachgeschäfte, für die eine Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich ist, herauskristallisiert. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 19.10.2001 in Aussicht gestellt, daß eine Einzelhandelsansiedlung im Bereich Garitz Süd grundsätzlich möglich ist. Innerstädtische Sortimente sollen, soweit sie in einem andern Preisgefüge als dem der Innenstadt liegen, nicht von vorne herein ausgeschlossen werden. Nachdem eine abschließende Aussage zu diesem Zeitpunkt zur Innenstadtverträglichkeit nicht vorlag, hat der Bauausschuß die Zustimmung unter dem Vorbehalt erteilt, daß über eine Fortschreibung des Gutachtens der GfK die Innenstadtverträglichkeit nachgewiesen wird.

Die Bauherrngemeinschaft Garitz Süd hat das GfK Prisma Institut GmbH & Co. KG Büro Nürnberg damit beauftragt, in Fortschreibung des Markt- und Standortgutachtens für die Stadt Bad Kissingen vom März 1998 ein Gutachten zu erstellen, in dem die Auswirkungen eines Einkaufszentrums im Bereich Garitz Süd auf den innerstädtischen Einzelhandel untersucht werden. Es sollen die unter 3.1 aufgeführten Nutzungen mit den dort genannten Verkaufsflächen betrachtet werden.

Bereits in der Markt- und Standortanalyse für die Stadt Bad Kissingen hat die GfK Marktforschung festgestellt, daß sich ein Großteil der Verkaufsflächen in Bad Kissingen in der Innenstadt konzentrieren und Bad Kissingen nur über ein unzureichendes Angebot an großflächigen Einzelhandelsbetrieben im übrigen Stadtgebiet verfügt. Bisher konnte dieses Ungleichgewicht zwischen der Innenstadt und dem übrigen Stadtgebiet nicht in ausreichendem Maße korrigiert werden. Dies zeigt die Verteilung der getätigten Umsätze im Stadtgebiet Bad Kissingen. Von dem im Stadtgebiet getätigten Gesamtumsatz des Einzelhandels (163,6 Mio. €) entfällt ein Großteil (rd. 71 % bzw. 116,7 Mio. €) auf den Einzelhandelsstandort Innenstadt, in dem mit 261 Einzelhandelsgeschäften rund 80 % aller Geschäfte vertreten sind.

Diese Vormachtstellung des innerstädtischen Einzelhandels beruht jedoch nicht auf einer ausgewogenen und attraktiven Angebotspalette, sondern ist vielmehr auf die unzureichende Ausstattung von großflächigen Fachmärkten im übrigen Stadtgebiet von Bad Kissingen zurückzuführen. Demnach ist der Einzelhandel im fußläufigen Bereich der Innenstadt sehr stark auf die Nachfrage von Kurgästen und Touristen ausgerichtet. Dies verdeutlicht die hohe Anzahl von Geschäften mit Geschenkartikeln, Antiquitäten und Teppichen sowie der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege. Des weiteren gibt es in der Innenstadt keinen echten Magnetbetrieb, sieht man einmal vom Rhön-Kaufhaus, das allerdings auch nur ein eingeschränktes Sortiment hat, ab. Insgesamt präsentiert sich die Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt als sehr kleinteilig. Zur Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion und Steigerung der Einkaufsattraktivität ist geplant, im direkten Anschlußbereich an die Innenstadt (Salinenparkplatz) einen Magnetbetrieb mit direkter Zugängigkeit zur Fußgängerzone zu schaffen. Dies entspricht den Empfehlungen aus dem Markt- und Standortgutachten für die Stadt Bad Kissingen vom März 1998.

Zur besseren Versorgung der Einwohner in Bad Kissingen aber auch der im Nahbereich lebenden Bevölkerung sowie zur Verminderung der Kaufkraftabflüsse aus dem Marktgebiet in die Konkurrenzzentren hat die Stadt bereits im ehemaligen Kasernengelände einen Verbrauchermarkt und in Garitz Süd einen Verbrauchermarkt und einen Discounter genehmigt. Darüber hinaus soll im Bereich der ehemaligen Kaserne ein Baumarkt mit 6.000 bis 7.000 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden.

In diesem Zusammenhang wird auch die Ansiedlung des Einkaufszentrums in Garitz Süd gesehen. Nach der Einschätzung der GfK ist für das geplante Projektvorhaben mit einem Gesamtumsatz von rund 5,4 Mio. € zu rechnen. Die GfK geht davon aus, daß an diesem Standort Umsätze aus dem gesamten Marktgebiet der Stadt Bad Kissingen abgeschöpft werden können.

Die geplante Ansiedlung wird beim Einzelhandel der Stadt Bad Kissingen voraussichtlich einen Umsatzrückgang von 2,2 % (3,6 Mio. €) bewirken. Die anzunehmende Umsatzverlagerung in der Innenstadt von Bad Kissingen liegt voraussichtlich in einer Größenordnung von 2,9 % (3,4 Mio. €) und bewegt sich damit in einem geringfügigen Rahmen. Damit ist für den Geschäftsbereich der Innenstadt keine durch das Projektvorhaben ausgelöste existentielle Bedrohung zu erwarten. Die Regierung von Unterfranken kommt in der landesplanerischen Überprüfung zwar zu einem höheren, maximalen Gesamtumsatz für das Projektvorhaben, kommt aber zum gleichen Resümee.

Die Abschöpfungsquote für das Stadtgebiet von Bad Kissingen liegt voraussichtlich bei 2,2 % (2,5 Mio. €). In der Zone 2 des Marktgebiets von Bad Kissingen werden voraussichtlich 1,6 % des vorhanden Nachfragevolumens abgeschöpft. Die Abschöpfungsquote für die Zone 3 des Marktgebietes liegt wohl unter 1,0 %. Insgesamt dokumentiert die Verteilung der Kaufkraftabschöpfung durch das Projektvorhaben, das voraussichtlich mehr als die Hälfte (rd.

53 %) der

prognostizierten Umsatzerwartungen von 5,4 Mio. € aus den Zonen 2 und 3 des Marktgebiets von Bad Kissingen abgeschöpft werden. Die Abschöpfungsquote für das Stadtgebiet von Bad Kissingen (Zone 1) bezogen auf die Umsatzerwartung des Projektvorhabens liegt bei rd. 47 % (2,5 Mio. €).

Insgesamt wird festgestellt, daß neben der geplanten Ansiedlung im Bereich Garitz Süd und den Planungen in der Kaserne peripher keine weiteren Ausweisungen von großflächigem Einzelhandel geplant werden sollen. Allerdings soll der Magnetbetrieb in der Innenstadt (Standort Salinenparkplatz) weiterverfolgt und baldmöglichst umgesetzt werden, weil dies zu einer nachhaltigen Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt führen wird.

Die Stadt Bad Kissingen kommt unter Würdigung aller Gesichtspunkte zum Ergebnis, daß die für das Projektvorhaben in Garitz Süd zu erwartenden Umsatzverlagerungen aus der Innenstadt für den Einzelhandel der Innenstadt verträglich sind.

5.2. Verschiebung der Grenze zwischen dem Sondergebiet Lebensmittelmarkt und dem Gewerbegebiet

Diese Änderung ist städtebaulich neutral und wirkt sich auf den Bebauungsplan nicht aus.

5.3. Sonstige städtebauliche Kriterien

Von der Änderung der Festsetzung bezüglich der Nutzung abgesehen bleiben die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten. Die städtebaulichen Beurteilungskriterien für diese Festsetzungen haben sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geändert. Eine Anpassung des Grünordnungsplanes ist nicht notwendig, da der Plan in seinen Grundzügen nicht verändert wird.

6. Erschließung und Erschließungskosten

Die Grundzüge der Erschließung werden nicht geändert.

Hinsichtlich der Kosten wird auf die vorangegangenen Begründungen zum Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, und dessen Änderungen verwiesen.

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

7. Umweltbericht

7.1. Beurteilung der UVP-Pflicht

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder und Gewerbegebiet Garitz Süd“, Gemarkung Garitz, ist als städtebauliches Projekt unter Nummer 18.8. der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) einzuordnen, da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und somit nicht im Außenbereich liegt.

Nach Nummer 18.8. der Anlage 1 zum UVPG ist ab dem Schwellenwert von 1.200 m² Geschoßfläche eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes von einem Sondergebiet für Baumarkt in ein Sondergebiet für Einzelhandel umfaßt eine Geschoßfläche von ca. 4.970 m².

Ab einer Geschoßfläche von 5.000 m² ist nach Nummer 18.6. der Anlage 1 zum UVPG für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe in jedem Fall eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Da dieser Schwellenwert fast erreicht ist, wird für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ ein Umweltbericht in die Begründung eingestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ wurde am 31.03.1998 beschlossen und erlangte am 22.05.1999 Rechtskraft.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ wurde am 06.06.2000 beschlossen und erlangte am 29.07.2000 Rechtskraft.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ wurde am 11.12.2001 aufgestellt.

Laut § 245 c BauGB ist die Vorschrift über die Durchführung der Umweltverträglichkeit für alle Bebauungsplanverfahren bindend, bei denen der Aufstellungsbeschluß nach dem 14.03.1999 gefaßt wurde. Somit ist festzustellen, daß die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ für den Umweltbericht relevant sind.

7.2. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

7.2.1. Für den Umweltbericht relevante Änderungspunkte aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 2. Änderung ist der Flurweg an der Südgrenze des Baugebietes entfallen. Die Flächen wurden den jeweiligen Baugrundstücken zugeschlagen. Damit verschoben sich die Baugrenzen um ca. 3,0 m nach Süden. Der Anwandweg wurde ursprünglich an der Südseite des Gewerbegebietes, vor der Ausweisung der Heilbadelandschaft, ausgewiesen. Aufgrund der Errichtung der Heilbadelandschaft konnte dieser Anwandweg entfallen. Das führte zu einer geringfügigen Ausweitung der Bauflächen. Im Rahmen der Abwägung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Änderung behandelt und die entsprechenden Fachbehörden gehört. Es kann davon ausgegangen werden, daß durch den Wegfall des Anwandweges keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind. Von einer Weiterbehandlung dieses Änderungspunktes im Rahmen des Umweltberichts wird aus diesem Grund abgesehen.

7.2.2. Für den Umweltbericht relevante Änderungspunkte aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Die Umwandlung des Sondergebietes für Baumarkt in ein Sondergebiet für Einzelhandel und ein Gewerbegebiet und die damit verbundene Ausweitung der Geschoßfläche ist im Rahmen des Umweltberichtes zu untersuchen. Insbesondere ist die Ausweitung des

Verkehrsaufkommens und die Verträglichkeit des Sondergebiets mit der Innenstadt zu prüfen.

7.3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

7.3.1. Baubedingte Auswirkungen auf die Umwelt

Die baubedingten Auswirkungen auf die Umwelt bei der Errichtung eines Baumarkts unterscheiden sich nicht wesentlich von den baubedingten Auswirkungen bei der Errichtung eines Einzelhandelsobjektes. Somit kann von einer Behandlung im Rahmen des Umweltberichtes abgesehen werden.

7.3.2. Anlagebedingte Auswirkungen auf die Umwelt

Die Verkehrsbelastung, die aufgrund des Sondergebietes Einzelhandel auf dem Standort des Fachmarktzentrums zu erwarten ist, entspricht hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze, dem was im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung für den Baumarkt zugrunde gelegt wurde.

Nach der seinerzeit gültigen Stellplatzverordnung, die für die Untersuchung bei der Aufstellung für das Sondergebiet „Baumarkt“ zugrunde gelegen hat, wurde ein Stellplatz pro 20 m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Außerdem war neben dem Baumarkt und dem Gartenbereich noch Fläche für einen Baustoffhandel zulässig. Daraus ermittelte sich ein Stellplatzbedarf von 168 Stellplätzen.

Die Stadt Bad Kissingen hat im Jahre 2000 ihre Stellplatzrichtlinien geändert und dem Bedarf angepaßt, insbesondere wurde dabei darauf reagiert, daß gerade bei Baumärkten und Fachmarktzentren bei größerer Verkaufsfläche der Stellplatzbedarf nicht proportional steigt. Bei den jetzt geplanten Geschäften handelt es sich um ein Fachmarktzentrum. Bei zugrunde legen der derzeit gültigen Stellplatzrichtlinien der Stadt Bad Kissingen ermittelt sich ein Bedarf von 163 Stellplätzen. Dabei wird davon ausgegangen, daß das Fitneß Center im wesentlichen in den Abendstunden genutzt wird, wenn die Läden geschlossen sind.

Daraus ergibt sich, daß gegenüber den bisherigen Planungen nicht mit einem Mehrbedarf an Stellplätzen und damit auch nicht mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen ist.

Im übrigen ist geplant, dieses Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr anzubinden. Die Linie 8, die die Anbindung an die Innenstadt schafft, hat eine Taktfrequenz von 30 Minuten. Dies wird die Verkehrsbelastungen weiter minimieren.

7.3.3. Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umwelt

Bei den Betrieben handelt es sich sämtlich um Einzelhandelsfachmärkte. Hier sind direkte Belastungen aus dem Betrieb der Läden für die Umwelt nicht zu erwarten. Unter Ziffer 5.1.1. wurde die landesplanerische Verträglichkeit, unter Ziffer 5.1.2. die Innenstadtverträglichkeit abgehandelt.

Sowohl die Regierung von Unterfranken in ihrer landesplanerischen Überprüfung als auch die Stadt Bad Kissingen in der Überprüfung zur Innenstadtverträglichkeit kommen zum Ergebnis,

daß das ausgewiesene Sondergebiet in seinen Sortimentsbereichen sowohl für das Marktgebiet als auch für die Innenstadt verträglich ist.

7.4. Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen

Um die Auswirkungen für den Einzelhandel in der Innenstadt zu beschränken sind im Rahmen des GfK-Gutachtens und der landesplanerischen Überprüfung Obergrenzen für die einzelnen Sortimente festgesetzt worden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, daß Sortimentsausweitungen über die im landesplanerischen Gutachten festgesetzten Obergrenzen nicht erfolgen.

7.5. Zusammenfassung - Ergebnis

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß die Auswirkungen auf die Umwelt durch die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes vertretbar sind.

8. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

In seiner Sitzung am 09.04.2002 beschließt der Bauausschuß, daß auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung verzichtet werden soll.

9. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, Gemarkung Garitz, wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Begründung zur Stellungnahme zugeleitet. Im Rahmen dieser Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Bedenken und Anregungen eingegangen:

1. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 07.05.2002

Es wird angemerkt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zum Sondergebiet Einzelhandel nicht in allen Punkten dem Ergebnis der landesplanerischen Überprüfung entsprechen.
Die Gesamtverkaufsfläche und nicht nur die Innenverkaufsfläche ist auf 2.600 m² zu begrenzen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes geht weiterhin nicht hervor, daß andere zentralrelevante Sortimente, als die genannten, nicht zulässig sind.

2. Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Bad Kissingen vom 13.05.2002

Zur Umwandlung des Sondergebietes Bau- und Gartenfachmarkt in ein Sondergebiet für Einzelhandel und ein Gewerbegebiet wird angemerkt, daß die unter einem Dach zusammengefaßten Einzelhandelsbetriebe als ein Betrieb nach der Verkaufsstättenverordnung (VStättV) behandelt werden sollen.

Weiterhin sind die bestehenden Unterflurhydranten mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

In der Heiligenfelder Allee, im Bereich der Zufahrt Heilbadelandschaft/ Gartenfachmarkt, ist ein zusätzlicher Überflurhydrant nach DIN 3222 einzubauen.

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

zu 1.:
Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan werden gemäß dem landesplanerischen Überprüfungsverfahren korrigiert.

zu 2.:
Bei den Einwänden handelt es sich nicht um für das Bauleitverfahren relevante Punkte. Die Einwände werden im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Rahmen des Bauantrages berücksichtigt.

10. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Parallel zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 22.04.2002 bis zum 22.05.2002 für den Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, Gemarkung Garitz, 3. Änderung, die öffentliche Auslegung statt. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung sind keine Einwände eingegangen.

11. Satzungsbeschluß

Der Bauausschuß beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes “Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, Gemarkung Garitz, in seiner Sitzung am 04.06.2002 als Satzung. Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes (14. Änderung) in diesem Punkt noch nicht abgeschlossen ist, ist der Bebauungsplan der Regierung von Unterfranken zur Genehmigung vorzulegen.

Bad Kissingen, 05.06.2002
Ref. III-2 b

S c h w i n d
Dipl.-Ing. (FH)

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

„SONDER- UND GEWERBEGEBIET GARITZ SÜD“

GEMARKUNG GARITZ

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 06.06.2000
GEÄNDERT: 26.07.2000

1. Aufstellungsbeschluß

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 06.06.2000 beschlossen, den Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd, 1. Änderung“, Gemarkung Garitz, (rechtsverbindlich seit 22.05.1999) zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd, 1. Änderung“, Gemarkung Garitz, wurde am 22.05.1999 zur Rechtskraft gebracht. Die 2. 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

Aufgrund von Verschiebungen, die sich im Rahmen der Umlegung und der Planung der Heilbadelandschaft ergeben haben, ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ in folgenden Punkten zu ändern:

3.1. Verlegung der Trafostation

Die Trafostation, die bisher auf dem Grundstück westlich der Planstraße „B“ geplant war, wird in den Bereich der Planstraße „C“ auf die dortige Grünfläche verlegt.

3.2. Wegfall des Weges an der Südgrenze des Bebauungsplanes

Der Flurweg an der Südgrenze des Baugebietes entfällt. Die Flächen werden den jeweiligen Baugrundstücken zugeschlagen. Damit verschieben sich die Baugrenzen um 3,00 m nach Süden.

3.3. Umwandlung der öffentlichen Grünfläche an der Nordgrenze des Geltungsbereiches in privates Grün

Die öffentliche Grünfläche südlich des Fußweges an der Nordgrenze des Geltungsbereiches wird im Bereich der vorgenannten Grundstücke in eine private Grünfläche umgewandelt. Die Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung werden nicht verändert. Die Baugrenzen bleiben wie bisher bestehen.

3.4. Änderung Planstraße „B“

Die Aufteilung der Planstraße „B“ wird so geändert, daß der Grünstreifen zwischen Gehweg bzw. Geh- und Radweg und Fahrbahn liegt und anstatt des Parkstreifens ein überfahrbarer Mittelstreifen ausgewiesen wird.

3.5. Änderung Planstraße „C“

Die Planstraße „C“ wird im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1654 und 1680/4 um ca. 3,80 m nach Nordwesten verschoben.

4. Planungsziele und Begründung der Änderungspunkte

zu 3.1.:
Mit dem neuen Standort der Trafostation kann das „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ sowie das Baugebiet „Neulandstraße“ mit einer Station versorgt werden. Dadurch können Erschließungskosten eingespart werden. Zudem wird durch die Verlegung die städtebauliche Situation an der Zufahrt zur Heilbadelandschaft verbessert.

zu 3.2.:
Durch die Ausweisung der Heilbadelandschaft und den Wegfall der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist der geplante Anwandweg an der Südseite nicht mehr erforderlich.

zu 3.3.:
Um die öffentliche Hand von Pflegekosten zu entlasten, wurde die öffentliche Grünfläche in eine private Grünfläche umgewandelt. Durch die Beibehaltung der materiellen Festsetzungen ist gewährleistet, daß die angestrebte ökologische Qualität erhalten bleibt.

zu 3.4.:
Durch die Neuaufteilung des Straßenraums, insbesondere durch die Schaffung des Mittelstreifens, erhält die Zufahrt zur Heilbadelandschaft eine höhere städtebauliche Qualität. Der Wegfall von ca. 10 öffentlichen Stellplätzen im Straßenbereich kann hingenommen werden, weil insgesamt ausreichend Stellplätze vorhanden sind.

zu 3.5.:
Das bestehende Gebäude auf der Fl.Nr. 1654 und 1680/4 erhält durch die Verschiebung der Straße einen größere Vorzone. Damit ist eine Umfahrt um das Gebäude, die aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, möglich.

5. Beurteilung der Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ ist eine Anpassung an die Forderung der dort ansiedelnden Betriebe und an die Planungsabsichten der Heilbadelandschaft. Sie wirkt sich städtebaulich neutral aus. Eine Anpassung des Grünordnungsplanes ist nicht notwendig, da der Plan in seinen Grundzügen nicht verändert wird.

6. Erschließung und Erschließungskosten

Die Grundzüge der Erschließung werden nicht geändert. Hinsichtlich der Kosten wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd, 1. Änderung“ verwiesen. Die Änderung ist hinsichtlich der Erschließungskosten kostenneutral.

7. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd, 2. Änderung“ wurde in der Zeit vom 19.06. bis 19.07.2000 den Trägern öffentlicher Belange, gem § 4 Abs. 2 BauGB, zur Stellungnahme zugeleitet. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden folgende Anregungen angemerkt:

1. Stellungnahme des LANDKREISES BAD KISSINGEN
   vom 13.07.2000

   Der Landkreis Bad Kissingen teilt als Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 1740 folgendes mit:

   a) Nr: 3.3 der Änderung kann mangels Flurnummern im Plan nicht beurteilt werden.

   b) Die Grenzen des Bebauungsplanes sollten mit der Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1740 identisch sein.

   c) Der Berufsschule muß unbedingt eine Zugangsmöglichkeit zum geplanten Flurweg an der Nordgrenze des beplanten Gebietes ermöglicht werden.

2. Stellungnahme des LANDRATSAMTES BAD KISSINGEN

2.1. Das SACHGEBIET WASSERRECHT merkt an, daß innerhalb des Bebauungsplanes nur Grabungen und Bohrungen bis zu 195,74 m üNN ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig sind.

2.2. Die UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE stellt folgendes fest:

a) Die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche an der Nordgrenze des Geltungsbereiches in eine private Grünfläche wird bedauert, da erfahrungsgemäß der private Anreiz nach einer fachgerechten Bepflanzung nicht immer optimal ausgeprägt ist. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Anpflanzung, vor der Übergabe in private Hände, durch die Stadt festsetzungsgemäß durchführen zu lassen. Die jährliche Pflege ist dann vom Besitzer sicherzustellen.

b) Nachdem im vorliegenden Plan die betroffenen Grundstücke Fl.Nrn. 1680/8, 1680/10 und 1680/11 nicht anzutreffen sind, wird um eine entsprechend geänderte Planvorlage gebeten.

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

zu 1.1.:

a) Bei den genannten Flurstücksnummern handelt es sich um Bezeichnungen nach der Umlegung. Die Beschreibung wird so geändert, daß sie anhand des Bebauungsplanes nachvollziehbar ist. Die Grundstücke des Landkreises sind nicht berührt.

b) Die Grenzen des Bebauungsplanes sind mit den Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 1740 identisch.

c) Der Fußweg ist durch die Änderung nicht berührt.

zu 2.1.:

Die Forderung kommt aus dem Heilquellenschutz. Ein Hinweis auf den Heilquellenschutz ist im Bebauungsplan vorhanden.

zu 2.2.:

a) Die vorgeschlagene Vorgehensweise ist nicht umsetzbar. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist die Umsetzung gewährleistet. Dem Einwand wird deshalb nicht stattgegeben.

b) Bei den genannten Flustücksnummern handelt es sich um Bezeichnungen nach der Umlegung. Die Beschreibung wird so geändert, daß sie anhand des Bebauungsplanes nachvollziehbar ist.

8. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Für den Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd, 2. Änderung,“ Gemarkung Garitz, hat in der Zeit vom 19.06. bis 19.07.2000, gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die öffentliche Auslegung stattgefunden. Im Rahmen dieser Anhörung sind folgende Anregungen eingegangen:

1. Stellungnahme von Frau Olga Bramann mit Schreiben vom 06.07.2000

Frau Bramann wendet ein, daß sie der Straßenführung vor ihrer Werkstatt nicht zustimmen kann. Sie möchte, daß der Straßenverlauf in Richtung Norden, von ihrem Gebäude weg, verschoben wird.

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

zu 1:

Die Straße wurde im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes soweit wie möglich vom Grundstück der Frau Bramann nach Norden verschoben. Dies entspricht dem, aus verkehrstechnischen Gründen, möglichen Maß. Eine weitere Veränderung des Straßenverlaufs ist nicht möglich, da die Erschließung des Parkplatzes problematisch würde. Außerdem würde eine weitere Verschiebung nach Norden zu Immissionsproblemen beim Wohnhaus Neulandstraße 9 / 11 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1590, Gemarkung Garitz, führen. Dem Einwand kann deshalb nicht stattgegeben werden.

9. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd, 2. Änderung“, Gemarkung Garitz, in der Fassung vom 25.07.2000, gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung.

Bad Kissingen, 26.07.2000
Ref. III-2
I.A.

R u s s
Techn.-Oberamtsrat

Stadt: Bad Kissingen
Kreis: Bad Kissingen

Bebauungsplan „Garitz Süd“
1. Änderung

Begründung

Würzburg, 04.03.1998
geändert am 01.04.1998
geändert am 21.04.1998
geändert am 03.06.1998
Scholz/Öchsner-z/kr

SEIT 1957

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Rainer Auktor
Beratende Ingenieure
Eichendorffstraße 5
97072 Würzburg
TEL. 0931 / 7944 - 0
FAX. 0931 / 7944 - 30

1. Aufstellungsbeschluß

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 31.03.1998 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Garitz Süd“ vom 28.02.1995 in der Fassung vom 23.06.1997 zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Garitz Süd“ vom 28.02.1995, zuletzt geändert am 23.06.1997 wurde am 21.03.1998 zur Rechtskraft gebracht.

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

3. Änderungen im Bebauungsplan

a) Planstraße „A“

Die Planstraße „A“ wurde im Bereich südwestlich der staatlichen Berufsschule begradigt. Die Einmündung der Planstraße „A“ in die bestehende Straße wurde vereinfacht gestaltet, so daß die dort festgesetzte Grünfläche entfallen ist.
Der Parkstreifen am südlichen Rand der Planstraße „A“ ist entfallen. Am nördlichen Rand der Planstraße „A“ ist ein Rad- und Gehweg mit einer Breite von 2,50 m entstanden. Auf der gegenüberliegenden Seite ist ein Fußweg mit einer Breite von 1,50 m geplant.
Im Bereich der Einmündung der Planstraße „B“ ist eine Aufweitung der Planstraße „A“ vorgesehen, so daß die Einfahrt in die Planstraße „B“ mittels einer überbreiten Fahrspur erfolgen kann.
Beidseitig der Planstraße „A“ ist bis zu der Einmündungen der Planstraße „B“ ein öffentlicher Grünstreifen mit einer Breite von jeweils 3,00 m vorgesehen.
Im Bereich der Einmündung in den Westring wurde südlich der Planstraße „A“ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
Nördlich der Planstraße „A“ wurde ein Bereich festgesetzt, in welchem Einfahrten zulässig, Ausfahrten jedoch unzulässig sind.
Für den Pflanzenfachmarkt wurde gegenüber der Einmündung der Planstraße „C“ eine zwingend festgelegte Zufahrt festgesetzt.

b) Planstraße „B“

Die Planstraße „B“ wurde in südwestliche Richtung verschoben und wird Hauptzufahrtsstraße zur geplanten Heilbadelandschaft.
Sie ist in einer Breite von 12,00 m vorgesehen, wobei sie aus einem Rad- und Gehweg mit einer Breite von 2,50 m, einer Fahrbahnbreite von 6,00 m, einem Parkstreifen von 2,00 m und einem Fußweg von 1,50 m Breite besteht.
Beidseitig der Planstraße „B“ ist ein 3,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen.

c) Retentionsflächen

Die Retentionsflächen am nordwestlichen Rand des Baugebietes sowie die dazugehörigen Pflegewege und Zuleitungsgräben sind entfallen.

d) Planstraße „C“

Die Planstraße „C“ wurde in nordwestliche bzw. westliche Richtung verschoben, wobei im Bereich der Einmündung zum geplanten Parkplatz, eine Verkleinerung der Parkfläche erfolgte.
Die Planstraße „C“ ist bis zur Einmündung des Fußweges aus der Neulandstraße in einer Breite von 8,00 m, bestehend aus einem Fußweg von 1,50 m, einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und einem Bankett von 0,50 m ausgewiesen. Nach der Einmündung des Fußweges ist die Fahrbahnbreite auf 5,50 m reduziert.

e) Auffüllung
Die festgesetzte Auffüllung im Zentrum des Baugebietes ist entfallen.

f) Baugrenzen
Die Baugrenzen des Bebauungsplanes wurden der veränderten Straßenführung angepaßt und im südlichen Bereich geringfügig erweitert.

g) Grünfläche
Im Bereich der früheren Retentionsräume sowie entlang der nördlichen Grenze zum Baugebiet „Neulandstraße“ wurde eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 10,00 m festgesetzt.

h) Regenwasserableitung
Entlang des südlichen Randes der Planstraße „A“ wurden zur Ableitung der Regenwässer, Sammelmulden auf privatem Grund festgesetzt, auf welcher bei einem Nachweis der Versickerung oder Nutzung auf dem Grundstück jedoch verzichtet werden kann.

i) Leitungsrechte
Im Bereich der Einmündung der Planstraße „A“ in die Bundesstraße B 286 wurde auf dem südöstlichen Baugrundstück sowie an der Planstraße „C“ im Bereich der angrenzenden Grünfläche, eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche festgesetzt.

j) Grundstückszufahrten
Die Anzahl sowie die Breite der Grundstückszufahrten wurden beschränkt. Gleichzeitig wurden für die straßenbegleitenden Grünflächen sowie für die festgesetzten Grabenflächen ein Überfahrtsrecht als Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken festgesetzt.

k) Gebäudehöhe
Es wurde festgesetzt, daß die maximal zulässige Gebäudehöhe eine Höhe von 246 m ü.NN nicht überschreiten darf.

l) Auffüll- und Abgrabhöhen
Die maximal zulässige Auffüll- bzw. Abgrabhöhe im Bereich des Pflanzenfachmarktes und im Bereich des Baumarktes wurde auf max. 4,00 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände, gemessen jeweils an der ungünstigsten Stelle festgesetzt.

m) Lärmschutzwall
Der geplante Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße B 286 soll so gestaltet werden, daß er südwestlich des Parkplatzes ab der festgesetzten Höhenkote 234,68 zur geplanten Einmündung der Planstraße „A“ in die Bundesstraße zum natürlichen Gelände hin abflacht.

n) Lärmkontigentierung

In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung aufgenommen, wonach die Betriebe, die an das Baugebiet Neulandstraße angrenzen, den flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags L_w“ = 55 dB (A)/m² und nachts L_w“ = 40 dB (A)/m² nicht überschreiten dürfen.

4) Planungsziele und Begründung der Änderungspunkte

a)
Durch die Begradigung der Planstraße „A“ im südwestlichen Bereich soll eine weniger aufwendige Verkehrsführung erreicht werden. Durch die vereinfachte Ausbildung der Straßenanbindung der Planstraße „A“ an die Seestraße, soll eine deutlich hervortretende Vorrangigkeit der Planstraße „A“ unterdrückt werden, so daß eine Verringerung der Fahrgeschwindigkeit erfolgt.

Durch die Errichtung des Rad- und Fußweges am nördlichen Rand der Planstraße „A“, soll dem verstärkt auftretenden Radfahrverkehr Rechnung getragen werden, so daß keine Beeinträchtigung oder Behinderung des Kfz-Verkehrs, oder eine Gefährdung der Radfahrer erfolgt.

Die Aufweitung der Planstraße „A“ im Bereich der Einmündung zur Planstraße „B“ (siehe Punkt b) erfolgt um eine problemlose Ableitung des zu erwartenden Abbiegeverkehrs in die Planstraße „B“ zur geplanten Heilbadelandschaft zu ermöglichen.

Beidseitig der Planstraße „A“ zwischen der Einmündung in die Bundesstraße 286 und der Planstraße „B“ wurde ein 3,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Durch Bepflanzung soll ein alleeartiger Charakter sowie eine Distanzierung der Nutzflächen von der Verkehrsfläche erreicht werden.

Am nordwestlichen Ende der Planstraße „A“, im Bereich der Einmündung in den Westring (B 286) wurde südlich der Planstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bzw. nördlich der Planstraße ein Bereich in dem lediglich Einfahrten, jedoch keine Ausfahrten zulässig sind, festgesetzt.
Hierdurch soll eine Behinderung des aus dem Baugebiet abfließenden, als auch des in das Baugebiet einfließenden Verkehrs durch aus- und einfahrende Fahrzeuge unterbunden und gleichzeitig eine sinnvolle und zweckmäßige Zufahrtsmöglichkeit für die betreffenden Grundstücke ermöglicht werden.

Für den Pflanzenfachmarkt wurde gegenüber der Einmündung der Planstraße „C“ in die Planstraße „A“ die Zufahrt zwingend festgesetzt. Hierdurch soll eine zügige Ein- und Ausfahrt, sowie ein schnelles Ableiten des Verkehrs, welcher vom Pflanzenfachmarkt ausgeht, erreicht werden. Gleichzeitig soll so erreicht werden, daß der Parkstreifen bzw. der Gehweg, entlang der Planstraße „B“ nicht durch übermäßig viele Zufahrten unterbrochen wird.

b)
Im Hinblick auf die geplante Heilbadelandschaft, wurde eine Verschiebung der Planstraße „B“ in südwestlicher Richtung sowie deren Planung bis zum Rand des Baugebietes erforderlich.
Aufgrund des zu erwartenden starken Zufahrts-, Fußgängerverkehrs und des ruhenden Verkehrs, sowie einer vermutlich höheren Frequentierung durch Radfahrer, wurde der Ausbau der Planstraße „B“ dahingehend vorgesehen, daß der 6,00 m Breite Fahrstreifen auf der südwestlichen Seite durch einen 2,50 m breiten Rad- und Fußweg sowie auf der nordöstlichen Seite, durch einen 2,00 m breiten Parkstreifen sowie einem 1,50 m breiten Fußweg ergänzt wurde.

Beidseitig der Planstraße „B“ wurde ebenfalls ein jeweils 3,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Hierdurch soll ein alleeartiger Charakter sowie eine Distanzierung der Nutzflächen von der Verkehrsfläche erreicht werden.

c)
Die Retentionsräume am nordwestlichen Rand des Baugebietes sollen entfallen.
Diese Retentionsräume waren erforderlich, da die bestehende Verrohrung des Reitgrabens, kommend von der Staatl. Berufsschule mit einem Durchmesser von DN 1400 mm in ein offenes Bauwerk einmündet, von dem jedoch nur ein weiterführender Kanal mit einem Durchmesser von DN 800 mm hin zum Marbach ausgeht. Anfallendes Wasser, das vom weiterführenden Kanal nicht aufgenommen werden konnte, sollte sich im Schachtbauwerk zurückstauen und aus dem offenen Bauwerk austreten. Das austretende Wasser sollte sich breitflächig über die angrenzenden Flurstücke ausbreiten und nach dem Hochwasserereignis wieder in das offene Bauwerk abfließen. Durch den Wegfall dieser Flächen, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Garitz Süd“ wurden Retentionsräume vorgesehen, welche gleichzeitig das anfallende Dachflächenwasser aus dem Baugebiet aufnehmen sollten.

Die Stadt Bad Kissingen beabsichtigt, die bestehende Grabenverrohrung, welche im Bereich des bestehenden Flurweges entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes „Garitz Süd“ für das 100 jährliche Hochwasser verläuft, dahingehend weiterzuleiten, daß die Verrohrung unter der Planstraße „C“ und „A“ und dann parallel der Bundesstraße 286 bis zur Saale fortgeführt wird. Das 100-jährliche Hochwasser soll von dieser gepl. Verrohrung aufgenommen werden und wird dann nicht mehr dem Marbach sondern der Saale zulaufen.
Hierdurch ergibt sich eine Entlastung der Hochwassersituation am Marbach. Als Ausgleichsmaßnahmen sollen Retentionsflächen am Marbach ausgewiesen und erstellt werden.
Das anfallende Dachflächenwasser soll in die bestehende bzw. geplante Verrohrung des Reitgrabens eingeleitet werden, so daß eine problemlose Ableitung gewährleistet ist.

d)
Durch den Wegfall der Retentionsräume (siehe Punkt c), wurde eine Verschiebung der Planstraße „C“ in nordwestlicher bzw. westlicher Richtung zugunsten der südöstlich gelegenen Gewerbegebietsflächen möglich.
Um eine bessere Zufahrtsmöglichkeit der Grundstücke südwestlich und nordöstlich der Planstraße „C“ zu erreichen, wurde die Fahrbahn im Bereich zwischen der Planstraße „A“ und der Einmündung des Fußweges, kommend von der Neulandstraße, in einer Breite von 6,00 m vorgesehen. Westlich dieser Planstraße soll ein 1,50 m breiter Gehweg entstehen. Nach der Einmündung des Fußweges aus der Neulandstraße, soll die Fahrbahn auf eine Breite von 5,50 m mit einem beidseitigem Bankett von 0,50 m verringert werden. Auf den Fußweg soll in diesem Bereich verzichtet werden, da der Fußweg parallel zur Straße, innerhalb der öffentlichen Grünfläche, weitergeführt wird.
Aufgrund der veränderten Zufahrt zum geplanten Parkplatz, wurde dieser im südlichen Bereich geringfügig verkleinert.

e)
Aufgrund des Wegfalls der Retentionsbecken kann die festgesetzte Auffüllung in diesem Bereich entfallen. Vielmehr ist es den Grundstückseigentümern freigestellt, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes, eine Auffüllung ihres Grundstückes, entsprechend ihrem Bedarf vorzunehmen.

f)
Durch die Verschiebungen bzw. die Verbreiterungen der Planstraßen sowie durch den Wegfall der Retentionsräume, ergaben sich Verschiebungen der Baugrenzen, welche erforderlich wurden, um eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung der Gewerbe- und Sondergebietsgrundstücke zu erreichen.
Aus demselben Grund wurden die südöstlichen bzw. südwestlichen Baugrenzen im Bereich des Baumarktes und des Pflanzenfachmarktes dahingehend verschoben, daß sie bis auf 3,00 m an den gepl. Anwandweg im Südosten und auf ca. 5,00 an den gepl. Anwandweg im Südwesten entlang des Geltungsbereiches herangerückt wurden. Dies ist vertretbar, da sich an der südöstlichen Grenze zukünftig die geplante Heilbadelandschaft anschließt.

g)
Entlang der Grenze des Baugebietes zum Baugebiet „Neulandstraße“ sowie im Bereich der entfallenen Retentionsräume, wurden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sollen als Puffer zwischen der gewerblich genutzten Baufläche im Baugebiet „Garitz Süd“ und der geplanten Bebauung im Baugebiet „Neulandstraße“ dienen. Zusätzlich soll durch die Lage dieser Grünflächen im Tiefpunkt des Geländes, evtl. abfließendes Oberflächenwasser, ausgehend von den Gewerbegebietsflächen versickern bzw. abgeleitet werden und in die Reitgrabenverrohrung einmünden.

h)
Südlich bzw. südöstlich der Planstraße „A“ wurden Mulden für Oberflächenwasser zur Retention und Versickerung auf den privaten Flächen festgesetzt bzw. bereits festgesetzte Mulden erweitert. Im Gegenzug soll die geplante Mulde, entlang der Planstraße „B“ entfallen.
Eine Verlängerung dieser Mulden wurde erforderlich, da durch den Wegfall des Retentionsraumes ein Ausgleich für das Baugebiet selbst erfolgen soll. Sollte durch den Bauwerber im Rahmen der Eingabeplanung ein Nachweis über die Nutzung bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen, kann auf die Erstellung dieser Versickerungsgräben verzichtet werden.

i)
Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde im Bereich des gepl. Pflanzenfachmarktes, sowie im Knickbereich der Planstraße „C“ am Anbindungsbereich der öffentlichen Grünfläche, die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche zu Gunsten der Stadt Bad Kissingen erforderlich. Aus technischen Gründen ist die Inanspruchnahme dieser Fläche im Zuge der Verrohrung des Reitgrabens erforderlich. Aus diesem Grund wurde eine Grunddienstbarkeit von je 5,00 m beiderseits der Leitungsachse im Bebauungsplan festgesetzt.

j)
Es wurde festgesetzt, daß pro Grundstücksseite nur eine Ein- und Ausfahrt gestattet ist. Ausnahmsweise kann jedoch für Lieferzwecke eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt gestattet werden. Eine weitere Ein- bzw. Ausfahrt an dieser Straßenseite ist zulässig, wenn die Grundstückslänge mehr als 60 m beträgt. Hierdurch soll versucht werden, die Ein- und Ausfahrten auf ein absolutes Minimum zu beschränken, so daß die Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge auf wenige Zwangspunkte beschränkt wird.
Die maximale Breite von Ein- und Ausfahrten wurde auf max. 10 m beschränkt, so daß hierdurch ebenfalls eine regionale Eingrenzung der Behinderung des fließenden Verkehrs erreicht wird.
Um eine Zufahrt der Grundstücke, welche an die straßenbegleitenden Grünflächen anschließen zu ermöglichen, wurde festgesetzt, daß im Falle der betriebstechnischen Notwendigkeit die Zufahrt der Grundstücke im Bereich der straßenbegleitenden Grundfläche angelegt werden können. Hierzu ist eine Unterbrechung der Grünflächen, sowie im Bedarfsfall die Errichtung einer Überfahrt im Grabenbereich in sparsamen Ausmaßen zulässig.

k)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich des Bebauungsplanes Garitz-Süd wurde auf die Höhe 246 m ü. NN festgesetzt, wodurch die Entstehung von deutlich über die Höhenkuppe, welche südlich des Baugebietes liegt, hinausragenden Baukörpern unterbunden werden soll. Hierdurch soll ein negativer optischer Eindruck, insbesondere im Hinblick auf die zukünftige Nutzung des Geländes südlich des Baugebietes minimiert werden.

l)
Im Bereich des Pflanzenfachmarktes und des Baumarktes wurde die zulässige Auffüll- und Abgrabhöhe auf 4,00 m erhöht, so daß die dort entstehenden großflächigen Gebäudeelemente insbesondere im Hinblick auf die dort anstehende Geländeneigung auf einem betriebstechnisch sinnvollen Höhenniveau errichtet werden können.

m)
Der geplante Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße B 286 soll ausgehend von der festgesetzten Wallkronenhöhe von 234,68 m ü. NN, welche einen ausreichenden Lärmschutz der zu schützenden Gebäude garantiert zur Einmündung der Planstraße „A“ hin abflachen und auf das natürliche Geländeniveau auslaufen. Die daraus resultierenden Veränderungen der Tag- und Nachtisophonen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

n)
Um ein befriedigendes Nebeneinander der Betriebe südlich des Baugebietes Neulandstraße und der zukünftigen Bewohner des Baugebietes Neulandstraße zu ermöglichen, wo aufgrund der bestehenden Nutzung von den Schutzgraden eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen wird, wurden diese Gewerbe- und Sondergebietsgrundstücke mit einer Festsetzung versehen, wonach die Betriebe die Einhaltung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von tags $L_{w''}$ = 55 dB (A)/m² und nachts $L_{w''}$ = 40 dB (A)/m² nachweisen müssen. Hierdurch wurde eine Beeinträchtigung der geplanten Bebauung durch das Sonder- und Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Beurteilung der Änderung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Garitz Süd“ ist eine Anpassung an die Forderung der dort ansiedelnden Betriebe und an die Planungsabsichten der Heilbadelandschaft und wirkt sich städtebaulich neutral aus.

5) Verfahren

Aufstellungsbeschluß	31.03.1998
Bekanntmachung	24.04.1998
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	vom 04.05.1998 bis 22.05.1998
Beschluß über die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingegangener Einwände	26.05.1998
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3	vom 30.04.1998 bis 22.05.1998
Beschluß über die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	26.05.1998
Annahme- und Auslegungsbeschluß	26.05.1998
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	.....
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom ..... bis .....
Beschluß über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	.....
Satzungsbeschluß	.....
Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB	.....

6) Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, Gemarkung Garitz, wurde in der Zeit vom 04.05.1998 bis 22.05.1998 durchgeführt. Dabei wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. Schreiben der Aral Aktiengesellschaft vom 08.05.1998
Es wird eingewandt, daß von der Planstraße „A“ zu dem Grundstück östlich der Planstrasse „C“ zwei Einfahrten benötigt werden, um sowohl die Zufahrt für Lkws als auch für Pkws aus beiden Richtungen sicherzustellen.

2. Schreiben der WOGEBau Rüth GmbH vom 18.05.1998

a) Mit der Festsetzung einer 3 m breiten öffentlichen Grünzone entlang der Planstraße „B“ besteht kein Einverständnis.

b) Für das Grundstück an der Ecke Planstraße „A“ / Planstraße „C“ auf dem eine Tankstelle geplant ist, ist ein Standort für einen Pylonen festzulegen.

c) Die Baugrenzen entlang der Grundstücke südlich der Planstraße „A“ wurden nicht wie besprochen abgeändert.

d) Die Grundflächenzahl sollte auf 0,8 erhöht werden.

e) Die Grünordnungszahl sollte auf 0,2 abgesenkt werden.

f) Der geplante Anwandweg entlang der südöstlichen Grenze des Gewerbegebietes kann im Hinblick auf die angedachte Heilbadelandschaft entfallen. Diese Flächen sollten dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden.

3. Schreiben von Herrn Schlereth vom 19.05.1998

a) Er bittet darum, daß alle unnötigen Flächenverluste vermieden werden, da die geplante Fläche für den Pflanzenfachmarkt bereits 2.000 m² kleiner als gewünscht ist.
Die Pflichtpflanzflächen entlang der Straße sollten auf das Nötigste reduziert werden, da die Parkplätze und sonstigen Flächen des Pflanzenfachmarktes mit Bäumen und Kleingehölzen üppig durchgrünt werden. Die Pflichtpflanzfläche zur landwirtschaftlichen Fläche sollte entfallen.
Der Abstand der Baugrenzen zur Grundstücksgrenze sollte auf das maximal Notwendige reduziert werden.
Der landwirtschaftliche Weg entlang des Gartenfachmarktes sollte vollständig entfallen.

b) Die Pflanzenauswahl sollte einem Stadt- und Hausgartensortiment entsprechen.

c) Auf den Entwässerungsgraben sollte verzichtet werden, da das Oberflächenwasser im Betrieb zur Bewässerung gespeichert wird.

d) Entlang der Planstraße „A“ sollte eine weitere Ausfahrt möglichst weit Richtung Westring ermöglicht werden. An der Planstraße „B“ sollten zwei bis drei Ein- und Ausfahrten möglich sein.

e) Zwischen den Grundstücksgrenzen und Baulinien sollen Stellplätze möglich sein.

f) Er wendet sich gegen eine 2 m tiefe Eingrünung entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Parkplätze und im Bereich des Blickes auf den Geschäftseingang.

g) Zur Überbrückung des Höhenunterschieds im Gelände sollten Böschungen von mindestens 4 m Höhe zugelassen werden.

h) Grundstücksgrößen kleiner als 2.000 m² sollten ermöglicht werden, da aufgrund der Zuteilung seiner Einlagefläche und der Fläche für den Gartenfachmarkt, eine Parzellierung von weniger als 2.000 m² erforderlich wird.

i) Die Gesamtfläche für den Gartenfachmarkt sollte nicht weniger als 13.000 m² betragen.

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

zu 1:
Der Punkt II. 8 der Festsetzungen wird in sofern geändert, daß pro Grundstückseite eine zweite Ein- und Ausfahrt möglich ist, wenn die Grundstückslänge mehr als 60 m beträgt.

zu 2 a:
Die öffentliche Grünzone dient einer eventuellen Verbreiterung der Planstraße „B“ als Anbindung der Heilbadelandschaft. Gleichzeitig ermöglicht sie eine entsprechende Gestaltung der Zufahrt zur Heilbadelandschaft. An der Festsetzung wird festgehalten.

zu 2 b:
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche zur B 286 sind Sammelwerbeanlagen geplant. Hier kann eine Werbeanlage für eine Tankstelle integriert werden. Ein Pylon kann auf dem Grundstück der Tankstelle gestellt werden. Die Höhe ist auf die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude beschränkt.

zu 2 c:
Die südwestliche Baugrenze wurde wie festgesetzt um 5 m in Richtung Sportplatz Garitz verlegt.
Die südöstliche Baugrenze entlang des künftigen Baugebiets für die Heilbadelandschaft wird so nach außen verschoben, daß zwischen der Baugrenze und der Grenze des Geltungsbereichs ein Zwischenraum von 7 m entsteht.

zu 2 d:
Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl um bis zu 50 Prozent durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen usw. überschritten werden. Dies ist bis zu einer Obergrenze von 0,8 möglich. Die Gestaltung von offenporigen Stellplätzen und Hofflächen ermöglicht die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl und stellt keine unzumutbare Belastung für den Bauwerber dar.

zu 2 e:
Die Grünflächenzahl ist mit 0,25 festgesetzt. Die Grünflächenzahl von 0,25 ist für ein Sonder- und Gewerbegebiet an der entsprechenden Stelle im Stadtgebiet sinnvoll und wünschenswert, um die Eingliederung in die Landschaft und eine gewisse Regenrückhaltung zu ermöglichen. Begrünte Dachflächen können gemäß Grünordnungsplan in die Grünflächenzahl einbezogen werden.

zu 2 f:
Der geplante Anwandweg ist zur Erschließung der vorhandenen, nach wie vor landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, erforderlich.

zu 3 a:
Die Grundstücksgrenze entlang der Planstraße „A“ wird bis auf 3 m an die Straßenbegrenzungslinie verschoben. Der Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze wird auf 5 m festgesetzt. Die südöstliche Baugrenze entlang des künftigen Baugebiets für die Heilbadelandschaft wird so nach außen verschoben, daß zwischen der Baugrenze und der Grenze des Geltungsbereichs ein Zwischenraum von 7 m verbleibt.

Der geplante Anwandweg ist zur Erschließung der vorhandenen, nach wie vor landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, erforderlich.

zu 3 b:
Bei der vorgeschriebenen Pflanzenauswahl handelt es sich um standorttypische heimische Gehölze. Diese sind zur B 286 in Angleichung an die bestehende Bepflanzung der Böschung festgesetzt. Für die Pflanzungen auf dem Grundstück kann ein Stadt- und Hausgartensortiment zugelassen werden.

zu 3 c:
Die Anregung wird aufgenommen. Die anfallenden Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück zu nutzen oder zu versickern.

zu 3 d:
Eine weitere Ausfahrt aus dem Grundstück in Richtung Westring ist nicht möglich, da sonst der zügige Verkehrsfluß im Kreuzungsbereich nicht gewährleistet werden kann.
Der Punkt II. 8 der Festsetzungen wird in sofern geändert, daß pro Grundstückseite eine zweite Ein- und Ausfahrt möglich ist, wenn die Grundstückslänge mehr als 60 m beträgt.

zu 3 e:
Zur Straße hin können zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze Stellplätze liegen, soweit sie versickerungsfähig hergestellt werden und die GFZ und GÜZ nicht beeinträchtigt werden. Die Stellplätze sind zu übergrünen und mindestens in 2 m Tiefe zur Grundstücksgrenze einzugrünen.

zu 3 f:
Entlang der Planstraße „A“ und „B“ ist auf Privatgrund keine Bepflanzung festgesetzt.

zu 3 g:
Im Bereich des Pflanzenfachmarktes sind Geländeveränderungen von bis zu 4 m zulässig.

zu 3 h:
An der Festsetzung der minimalen Grundstücksgröße von 2.000 m² für ein Sonder- und Gewerbegebiet wird festgehalten, da kleinere Grundstücke für Gewerbezwecke nicht sinnvoll nutzbar sind.

zu 3 i:
Die Fläche für den Pflanzenfachmarkt beträgt nach Veränderung der Grundstücksgrenze entlang der Planstraße „A“ ca. 13.000 m². Die exakte Fläche wird im Rahmen der Umlegung festgelegt.

7) Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“, Gemarkung Garitz, mit Grünordnungsplan und Begründung wurde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Im Rahmen dieser Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Anregungen eingegangen:

1. Die Freiwillige Feuerwehr Bad Kissingen erhebt mit Schreiben vom 12.05.1998 folgende Einwände:

a) Die Fußwegbreite zwischen Neulandstraße und Planstraße „C“ muß mindestens 3 m betragen.

b) Werden in Betrieben wassergefährdende Stoffe gelagert, so sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Löschwasserrückhalteanlagen nachzuweisen.

2. Die Stadtwerke, Bereich Gasversorgung, erheben mit Schreiben vom 08.05.1998 folgenden Einwand:

Die östlich der Bundesstraße 286 liegende Lärmschutzwand verläuft teilweise auf einer bestehenden Gashochdruckleitung.

3. Schreiben des Straßenbauamtes Schweinfurt vom 15.05.1998

Mit der verkehrlichen Erschließung besteht Einverständnis.
Unklar ist die vorgesehene Umorientierung der Oberflächenwasserableitung Richtung Saale, da die geplante Verrohrung parallel zur B 286 das Straßenbauamt Schweinfurt in jedem Fall berührt.

4. Schreiben des Landratsamtes Bad Kissingen, Fachtechnische Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, vom 22.05.1998

a) Im zweiten Satz der Festsetzung Nr. 10 sollte der Begriff „Beiplan“ durch „Bestandteil“ ersetzt werden.

b) Der Verlust der Retentionsflächen wird kritisiert. Solange keine definitiven Planunterlagen vorliegen, anhand derer die Auswirkung auf den Naturhaushalt bzw. deren Minderung durch Ausgleichsmaßnahmen geprüft werden können, kann der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht zugestimmt werden.

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

zu 1 a:
Die Durchlässigkeit zwischen dem Gebiet der Neulandstraße und dem Sonder- und Gewerbegebiet ist für die Feuerwehr nicht zwingend erforderlich. Die Zufahrt zu allen Bereichen ist auch ohne diese Durchfahrt gesichert. Der Einwand wird zurückgewiesen.

zu 1 b:
Es handelt sich bei dem vorgebrachten Hinweis um eine allgemein gültige Richtlinie. Der Einwand wird nicht behandelt.

zu 2:
Die Lage der Lärmschutzwand kann nicht verändert werden. Die Gashochdruckleitung muß im Rahmen der Erschließung bei Bedarf in den entsprechenden Bereichen verlegt werden.

zu 3:
Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Weiterführung des Oberflächenwasserkanals zur Saale mit dem Straßenbauamt Schweinfurt abzustimmen.

zu 4 a:
Die Formulierung der Festsetzung Nr. 10 wird wie folgt geändert: „Dieser Grünordnungsplan des Planungsbüros für Landschaftschaftsgestaltung Thomas Struchholz ist Bestandteil des Bebauungsplanes."

zu 4 b:
Das Wasserrechtsverfahrens wird eingeleitet. Derzeit werden hierzu die notwendigen Planungen parallel zur Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet.

Die Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der Öko-Bilanz in ihrem Wert festgesetzt.

8) Annahme- und Auslegungsbeschluß

Weiterhin beschließt der Bauausschuß, die Verwaltung zu beauftragen, die öffentliche Auslegung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd" durchzuführen.

Stadt Bad Kissingen, den _____

_____
Ref. III - 2, Russ
Technischer Oberamtsrat

Würzburg, 04.03.1998
geändert am 01.04.1998
geändert am 21.04.1998
geändert am 03.06.1998
Scholz/Öchsner-z/kr

SEIT 1957

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Rainer Auktor
Beratende Ingenieure
Eichendorffstraße 5
97072 Würzburg
TEL.: 0931 / 7944 - 0
FAX. 0931 / 7944 - 30

Stadt
Bad Kissingen

Bebauungsplan

für das

„Sonder- und Gewerbegebiet"

„Garitz-Süd"

Entwurfsbegründung

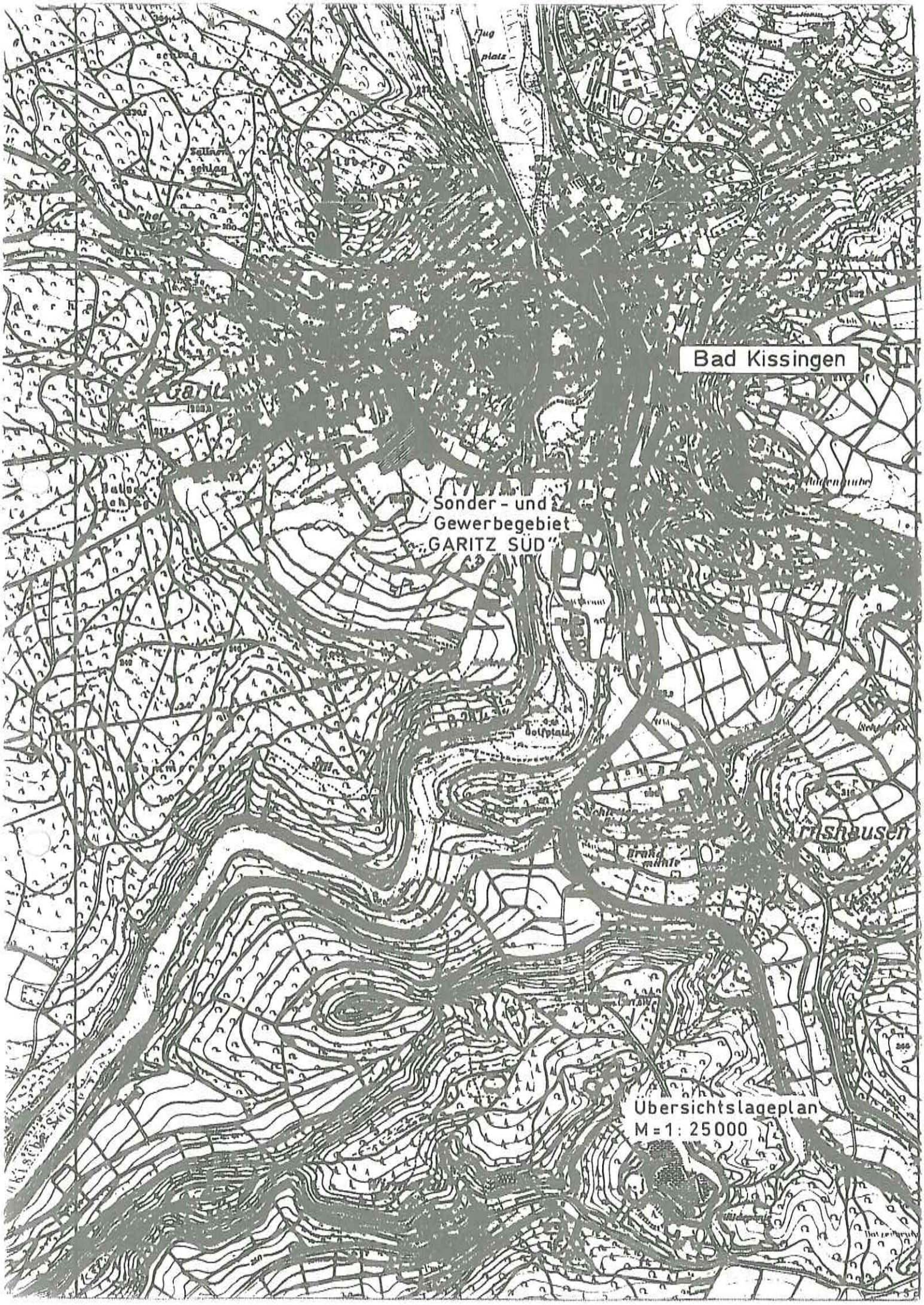
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Würzburg,	28.02.1995
geändert,	25.02.1996
geändert,	01.07.1996
geändert,	23.06.1997
geändert,	22.10.1997

Auktor/Scholz-z

SEIT 1957

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Rainer Auktor
Beratende Ingenieure
Eichendorffstraße 5
97072 Würzburg
TEL. 0931 / 7944 - 0
FAX. 0931 / 7944 - 30


Bad Kissingen
Sonder- und
Gewerbegebiet
„GARITZ SÜD"
Übersichtslageplan
M = 1 : 25000

1. Allgemeines

Die Stadt Bad Kissingen liegt an der Fränkischen Saale, etwa 25 km nordwestlich von Schweinfurt und 60 km nördlich von Würzburg, im Regierungsbezirk Unterfranken.

Bad Kissingen befindet sich am Schnittpunkt der B 286 mit der B 287 sowie einiger Staats- und Kreisstraßen von teilweise lokaler Bedeutung. Über die B 287 ist in etwa 8 km Entfernung der Anschluß an die Autobahn Würzburg-Kassel gegeben.

Bahnmäßig ist Bad Kissingen sowohl Richtung Gemünden und Würzburg angebunden, als auch Richtung Schweinfurt. In beiden Fällen ist Bad Kissingen der Endpunkt dieser Strecken.

Die Stadt Bad Kissingen gehört zur Region Main-Rhön und ist nach der Verordnung über den Teilabschnitt des Landesentwicklungsprogrammes „Bestimmung zentraler Orte" als Mittelzentrum festgelegt.

Aufgrund der Anfragen des Bedarfes von Betrieben im Raum Bad Kissingen beschloß der Stadtrat mit Datum vom 23.03.1994 einen Bebauungsplan aufzustellen, welcher sowohl Sondergebiets-, Gewerbegebiets-, als auch Parkplatzflächen beinhaltet.

Die Fläche wurde südlich des Stadtteiles Garitz zwischen Berufsschule und Bundesstraße B 286 festgelegt. Der zwischen der B 286 und der bestehenden Bebauung des Ortsteiles Garitz geplante Parkplatz ist erforderlich, um den Pendelverkehr aus der Innenstadt herauszuhalten und am Stadtrand, Dauerparkplätze für im Stadtzentrum Beschäftigte zu schaffen.

Die Stadt Bad Kissingen bemüht sich, Gewerbebetrieben aus dem Stadtkern, die den Standort wechseln wollen, stadtnah eine Gewerbebetriebsfläche zur Verfügung zu stellen.

In dem vorgesehenen Sonder- und Gewerbegebiet „Garitz-Süd" sollen Lebensmittel-, Garten- und Baumärkte, sowie emissionsarme Betriebe bzw. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude angesiedelt werden, so daß weder mit dem nördlichen Mischgebiet, dem östlich benachbarten WA-Gebiet noch mit der Berufsschule Immissionsprobleme zu erwarten sind.

Eine demgemäße Überprüfung im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in Form einer schalltechnischen Untersuchung ist hierzu durchgeführt.

Zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt.
Dieser ist Beiplan des Bebauungsplanes.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bad Kissingen verfügt über einen Flächennutzungsplan vom 29.03.1977 für alle Ortsteile der am 26.10.1977 von der Regierung von Unterfranken unter Auflagen teilgenehmigt wurde. Daneben bestehen 9 genehmigte Änderungen, sowie ein genehmigter Landschaftsplan. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit in Aufstellung.

1. Änderung	vom 30.04.1981	genehmigt am 25.11.1981
2. Änderung	vom 20.07.1983	genehmigt am 07.08.1984
3. Änderung	vom 03.03./24.09.1986	genehmigt am 23.12.1986
4. Änderung	vom 27.07.1987	genehmigt am 20.01.1988
5. Änderung	vom 17.01./31.05.1988	genehmigt am 25.10.1988
6. Änderung	vom 03.12.1990	genehmigt am 29.10.1991
7. Änderung	vom 29.10.1991	genehmigt am 01.12.1992
8. Änderung	vom 23.03.1994	genehmigt am 17.06.1994
Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan		
	vom 08.04.1992	genehmigt am 20.12.1994
9. Änderung	vom 05.10.1994	genehmigt am 15.01.1996

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes welche am 01.12.1992 verbindlich wurde, umfaßt den Ortsteil Garitz und hier die Ausweisung des Gewerbegebietes am südlichen Ortsende von Garitz.

Gemäß Flächennutzungsplan 7. Änderung ist das Planungsgebiet im nordöstlichen Bereich als Parkplatz, im südöstlichen Bereich als GE-Gebiet und im südwestlichen Bereich in einer Größe von ca. 1 ha als Erweiterungsfläche für die staatliche Berufsschule ausgewiesen.

In der derzeit in Aufstellung befindlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umwandlung der betroffenen Grundstücke, entsprechend dem Bebauungsplan in Sonder- bzw. Gewerbegebiete, vorgesehen.

Für die im Planungsgebiet vorgesehenen Einzelhandelsgroßprojekte wurde eine landesplanerische Überprüfung durch die Regierung von Unterfranken mit Datum vom 30.12.1996 durchgeführt. Die darin dargebrachten Forderungen sind in den Festsetzungen berücksichtigt und müssen vom Bauherrn im Bereich der SO-Flächen beachtet werden.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Das ausgewiesene Sonder- und Gewerbegebiet mit Parkplatz liegt südlich des Stadtteiles Garitz, wobei der vorgesehene Parkplatz die noch unbebaute Fläche zwischen der Bundesstraße 286 und dem vorhandenen Mischgebiet nutzt.

Der nördliche Bereich des Sonder- und Gewerbegebietes liegt in der ehemaligen Talaue des zwischenzeitlich verrohrten Reitgrabens. Der südliche Teil des geplanten Sonder- und Gewerbegebietes befindet sich auf einem flach ansteigenden Nordwesthang, welcher nach Norden hin in der Neigung von 3 % auf ca. 7 % zunimmt.

Der Planungsbereich wird durch die Bundesstraße 286 im Osten, durch das bestehende Mischgebiet des Stadtteiles Garitz im Norden, durch die staatliche Berufsschule und die Sportanlagen im Westen und durch landwirtschaftliche Flächen im Süden begrenzt.

Für den gesamten Bereich des Planungsgebietes wurde eine tachymetrische Aufnahme erstellt. Hierbei wurde das Gelände in Lage und Höhe erfaßt. Sowohl die Böschungen, die Bundesstraße, die vorhandenen Leitungen (soweit erkennbar) wie Kanal und Wasser, Grabenverrohrung als auch die dort vorhandene Begrünung wurden erfaßt. Weiterhin wurden die aufgedeckten Grenzsteine aufgenommen und mit den vom Vermessungsamt zugestellten Landeskoordinaten der Grenzsteine eingepaßt. Der restliche Plan wurde digitalisiert, so daß letztendlich die verschiedenen Systeme ohne Differenz in der Lage ineinander gefügt wurden. Die Konstruktion des Bebauungsplanes konnte aufbauend auf diesen Vorgaben mit der EDV erfolgen, so daß sämtliche Planungsparameter im Hinblick auf die Grenzsteine exakt festliegen.

Zwangspunkte und Besonderheiten

Durch den Tiefpunkt des geplanten Gewerbegebietes verlief ehemals der Reitgraben, welcher nunmehr im nördlich ausgewiesenen Anwandweg verrohrt ist.

Die Verrohrung hat einen Durchmesser 1,40 m und endet mit diesem Durchmesser in einen offenen Schachtbauwerk kurz vor dem dort bestehenden Karosseriebetrieb Bramann.

Von diesem Bauwerk aus verläuft durch die Bundesstraße ein Kanal Durchmesser 800 mm, durch welchen in einem Starkregenfall (100 jährliches Hochwasser) nur eine begrenzte Wassermenge weitergeleitet werden kann. Demgemäß tritt die Differenz zwischen der zulaufenden und ablaufenden Wassermenge an diesen vorgenannten nach oben offenen Bauwerk aus, wird durch einen Zwischendamm vor der Fa. Bramann am weiteren Ablaufen gehindert und staut sich demgemäß bei einem starken Regenereignis auf den dortigen Wiesenflächen zurück, welche als Retentionsraum für die Differenzwassermenge dienen. Nach Beendigung des Regens und nach Zurückgang der zulaufenden Wassermenge, fließt das aufgestaute Regenwasser über das offene Bauwerk und den Kanal Durchmesser 800 mm wieder ab. Dieser Vorgang ist im Wasserrechtsverfahren der Grabenverrohrung festgelegt und muß bei der Planung des Gewerbegebietes, also im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.
Im Gebiet befindet sich bereits die Fa. Bramann -Karosseriebau-, welche an die zukünftigen Erschließungsstraßen angebunden werden muß.
Weiterhin ist die Talmulde des Reitgrabens dort noch bestehend, welche im Hinblick auf eine sinnvolle Gewerbegebietsbebauung und auf die dort zu erwartenden unstabileren Bodenschichten einer Auffüllung bedarf.

Zwischen Bundesstraße 286 und dem bestehenden Mischgebiet soll ein Parkplatz erstellt werden, welcher schalltechnisch nachzuweisen war.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Parkplatz ist ein Rad- und Fußweg vorgesehen, der als Verbindungsstück zwischen der „Garitzer Kreuzung" und dem Sonder- und Gewerbegebiet dienen soll.

Um eine evtl. Beeinträchtigung der Anwohner des Parkplatzes zu entschädigen, wurde zum Ausgleich ein Lärmschutzwall entlang der B 286 festgelegt.

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Neulandstraße ist vor allen Dingen hinsichtlich des südlich ausgewiesenen Wirtschaftsweges zu berücksichtigen.

Eine direkte Anbindung des Sonder- und Gewerbegebietes an die B 286 um die Garitzer Straße vom Berufsschulverkehr zu entlasten, ist erforderlich.

Der Immissionsschutz des best. und geplanten angrenzenden Mischgebietes und der nahegelegenen Wohnbebauung ist zu berücksichtigen.
Die Auswirkungen des Straßenverkehrslärmes der B 286 auf das Planungsgebiet sind zu berücksichtigen. Die Begrünungsvorgaben des Landschaftsplanes sind zu berücksichtigen.

Baugrund
Eine Untersuchung der geologischen Gegebenheiten des Baugrundes vom 09.02.1996 des Geotechnischen Institutes Prof. Dr. Magar + Partner sagt aus, daß unter dem Mutterboden bzw. den Auffüllungen rote bis gelbbraune sandig tonige Schluffe folgen, die im allgemeinen eine steifplastische bis halbfeste Konsistenz haben. In Teilbereichen ist eine weich- bis steifplastische Konsistenz vorhanden. Die Lehme sind im östlichen Bereich des Baugebietes am mächtigsten, wo sie bis in eine Tiefe von 7,50 m angetroffen werden. Im südlichen und östlichen Bereich ist eine geringe Mächtigkeit vorhanden. In diesem Bereich wurde unter dem Lehmen Hangschutt angetroffen, der den Übergang zu den anstehenden Schichten des oberen Buntsandstein anzeigt. Der Hangschutt besteht aus tonigem Lehm mit eingelagerten Steinen. Die bindigen Bestandteile haben eine steifplastische bis halbfeste Konsistenz.

Grundwasser wurde bei der Baugrunduntersuchung nicht angetroffen.

Städtebauliche Gesichtspunkte
Der überwiegende Teil des Baugebietes soll als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO sowie als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden.
Ein schalltechnischer Nachweis für den Gewerbelärm erfolgte in Form eines der Fläche zugeordneten Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche.

Im Gebiet sollen die Einschränkungen durch Festsetzungen möglichst gering gehalten werden. Es ist jedoch wegen der erforderlichen städtebaulichen Ordnung ein Mindestmaß an Festsetzungen notwendig. Diese Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan bzw. dem auf dem Bebauungsplan aufgebauten Grünordnungsplan zu ersehen.

Für das Gebiet selbst sind Interessenten vorhanden. Die Verhandlungen sind soweit, daß annähernd genaue Grundstücksgrößenvorschläge mit einer späteren Ansiedlung übereinstimmen. Es könnten jedoch noch Änderungen veranlaßt werden.

Im Baugebiet sind im westlichen Bereich, anschließend an die B 286, bei den Gebäuden Wandhöhen bis 7 m zulässig, im restlichen Baugebiet Wandhöhen bis 11 m.

Als Dachform sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig.
Die Dachneigung ist von 0° bis 30° festgesetzt.
Die gesamte Gebäudehöhe darf 14 m nicht überschreiten.

Die Baumassenzahl wurde mit 3,5 im Bereich der Grundstücke an der B 286 und mit 6,0 im restlichen Gebiet festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl wurde im Bereich der Grundstücke an der B 286 mit 1,2 im restlichen Baugebiet mit 1,6 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl wurde für das gesamte Baugebiet mit 0,6 festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind für ein Sonder- und Gewerbegebiet im Bereich eines Mittelzentrums eine ausreichend dichte Bebauung. Eine Überschreitung dieser Vorgaben und damit eine dichtere Bebauung ist nicht gewünscht.

Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 2.000 m² festgesetzt.

Für das Baugebiet ist offene Bebauung vorgeschrieben. Es kann jedoch, falls es aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist, auch eine Ausnahme der Gebäudelängen zugelassen werden. Diese Gebäudelängen welche 50 m übersteigen, müssen jedoch im Zuge des Genehmigungsverfahrens so gestaltet werden, daß eine optische Unterbrechung z.B. durch Nischen, Absätze, Vorsprünge usw. erfolgt.

Für die Sondergebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wurde von der Regierung von Unterfranken eine landesplanerischer Überprüfung für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten durchgeführt. Im Zuge dieser landesplanerischen Überprüfung wurden für die einzelnen Handelsunternehmen maximale Verkaufsflächen festgesetzt.
Im Bereich des Lebensmittelmarktes wurde eine Gesamtverkaufsfläche von 1.550 m² festgesetzt, wobei die Fläche für Lebensmittel davon nicht mehr als 1.200 m² betragen darf.
Für den Baumarkt wurde eine Innenverkaufsfläche für das Sortiment Baumarkt von 2.500 m² und für den Gartenfachmarkt von 400 m² als maximal festgesetzt. Der Baustoffbereich wird auf diese Fläche nicht angerechnet.
Im Bereich des Pflanzenfachmarktes darf die überdachte und beheizte Innenverkaufsfläche maximal 950 m² betragen, wobei der Umrechnungsfaktor für überdachte, nicht beheizte Flächen 1:2 und für nicht überdachte Flächen mit 1:4 angesetzt wird. Der Sortimentbereich Baumschule wird auf diese Flächen nicht angerechnet.

Die städtebauliche Ordnung gliedert sich vor allen Dingen auch durch die geplante Straßenführung. Diese ist im Bereich der staatlichen Berufsschule und der Sportanlagen bereits abgemarkt. Ebenfalls vorgegeben ist die Einmündung in die Bundesstraße 286, welche in dem Bereich, in welchem der Einschnitt der B 286 in den Damm übergeht, vorgesehen ist.
Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist ein Parkplatz mit 140 Stellplätzen geplant, welcher eine Entlastung des Stadtzentrums von Bad Kissingen herbeiführen wird.

Auf die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen im Gebiet wird in den einzelnen Kapiteln in der Begründung eingegangen:

der geplante Parkplatz,
der geplante Lärmschutzwall,
die geplanten Versickerungsflächen und Retentionsräume,
die vorgesehene Auffüllung,
Links- und Rechtsabbiegespur an der Einmündung in die B 286,
Versickerungsmulden im Bereich der Grundstücke mit Dachwasserableitung
Begrünung des Baugebietes.

Die Fernwirkung des Sonder- und Gewerbegebietes hält sich in Grenzen, da bedingt durch die Bebauung in der Mulde nur noch Teile der Gebäude sichtbar sind.

4. Planungsumfang

4.1 Flächen

a)	Größe des Geltungsbereiches	7,81 ha = 100 %
b)	Straßenflächen, Bundesstraße mit Links- und Rechtsabbiegespur	0,39 ha = 5,00 %
c)	Straßenflächen im Geltungsbereich des Baugebietes	0,69 ha = 8,83 %
d)	Versickerungsflächen, Retentionsraumflächen	0,27 ha = 3,46 %
e)	Fläche für den Lärmschutzwall, Lärmschutzwand und Grünflächen	0,92 ha = 11,78 %
f)	Fuß- und Radwege	0,08 ha = 1,02 %
g)	Anwandwege	0,22 ha = 2,82 %
h)	Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha = 0,12 %
i)	Parkplatz	0,36 ha = 4,61 %
j)	Sonder- und Gewerbegebietsfläche (Nettobauland)	4,87 ha = 62,36 %

4.2 Art der baulichen Nutzung
Das Gebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO 1990, sowie als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990 und als Parkplatzfläche ausgewiesen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung im SO- und GE-Gebiet

a)	als maximale Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO	0,6 festgesetzt
b)	als maximale Geschoßflächenzahl wird	1,2 bzw. 1,6 festgesetzt
c)	als maximale Baumassenzahl wird	3,5 bzw. 6,0 festgesetzt

Diese gegenüber den Maximalzahlen der BauNVO verminderte Festsetzung, ist die gewünschte Dichte und für ein Sonder- und Gewerbegebiet eines Mittelzentrums angemessen.

5. Topographische Verhältnisse

Das Gebiet befindet sich südlich des Stadtteiles Garitz, westlich der Bundesstraße 286 und östlich der staatlichen Berufsschule. Im nördlichen Bereich verläuft eine Talmulde, im südlichen Bereich ein mit 3 % bis 7 % nach Norden abfallender Geländerücken. Im Planungsgebiet beträgt der maximale Höhenunterschied ca. 20 m.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Garitz Süd" wurde eine Baulandumlegung eingeleitet.

7. Parkplatz

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, ca. 100 m südlich der Kreuzung Westring/Schönbornstraße/Garitzer Straße, ist ein Parkplatz mit 140 Stellplätzen vorgesehen.

Dieser Parkplatz dient nicht der Aufnahme des vom Gewerbegebiet herrührenden Kfz-Verkehrs; der sich daraus ergebende Stellplatzbedarf muß im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auf den gewerblich genutzten Grundstücken selbst nachgewiesen werden.

Er wird vielmehr überwiegend Dauerparkern zur Verfügung gestellt, die von da auf relativ kurzen Fußwegen ihre Arbeitsstellen im Mischgebiet beidseits der Schönbornstraße bzw. in den Kurgebieten am Altenberg und im Rosenviertel erreichen können. Daneben kann von dort aus das Zentrum zu Fuß oder über den Stadtbus (Schnellbus Linie 8) erreicht werden.

Das städtische Verkehrskonzept Billinger von 1991 hat die Verkehrsberuhigung der Innenstadt und eine Reduzierung des Parksuchverkehrs zum Ziel. Es sieht als Ergänzung der ausschließlich gebührenpflichtigen Stellplätze im Innenstadtbereich kostenlose Dauerparkplätze am Nord-, Ost- und Westring für die Beschäftigten und alle anderen Besucher der Innenstadt vor.

Während gebührenfreie Parkplätze vor allem für den Kfz-Verkehr aus dem Norden und Osten mittlerweile in ausreichendem Maß zur Verfügung gestellt wurden, kann der vorgesehene Parkplatz insbesondere dem Verkehr aus dem Westen (B 286, A 7) dienen. Er wird im Süden noch 1997 ergänzt werden um den Parkplatz Heiligenfeld (BA I) für das Kurgebiet in der südlichen Bismarckstraße. Mit diesen beiden Maßnahmen wird ein Auftrag aus dem Verkehrskonzept umgesetzt, der die Erweiterung des Parkangebotes am Westring gefordert hat.

Die Notwendigkeit eines Parkplatzes im Westen der Stadt wird auch an der Überlastung des gebührenfreien Parkplatzes Eissee mit seinen 105 Stellplätzen deutlich. Ein entsprechend erweiterter Parkplatz am Heiligenfeld könnte wegen der großen Entfernungen den Bedarf für das westliche Stadtgebiet nicht decken.

Die Größe des Parkplatzes wurde im Zuge des Verfahrens von 151 auf 140 Stellplätze verringert. Diese Zahl stellt das Mindestmaß dessen dar, was aus städtebaulichen und verkehrsplanerischen Überlegungen -auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen und die bisher ungebremste Zunahme der Kfz-Zulassungen- geboten erscheint. Andere Ringparkplätze, wie z.B. die an der Wendelinusstraße und an der Hartmannstraße, weisen bei weitem höhere Stellplatzzahlen auf. Zu berücksichtigen ist hier, daß es sich bei dem Parkplatz um die letzte derart stadtnahe Fläche handelt, die für eine solche Nutzung in Betracht kommt.

Die Situierung des Parkplatzes unmittelbar an der Kreuzung Westring/Schönbornstraße/Garitzer Straße ist aus verkehrsplanerischer Sicht unabdingbar. Die Akzeptanz von Dauerparkplätzen steht und fällt mit der Anforderung einer zumutbaren, möglichst kurzen fußläufigen Anbindung an Arbeitsstellen und Geschäfte.

Eine Verschiebung des Parkplatzes um 200 m nach Süden hätte eine entsprechende, für den Fußgängerverkehr ganz erhebliche Verlängerung des Fußweges aller potentiellen Nutzer zur Folge, die die Akzeptanz des Parkplatzes und damit auch seine verkehrsplanerische Funktion wesentlich beeinträchtigen würde.

Dies gilt auch im Hinblick auf die Nutzung als P+R-Parkplatz. Die Lage unmittelbar an den Haltestellen der Linie 8 ist unabdingbare Voraussetzung dafür, daß der Parkplatz eine solche -möglicherweise in Zukunft noch mehr an Bedeutung gewinnende- Funktion erhält. Die Konzeption als Schnellbuslinie läßt die Einrichtung einer weiteren Haltestelle an einem im Süden gelegenen Parkplatz mit dem damit verbundenen Zeitverlust nicht zu, ohne den bisherigen 20-Minuten-Takt im Linienverbund zu gefährden. Der Einsatz eines zweiten Busses wäre wirtschaftlich unvertretbar.

Diese schwerwiegenden öffentlichen Belange erfordern die Verwirklichung des Parkplatzes an der vorgesehenen Stelle, auch wenn dadurch zum Teil in die Hausgärten der an der Garitzer Straße gelegenen Grundstücke eingegriffen wird. Durch die im Zuge der Planaufstellung vorgenommene Verschiebung der nordöstlichen Plangrenze nach Süden wurde sichergestellt, daß diesen Grundstücken ein relativ großer Hausgartenanteil verbleibt.

Der Parkplatz führt zu keiner zusätzlichen Immissionsbelastung für die anliegende Bebauung. Die Zufahrt zum Parkplatz belastet die Garitzer Straße nicht, da sie über die neue Anbindung des Gewerbegebietes im Süden erfolgt. Das Wohnhaus auf Fl. Nr. 1620 ist dem bestehenden Straßenverkehrslärm direkt ausgesetzt; der Tagesbeurteilungspegel aus dem Westring alleine beträgt 68,51 dB(A). Die Stellplätze sind von diesem Wohnhaus 60 m - 170 m entfernt und haben damit keinen Einfluß auf die Lärmsituation dieses Hauses. Für die übrige Bebauung westlich des Parkplatzes ergibt sich durch den vorgesehenen Lärmschutzwall sogar eine Verbesserung der Lärmbelastung.

8. Berücksichtigung der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- und der 16 BImSchV -Verkehrslärmschutzverordnung

8.1 Immissionen aus dem Parkplatz

Der Parkplatz wird vorwiegend von Dauerparkern genutzt, die ihre PKW's während der Geschäftszeiten hier abstellen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß ins Zentrum gelangen. Aufgrund dieser Nutzungsart sind die Fahrzeugbewegungen und damit die sich aus dem Parkplatz ergebende Lärmbelastung für die nächsten Anlieger in dem angrenzenden Mischgebiet gering.

Die Lärmimmissionen wurden für den Tag während der „Rush Hour" zwischen 07.00 und 09.00 bzw. zwischen 16.00 und 19.00 Uhr und für die lauteste Nachtstunde (06.00 bis 07.00 Uhr) ermittelt. Außerhalb dieser Zeiten sind die Lärmemissionen eines solchen Parkplatzes vernachlässigbar.

Die Orientierungspegel im angrenzenden Mischgebiet betragen am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A).

Die zu erwartenden Beurteilungspegel sind am ungünstigsten Nachweispunkt zu 50,0 dB(A) am Tag und 43,0 dB(A) in der Nacht ermittelt worden.

Die Orientierungspegel werden demnach weder am Tag noch nachts überschritten.

Als Ausgleich für die zusätzliche Lärmbelastung aus dem Parkplatz wurde den Anliegern eine Verminderung der Lärmbelastung aus der B 286 zugesagt. Aus diesem Grund ist entlang der Bundesstraße 286 ein Lärmschutzwall vorgesehen, welcher eine Pegelminderung an den Gebäuden zwischen 3 dB(A) und 5 dB(A) erbringt, so daß insgesamt eine erhebliche Verbesserung der Lärmsituation des angrenzenden Mischgebietes erreicht wird.

Die Fläche des Lärmschutzwalles soll gleichzeitig als Vorbehaltsfläche zur Erweiterung der B 286 für die Zukunft nutzbar sein. Sollte ein 4-spuriger Ausbau der Bundesstraße erforderlich werden, wird hier die Fläche des Lärmschutzwalles herangezogen, wobei statt des Walles eine Kombination Schallschutzwall mit Wand denkbar wäre und der Schallschutz dann in dieser Art geändert werden müßte.
(Schalltechnisches Gutachten „Lärmschutzmaßnahmen am Westring, Parkplatz am Westring vom 13.10.1994, überarbeitet am 05.04.1995).

8.2 Straßenverkehrsimmissionen

In den Bebauungsplan werden die Beurteilungspegel ausgehend von der Bundesstraße B 286 für Tag und Nacht eingetragen.

Es wird festgesetzt, östlich der Tag-Isophone 65 dB(A) keine Wohnhäuser für Inhaber und Bereitschaftspersonal -welche im Gewerbegebiet zulässig sind- zu erstellen.
Für den weiteren Bereich innerhalb der Tag-Isophone 65 dB(A) und der Nacht-Isophone 55 dB(A) wird empfohlen, bei den zulässigen Inhaber und Bereitschaftspersonalwohnungen die Schlafräume auf der schallabgewandten Seite zu erstellen.

(Schalltechnisches Gutachten „Bebauungsplan Garitz Süd im Stadtteil Garitz“ vom 29.03.1995, überarbeitet am 20.06.1997).

Die von dem geplanten Gewerbegebiet verursachte Verkehrszunahme auf dem Westring und die geplanten Links- und Rechtsabbiegespuren mit Lichtzeichenanlage führen zu einer Erhöhung der Straßenverkehrslärmimmissionen im östlich liegenden Wohngebiet. Bei einem Vergleich mit den Immissionen aus dem Westring alleine (Momentanzustand) sind an den Wohnhäusern Fl. Nr.'n 1372/87 und 1372/88 sowie Fl. Nr.'n 2467/3 bis 2467/6 sowohl am Tag als auch in der Nacht Pegelerhöhungen von mind. 3 dB ermittelt worden. Diese Erhöhungen der Beurteilungspegel sind als wesentliche Änderung im Sinne der 16.BImSchV aufzufassen.

Aus diesem Grund wird östlich des Westringes eine rund 250 m lange und 3,00 - 3,50 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm des Westringes mit der geplanten Einmündung liegen damit an den Wohnhäusern Fl. Nr.'n 1372/88 und 2467/3 bis 2467/5 unter den in der 16. BImSchV vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerten für Allgemeines Wohngebiet von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).
Die beiden Häuser Fl. Nr. 1372/87 und 2467/6 sind mit einer städtebaulich und wirtschaftlich sinnvollen aktiven Lärmschutzmaßnahme (die festgesetzte Wand müßte auf einer Länge von ca. 140 m auf eine Höhe zwischen 5,50 m und 7,00 m erhöht werden) nicht zu schützen. Deshalb wird für diese beiden Häuser passiver Lärmschutz in Form von Schallschutzfenstern und/oder Schalldämmlüftungsgeräten festgelegt.

Durch die dargestellten Maßnahmen wird auch in dem angrenzenden Wohngebiet trotz Verkehrsmehrbelastung eine erhebliche Verbesserung der Lärmsituation erzielt.
(Schalltechnisches Gutachten gem. 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung „Lärmschutzmaßnahmen am Westring in Höhe der geplanten Einmündung zum geplanten GE-Gebiet Garitz Süd" vom 29.04.1997).

Sollte das gegenüberliegende Wohngebiet „Rinnerfeld" nicht verwirklicht werden, so ist der Lärmschutz nach Süden zu erweitern um einen ausreichenden Schutz der bestehenden Bebauung sicherzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend zu erweitern.

8.3 Immissionen aus Gewerbe

Der Gewerbelärm wird anhand des für ein Gewerbegebiet zulässigen Schalleistungspegel errechnet. Hierbei wird jedem m² Gewerbegebietsfläche ein Schalleistungspegel von 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht zugeordnet und überprüft, ob in der Umgebung hierdurch Überschreitungen der für Gewerbegebietslärm zulässigen Orientierungspegel erfolgen.

Es ergeben sich am nächsten Haus im östlich liegenden Wohngebiet folgende Beurteilungspegel

bei Tag	54,5 dB(A)
bei Nacht	39,5 dB(A)

Die Orientierungspegel für allgemeines Wohngebiet betragen

bei Tag	55 dB(A)
bei Nacht	40 dB(A)

Am nächsten Haus des nördlich liegenden Mischgebietes betragen die Immissionen

bei Tag	54,9 dB(A)
bei Nacht	39,9 dB(A)

Im Baugebiet „Neulandstraße" werden evtl. Teile des Mischgebietes als WA-Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die zulässigen Orientierungspegel werden bei Ausweisung eines WA-Gebietes weder am Tag noch bei Nacht überschritten.

zulässige Orientierungspegel

bei Tag	60 dB(A)
bei Nacht	45 dB(A)

Die für WA-Gebiet bzw. MI-Gebiet zulässigen Orientierungspegel werden nicht überschritten. Trotzdem wird empfohlen, angrenzend an das Misch- bzw. WA-Gebiet nur Firmen vorzusehen, welche von Natur aus geringe Emissionen haben.
(Schalltechnisches Gutachten „Bebauungsplan Garitz Süd - Schallimmissionen aus dem geplanten GE-Gebiet" vom 30.03.1995)

Anmerkung:
Alle detaillierten Gutachten können im Ingenieurbüro angefordert werden.

9. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

9.1 Straßenerschließung

Von Nordost nach Südwest ist die Haupterschließungsstraße geplant, welche mittels einer Links- und Rechtsabbiegespur an die Bundesstraße 286 angebunden werden soll. Die Anbindung soll in dem Bereich erfolgen, in welchem die Bundesstraße vom Einschnitt in den Damm übergeht. Weiterhin soll die Haupterschließungsstraße, welche zwischen der staatlichen Berufsschule und den Sportanlagen bereits durch Abmarkung festgelegt ist, kontinuierlich fortgesetzt werden.

Die Haupterschließungsstraße durch das Sonder- und Gewerbegebiet soll zukünftig einen Großteil des Verkehrs zur und von der Staatlichen Berufsschule aufnehmen und soll hierdurch die Garitzer Straße und Seestraße im Stadtteil Garitz entlasten. Weiterhin wird durch diese Anbindung an die Bundesstraße 286 der Parkplatz „Garitz-Süd" mit 140 Stellplätzen angebunden.

Knotenpunkt B 286/Erschließungsstraße

Da die Einmündung in die B 286 nur mittels einer Ampelanlage erfolgen kann, ist im Bereich der Haupterschließungsstraße eine Aufstellspur jeweils für Rechts- und Linksabbieger vorgesehen, um den Verkehr während den Stoßzeiten aufzunehmen.

Hierzu wurde von der IVT (Ingenieurbüro für Verkehrstechnik GmbH, Karlsruhe) eine verkehrstechnische Voruntersuchung erstellt. Sie basiert auf der Ermittlung der Verkehrsbelastung des Planungsbüro Billinger welche durch Zähldaten vom 04.04.1995 und Prognosedaten erstellt wurden.
Die verkehrstechnische Voruntersuchung wurde dem Straßenbauamt Schweinfurt zur Stellungnahme übergeben und wird Beiplan des Bebauungsplanes. Die im Rahmen der verkehrstechnischen Voruntersuchungen ermittelten Aufstellflächen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Rechtsabbiegespur in das Sonder- und Gewerbegebiet soll in die Ampelregelung eingeschlossen werden. Für den Knotenpunkt wird die Entwurfsgeschwindigkeit mit V_E = 50 km/h festgelegt. Der bestehende Straßenaufbau wird vom Gründungsgutachter festgestellt.
Als Frostempfindlichkeitsklasse wurde gemäß der Baugrunduntersuchung die Klasse F 3 zugrundegelegt.
Für den Entwurf ist die Bauklasse 3 zugrundezulegen. Der Oberbau muß demnach insgesamt 60 cm stark sein. Die Asphaltbetondeckschicht ist 4 cm stark zu planen.
Für die bestehende Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon wird der Bestand in diese Planung eingetragen.

Innere Erschließung

Die Haupterschließungsstraße erhält eine Breite von 6,00 m, auf der einen Seite einen Pflanz- und Parkstreifen von 2,50 m und auf der anderen Seite einen Gehsteig von 1,50 m Breite bzw. eine Breite von 9,00 m sowie beidseitig einen Gehsteig von 2,00 m Breite im Bereich der Aufstellspuren.

Ebenfalls ist bei der Planstraße „B" ein Ausbau mit einer Breite von 7,50 m sowie mit einem Pflanz- und Parkstreifen mit einer Breite von 2,50 m und einem Gehsteig von 1,50 m vorgesehen, welche gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt nach Süden fortgeführt werden könnte.

Die Planstraße „C" welche die Anbindungsstraße für den geplanten Parkplatz ist, soll eine Breite von 5,50 m, mit einseitigem Gehsteig von 1,50 m und einem Schrammbord von 50 cm erhalten. Die geplanten Fußwege bzw. Radwege sind in einer Breite von 3,00 m vorgesehen.
Eine Fahrverbindung zwischen der Neulandstraße und dem Gewerbegebiet erfolgt nicht, um Abkürzungsverkehr und ungewollte Verkehrsströme zu vermeiden.
Ein Fuß- und Radweg ist ab der Kreuzung Garitzer Straße, Schönbornstraße mit der B 286 parallel des Parkplatzes geplant und mündet in die Planstraße „C" ein.

Am nördlichen Rand des Sonder- und Gewerbegebietes ist ein Anwandweg geplant, welcher nach Verwirklichung des Baugebietes „Neulandstraße" lediglich noch ein Weg zwischen Sonder- und Gewerbegebiet und Mischgebiet ist, der unter anderem auch für die Wartung und Pflege der in diesem Weg verlegten Bachverrohrung und Kanalleitung erforderlich ist.

Im südlichen Bereich ist zum Abschluß des Sonder- und Gewerbegebietes ein Anwandweg geplant, welcher an den bestehenden Flurweg, der die westliche Abgrenzung des Baugebietes bildet, angebunden werden soll.

Für alle Straßen muß der für ein Gewerbegebiet gemäß der geschätzten Verkehrsbelastung entsprechende erforderliche Straßenaufbau vorgesehen werden.

Entwässerung der Straßen im Gewerbegebiet

Die Entwässerung der Straßen im Sonder- und Gewerbegebiet muß gemäß den einschlägigen Richtlinien in den Mischwasserkanal erfolgen.

Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr aus den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen ist in allen Bereichen über ausreichend breit ausgebaute Flurwege an die Erschließungsstraßen angebunden.

9.2 Parkplatz

Der im nördlichen Bereich des Baugebietes geplante Parkplatz am Westring, südlich der Kreuzung Westring/Schönbornstraße/Garitzer Straße, soll 140 Parkstände erhalten.
Der Parkplatz soll durch dementsprechende Grünflächen, wie aus dem Plan ersichtlich, gegliedert werden. Es ist vorgesehen, die Straßen im Parkplatz bituminös und die Parkstände als versickerungsfähige Pflasterflächen in Rasenmoor oder ähnlichem auszubauen.

Um das Oberflächenwasser zu beseitigen und aufwendige Kanalisationsmaßnahmen in diesem Bereich zu vermeiden, werden um die Wege und Stellplätze Sickermulden angeordnet. Sämtliche Straßen, Wege und Stellplätze entwässern in diese Grünbereiche, wobei bereits das Pflaster der Stellplätze wasserdurchlässig vorgesehen ist.
Der Überlauf der Sickermulden wird in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Ein Vorentwurf dieses Parkplatzes ist bereits erstellt.

9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Sonder- und Gewerbegebietes soll an die bestehende Wasserversorgung des Stadtteiles Garitz angebunden werden, wobei durch eine Anbindung an die Neulandstraße und an die Seestraße ein demgemäßer Versorgungsring geschlossen wird.

Sowohl der Trinkwasser- als auch der Feuerlöschbedarf ist soweit wie möglich, über diese Ringleitung zu sichern.

Sollte der Löschwassernachweis welcher im Zuge der Erschließungsplanung zu erbringen ist zu einem negativen Ergebnis führen, so sind an geeigneter Stelle Löschwasserbehälter vorzusehen.

9.4 Kanalisation

Das Baugebiet soll in einem qualifiziertem Mischsystem entwässert werden, wobei die Kanalisationsplanung im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt wird.

Der Bebauungsplan ist so aufgebaut, daß sämtliche Grundstücke im freien Gefälle entwässerbar sind. Sämtliche Straßenflächen mit Ausnahme des geplanten Parkplatzes sollen an das Mischsystem angeschlossen werden. Weiterhin sollen an das Mischsystem die stark befahrenen Hofflächen der einzelnen Firmen angeschlossen werden. Diese beschriebenen Abwässer werden über das Mischsystem dem städtischen Kanal zugeführt und in der zentralen Kläranlage Bad Kissingen gereinigt werden.

9.5 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Im gesamten Gebiet sind Versickerungsmulden zur Einleitung der Dachwässer der einzelnen Gebäude vorgesehen. Dabei sollen auch in diese Versickerungsmulden wenig befahrene Hofflächen bzw. Parkflächen, welche z.B. oberirdisch über Rasenflächen der bewachsenen Versickerungsmulde zugeleitet werden, entwässert werden.

Die Versickerungsmulden sind in der Lage nicht eindeutig zugeordnet, da diese durch Einfahrten usw. unterbrochen werden. Es ist jedoch durchaus möglich, daß alternativ hierzu die Grundstücksbesitzer in einem am Tiefpunkt liegenden Grundstücksteil eine flache, mit Rasen bewachsene Versickerungsmulde erstellen.

Beide Varianten sind jedoch mit einem Überlauf zu versehen, welcher an einen Regenwasserkanal anschließt, der das relativ saubere Regenwasser in einen zentralen Retentionsraum im nördlichen Bereich, östlich der Verlängerung der Neulandstraße befördert. Diese Fläche wird eine öffentliche Versickerungsfläche.

Eine weitere Vorrichtung dieses Systems ist der im nördlichen Bereich vorgesehene Versickerungsgraben welcher mit demgemäßen Querriegeln versehen werden soll, um ein zeitverzögertes Ablaufen des Regenwassers, sowie eine damit verbundene verstärkte Rention zu ermöglichen. Die nördlich der Planstraße „A" gelegenen geplanten Gewerbebetriebe sollen ihr Dachflächenwasser in diesen Graben einleiten, damit es direkt der Retention zugeführt werden kann.

Der Anschluß der Dachflächen und wenig befahrenen Straßenflächen an dieses System, wird im Bebauungsplan festgesetzt und im Zuge der Erschließungsplanung gelöst werden. Hierdurch erfolgt eine Reduzierung des Mischwasserabflusses, die Dimensionen der Rohre können geringer gewählt werden und zusätzliche Retentionsräume zur Vermeidung der Verschärfung des Hochwasserabflusses werden hierdurch erstellt.

Diese Maßnahmen sollen noch dadurch ergänzt werden, daß pro Grundstück die Erstellung von Regenauffangbehältern empfohlen wird.
Regenwasser von Dachflächen kann dann als Gartengießwasser durch die einzelnen Betriebe genutzt werden. Die Überläufe solcher Regenauffangbehälter sollen jeweils in die Versickerungsgräben bzw. die Versickerungsmulde einlaufen. Die Versickerungsmulden in den Grundstücken sollen das Dachwasser in den Untergrund einleiten.

Auch wenn im Untergrund die Versickerungsfähigkeit nur gering ist, wird durch dieses System, ein erheblicher Retentionsraum geschaffen, welcher durch, wenn auch langsame Versickerung, und Verdunstung immer wieder Platz d.h. erneuten Retentionsraum für den nächsten Regen schafft.

Durch dieses System wird eine direkte Zuführung des Dachwassers zum Vorfluter nur bei extremen Regenereignissen d.h. bei einem tagelang anhaltenden Landregen überhaupt gegeben sein. Durch diese Maßnahmen soll erreicht werden, daß Wasser aus gering verschmutzten befestigten Flächen dem Grundwasser zugeleitet und damit die Grundwassersituation verbessert und zusätzlicher Retentionsraum erstellt wird. Dies ist erforderlich, um die Hochwassersituation in den weiterführenden Bächen und Flüssen nicht noch weiter zu verschärfen.

Das gesamte System sollte komplettiert werden durch Maßnahmen an den befestigten Flächen wie durchlässige Pflasterbeläge, Schotterbelag usw.

Die Detailpunkte der versickerungsfördernden Maßnahmen, wie erforderliche Leitungen, Höhenlage des zentralen Retentionsraumes, Überlauf usw. werden bzw. wurden in der Erschließungsplanung/Wasserrechtsverfahren gelöst und nachgewiesen.

Die Begrünung der zentralen Versickerungsmulden, ist in der Grünordnung dargestellt.

9.6 Bachverrohrung, Retentionsraum

Wie im Plan eingetragen, verläuft im nördlich des Gewerbegebietes geplanten Flurweg, die Bachverrohrung des Reitgrabens. Diese Bachverrohrung hat einen Durchmesser von 1,40 m. Im Bereich ca. 10 m westlich der bestehenden Lagerhalle Bramann, besteht ein nach oben offenes Stahlbetonbauwerk in welchen der Kanal Durchmesser 1,40 m einmündet. Von diesem Bauwerk aus, geht ein Kanal Durchmesser 80 cm weiter, durch die Bundesstraße und Ahornstraße bis zum Marbach.

Es versteht sich, daß die Wassermenge welche in dem Rohr mit DN 1400 mm befördert werden kann, nicht im Rohr DN 800 mm weitergeleitet werden kann. Nach Einsicht in das zum Zeitpunkt der Grabenverrohrung durchgeführte Wasserrechtsverfahren hat sich herausgestellt, daß das dort offene Stahlbetonbauwerk die Aufgabe hat, bei einem Hochwasser die Differenzwassermenge die durch das Rohr DN 1400 mm ankommt und von dem Rohr DN 800 mm nicht weitergeleitet werden kann, durch das offene Stahlbetonbauwerk nach oben austreten und auf den dort vorhandenen Wiesenflächen sich ausbreiten zu lassen.
Damit dies nicht unkontrolliert abfließt, wurde im Bereich der Firma Bramann, im Zuge des Wasserrechtsverfahrens und der Grabenverrohrung ein Damm erstellt, welcher den Talgrund absperrt.
Wenn das zulaufende Hochwasser bei einem Regenereignis weniger wird und der abführende Kanal das zulaufende Wasser wieder aufnehmen kann, fließt auch das auf den Wiesenflächen aufgestaute Wasser über das offene Schachtbauwerk wieder der Grabenverrohrung zu und in Richtung Marbach ab.

Die für diesen Retentionsraum vorgesehenen Wiesenflächen werden durch das geplante Gewerbegebiet teilweise überplant. Aus diesem Grund sind Ersatzmaßnahmen erforderlich, welche im vorliegenden Bebauungsplan im System aufgezeigt und im Zuge des Wasserrechtsverfahren nachgewiesen sind.

Wie auf nachfolgenden Skizzen dargestellt, würde eine Hochwassersituation also das 100-jährliche Hochwasser aus den Außeneinzugsgebieten des Reitgraben sich wie folgt auswirken:

Skizze A ist der Normalzustand. In der Versickerungsfläche für das Gewerbegebiet, kann der Wasserspiegel maximal bis Höhe des Überlaufrohres stehen. In der Regel ist dieser Wasserspiegel jedoch niedriger.

Tritt die Hochwassersituation auf, so ist Skizze B zu betrachten. Die Wassermenge welche im Rohr DN 1400 mm zuläuft, kann das ableitende Rohr DN 800 mm nicht aufnehmen. Die Differenz der Wassermenge tritt durch das offene Bauwerk aus und füllt den nördlich der Planstraße „C" geplanten Retentionsraum.

Übersteigt die Wasserspiegelhöhe dieses Retentionsraumes das Verbindungsrohr zur Versickerungsfläche, so fließt vom Retentionsraum 1 das Hochwasser zum Retentionsraum 2 in der Skizze B schraffiert gekennzeichnet.
Das geplante Becken hat demgemäß eine Doppelfunktion im unteren Bereich „Retentionsraum für die Dachflächen" und im Aufstaubereich Retentionsraum für das Hochwasser.

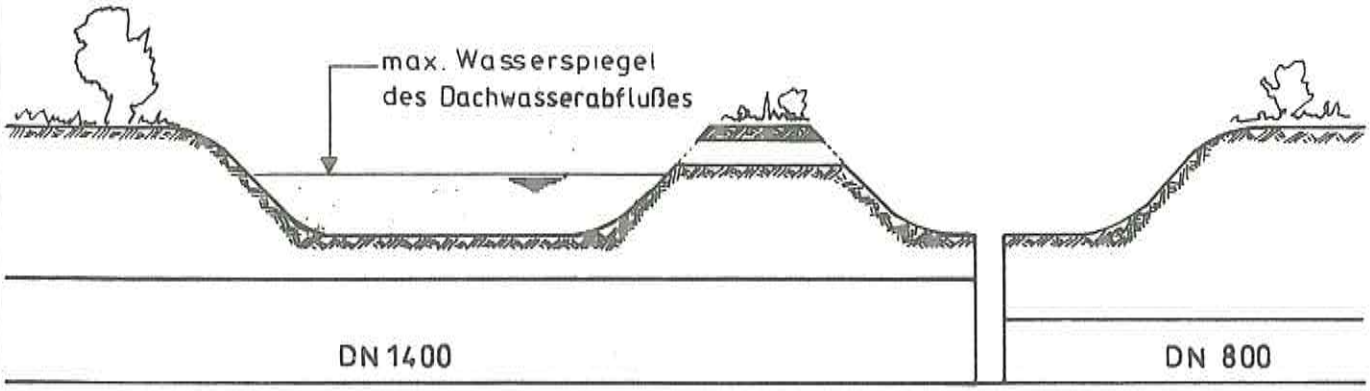
Nach Durchlaufen der Hochwasserspitze aus dem Reitgraben, läuft das im Retentionsraum gespeicherte Wasser vom Retentionsraum 2 in den Retentionsraum 1 zurück und läuft über das bestehende offene Schachtbauwerk über den Kanal DN 800 in den Marbach ab.
Die Größe des erforderlichen Retentionsraumes wird dem im Wasserrechtsverfahren festgelegten Retentionsraumes angeglichen.
Nach Leerung der Retentionsräume verbleibt der Normalzustand gemäß Skizze A.

Die ausführliche Beschreibung und der Nachweis der Funktion ist aus den Plänen zum Wasserrechtsverfahren vom 14.03.1996 zu ersehen.

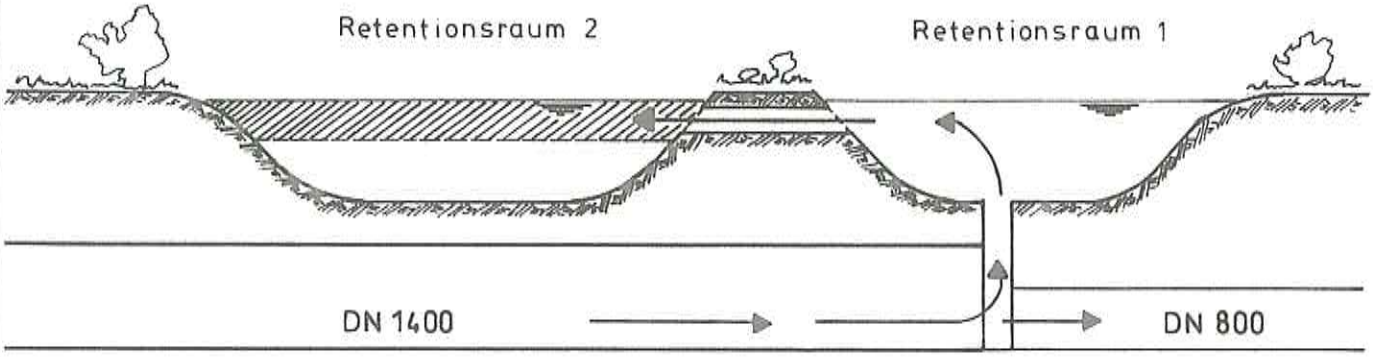
RETENTIONSRAUM

LÄNGSSCHNITTE IN CA. WEST-ÖSTLICHER RICHTUNG

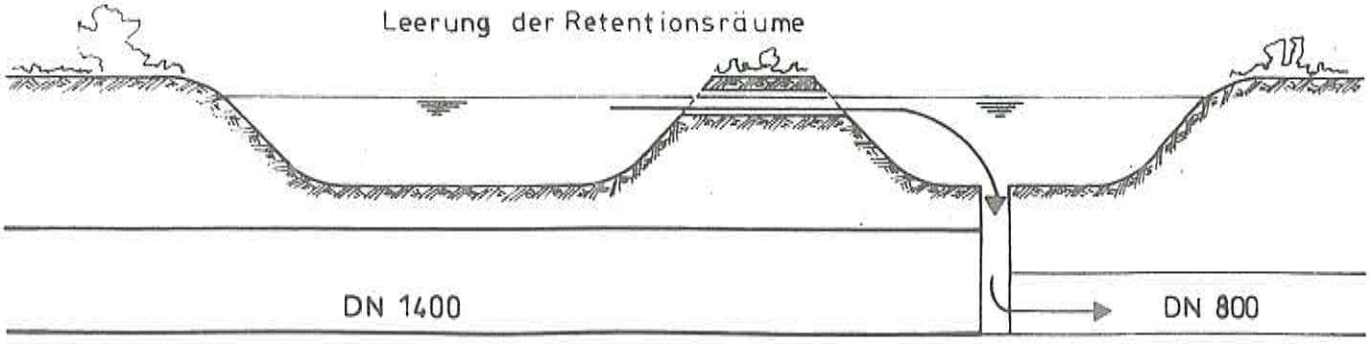
A. Normalzustand



B. Hochwassersituation



C. Nach dem Hochwasser



10. Auffüllflächen

Im nördlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich die ehemalige Talmulde des Reitgrabens. Diese Auffüllung soll an der Höhenlinie 233 m üNN mit einer Auffüllhöhe von 0 m anlaufen und im nördlichen Bereich eine Höhe von maximal 232,50 m üNN und damit eine Auffüllhöhe von max. 1,50 m erhalten.

Mit dieser Auffüllung ist gleichzeitig eine Stabilisierung des im Talbereich angetroffenen, unstabileren Untergrundes möglich.

Bei Gebäuden die näher als 1,5 m zum Böschungsfuß des Lärmschutzwalles errichtet werden, darf der entstehende Zwischenraum bis maximal zur Kronenhöhe des Lärmschutzwalles verfüllt werden, um somit die Pflege und Gestaltung dieser ansonsten schwer zugänglichen Bereiche zu erleichtern.

11. Kosten der Erschließung

Vorläufige Kostenannahme

a)	Straßenbau einschließlich Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung im SO- und GE-Gebiet	ca.	550.000,00 DM
	außerhalb SO- und GE-Gebiet	ca.	350.000,00 DM
b)	Knotenpunkt	ca.	550.000,00 DM
c)	Parkplätze mit Zufahrtsstraße	ca.	400.000,00 DM
d)	Rad- und Fußwege	ca.	100.000,00 DM
e)	Mischwasserkanal im SO- und GE-Gebiet außerhalb SO- und GE-Gebiet	ca.	550.000,00 DM
f)	Regenwasserkanal mit Versickerungsfläche und öffentlichem Versickerungsgraben	ca.	200.000,00 DM
g)	Wasserversorgung im SO - und GE-Gebiet außerhalb SO- und GE-Gebiet	ca.	200.000,00 DM
h)	Lärmschutzwall und Lärmschutzwand	ca.	650.000,00 DM
i)	Begrünung im Bereich der Straßen des Gewerbegebietes öffentlich	ca.	28.200,00 DM
j)	Begrünung im Bereich des Parkplatzes und Lärmschutzwalles	ca.	134.800,00 DM
k)	Begrünung Versickerungsflächen	ca.	32.000,00 DM
	Gesamt	ca.	3.745.000,00 DM

Die Erschließungskosten für das Sonder- und Gewerbegebiet „Garitz Süd" werden entsprechend den örtlichen Satzungen auf die Bauwerber umgelegt.

12. Verwirklichung der Baumaßnahme

Die Baumaßnahme soll nach Vorliegen aller Planunterlagen und Genehmigungen öffentlich ausgeschrieben werden und zügig verwirklicht werden.

13. Nachfolgelasten

Die Nachfolgelasten welche sich direkt aus dem Baugebiet ergeben, sind relativ gering und werden langfristig, durch die Vorteile für die Stadt Bad Kissingen, aufgewogen.

14. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

14. 1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 09.05.1994 bis 30.05.1994

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Garitz - Süd" wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung gingen folgende Einwände ein:

1. Marianne und Fritz Bömmel mit Schreiben vom 26.05.1994:
(Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 1617)

1.1 Den Grundsätzen der Bürgerbeteiligung und -information während des Bauleitplanverfahrens wurde nicht ausreichend Rechnung getragen, da auf die Darstellung bzw. Festsetzung einer Parkfläche in den bisherigen Bekanntmachungen nicht hingewiesen wurde.
Es ist aus den Planungen nicht zu entnehmen, welchen Zweck der Parkplatz an diesem Ort erfüllen soll, inwieweit geprüft wurde, daß private Rechte Dritter berührt sind und warum man zur Realisierung der Parkfläche auf Privateigentum (Hausgärten) zurückgreifen mußte. Es wird angezweifelt, daß ein Parkplatz in dieser Dimension an der vorgesehenen Stelle benötigt wird. Ein Standort im Gewerbegebiet oder am Moorlager würde genausogut die Anforderungen erfüllen. Eine Abwägung wurde nicht durchgeführt. Alternativplanungen, Zahlen und Prognosen über Bedarf und Größe liegen nicht vor.

1.2 Die Parkfläche führt zu einer Verschärfung der schon bestehenden kritischen Verkehrsbelastung an der Garitzer Kreuzung.
Das Grundstück ist von 2 stark befahrenen Straßen umgeben. Mit der Planung des Parkplatzes wird das Grundstück zu einer "Verkehrsinsel", da es von Ortsdurchfahrt, Straßenkreuzung, Bundesstraße und Parkplatz eingekeilt wird.
Ein Lärmschutzwall bleibt für das Grundstück ohne Wirkung, da an der Garitzer Kreuzung das Sichtdreieck einzuhalten ist. Eine zusätzliche Störung ergibt sich beim Herausfahrender Fahrzeuge aus dem "Lärmschatten".
Die Luft- und Abgasproblematik wäre darüberhinaus nicht lösbar. Eine zusätzliche Emissionsquelle sollte verhindert werden.

1.3 Für die Parkfläche soll ein Großteil des Privatgrundstückes (ca. 3/4 der Fläche) abgetreten werden.
Der gesamte Hausgarten würde dem Parkplatz zum Opfer fallen. Diese Maßnahmen halten die Einwender für einen nicht gerechtfertigten Eingriff in das Eigentumsgrundrecht.
Das Grundstück erfährt mit dieser Planung eine drastische Wertminderung.

1.4 Aufgabe der Bauleitplanung solle es sein, Alternativen vorzulegen, welche die Anwohner vor zusätzlichen Belastungen (Lärm, Schadstoffe) schützen.
Die Entlastung der Innenstadt vom Verkehr darf nicht zu Lasten der Anlieger erfolgen.

Eine Abwägung hat nicht stattgefunden.

2. Hedwig Bonnländer mit Schreiben vom 18.05.94
(Eigentümer von den Grundstücksflächen Fl.Nr. 1618 und 1618/2)

2.1 Im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wurden die Bürger nicht ausreichend beteiligt. Eine Benennung des Parkplatzes war nicht erfolgt. Ebenfalls fehlt eine Begründung im Erläuterungsbericht.

2.2 Der Bebauungsplanentwurf verquickt in unklarer Weise die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit der Ausweisung eines Parkplatzes im Rahmen des Verkehrskonzeptes.

2.3 Es widerspricht einer vernünftigen städtebaulichen Entwicklung, ein Wohngebiet mit dem Verkehr zu belasten, der von einem anderen Wohngebiet ferngehalten werden soll.
Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebenen Ziele werden durch die Bauleitpläne der Stadt nicht beachtet.
Nach § 15 BauNVO ist der Parkplatz an der vorgesehenen Stelle unzulässig.

2.4 Die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit eines Parkplatzes an der vorgesehenen Stelle wurde nicht begründet.
Es ist nicht erkennbar, welche Abwägungen stattgefunden haben, welche Alternativstandorte untersucht worden sind.
Der Parkplatz könnte ohne Schwierigkeiten innerhalb des Gewerbegebietes liegen. Die Buslinie kann dem Parkplatz folgen.

2.5 Der Grünbereich (Garten und Streuobstwiese) stellt ein Puffer zum Westring dar. Dieser muß erhalten bleiben.

3. Wilhelm Fild und Bewohner der Neulandstraße mit Schreiben vom 18.05.1994

3.1 Der geplante Parkplatz West soll nicht von der Neulandstraße aus angebunden sein.

3.2 Es darf keine Durchfahrt von der Neulandstraße zur geplanten Erschließungsstraße ermöglicht werden.

3.3 Es sollte ein Erdwall direkt am Westring einen wirksamen Lärmschutz schaffen.
Die Wohnungen sind durch geeignete Maßnahmen vor dem Lärm des neuen Parkplatzes so weit wie möglich zu schützen.

4. Anlieger der Neulandstraße mit Schreiben vom 24.05.1994

4.1 Inhalt des Einwandes entspricht dem von Punkt 1.1

4.2 Inhalt des Einwandes entspricht dem von Punkt 1.2 und 1.4.

5. Elisabeth und Rudolf Baldauf, Angelika und Gildard Rink mit Schreiben vom 24.05.1994:
(Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 1620)

Der vorgebrachte Einwand ist identisch mit der Formulierung des Einwandes von Marianne und Fritz Bömmel.

6. Landratsamt Bad Kissingen mit Schreiben vom 24.05.1994

Es besteht ein Interesse des Landkreises, im Fall, daß das Bauinteresse der Telekom nicht mehr besteht, die Schulerweiterungsfläche in direktem Anschluß östlich vom bestehenden Schulgebäude vorzusehen.

7. Fa. Braman mit Schreiben vom 14.06.1994

Es besteht kein Einverständnis mit der Verlegung des Betriebes.

In der Bauausschußsitzung am 13.09.1994 wurde dem Ausschuß die Parkplatzplanung des Ingenieurbüros Auktor, Würzburg, vorgestellt.
In dieser Planung sind die Ergebnisse des Vorgutachtens über den Lärmschutz eingearbeitet.

Zwischen dem Parkplatz und der B 286 soll ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 2,50 m errichtet werden. Durch diesen Lärmschutzwall wird der Lärm für die dahinterliegenden Wohnbebauung um ca. 3 dbA gemindert. Der Lärm liegt damit im wesentlichen deutlich unter dem für die Lärmsanierung an den Straßen zulässigen Immissionswert (WA 70/60, MI 72/62).
Entgegen der Planung des Büros Auktor ist zwischen Parkplatz und den angrenzenden Grundstücken ein leichter Wall vorgesehen, welcher intensiv begrünt werden soll.

Der Lärm, der aus dem Parkplatz selbst entsteht, liegt mit tagsüber 45 bis 48 dbA deutlich unter den zulässigen Werten (60/45).
Gleiches gilt auch für den Bereich der Parkplatzzu fahrt.
Desweiteren soll die Situation durch die Schaffung eines Grüngürtels zwischen Parkplatz und den Wohnhäusern optisch verbessert werden, wodurch auch das subjektive Lärmempfinden stark reduziert wird.

Am 18.10.1994 führte die Stadtverwaltung mit den Anwohnern des geplanten Parkplatzes und Einwendern aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung ein Gespräch, in welchem die Parkplatzplanung und das Lärmschutzgutachten vorgestellt und erläutert wurde.

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

zu 1) Marianne und Fritz Bömmel

1.1 Das Bauleitverfahren bezüglich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit der Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Parkplatz ist korrekt durchgeführt worden. Aus den ausgelegenen Unterlagen zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung vom 27.01.1992 bis 10.02.1992 und öffentlichen Auslegung vom 21.12.1992 bis 21.01.1993 ging die Planung eines Parkplatzes an dem im Bebauungsplan vorgesehenen Standort eindeutig hervor.

Weder bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung noch bei der öffentlichen Auslegung wurden Einwände zum Standort des Parkplatzes vorgebracht.
Der Bebauungsplan, welcher sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, hat genau an dem im Flächennutzungsplan festgesetzten Standort den Parkplatz vorgesehen.

Das Verkehrskonzept sagt bezüglich der Parkierungsanlagen in der Stadt Bad Kissingen aus, daß das Angebot für Dauerparker durch weitere Parkplätze am Westring ergänzt werden sollte.
Im Vergleich zu den Parkplatzstandorten am "Heiligenfeld" und im "Gewerbegebiet Garitz Süd" südl. der Erschließungsstraße weist der im Bebauungsplan vorgesehene Standort folgende Vorteile auf:

- Es besteht eine kurze Verbindung zur Haltestelle des Stadtbusses in der Garitzer Straße.
  Eine Verlegung der Linie 8 aus der Baptist-Hoffmann-Straße über das künftige Gewerbegebiet ist nicht möglich.
  Werden den Kraftfahrern längere Wege zur Haltestelle zugemutet, funktioniert das Umsteigen auf den ÖPNV nicht mehr.

- Es bestehen kurze Fußwege zu den Arbeitsstellen, welche sich in der Schönbornstraße und im Gebiet Altenberg befinden. Auch hier führen zu lange Wege dazu, daß der Parkplatz von den Dauerparkern nicht mehr angenommen wird.

- Die Stadt muß ökonomisch mit den Flächen umgehen. Die Fläche des Geltungsbereiches ist so zugeschnitten, daß sich der Standort des Parkplatzes geradezu anbietet.

  Die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich kann nicht empfohlen werden, weil durch die Nähe zum Ring noch weit grössere Beeinträchtigungen als bei der bestehenden Bebauung zu erwarten wären. Außerdem würde sich die Erschließung als äußerst problematisch darstellen.

  Mit der Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen an der Bundesstraße und am Parkplatz kann erreicht werden, daß die vorhandenen Verkehrsbelastungen sogar vermindert werden.

1.2 Aus dem Lärmschutzgutachten geht hervor, daß der geplante Parkplatz und die damit verbundenen ausgleichenden Schallschutzmaßnahmen insgesamt zu einer Verbesserung der Lärmsituation führen.
Ebenfalls ist davon auszugehen, daß der geplante Schutzwall zu einer Verringerung der Schadstoffemissionen, welche vom Westring ausgehen, führt.
Die Belastungen, die vom Parkplatz ausgehen, sind mit denen von der Bundesstraße nicht vergleichbar.
Desweiteren soll der Parkplatz die Funktionen eines Dauerparkplatzes übernehmen, der Pendlern aus dem Bereich westlich von Bad Kissingen zum Abstellen ihrer PKW's dient.
Aufgrund der Nutzung erfährt der Parkplatz tagsüber sein max. Verkehrsaufkommen in den Morgenstunden zwischen ca. 07.00 - 09.00 Uhr und am frühen Abend zwischen ca. 16.00 und 19.00 Uhr.
Die Kfz-Bewegungen während der restlichen Tageszeit sind im Vergleich zu den Spitzenstunden unerheblich.
Die Situation für das Gebiet bezüglich der Lärm- und Schadstoffemissionen wird sich durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen wesentlich verbessern.

1.3 Der Parkplatz wird um ca. 15 m in Richtung Süden zurückgesetzt, so daß der Hausgarten erhalten bleibt.

1.4 Wie bereits in Punkt 1.1 erläutert, erfüllen die Alternativstandorte nicht die Anforderungen, die an den Standort gestellt werden. Der im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagene Standort ist aus einem Abwägungsverfahren hervorgegangen. Die Planung einschließlich Lärmschutzgutachten sagt weiter aus, daß keine zusätzlichen Belastungen auf die Anwohner zukommen.

zu 2.) Hedwig Bonnländer

2.1 Zu diesem Punkt wurde bereits im Punkt 1.1 Stellung genommen.

2.2 Die Planung des Parkplatzes ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Garitz Süd", da die Parkplatzplanung unmittelbar mit der Planung des Gewerbegebietes verbunden ist (z.B. Anbindung des Parkplatzes über das Gewerbegebiet).

2.3 Dieser Punkt wurde bereits im Punkt 1.2 erörtert.

2.4 Dieser Punkt wurde bereits im Punkt 1.1 erörtert.

2.5 Der Parkplatz wird um ca. 15 m in Richtung Süden zurückgesetzt, so daß vom Hausgarten eine Fläche von ca. 70 qm für die Planung benötigt werden.
Diese Fläche kann noch vermindert werden, wenn ein Teil des Grünstreifens zwischen Garten und Parkplatz in Bereich des Gartens liegt.
Ein Grünbereich zum Westring ist in der Parkplatzplanung vorgesehen. Desweiteren wird die Wohnbebauung durch intensive Begrünung vom Parkplatz abgeschirmt.

zu 3) Wilhelm Fild und Bewohner der Neulandstraße

3.1 Der Parkpaltz wird nicht über die Neulandstraße angebunden.

3.2 Es erfolgt auch keine Anbindung der Neulandstraße an die geplante Erschließungsstraße. Eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Neulandstraße zum Gewerbegebiet ist jedoch vorgesehen.

3.3 In der Planung sind Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmschutzgutachten vorgesehen. Zum Lärmschutzgutachten siehe Ziff. 1.2.

zu 4) Anlieger der Neulandstraße

4.1 Dieser Punkt wurde bereits im Punkt 1.1 erörtert.

4.2 Zu diesem Punkt wurde bereits in den Punkten 1.2 und 1.4 Stellung genommen.

zu 5) Elisabeth und Rudolf Baldauf, Angelika und Gildard Rink

5.1 Der Einwand ist identisch mit dem Einwand unter Ziff. 1.

5.2 Konkret kann das Grundstück Garitzer Straße 1 aufgrund seiner Lage im Kreuzungsbereich nicht geschützt werden.
Jedoch werden nachts laut Lärmschutzgutachten die Sanierungsgrenzwerte (Nacht 60 dbA) mit 63,30 dbA überschritten.
Es besteht mit Überschreitung der Grenzwerte ein Rechtsanspruch auf Lärmsanierung. Die Abwicklung der Lärmsanierung obliegt den Bundesländern als Auftragsverwaltung für die Bundesfernstraßen.

5.3 Der Parkplatz wird um ca. 15 m in Richtung Süden zurückgesetzt, so daß vom Hausgarten eine Fläche von ca. 170 qm für die Planung benötigt werden.
Diese Fläche kann noch vermindert werden, wenn ein Teil des Grünstreifens zwischen Garten und Parkplatz im Bereich des Gartens liegt.

zu 6) Landratsamt Bad Kissingen

Wenn kein Bauinteresse von Seiten der Telekom besteht, ist der Einwand realisierbar. Die Flächen sind vom Landkreis selbst zu erwerben.

zu 7) Fa. Braman

Im Rahmen der Umlegung wird geprüft, inwieweit die Flächen, welche überplant wurden, der Fa. Braman zugewiesen werden können.

Auf Empfehlung des Bauausschusses beschließt der Stadtrat mit 22 gegen 6 Stimmen die Einwendungen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wie vorgetragen zu behandeln und die Verwaltung zu beauftragen, den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu erstellen und ihn den Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zuzuleiten.

14.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 01.04.1996 bis 15.04.1996

Für den Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz - Süd" wurde vom 01.04.1996 bis 15.04.1996 eine zweite vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung gingen folgende Einwände ein:

1) Olga Bramann mit Schreiben vom 11.04.1996
Frau Bramann erhebt Einspruch gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Garitz-Süd". Die geplante Straßenführung nimmt Frau Bramann die Zufahrt zu den Hallen Ihres KFZ- und Lackierbetriebes.

2) Der Anlieger Seufert, Fl. Nr. 1613/1, hat gebeten, daß ein Streifen seines Grundstückes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wird.

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

zu 1)
Die Trassierung der Zufahrtsstraße zum Parkplatz kann aufgrund der beengten Platzsituation zwischen dem Betriebgsgebäude der Firma Bramann und dem Wohngebäude Neulandstraße Nr. 9/11 nicht verlegt werden. Um das Funktionieren des Systems der Regenwasserentwässerung durch Versickerungsmulden zu gewährleisten, ist die zweite zentrale Versickerungsmulde neben der Zufahrtsstraße zum Parkplatz unbedingt erforderlich. Somit ist ein Abrücken vom Betriebsgebäude nicht möglich.

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens muß der Zuschnitt des Grundstückes der Firma Bramann so gelegt werden, daß eine Umorientierung der Zufahrt möglich ist.

zu 2) Dieser Einwand wird berücksichtigt.

15. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

15.1 Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Garitz Süd" wurde vom 30.05.1995 bis 30.06.1995 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Hierzu gingen folgende Einwände ein:

1. Landratsamt Bad Kissingen, Immissionsschutzbehörde

   Falls im Gewerbegebiet Nachtarbeit vorgesehen ist, muß von den einzelnen Firmen der Schalleistungspegel von 45 dB (A) in der Nacht in einem separaten Gutachten nachgewiesen werden.

2. Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde

   Es wird darauf hingewiesen, daß sich bei der Bewertung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen in der Ökobilanz ein Flächenverlust ergibt. Auf der Basis der Bestandserhebungen und der Ökobilanz wird eine Aussage über die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erwartet. Diese Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Straßenbauamt Schweinfurt

   Das Straßenbauamt stimmt der Planung grundsätzlich zu. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß es ausreicht, den Anbauverbotsabstand von 20 m vom bestehenden Fahrbahnrand der Bundesstraße aus festzulegen. Die Einmündung von der Bundesstraße in das Gewerbegebiet ist anhand einer Detailplanung noch zu untersuchen.

4. Wasserwirtschaftsamt

4.1 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist flächenmäßig im geprüften Kanalisationsentwurf nur teilweise erfaßt. Die Ableitung und Behandlung der zusätzlich anfallenden Wassermenge ist noch nachzuweisen. Bei der Ableitung von durch ölhaltige Stoffe verunreinigtem Wasser ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

4.2 Grundwasser

Das Ableiten von Grund- und Quellwasser, auch Drainagewasser, in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

4.3 Gewässer und Überschwemmungsgebiet

Die Grenze des noch nicht amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.
Aus wasserwirtschaftlicher und ökologischer Sicht ist eine Öffnung des 1983 verrohrten und ständig wasserführenden Reitgrabens sinnvoll. Durch diese Öffnung und der damit einhergehenden Reaktivierung des ursprünglichen Überschwemmungsgebietes kann auch eine gewisse Verringerung der Abflußextreme erreicht werden. Für diesen Fall müssen die geplanten Auffüllungen und Baugrenzen aus dem Überschwemmungsgebiet herausgenommen werden. Die Stadt Bad Kissingen wird gebeten, diese auch in ihrem Interesse liegenden Möglichkeiten zu überdenken.
Sollte an der derzeitigen Planung festgehalten werden, ist für die Erstellung der Parkplätze in der geplanten Form eine Verrohrung dieses Bereiches erforderlich. Sowohl für die Verrohrung als auch für die Erstellung des geplanten Bachlaufes zur Quellwasserableitung ist die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens erforderlich.

5. Amt für Landwirtschaft + Ernährung

Es wird darauf hingewiesen, daß für die im Südosten angrenzende freie Feldflur auch in Zukunft eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sichergestellt sein muß. Dazu zählen neben dem ungehinderten Einsatz von Maschinen und Geräten auch die Verwendung von Wirtschaftsdüngern und von Pflanzenschutzmitteln.

6. Überlandwerk Unterfranken

Das Überlandwerk Unterfranken bittet um die Aufnahme einer 20 kV-Leitung sowie einer Umspannstation außerhalb des Geltungsbereiches in den Plan.

7. Stadtwerke Bad Kissingen

7.1 Stromversorgung

Zur Versorgung des Gebietes ist es erforderlich, abhängig vom zukünftigen Leistungsbedarf, mindestens eine Umspann station vorzusehen.

7.2 Wasserversorgung

Im Bebauungsplan werden Regenauffangbehälter empfohlen, die Regenwasser von Dachflächen aufnehmen und als Brauchwasser oder Gartengießwasser Verwendung finden sollen.
Nach der zur Zeit gültigen Wasserabgabesatzung darf das gesammelte Niederschlagswasser nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Die Darstellung im Bebauungsplan über den Regenauffangbehälter sowie Punkt 8.5, Abs. 6 der Entwurfsbegründung sind entsprechend der Satzung abzuändern.

8. Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, daß zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebietes eine Verstärkung der Fernmeldeanlagen in bereits ausgebauten Straßen notwendig ist.

9. Staatliches Schulamt

Das Staatliche Schulamt stellt fest, daß im Kreuzungsbereich Westring/Garitzer Straße durch den dort geplanten Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkplatzes Gefährdungen der Kinder des Gebietes „Am Altenberg" auf dem Schulweg bzw. auf dem Weg zum Kindergarten gegeben sein können.

10. Staatliches Gesundheitsamt

Das Staatliche Gesundheitsamt weist auf die Einhaltung der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau hin.

11. Bayer. Bauernverband

Der Bayer. Bauernverband weist darauf hin, daß auch zukünftig eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen möglich sein muß.

12. Staatliche Kurverwaltung

Die Staatliche Kurverwaltung stellt fest, daß das Gebiet in der Heilquellenschutzzone II liegt. Auf die hieraus resultierenden Auflagen ist zu achten.

13. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abtlg. Vor- und Frühgeschichte

Das BLfD stellt fest, daß vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler im Planungsbereich nicht bekannt sind. Es weist gleichzeitig auf die Handhabung bei Zufallsfunden hin.

14. Katholisches Pfarramt Garitz

Die Kirchenverwaltung kann dem Bebauungsplan nur zustimmen, wenn für den Kindergarten ein entsprechender Lärm- und Abgasschutz eingeplant wird. Der zu erwartende höhere Verkehr zwischen beiden Autobahnen zwingt zu absichernden Maßnahmen. Darüberhinaus wird die Schaffung einer Unterführung für die Kirchenbesucher im Bereich der Garitzer Kreuzung gefordert.

15. Regierung von Unterfranken, Brand- und Katastrophenschutz

Der Fachbereich Brand- und Katatstrophenschutz der Regierung von Unterfranken trägt in 9 Punkten die technischen Vorgaben für die Straßenausbildung und die Wasserversorgung vor.

16. Freiwillige Feuerwehr Bad Kissingen

Die Freiwillige Feuerwehr Bad Kissingen trägt in 10 Punkten die technische Vorgaben für die Straßenausbildung und die Wasserversorgung vor.

Von Seiten des Stadtrates erging hierzu folgender Beschluß:

zu 1.1 Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes und am Rande des Gebietes können aufgrund der Nutzungsvorgaben sinnvoll nicht durchgeführt werden. Zum Ausgleich der Ökobilanz sollen in vertretbarem Rahmen Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.
Detailgespräche darüber werden noch mit der Unteren Naturschutzbehörde geführt.

zu 3 Die Anbauverbotszone wird entsprechend geändert. Eine Detailplanung für den Kreuzungsbereich wird erstellt und mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

zu 4.1 Die Ableitung und Behandlung der zusätzlich anfallenden Wassermenge wird nachgewiesen. Auf die Notwendigkeit zum Einbau von Leichtflüssigkeitsabscheidern wird im Bebauungsplan hingewiesen.

zu 4.2 Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan auf genommen.

zu 4.3 Die Grenze des amtlich nicht festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird in den Bebauungsplan übernommen. Im übrigen wird an der bestehenden Planung festgehalten, da die Abflußsituation im Marbach durch die geplanten Rückhaltemaßnahmen im Reitgraben im Zuge dieses Gewerbegebietes verbessert werden soll. Die erforderlichen Wasserrechtsverfahren werden eingeleitet.

zu 5. Die Abgrenzung des Gewerbegebietes zu den landwirtschaftlichen Flächen ist durch einen Anwandweg sichergestellt. Hinsichtich des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist eine gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich.

zu 6. Die 20 KV-Kabel und die Übergabestation werden in den Bebauungsplan übernommen.

zu 7.1 Die erforderliche Umspannstation wird in Abstimmung mit den Stadtwerken in die Planung aufgenommen.

zu 7.2 Der Bebauungsplan und die Begründung dazu werden so abgeändert, daß die Nutzung von Regenwasser der derzeitig gültigen Wasserabgabesatzung der Stadt Bad Kissingen entspricht.

zu 8 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird rechtzeitig von den Erschließungsarbeiten verständigt.

zu 9 Der Kreuzungsbereich wird nicht verändert. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt allein über die zukünftige Erschließung des Gewerbegebietes. Dadurch erfolgt eher eine Verkehrsminderung an der Kreuzung.

zu 10 Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" wird im Rahmen der Planung und der Erschließung beachtet.

zu 11 Behandlung wie zu 5.

zu 12 Ein Hinweis auf die Heilquellenschutzzone II wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 13 Ein Hinweis auf die Handhabung bei Zufallsfunden von Bodendenkmälern wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 14 Durch das geplante Baugebiet Garitz Süd und den Parkplatz wird die Situation an der Kirche und am Kindergarten nicht verändert. Vielmehr wird die Kreuzungsanlage der Garitzer Straße mit dem Westring vom Verkehr entlastet. Eine Unterführung unter dem Westring ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Da die vorgetragenen Anregungen keinen direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren haben, können Sie in diesem Verfahren auch nicht berücksichtigt werden. Die Schallschutzmaßnahmen für den Kindergarten werden in einen eigenem Verfahren behandelt.

zu 15 Die vorgetragenen Punkte werden bei der Erschließungsplanung bzw. bei der Planung der Wasserversorgung durch die Stadtwerke berücksichtigt.

zu 16 Die Vorgaben der Freiwilligen Feuerwehr werden bei der Erschließungsplanung bzw. der Planung der Wasserversorgungsanlage durch die Stadtwerke und bei den einzelnen Baugenehmigungen berücksichtigt.

Auf Empfehlung des Bauausschusses beschließt der Stadtrat weiter mit 22 gegen 3 Stimmen, die Verwaltung zu beauftragen, den Bebauungsplan mit der zugehörigen Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

15.2
Für den Bebauungsplan Sonder- und Gewerbegebiet „Garitz Süd" wurde vom 01.08.1996 bis 29.08.1996 eine zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Hierzu gingen folgende Einwände ein:

Beschluß vom 25.02.1997

Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten im Gewerbegebiet Garitz-Süd

Die WOGEBAU Rüth GmbH Bad Kissingen hat bei der Regierung von Unterfranken die landesplanerische Überprüfung für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten im „Gewerbegebiet Garitz-Süd" beantragt. Der Bauausschuß hat sich in seiner Sitzung vom 23.07.1996 mit der Thematik auseinander gesetzt und den Antrag befürwortet. Dies wurde der Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 30.07.1996 mitgeteilt. Mit Schreiben vom 30.12.1996 ist die landesplanerische Beurteilung der Regierung von Unterfranken bei der Stadt Bad Kissingen eingegangen. Die Zulässigkeit der beantragten Nutzung weicht in Teilbereichen von der Antragstellung und der Zustimmung der Stadt Bad Kissingen wesentlich ab.

Im Bereich des Baumarktes stimmt die Regierung von Unterfranken der Innenverkaufsfläche von 2.500 m² zu.

Für den Gartenfachmarkt ist eine Innenverkaufsfläche von 500 m², eine Freiverkaufsfläche überdacht mit 600 m² und nicht überdacht mit 1.400 m² beantragt. Dabei sollen allerdings die Freiflächen auch für den Baumarkt gelten. Weiter ist ein Pflanzenfachmarkt mit einer Innenverkaufsfläche von 1.000 m² und einer Freiverkaufsfläche von 2.200 m² beantragt.

Hinsichtlich des Gartenfachmarkts und des Pflanzenmarktes stellt die Regierung von Unterfranken fest, daß die Agglomeration dieser beiden Betriebe an einem Standort in der Summenwirkung nicht den landesplanerischen Zielen entspricht. Dabei wird die Freiverkaufsfläche des Pflanzenmarktes, soweit sie sich auf die Baumschuleinrichtung (ca. 2.000 m²) bezieht als nicht überprüfungsrelevant angesehen. Für den übrigen Bereich wird für beide Märkte zusammen eine Fläche von 1.300 m² zugelassen, wobei die überdachte Freifläche im Verhältnis 1 : 2 und die nicht überdachte Freifläche im Verhältnis 1 : 4 ersetzt werden. Die Flächen der beiden Märkte würden nach Ermittlung der Regierung von Unterfranken eine Gesamtfläche von 2.700 m² ergeben.

Weiter ist ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit 2.000 m² Verkaufsfläche, davon 1.640 m² im Lebensmittelbereich und ein Lebensmittel-Diskount-Markt mit 1.000 m² Verkaufsfläche beantragt. Die Regierung von Unterfranken läßt an diesem Standort insgesamt eine Verkaufsfläche für Lebensmittel von max. 1.200 m² zu.

Die Umsatzerwartungen aus den beantragten Flächen wurden von der Regierung von Unterfranken nach Ansicht der Verwaltung deutlich zu hoch angesetzt. Daraus resultiert auch die von der Regierung von Unterfranken vorgenommene Flächenreduzierung.
Im übrigen wird festgestellt, daß die Flächenreduzierungen sich einzig und allein aus landesplanerischen und regionalplanerischen Überlegungen ergeben. Es ist hier nicht zu befürchten, daß die Attraktivität der Innenstadt bei der beantragten Marktgröße in Mitleidenschaft gezogen wird.

Der Bauausschuß beauftragt die Verwaltung, mit der Regierung von Unterfranken Verhandlungen zu führen mit dem Ziel, die Sondergebietsflächen größer als bisher festgestellt auszuweisen.

Beschluß vom 13.05.1997

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Garitz Süd"
- Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Garitz Süd" wurden nach der Umwandlung zum Sondergebiet nochmals die Träger öffentlicher Belange angehört. Dabei gingen folgende Einwendungen, Bedenken und Anregungen ein:

1. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken,
HÖHERE LANDESPLANUNGSBEHÖRDE, Würzburg, vom 22.08.1996

1.1 Die Höhere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, daß derzeit eine gesonderte landesplanerische Überprüfung, der als SO-Gebiet ausgewiesenen Teilflächen durchgeführt wird. Da deren Ergebnis für die Beurteilung des Bebauungsplanes maßgeblich ist, kann eine Stellungnahme zu dem vorgelegten Bebauungsplan bezüglich o.g. Gebiete erst nach Abschluß des gesonderten landesplanerischen Überprüfungsver fahren abgegeben werden.

Mit Schreiben vom 30.12.1996 hat die Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, den Standort für ein Sondergebiet im Baugebiet „Garitz Süd" landesplanerisch beurteilt. Dabei werden folgende Obergrenzen festgelegt:

Baufachmarkt: 2.500 m²
Gartenfachmarkt und Pflanzenfachmarkt insgesamt: 1.300 m² überdachte und beheizbare Innenfläche
Lebensmittel insgesamt: 1.200 m²

Der Bereich der Baumschule ist in diesem Zusammenhang landesplanerisch nicht von Belang.

1.2 Die Höhere Landesplanungsbehörde weist vorsorglich auf folgende Einrichtungen, Festsetzungen bzw. Planungen hin, die das Gebiet des Bauleitplanes betreffen.

a) Bäderschutzzone II von Bad Kissingen
b) Teilweise Wasserschutzgebiet
c) Teilweise Schutzzone für Sonderlandeplatz Bad Kissingen
d) evtl. Bergbauinteresse
e) Erschließungszone des Naturparks Bayerische Rhön

2. Stellungnahme des Landratsamtes Bad Kissingen,
UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE vom 20.08.1996

Das Landratsamt Bad Kissingen als Untere Naturschutzbehörde stellt mit Bedauern fest, daß auf den offenen Wasserlauf verzichtet wurde. Die Ausbildung eines Grabensystems mit der Funktion eines Fließgewässers, war Grundlage für das Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept des Grünordnungsplanes. Diese Zielsetzung ist zwar immer noch im Punkt 2 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungplan enthalten, mit der vorliegenden Planung ist jedoch -entgegen der schriftlichen Festlegung- ein wichtiger Teil des Ausgleichskonzeptes entfallen.
Bedingt durch die sinnvolle Planung eines offenen Gewässerlaufes im Baugebiet „Garitz - Süd" konnte vereinbarungsgemäß die ermittelte Flächengröße von 3,72 ha auf eine Mindestfläche von 2,5 ha reduziert werden.
Nachdem diese Fließgewässerplanung jedoch fallengelassen wurde, muß aus hiesiger Sicht wieder von der ursprünglichen Flächengröße von 3,72 ha ausgegangen werden.

3. Stellungnahme des STRAßENBAUAMTES SCHWEINFURT vom 27.08.1996

3.1 Das Straßenbauamt teilt mit, daß die Kosten für den Einbau einer Links- und Rechtsabbiegespur mit Lichtzeichenanlage im Zuge der Bundesstraße 286 durch die Stadt Bad Kissingen zu tragen sind. Die erforderlichen Vereinbarungen über den Neubau dieser Einmündung sind vor Baudurchführung mit dem Straßenbauamt abzuschließen. Grundlage dieser Vereinbarung ist eine von der Stadt Bad Kissingen zu fertigende Detailplanung.

3.2 Weiter weist das Straßenbauamt darauf hin, daß für die Erstellung der geforderten Detailplanung vorab eine verkehrstechnische Berechnung der Lichtzeichenanlage auf Grundlage realistischer Schätzungen der Verkehrsströme im Einmündungsbereich in die B 286 zu fertigen ist. Aufgrund dieser Ergebnisse lassen sich dann die erforderlichen Längen für die Links- und Rechtsabbiegespuren festlegen.

3.3 Weiter verweist das Straßenbauamt darauf, daß bei Baumpflanzungen entlang der Bundesstraße 286 darauf zu achten ist, daß das Licht- raumprofil sowohl der Bundesstraße als auch des begleitenden kombinierten Rad- und Gehweges eingehalten wird.

4. Stellungnahme des WASSERWIRTSCHAFTSAMTES SCHWEINFURT vom 13.08.1996

Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf seine Stellungnahme vom 28.06.1995 und teilt mit, daß diese Stellungnahme vom Grundsatz her weiterhin gilt. Weiter weist das Wasserwirtschaftsamt erneut darauf hin, daß durch die geplante Auffüllung des Überschwemmungsgebietes des Reitgrabens die Chance vergeben wird, eine Verringerung der Abflußextreme im Marbach zu erreichen. Zudem weist es darauf hin, daß bei Versagen der oberhalb des Baugebietes auf dem Gelände der Staatlichen Berufsschule vorhandenen Verrohrung des Reitgrabens eine breitflächige Überflutung der innerhalb des im Plan eingetragenen Überschwemmungsgebietes gelegenen Flächen eintreten kann.

5. Stellungnahme der STADTWERKE BAD KISSINGEN vom 28.08.1996

Die Stadtwerke Bad Kissingen bitten um Veränderung der eingetragenen Trafostation gemäß beiliegendem Plan. Weiter weisen sie auf Punkt 10a der Begründung hin, in welcher vorläufige Kostenannahmen für die Erschließung des Baugebietes angegeben sind. In dieser vorläufigen Kostenannahme wurden keine Separatkosten für die Straßenbeleuchtung ermittelt. Viel mehr wurden die Kosten für die Straßenbeleuchtung pauschal in die Kosten für den Straßenbau eingerechnet. Weiter verweisen die Stadtwerke auf ihre Stellungnahmen vom 30.08.1994, 07.06.1995 und 21.09.1995.

6. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken BRAND- UND KATASTROPHEN-SCHUTZ vom 21.08.1996

Die Regierung von Unterfranken Brand- und Katastrophenschutz teilt mit, daß, sofern die übersandte Stellungnahme vom 09.06.1995 beachtet wird, keine weiteren Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Einwendung, Bedenken und Anregungen wie folgt zu behandeln:

zu 1.1: Die Stadt Bad Kissingen nimmt die Höchstgrenzen aus den landesplanerischen Gutachten in den Bebauungsplan auf. Im Bereich des Pflanzenfachmarktes wird nach Rücksprache mit der Regierung von Unterfranken die Obergrenze auf 1.350 m² festgesetzt.

zu 1.2:

zu a) Die Schutzzonen des Heilquellenschutzgebietes werden eingetragen.

zu b) Das Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt wurde im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt wurden keine Einwendungen und Hinweise zu dem angesprochenen Wasserschutzgebiet gemacht.

zu c) Die Schutzzone Sonderlandeplatz Bad Kissingen steht der ausgewiesenen Planung nicht entgegen.

zu d) Das Bergamt Nordbayern wurde im Zug der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Das Bergamt teilte mit ihrem Schreiben vom 23.06.1995 mit, daß Belange des Bergamtes Nordbayern nicht berührt werden.

zu e) Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landratsamt Bad Kissingen als Untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt.

zu 2: Mit Wegfall des offenen Grabens verschwindet nur ein Teil der wechselfeuchten Bereiche. Die beiden Rückhalteteiche im Nordosten des Plangebietes und die Versickerungsmulden bleiben erhalten.

Daraus ergibt sich eine Verschlechterung des Flächenwertes um 400 m². Bei der Umrechnung in der mehr zu pflegenden Fläche am Osterberg ergeben sich mit dem Bilanzierungsfaktor 0,5, 800 m² .

Die Forderung nach 3,72 ha Pflegefläche ist daher zu hoch und wird abgelehnt.

zu 3.1 Im Zuge der Erschließungsplanung ist eine Detailplanung der Einmündung zu fertigen und mit dem Straßenbauamt abzusprechen.

zu 3.2 Den Vorschlägen des Straßenbauamtes wird entsprochen.

zu 3.3 Die Einhaltung des Lichtraumprofiles ist nach den Festsetzungen zum Bebauungsplan gewährleistet.

zu 4: Auf die Beschlußfassung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 28.06.1995 wird verwiesen. An der bestehenden Planung soll festgehalten werden, da die Abflußsituation im Marbach durch die geplanten Rückhaltemaßnahmen im Reitgraben im Zuge dieses Gewerbegebietes verbessert werden soll, was im Zuge des derzeit durchgeführten Wasserrechtsverfahrens nachgewiesen wird. Weiter wird die Meinung vertreten, daß bei einem Versagen der vorhandenen Verrohrung des Reitgrabens auf dem Gelände der Staatlichen Berufsschule eine wesentlich höhere Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung stattfinden würde, als im Bereich des geplanten Sonder- und Gewerbegebietes, zumal dort das ausgetretene Wasser über die Retentionsteiche wieder eingeschöpft wird.

zu 5: Die Veränderung der Trafostation wird in den Bebauungsplan eingetragen. Die angegebenen Kosten der Erschließung unter Punkt 10 der Begründung stellen lediglich vorläufige Kostenannahmen dar. Eine detaillierte Aufstellung der einzelnen Kostenschätzungen kann erst im Zuge der Erschließungsplanung gefertigt werden.

zu 6: Gemäß Beschluß des Stadtrates vom 11.10.1995 sollen die vorgebrachten Punkte des Fachbereiches Brand- und Katastrophenschutz im Zuge der Erschließungsplanung bzw. bei der Planung der Wasserversorgung durch die Stadtwerke berücksichtigt werden.

Der Bauausschuß beschließt die Behandlung der Einwände, Bedenken und Anregungen wie vorgetragen.

Aufgrund der Errichtung der Einmündung in das Gewerbegebiet und der Ausstattung mit einer Ampelanlage erhöht sich der Lärmpegel bei den anliegenden Grundstücken im Bereich Altenberg um ca. 4 dB(A). Dadurch ist eine wesentliche Änderung gegeben und die Werte der Lärmvorsorge nach den Richtlinien über den Lärmschutz an Straßen sind einzuhalten. Dazu ist im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Rinnerfeld" eine Lärmschutzwand zu errichten und dafür der Geltungsbereich geringfügig Richtung Osten zu erweitern. Außerdem sind auch noch passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) erforderlich. Grundlage dafür ist das Lärmschutzgutachten des Ing.-Büros Auktor vom 29.04.1997.

Der Bauausschuß beschließt, den Geltungsbereich im Einmündungsbereich soweit nach Osten zu erweitern, daß die Lärmschutzwand im Geltungsbereich liegt. Weiter wird die Verwaltung beauftragt, den Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

16. Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd", Gem. Garitz; - Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd", Gem. Garitz, hat mit Gründordnungsplan und Begründung in der Zeit vom 11.08.1997 bis 11.09.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Dabei gingen folgende Einwände und Anregungen ein:

1. Frau Hedwig Bonnländer mit Schreiben vom 27.08.1997

Frau Bonnländer bezweifelt die Akzeptanz der Dauerparkplätze, da eine kurze fußläufige Anbindung an Arbeitsstellen und Geschäfte nicht vorhanden ist. Bei diesen Entfernungen sollte eine Verlängerung des Fußweges um ca. 200 m bei Verlegung des Parkplatzes weiter Richtung Süden keine Rolle spielen. Die zeitliche Verzögerung für den Schnellbus bei Verlegung des Parkplatzes sollte angesichts des beabsichtigten gravierenden Eingriffs in das bestehende Grünland als kleineres Übel in Kauf genommen werden.

Dem Gebot mit Grund und Boden sparsam umzugehen wird durch die Umwandlung der bestehenden Grünflächen in einen Parkplatz nicht entsprochen. Sie fordert die Grünflächen als Puffer zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet zu belassen. Es ist zu befürchten, daß der Parkplatz von Besuchern des Gewerbegebietes, den dort Beschäftigten oder von Schülern der Berufsschule als Parkplatz genutzt wird. Dadurch ist auch tagsüber mit nicht unerheblichen Belästigungen zu rechnen. Ebenso verhält es sich mit Festveranstaltungen im Dorf an Wochenenden oder abends. Sie bezweifelt, daß die Fahrzeugbewegungen und die Lärmbelästigung für die nächsten Anlieger außerhalb der Zeiten, zu denen gemessen wurde, vernachlässigbar gering sind und daß eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange stattgefunden hat. Die Prognosen der Auswirkungen des geplanten Parkplatzes hinsichtlich der Emissions- und Immissionsbelastung sind nicht ausreichend. Es wird gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen.

2. Frau Helga Groeger mit Schreiben vom 01.09.1997

Frau Helga Groeger erhebt Einspruch gegen den Bebauungsplan. Mit Schreiben der Rechtsanwälte Mohr und Bauer vom 29.09.1997 wird der Einspruch begründet. In diesem Schreiben wird geltend gemacht, daß im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Urteil der Baulandkammer des Landgerichts Würzburg zur Umlegung Neulandstraße im gesamten Gemarkungsbereich eine bauleitplanerische Überprüfung hinsichtlich der Abstimmung und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen erforderlich wird.

3. Frau Rosemarie Albert und Frau Dagmar Albert-Kigele mit Schreiben vom 31.08.1997

Es werden Bedenken bezüglich Lärm und Schadstoffimmission aus dem geplanten Gewerbegebiet und von der geplanten Einmündung ins Gewerbegebiet in Höhe ihres Grundstücks Fl.Nr. 2467/6 geäußert. Das schalltechnische Gutachten erhärtet die Bedenken, da durch die geplante Lärmschutzwand nur im Erdgeschoß die

Lärmvorsorgegrenzwerte erreicht werden können und im Obergeschoß passiver Lärmschutz festgelegt wurde. Da insbesondere die geplante Einmündung mit Ampelanlage genau auf Höhe des Grundstücks zur Grenzwertüberschreitung beiträgt, wird gefordert, die Einfahrt in das Gewerbegebiet zu verlegen.

Es wird um vertragliche Regelung folgender Punkte gebeten:

a) Kostenübernahme der Lärmschutzwand,
b) optische Wirkung und Begrünung der Lärmschutzwand (notfalls auf Kosten des ihres Erachtens nicht notwendigen Fuß- und Radweges),
c) Zeitpunkt der Errichtung der Lärmschutzwand,
d) Übernahme der Kosten für passive Lärmschutzmaßnahmen und gegebenenfalls für Schäden die beim Einbau entstehen,
e) Umfang und Qualität der passiven Lärmschutzmaßnahmen,
f) Zeitpunkt der Implementierung der passiven Lärmschutzmaßnahmen

Weiterhin werden Bedenken gegenüber einer eventuell geplanten 4-spurigen Erweiterung des Westringes geäußert. Um eine Verbreiterung des Westringes auf der Seite des Gewerbegebietes zu ermöglichen, sollte hier auf einen ausreichenden Bebauungsabstand zur B 286 geachtet werden.

4. Herr Leo und Frau Hannelore Schießer mit Schreiben vom 04.09.1997

Sie legen ohne Begründung Widerspruch gegen den Bebauungsplan ein.
Mit Schreiben der Rechtsanwälte Mohr und Bauer vom 29.09.1997 wird der Einspruch begründet. In diesem Schreiben wird geltend gemacht, daß im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Urteil der Baulandkammer des Landgerichts Würzburg zur Umlegung Neulandstraße im gesamten Gemarkungsbereich eine bauleitplanerische Überprüfung hinsichtlich der Abstimmung und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen erforderlich wird.

5. Frau Christiane Schießer mit Schreiben vom 04.09.1997

Sie legt ohne Begründung Widerspruch gegen den Bebauungsplan ein.
Mit Schreiben der Rechtsanwälte Mohr und Bauer vom 29.09.1997 wird der Einspruch begründet. In diesem Schreiben wird geltend gemacht, daß im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Urteil der Baulandkammer des Landgerichts Würzburg zur Umlegung Neulandstraße im gesamten Gemarkungsbereich eine bauleitplanerische Überprüfung hinsichtlich der Abstimmung und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen erforderlich wird.

6. Frau Olga Bramann mit Schreiben vom 02.09.1997

Frau Bramann weist darfauf hin, daß der unbedingt benötigte Hof vor ihrer Werkstatt durch die Planstraße „C" wegfällt. Sie stellt fest, daß der gesamte Arbeitsablauf auf diesen Hof ausgerichtet ist und dadurch der Betrieb praktisch lahmgelegt wird.
Nach dem Bebauungsplan ist eine Zufahrt über die Neulandstraße zum Betrieb Bramann nicht mehr möglich. Die neue Straßenführung bedeutet für sie eine wesentliche Beeinträchtigung.

Der Bauausschuß lehnte die von der Verwaltung vorgeschlagenen Behandlungen der o.g. Einwendungen in seiner Sitzung vom 16.09.1997 nach dem Vorschlag der Verwaltung ab.

Der Vorsitzende beantragte zu diesem Beschluß mit Schreiben vom 22.09.1997 die Nachprüfung gem. Art. 32 Abs. 3 S. 1 GO und § 6 Abs. 3 S. 1 und 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat vom 14.05.1996.

Der Stadtrat beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die Empfehlungen und Einwände wie folgt zu behandeln:

zu 1.:

Die Parkplätze am Ring, wie z.B. der Parkplatz „Heiligenfeld" oder der Parkplatz „Hartmannstraße", liegen in vergleichbarer Entfernung zu Arbeitstätten bzw. Läden, so daß von einer Akzeptanz der Dauerparkplätze im Gebiet Garitz Süd ausgegangen werden kann. Eine Verschiebung der Dauerparkplätze um 200 m nach Süden ist als gravierende Verlängerung des Fußweges zu bewerten. In Bezug auf den Busverkehr der Linie 8 ist eine Verlegung des Parkplatzes nach Süden ebenfalls nicht möglich, da mit dem damit verbundenen Zeitverlust der bisherige Takt gefährdet ist und der Einsatz eines zusätzlichen Busses wirtschaftlich nicht zu vertreten wäre.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde sowohl das Sonder- und Gewerbegebiet als auch die B 286 und der Parkplatz von dem Wohngebiet abgeschirmt. Durch die Aufstellung einer Ökobilanz wurde die ökologische Verträglichkeit des Bebauungsgebietes nachgewiesen.

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen wird der Nachweis von Stellplätzen entsprechend der Stellplatzrichtlinie der Stadt Bad Kissingen gefordert. Deshalb ist davon auszugehen, daß der Parkplatz im wesentlichen von Pendlern genutzt wird.

Durch ein unabhängiges Gutachten wurden die Emissions- und Immissionsbelastungen beurteilt. Eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgte im Rahmen des Verfahrens.

zu 2.:

Die Verwaltung stellt fest, daß nach dem Verlauf der mündlichen Verhandlung zu erwarten ist, daß sich evtl. Bedenken des Gerichts im formellen Bereich bewegen, nicht aber eine Umwidmung des Gebietes erforderlich wird.

zu 3.:

Durch die geplante Lärmschutzwand entlang des Westrings wird die Lärmbelastung an dem Gebäude auf dem Flurstück 2467/6 sowohl im Erdgeschoß als auch im Obergeschoß gegenüber der derzeitigen Lärmbelastung reduziert. Die derzeitige Lärmbelastung stellt sich wie folgt dar:

Tag: Erdgeschoß: 64,4 dB(A)
Obergeschoß: 65,6 dB(A)

Nacht: Erdgeschoß: 58,8 dB(A)
Obergeschoß: 60,0 dB(A)

Der Immissionspegel aus der B 286 mit der neuen Einmündung und Erschließungsstraße ergibt folgende Lärmbelästigungen:

Tag: Erdgeschoß: 68,3 dB(A)
Obergeschoß: 69,6 dB(A)

Nacht: Erdgeschoß: 62,7 dB(A)
Obergeschoß: 64,0 dB(A)

Durch den Bau der geplanten Lärmschutzwand wird der Beurteilungspegel auf folgende Werte gesenkt:

Tag: Erdgeschoß: 58,5 dB(A)
Obergeschoß: 63,3 dB(A)

Nacht: Erdgeschoß: 52,9 dB(A)
Obergeschoß: 57,7 dB(A)

Damit liegen die Beurteilungspegel im Obergeschoß um mehr als 2 dB(A) unter der derzeitig vorhandenen Lärmbelastung.
Alleine durch den Bau einer Lärmschutzwand in optisch und städtebaulich vertretbarer Höhe sind jedoch die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht zu erreichen. Deshalb werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern mit Schalldämmlüftungsgeräten der Schallschutzklasse 1 und 2 vorgesehen. Genauere Angaben hierzu sind dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Auktor vom 29.04.1997 Seite 9 ff. zu entnehmen.

Die Verlegung der Einfahrt in das Gewerbegebiet ist aus topographischen Gründen nicht möglich.

Eine vertragliche Regelung ist nicht erforderlich, die Einzelpunkte werden wie folgt behandelt:

zu a)
Die Lärmschutzwand ist aufgrund der Bebauungspläne „Garitz Süd" und „Rinnerfeld" notwendig. Die Kosten werden entsprechend der städtischen Satzung aufgeteilt.

zu b)
Ein Begrünung der Lärmschutzwand ist vorgesehen. Der Fuß- und Radweg zwischen dem Baugebiet „Rinnerfeld" und der B 286 sollte beibehalten werden, um kurze Wege zu ermöglichen.

zu c)
Die Lärmschutzwand wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes ausgeführt werden.

zu d)
Die Kosten für passive Lärmschutzmaßnahmen werden ebenso wie die Kosten für den aktiven Lärmschutz entsprechend der städtischen Satzung aufgeteilt.

zu e)
Umfang und Qualität der passiven Lärmschutzmaßnahmen sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

zu f)
Über den Zeitpunkt der Implementierung der passiven Lärmschutzmaßnahmen ist noch näher zu verhandeln.
Die 4-spurige Erweiterung des Westrings ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, wurde jedoch bei der Festlegung der Baugrenzen im Bebauungsplangebiet „Garitz Süd" berücksichtigt.

zu 4.:

Die Verwaltung stellt fest, daß nach dem Verlauf der mündlichen Verhandlung zu erwarten ist, daß sich evtl. Bedenken des Gerichts im formellen Bereich bewegen, nicht aber eine Umwidmung des Gebietes erforderlich wird.

zu 5.:

Die Verwaltung stellt fest, daß nach dem Verlauf der mündlichen Verhandlung zu erwarten ist, daß sich evtl. Bedenken des Gerichts im formellen Bereich bewegen, nicht aber eine Umwidmung des Gebietes erforderlich wird.

zu 6.:

Der bisherige Hof vor dem Betriebsgebäude der Firma Bramann entfällt im Rahmen der Bebauungsplanung in wesentlichen Teilen, da hier die Planstraße „C" vorgesehen ist. Eine Zufahrt zu der Halle, wie bisher vorhanden, ist aber nach wie vor möglich. Die Abstellfläche, die bisher nordwestlich des Gebäudes untergebracht ist, ist in Zukunft in einem neuen Grundstücksbereich, der nach der Umlegung voraussichtlich südwestlich der Halle liegt, unterzubringen. Im übrigen ist der Arbeitsablauf nicht gestört, da bei einem Karosseriebetrieb die Arbeiten grundsätzlich innerhalb des Gebäudes stattfinden.
Die bisherige Zufahrt zum Betrieb erfolgte über die Neulandstraße durch ein Allgemeines Wohngebiet. Dieser Anschluß an den Betrieb wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen nicht mehr möglich sein. Die Anbindung des Betriebes erfolgt mit der neuen Anbindung an den Westring über die Planstraße „A" und Planstraße „C".
Dadurch ist sichergestellt, daß Emissionen aus der Zufahrt zu diesem Betrieb die Neulandstraße in Zukunft nicht mehr belasten.

Einspruch Frau Elisabeth Baldauf mit Schreiben vom 13.10.1997

Sie legte ihren Standpunkt zum geplanten Parkplatz West dar.
Die Verwaltung stellt fest, daß dabei keine neuen Gesichtspunkte vorgetragen wurden.

Der Stadtrat beschließt weiterhin, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und ihn der Regierung von Unterfranken anzuzeigen.

Würzburg, 28.02.1995
geändert, 25.02.1996
geändert, 01.07.1996
geändert, 23.06.1997
geändert, 22.10.1997

Auktor/Scholz-z

BAYERISCHE INGENIEURKAMMER-BAU KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
RAINER AUKTOR
BYIK BAU
BERATENDER INGENIEUR
10300

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Rainer Auktor
-Beratende Ingenieure-
Eichendorffstraße 5
97072 Würzburg
Tel.: 0931/7944-0
Fax.: 0931/7944-30

STADT
BAD KISSINGEN

Grünordnungsplan

zum Bebauungsplan

"Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd"

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. FH Thomas Struchholz
Landschaftsarchitekt BDLA
Eremitenmühlstr. 9
97209 Veitshöchheim

Stand: 31.07.97

INHALTSVERZEICHNIS

1. RECHTSGRUNDLAGEN 4

2. PLANUNGSVORGABEN 5

3. LAGE IN DER LANDSCHAFT 5

4. BESTANDSANALYSE, BIOTOPWERT 6

4.1. BESTAND 6

4.1.1. BIOTOPWERTERMITTLUNG 8

4.2. ÖKOBILANZ; BEWERTUNG DER GEPLANTEN GRÜNORDN. ..... MAßNAHMEN: 9

4.3. ERSATZMAßNAHMEN 10

4.4. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENBERECHNUNG UND KOSTENVERTEILUNG 12

5. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN 13

5.1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 13

5.1.1. PARKPLATZBEREICH 14

5.1.2. RANDEINGRÜNUNG UND RÜCKHALTEBECKEN 14

5.1.3. BEREICHE ENTLANG DER B 286 16

1. Abschnitt nördlich der Planstraße A 16

2. Abschnitt südlich der Planstraße A 17

5.1.4. ÖFFENTLICHER STRAßENRAUM IM PLANUNGSGEBIET 17

1. Pflanzbeete entlang der Planstraße A 17

2. Pflanzbeete entlang der Planstraße B 17

3. Straßenbegrünung am Sportlerheim 18

4. Grünfläche als Vorbehaltsfläche zum Straßenanschluß bei ..... Erweiterung des Gebietes in südliche Richtung 18

5.1.5. KOSTENSCHÄTZUNG IM ÖFFENTLICHEN BEREICH 19

5.2. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN 19

5.2.1. FESTSETZUNGEN IM BEREICH DER ZUFAHRTSSTRAßEN 20

1. Planstraße A 20

2. Planstraße B 20

3. Planstraße C 20

5.2.2. ENTWÄSSERUNGSMULDEN 20

5.2.3. RANDEINGRÜNUNG 23

1. Nordöstlicher Bereich 23

2. Südöstlicher Bereich 23

3. Südlicher Bereich 23

5.2.4. BEPFLANZUNGSSTREIFEN ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN 25

5.2.5. GRÜNFLÄCHENZAHL 27

5.2.6. DACHBEGRÜNUNG 27

6. MÜLLBEHÄLTER 28

7. SICHTDREIECKE 28

8. NACHWEIS ÜBER DIE PFLEGE UND DEN ERHALT DER PFLANZUNGEN 28

1. Rechtsgrundlagen

Der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen hat die Aufstellung des Grünordnungsplanes parallel zum Bebauungsplan am 23.03.1994 beschlossen.
Er durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung.
Durch die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Grünordnungsplan erhalten die grünordnerische Festsetzungen volle Rechtskraft. Der Grünordnungsplan einschließlich der grünordnerischen Begründung wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Vollzug der grünordnerischen Maßnahmen ist von seiten der zuständigen Behörden zu überprüfen.
Im Grünordnungsplan werden die landschaftspflegerischen Belange angesprochen und festgelegt. Ebenso werden für die ausgewiesenen Grünbereiche detaillierte Pflanzgebote vorgegeben.

Die Rechtsgrundlagen der Grünordnung sind

Bundesbaugesetz BauGB § 9
Nr. 20 Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
Nr. 24 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Nr. 25 Pflanzbindungen
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Abs. (1),
§ 2 Abs. 1 Nr. 1 - 4 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Bayerisches Naturschutzgesetz
§ 3 Landschaftsplanung
§ 6 Eingriff in Natur und Landschaft
Investitionserleichterungsgesetz

Alle Planzeichen entsprechen dem Bebauungsplan.
Zur Kennzeichnung der Pflanzbindungen und Sorten werden folgende Signaturen verwendet:

AP	**Acer pseudoplatanus, Bergahorn,**	**H 3xv 18-20**
PA	**Prunus avium, Vogelkirsche**	**H 3xv 14-16 mDB**
QR	**Quercus robur, Stieleiche**	**H 3xv 14-16 mDB**
FE	**Fraxinus excelsior, Esche**	**H 3xv 18-20**
TC	**Tilia cordata, Winterlinde**	**H 3xv 18-20**
AEQ	**Acer platanoides "Emerald Queen", Kegelspitzahorn**	**H 3xv 18-20**
SA	**Sorbus aria, Mehlbeere**	**H 3xv 14-16**

GÜZ Grünflächenzahl

Wildgehölzpflanzungen

Kleingehölzpflanzungen

Röhrichtpflanzungen

Wiesenansaat

2. Planungsvorgaben

Zur Erstellung des Grünordnungsplanes wurden folgende Planungsvorgaben herangezogen:
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen (bestätigt)
- Landschaftsplan der Stadt Bad Kissingen (bestätigt)
- Bebauungsplan für das Sonder- und Gewerbegebiet "Garitz Süd" (in Aufstellung)
- Mündliche und schriftliche Auftragsvorgaben gemäß Besprechungsprotokollen

Hinsichtlich des Landschaftsplanes konnten jedoch einige Vorgaben durch die städtebaulichen Anforderungen nicht gehalten werden:
Die Ausbildung von Negativflächen bezüglich bestehender Obstbestände und Biotopflächen konnte nicht eingehalten werden, da die planerischen Vorgaben zur Erschließung des Gebietes eine Berücksichtigung des Bestandes im größeren Umfang nicht erlaubte.
Die im Landschaftsplan geforderte Durchgrünung von Gewerbeflächen von linear 30 % sowie 20 % für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konnte aufgrund der Planungsvorgaben ebenfalls nicht bzw. nur teilweise eingehalten werden.
Es wird versucht einen Ausgleich zu schaffen durch Ausbildung eines langgestreckten Grabensystems mit der Funktion eines Fließgewässers sowie einer Retentionsfläche für anfallendes Oberflächenwasser.

Es wurde außerdem darauf verzichtet, allgemeine Pflanzvorgaben in den Grünordnungsplan einzubringen (z.B. je 200 m² ein landschaftstypischer Großbaum). Statt dessen wurden direkte Pflanzbindungen im Grünordnungsplan vorgegeben, um die Einhaltung der Grünflächenzahl zu gewährleisten.

3. Lage in der Landschaft

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,5 km südwestlich vom Zentrum der Stadt Bad Kissingen in südlicher Randlage am Ortsteil Garitz. Durch die Einbindung zwischen der B 286 und den vorhandenen Schul- und Sportanlagen gliedert sich das zukünftige Sonder- und Gewerbegebiet direkt an den Ortsrand an.

Die Reliefenergie im Baugebiet kann als schwach angesprochen werden, die Höhenlinien liegen zwischen 230 m und 240 m über NN. Die Höhendifferenz beträgt gemäß der tachymetrischen Aufnahme des Ingenieurbüros Auktor ca. 10 m.

Insgesamt werden lt. Flächenbilanz des Bebauungsplanes des Ingenieurbüros Auktor 7,81 ha als Sonder- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Die bisherige Nutzung des gesamten Gebietes läßt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche ansprechen, der Großteil davon als intensiv genutztes Grünland. Im nordöstlichen Planungsbereich befindet sich eine relativ wertvolle Streuobstanlage sowie entlang der B 286 ein breite Sukzessionsfläche mit Hecken und Gehölzbewuchs, die gemäß der Biotopkartierung Bayern unter der Nr. X5826-78.01 als Biotop eingestuft und erfaßt ist. Siehe hierzu Bestandsskizze.

Die potentielle natürliche Vegetation des betreffenden Gebietes ist stark antropogen geprägt. Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands nach Meynen und Schmithüsen ist die Stadt Bad Kissingen dem Naturraum 140 "Südrhön" zuzuordnen. Für die natürliche potentielle Vegetation wird gemäß Meynen und Schmithüsen angenommen, daß die Buche die vorherrschende Holzart war, daneben auch Eiche, Hainbuche, Birke, Espe und Erle. Die potentielle natürliche Vegetation läßt sich gemäß Martin Ehlers somit als Silikat-Buchenwaldgesellschaft ansprechen (Luzula-Fagion). Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können sich aufgrund der Bodenverhältnisse und anderen Klimafaktoren weitere Gesellschaften ausbilden. Für das weitere Planungsgebiet ist hier vor allem die Gesellschaft des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes zu nennen (Galium-Carpinetum).

Die Bodenverhältnisse auf dem nach Norden ausstreichenden Gelände sind geprägt durch den anstehenden Buntsandstein. Die geologischen Gegebenheiten werden vom Mittleren Buntsandstein ausgebildet, stellenweise ist diese Formation vom Oberen Buntsandstein überlagert. Von Nordwesten nach Südosten durchquert die "Kissingen-Haßfurter Störungszone" die Region. Aus geologischer Sicht sind somit interessante Schollenstreifen festzustellen, die ausgebildet werden von Formationen des Muschelkalkes. Der Reihe nach sind zu nennen: der Wellenkalk, der mittlere Muschelkalk, Hauptmuschelkalk und Lettenkeuper. Insgesamt weisen im Planungsgebiet die Böden einen relativ hohen Lehm- und Schluffanteil auf. Aufgrund der topographischen Situation sind die Wiesenbereiche als wasserzügig mit frischen Böden anzusprechen, entlang der nordwestlichen Planungsgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben.

Das Klima des Naturraumes (Untereinheit "Schönauer Hochfläche") wird charakterisiert durch Jahresniederschläge von 650 - 750 mm und einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 7-8° C. Die topographische Situation der nach Norden ausstreichenden Hanglage und der westlichen Talsenke sorgen dafür, daß durch die in der Planung vorgesehene Bebauung keine unmittelbare Störung auf die klimatische Faktoren zu erwarten sind (z.B. Kaltluftstau).

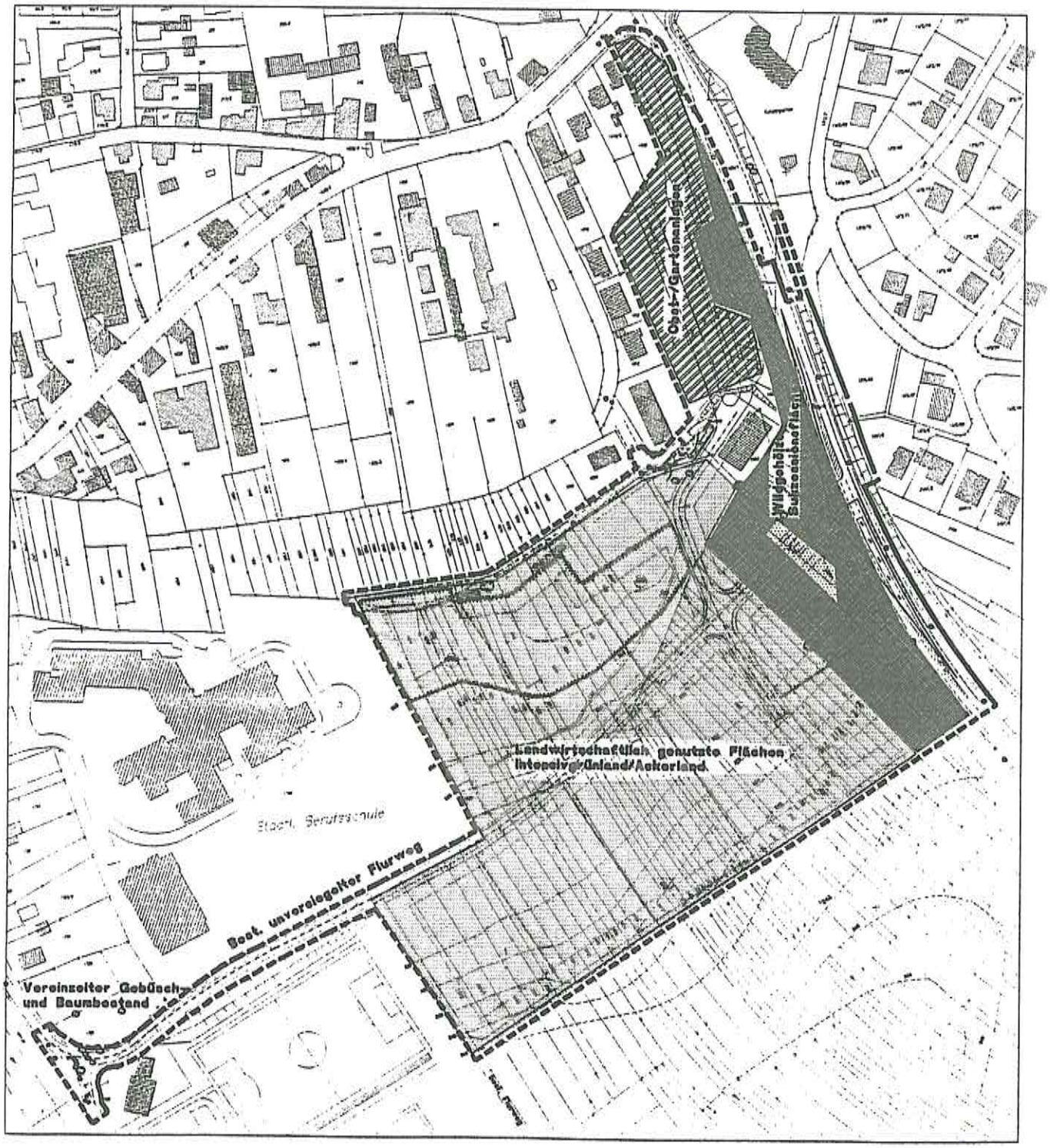
4. Bestandsanalyse, Biotopwert

4.1. Bestand

Gemäß der nachfolgenden Bestandsskizze läßt sich die Vegetation folgendermaßen zusammenfassen:

Nr.	Flächenart	ca. Größe	ca.%Anteil gesamt
1	Intensive Acker- und Grünlandflächen	52.510	68
2.	Obstwiesenbereiche	6.600	8
3.	Gebäudebestand mit versiegelter Fläche	3.800	4
4.	Straße B 286 einschl. Begleitgrün	6.930	9
5.	Naturnahe Flächen, gemäß Biotopkartierung Bayern	7.000	9
6.	Flurwege	1.260	2
		78.100	**100 %**

Skizze zum Bestand



4.1.1. Biotopwertermittlung

Eine gebräuchliche Methode zur Einschätzung der Biotopwerte ist die "Flächenermittlung mit Biotopwertfaktor". Dabei wird folgender Schlüssel zugrunde gelegt:

Biotoptyp	Wertefaktor
versiegelte Fläche	0,0
wassergebundene Decke, Kleinpflaster	0,1
begrünte Dachfläche, Rasengitterfläche	0,2
intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3
Hausgärten	0,4
Gärten in Gartenanlagen	0,4
Intensivgrünland	0,4
Baumschulen, Intensivobstanlagen	0,4
öffentliche Grünflächen	0,5
Extensivgrünland	0,7
Brachen, Sukzessionsflächen	0,7
Parkanlagen mit altem Baumbestand, Erholungwald	0,8
extensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,8
zusammenhängende Streuobstwiesen	0,9

Die einzelnen Wertefaktoren können jeweils bis zu einem Punkt nach oben oder unten verändert werden, soweit sie z.B. aufgrund ihrer Ausdehnung und zusammenhängenden Größe sich vom Durchschnittswert abheben. So ist ein großflächiger, zusammenhängender Grünzug wesentlich wertvoller und höher einzustufen als eine kleinräumige, vereinzelte Heckenstruktur.

Für das Gebiet vor dem Eingriff hat das Büro Struchholz nach der vorgenannten Methode folgende Wertfläche ermittelt:

Biotoptyp	Flächengröße	Werte-Faktor	Flächenwert
Intensive Acker-	ca. 18.000 m²	0,3	5.400,0
und Grünlandflächen	34.510 m²	0,4	13.804,0
Obstwiesenbereiche (kleinflächig)	6.600 m²	0,8	5.280,0
Gebäudebestand mit versiegelter Fläche	3.800 m²	0,0	0,0
Straßenbeet 286 einschl. Begleitgrün			
versiegelte Fläche	3.150 m²	0,0	0,0
Straßenbegleitgrün	3.780 m²	0,4	1.512,0
Naturnahe Flächen, gemäß Biotopkartierung Bayern	7.000 m²	0,9	6.300,0
Flurwege	1.260 m²	0,1	126,0
Gesamt	**78.100 m²**		**32.422**

Daraus ergibt sich ein gerundeter Flächenwert von 32.400 m². Für das gesamte Planungsgebiet ist der Sukzessionsstreifen im festgestellten Biotop von erheblicher Bedeutung, da es sich hier um einen Bestand mit hohem Funktionswert als Habitat und Lebensraum für eine Vielzahl von Insekten (Käfer, Schmetterlinge), Vögeln und (Klein-) Säugern handelt. Außerdem werden die kleinklimatischen Verhältnisse (Luftverbesserung, Windschutz, Feuchtigkeitsspeicher) sehr positiv beeinflußt und das Landschaftsbild wesentlich verbessert. Gestört wird der Biotopwert durch die vielbefahrene in unmittelbarer Nachbarschaft liegende B 286.
Bei der Ausarbeitung der Ausgleichsmaßnahmen wird deshalb besonderer Wert darauf gelegt, den Habitat-Verlust dahingehend aufzufangen, indem eine durchgehende, mindestens 6,00 m breite Schirmpflanzung um das Gebiet vorgeschlagen wird. Hierdurch werden auch die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Verluste in kleinklimatischer Hinsicht gemindert.

4.2. Ökobilanz; Bewertung der geplanten Grünordn. Maßnahmen:

Gemäß der Flächenbilanz des Ingenieurbüros Auktor ergibt sich folgende Nutzungsbilanz:

Flächen	m²	%-Anteil	Flächenwert	Bilanzwert
Straßenflächen	10.800	13,83	0,00	0
Versickerungsflächen	2.700	3,46	0,60	1.620
Fläche für Lärmschutzwall, Grünflächen	9.200	11,78	0,45	4.140
Fuß- und Radwege, Anwandwege	3.000	3,84	0,10	300
Fläche für Versorgungsanlagen	100	0,12	0,00	0
Parkplatz	3.600	4,61	0,10	360
GE Flächen	48.700	62,36		
davon 75 % versiegelt	36.525		0,1	3.653
25 % Bepflanzung	12.175		0,3	3.653
Σ	**78.100**	**100,00**		**13.726**

Nach der vorgenannten Einteilung ergibt sich für das geplante Gelände nach der Fertigstellung eine Wertfläche von gerundet 13.800 m². Gegenüber dem ursprünglichen Flächenwert von 32.400 m² ergibt sich somit ein gerundeter **Flächenwertverlust von 18.600 m².**

4.3. Ersatzmaßnahmen

Da aufgrund der vorgenommenen Pflanzungen und Grünanlagen nicht genügend Ausgleichsmaßnahmen für das Bauvorhaben zur Verfügung stehen, müssen Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Um im Rahmen einer Gesamtbilanzierung einen Flächenwertausgleich zu erhalten, muß rein rechnerisch der Flächenwertverlust ausgeglichen werden.

Im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt und der Unteren Naturschutzbehörde sowie des Landschaftspflegeverbandes sowie der Forstverwaltung wurde nach Möglichkeiten gesucht, ein ökologisch sinnvolles Konzept zu erarbeiten, das im Sinne einer langfristigen Strategie mehrere Anforderungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange erfüllt:
- ökologische Aufwertung von Flächen ökologisch minderer Qualität
- Schutz und Verbesserung von ökologisch wertvollen Flächen
- Einbindung von ökologisch wertvollen Teilflächen in einen zusammenhängenden Biotopverbund
- langfristige Abstimmung der entsprechenden Nutzungsansprüche
- Entwicklung ökonomisch vertretbarer Lösungen
- Sicherung einer langfristigen dauerhaften Pflege zum Erhalt der Biotopstruktur

Im Rahmen von mehreren Abstimmungsterminen wurde durch Herrn Dipl.Forstwirt Ralf Kiesel vom Landschaftspflegeverband Bad Kissingen die Schutzwürdigkeit von Biotopflächen am Osterberg in der Gemarkung Winkels untersucht sowie Vorschläge zur Erhaltung der Artenvielfalt in diesen Bereichen entwickelt. Es wird im Rahmen dieses Grünordnungsplanes deshalb speziell auf dieses Gutachten von Herrn Dipl.Forstwirt Ralf Kiesel verwiesen, es wird als Grundlage zur weiteren Berechnung der Ausgleichsflächen verwendet. Die biologisch interessanten und fachtechnisch wichtigen Daten werden hier nicht mehr im Einzelnen erörtert, sondern nur auszugsweise zur weiteren Berechnung wiedergegeben:

<u>1) Arteninventar</u>

Untersuchungsraum sind die Biotope 147 und 145.02

- *Pflanzeninventar:*
147 Pflanzenarten davon 15 Arten der Roten Liste mit sehr guten Populationen von Kreuzenzian und 7 Orchideenarten. Sehr selten ist auch der Wilde Lauch. Das Gebiet zählt zu den besonders artenreichen Pflanzenlebensräumen im Landkreis Bad Kissingen.
Wichtig: Bei der Flächenpflege muß auf den Kreuzenzian als Raupen-Futterpflanze des Kreuzenzian-Ameisenbläulings (Maculinea rebeli) Rücksicht genommen werden. Hierfür ist eine weitgehende Aussparung bei der Beweidung vorzusehen, der Mahdzeitpunkt darf nicht vor Oktober liegen.

- *Vögel*
ca. 80 Arten, davon 68 zumindest zeitweilig als Brüter, davon 13 Arten der Roten Liste.
Wichtig: Hohe Strukturvielfalt durch Vorhandensein vieler alter Höhlenbäume im Übergang zu insektenreichen, mageren Wiesen und nahrungsreichen Offengebieten mit einem Netz an unterschiedlich alten Hecken und Gebüschstrukturen

- *Tagfalter*
26 Arten, darunter 12 der Roten Liste
Wichtig: Sehr gute Population des Kreuzenzian-Ameisenbläulings. Zur Erhaltung ist zu beachten, daß eine Beweidung in den Zentren der Enzianvorkommen wegen der Entwicklungsmöglichkeit der Eier bzw. der Raupen unbedingt vermieden werden muß.

2) Erhaltung und Entwicklung des Gebietes, Zielstellungen

Für die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes werden verschiedene Zielsetzungen in 3 Zonen formuliert:
Zone I (Nutzungsbereich)
Zone II (Pflege und Entwicklungsbereich) und
Zone III (Waldbereich).
Die landschaftspflegerischen Gestaltungs- und Bewahrungsmaßnahmen konzentrieren sich vor allem auf die in der Biotopkartierung ausgewiesenen Biotopflächen Nr. 144 und Nr. 145.02. Hier vorgeschlagene Maßnahmen (Entbuschung, Mahd, Gehölzauslichtung und Heckenrückschnitt) sind Voraussetzung für den Erhalt der seltenen Lebensräume mit einer Vielzahl gefährdeter Tiere und Pflanzen am "Osterberg".

Dabei sind insbesondere die Art und der Duchführungszeitpunkt von allen Pflege- und Schutzmaßnahmen im Einvernehmen und auf Verlangen der Unteren Naturschutzbehörde Bad Kissingen durchzuführen. Dabei wird empfohlen, daß insbesondere alle Pflegemaßnahmen durch den Landschaftspflegeverband Bad Kissingen bzw. in enger Zusammenarbeit mit diesem durchgeführt werden sollten.

Als **Ersatzmaßnahme für den Flächenwertverlust** werden deshalb **gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** die voran angesprochenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für diese Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Rahmen dieses Bebauungsplanes festgesetzt auf einer **Fläche von 2,5 ha**.
Es wird weiterhin festgesetzt, daß nach Ermittlung der zusammenhängenden Biotopflächen die entsprechenden Flurstücke in ihrer Nutzung und Zielsetzung festgeschrieben werden.

Begründung:
Die Flächengröße ergibt sich aus dem Flächenwertverlust von 18.600 m² (siehe Punkt 4.2. Ökobilanz). In der Annahme, daß ohne gezielte und langfristig gesicherte Pflegemaßnahmen eine erhebliche Populationsgefährdung und damit eine fortschreitende Degenerierung der gesamten Biotopflächen vorherzusehen ist, würde die Wertstellung der jetzigen Biotopflächen vom Faktor 1,0 (hochwertiges Biotop) maximal auf den Faktor 0,5 (Gleichstellung mit öffentlichen Grünflächen oder Forstflächen) absinken. Durch Festsetzung von gezielten, langfristigen Schutz- und Pflegemaßnahmen kann diese Degenerierung unterbunden werden. Dadurch kann rein rechnerisch ein Bilanzierungsfaktor von 0,5 angenommen werden. Daraus ergäbe sich eine festzusetzende Flächengröße von 3,72 ha.

Unter Bezug auf mündliche Vereinbarungen und Ortstermine wird für die Festlegung jedoch eine **Mindestfläche von 2,5 ha** als ausreichend erachtet. Diese Mindestfläche muß jedoch die Voraussetzung erfüllen, daß **zusammenhängende Biotopstrukturen** entstehen und eine **durchgängige Pflegemöglichkeit** gewährleistet ist, um den erforderlichen Strukturgewinn und die nötige Schutzverbesserung des Biotopbestandes dauerhaft zu gewährleisten.
Es wird darauf hingewiesen, daß insbesondere bei weiteren Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen die Sicherung der wertvollen Biotopstrukturen weiterbetrieben werden sollte. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit zum verursachten Eingriff mit den daraus resultierenden langfristigen Pflegekosten wurde die errechnete Fläche von 3,72 ha auf **2,5 ha Mindestfläche** reduziert.

Für folgende Flächen mit Flurstücksnummer und Flurstücksgröße ist der Nachweis erfolgt:

Flurstücknr.	Größe in m²
939	1.040
940	650
942	2.173
944	580
945	1.480
946	1.440
1173	660
1170	1.320
1168	520
1167	1.470
1174	230
1163	580
1162	580
1161	640
1139	700
1140	370
1141	360
1142	370
1145	450
1154	480
1153	420
1152	1.100
1151	520
1150	1.080
1178/3	570
1179	620
1191	1.250
1190	300
1189	260
1188	740
1187	390
1186	660
1185	1.000
Gesamt	**25.003**

4.4. Überschlägige Kostenberechnung und Kostenverteilung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird ferner festgesetzt, daß die voraussichtlichen Kosten für den Pflegeaufwand für die ersten 10 Jahre als reine Ersatzmaßnahme für das Baugebiet anzusehen sind. Für die danach auftretenden Kosten verpflichtet sich die Stadt Bad Kissingen im Rahmen ihres öffentlichen Haushaltes die entsprechenden Pflegemittel bereitzustellen bzw. durch entsprechende Pflegeprogramme zu finanzieren.

Überschlägige Kostenberechnung für die Pflege:

Ansatzgröße: 2,5 ha	
Erstpflege: ca. 6.000,-- DM/ha =	15.000,00 DM
9 Jahre á ca. 2.000,-- DM/ha =	45.000,00 DM
Gesamtaufwand	60.000,00 DM

Es wird darauf hingewiesen, daß insbesondere diese Pflegekosten teilweise durch entsprechende Förderungsprogramme des Freistaates Bayern unterstützt werden. Eine rechtzeitige Beantragung der gezielten Maßnahmen wird empfohlen!

5. Grünordnerische Maßnahmen

Ziele:
- landschaftliche Einbindung des Baugebietes und Anpassung an die besondere Situation des Landschaftsschutzgebietes
- Gliederung und Schaffung von Grünräumen innerhalb des Baugebietes
- Ausgleichsleistung für entstehende Belastungen. Hierunter ist auch die Schaffung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt zu verstehen, ebenso eine Verbesserung des Kleinklimas und eine wesentliche Aufwertung des Ortsbildes innerhalb des Baugebietes und der Gemeinde.

Alle nachfolgend als **Pflanzgebote** bezeichneten Maßnahmen werden hiermit festgesetzt gemäß Bundesbaugesetz **BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25.**
Bei den beschriebenen Arten und Sorten wird auch die Qualität fachnormengerecht angegeben. Zur Erläuterung sei diese Fachnorm auszugsweise erklärt:
H = Hochstamm
3xv = 3 mal verpflanzt (bedeutendes Qualitätsmerkmal!)
StU 16-18 = Stammumfang, wird gemessen in 1,00 m Höhe über dem Boden, Angabe in cm, Toleranzbereich zwischen 16 und 18 cm. Sinngemäß für die Größenangaben 12-14 und 14-16.
v.Str. = verpflanzter Strauch
o.B, m.B, mDB = Lieferung **ohne** Ballen oder **mit** Ballen oder **mit** Drahtballierung

5.1. Öffentliche Grünflächen

Für alle durch Plansignaturen gekennzeichneten Flächen sind spätestens zum Zeitpunkt der Baureife des Planungsvorhabens detaillierte Bepflanzungspläne vorzulegen, die den exakten Pflanzenbedarf ausweisen und die Pflanzenzusammenstellung sinngemäß zum Grünordnungsplan wiedergeben.

5.1.1. Parkplatzbereich

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird als Pflanzbindung gemäß Plansignatur in den Beetbereichen zwischen den Stellplätzen folgende Bepflanzung festgesetzt:

14 Stck Acer pseudoplatanus, Bergahorn H 3xv 18-20
6 Stck Fraxinus excelsior, Esche H 3xv 18-20

Die Beetflächen zur Pflanzung der Hochstämme müssen eine **lichte** Mindestbreite von 2,00 m und eine **Mindestlänge von 5,00 m** aufweisen.

Die Beetflächen sind zusätzlich zu den vorgegebenen Hochstämmen flächendeckend mit Bodendeckern zu bepflanzen. Als Sorten stehen zur Verfügung:

Chaenomeles japonica hybr. in Arten und Sorten
Ligustrum vulg. "Lodense"
Lonicera pileata
Lonicera xylosteum "Clavey´s Dwarf"
Potentilla in Arten und Sorten
Ribes alpinum "Schmidt"
Salix purpurea "Nana"
Spireen in Arten und Sorten
Symphoricarpos chen. "Hancock"

5.1.2. Nordwestliche Randeingrünung und Regenrückhaltebecken

Entlang der nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes befinden sich Pflanzflächen mit Klein- und Wildgehölzen und mit Röhrichtbereichen im Bereich des Regenrückhaltebeckens. Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

17 Stck Fraxinus excelsior, Esche H 3xv 18-20

Im weiteren werden gemäß der Plansignatur Flächen festgesetzt, die je nach Art der Bepflanzung zur Strukturvielfalt des Geländes beitragen sollen. Zudem kommt im Bereich des Regenrückhaltebeckens den Pflanzungen eine hohe Bedeutung als Erosionsschutz und als Wasserentzug zu ("wasserpumpende Pflanzen").

1. Röhrichtbereiche

Die gemäß Plansignatur dafür gekennzeichneten Freiflächen sind als Röhrichtbereiche anzulegen und zu erhalten. Die Initialbepflanzung sollte mit in der Nähe vorhandenem Pflanzenmaterial durchgeführt werden. Dazu genügt es, je m² Röhrichtfläche einen Placken heimischer Röhrichte von der Größe ca. 30 x 30 cm einzusetzen. In der ersten Vegetationsperiode ist dieser Placken gegen Erosion zu sichern.

2. Kleingehölze

Um die Grabenbereiche erlebbar zu erhalten, wurden größere Teilflächen vorgesehen, die nur mit niedrigeren Gehölzen bepflanzt werden sollen. Als **Pflanzdichte** wird festgesetzt mindestens 2 Stck/m².
Gemäß der örtlichen Ausführung ist nach Abschluß der Bauarbeiten ein Bepflanzungsplan für den gesamten Grabenbereich zu erstellen. Für die Flächen der Kleingehölze sollten insbesondere folgende Gehölze Verwendung finden:

Cornus stolonifera "Kelsey`s Dwarf "
Ligustrum vulgare "Lodense"
Lonicera xylosteum "Clavey´s Dwarf"
Ribes alpinum "Schmidt"
Salix aurita
Salix purpurea "Nana"
Salix rosmarinifolia
Symphoricarpos chen. "Hancock"

3. Wildgehölze

Gemäß der Plansignatur sind für die Bereiche der Wildgehölze folgende Pflanzen zu verwenden:

Cornus alba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Rhamnus frangula
Salix caprea
Salix caprea "Mas"
Salix viminalis

Die vorgenannten Wildsträucher sind in einer Mindestqualität von "verpflanzter Strauch 60-100" zu pflanzen. Als **Pflanzdichte** ist je m² mindestens 1 Strauch vorzusehen.

5.1.3. Bereiche entlang der B 286

1. Abschnitt nördlich der Planstraße A

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird als **Pflanzbindung** folgende Bepflanzung festgesetzt:

6	**Stck Acer pseudoplatanus, Bergahorn**	**H 3xv 18-20**
2	**Stck Fraxinus excelsior, Esche**	**H 3xv 18-20**
8	**Stck Tilia cordata, Winterlinde**	**H 3xv 18-20**
5	**Stck Prunus avium, Vogelkirsche**	**H 3xv 14-16 mDB**

Gemäß der Plansignatur ist zwischen den zum Verkehrsraum der B 286 gehörigen Flächen und den Flächen des Parkplatzes sowie der Zuwegungen eine Wildgehölzhecke zu erstellen. Als **Pflanzbindung** wird festgesetzt, daß diese Wildgehölzhecke auf gesamter Länge gemäß Plansignatur eine Mindestbreite von 10,00 m aufweisen muß. Dabei kann vorhandener Bestand entsprechend integriert werden.

Für die Freiflächengestaltung ist zu gegebener Zeit der Planungsreife des gesamten Vorhabens ein entsprechender Bepflanzungsplan gesondert vorzulegen.
Da es sich größtenteils um Böschungsflächen handeln wird, wird angeraten eine Riefenpflanzung durchzuführen. Sinngemäß sollte **je m² Pflanzfläche ein Wildstrauch** verpflanzt werden (Pflanzdichte).
Die **Pflanzqualität** wird mindestens festgesetzt: **verpflanzter Strauch 60-100 oder größer.**
Heister 2xv 150-200 oder größer.

Als Pflanzenauswahl wird folgende Liste vorgegeben:

Heister:
Acer campestre, Feldahorn (Mindestqualität Heister 2xv m.B. 150-175)
Acer platanoides, Spitzahorn
Carpinus betulus, Hainbuche (Mindestqualität Heister 2xv m.B. 150-175)
Prunus avium, Vogelkirsche
Quercus robur, Stieleiche
Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Sträucher:
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Crataegus monogyna, Weißdorn
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Viburnum lantana, wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Wasserschneeball

2. Abschnitt südlich der Planstraße A

Für die vom Umbau betroffenen Randflächen wird folgende **Pflanzbindung** festgesetzt:

9 Stck Acer pseudoplatanus, Bergahorn H 3xv 18-20

Mit Ausnahme der entlang des Straßenraumes anzulegenden Vorflutbereiche ist der Freiraum zwischen dem vorhandenen Gehölzbestand und dem Straßenraum wieder mit einer Wildgehölzpflanzung zu schließen. Diese ist hinsichtlich ihrer Pflanzdichte, Pflanzqualität und der Mindestbreite sinngemäß wie im vorgenannten Abschnitt beschrieben herzustellen.

5.1.4. Öffentlicher Straßenraum im Planungsgebiet

1. Pflanzbeete entlang der Planstraße A

In den Pflanzbeeten entlang der Planstraße A wird gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 als **Pflanzbindung** folgende Bepflanzung festgesetzt:

8 Stck Acer platanoides "Emerald Queen", Spitzahorn H 3xv 18-20

Für die Größe der Pflanzbeete wird folgendes Mindestmaß verbindlich festgesetzt:
5,00 m x 2,50 m. Dabei sollten sich bauliche Maßnahmen zur Einfassung des Pflanzbeetes auf das Mindestnötige beschränken, um die Beetfläche nicht einzuschränken.

Für die Bepflanzung der Beetflächen wird festgesetzt, daß diese flächendeckend zu unterpflanzen sind. Die Art der Bepflanzung ist sinngemäß wie unter Punkt 5.1.1. beschrieben durchzuführen. Die Gehölzauswahl ist den gleichen Pflanzvorgaben zu entnehmen.

2. Pflanzbeete entlang der Planstraße B

In den Pflanzbeeten entlang der Planstraße B werden gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 als **Pflanzbindung** folgende Bepflanzung festgesetzt:

2 Acer platanoides "Emerald Queen", Spitzahorn H 3xv 18-20

Für die Größe der Pflanzbeete wird folgendes Mindestmaß verbindlich festgesetzt:
5,00 m x 2,50 m. Dabei sollten sich bauliche Maßnahmen zur Einfassung des Pflanzbeetes auf das Mindestnötige beschränken, um die Beetfläche nicht einzuschränken.

Für die Bepflanzung der Beetflächen wird festgesetzt, daß diese flächendeckend zu unterpflanzen sind. Die Art der Bepflanzung ist sinngemäß wie unter Punkt 5.1.1. beschrieben durchzuführen. Die Gehölzauswahl ist den gleichen Pflanzvorgaben zu entnehmen.

3. Straßenbegrünung am Sportlerheim

Für die Beetfläche am Straßenraum im Kreuzungsbereich am Sportlerheim wird gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 als **Pflanzbindung** folgende Bepflanzung festgesetzt:

3 Stck Tilia cordata, Winterlinde H 3xv 18-20

Die unter den Linden befindliche Beetfläche ist flächendeckend mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die dementsprechenden Pflanzvorgaben sind sinngemäß wie in Punkt 5.1.1. Parkplatzbereich, durchzuführen.

4. Grünfläche als Vorbehaltsfläche zum Straßenanschluß bei Erweiterung des Gebietes in südliche Richtung

Für die Vorbehaltsfläche zur Erweiterung des Sonder- und Gewerbegebietes in südliche Richtung muß ein Korridor zur Weiterführung der Planstraße C offengehalten werden. Deshalb werden in diesem Korridor auch keine Pflanzbindungen für Hochstämme vorgegeben. Die vorzusehende Korridorfläche ist vollflächig mit einer Wiesenansaat (Landschaftsrasen mit Kräutern) zu begrünen.

5.1.5. Kostenschätzung im öffentlichen Bereich

Nachfolgend soll für die Flächen des öffentlichen Bereiches eine grobe Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen vorgegeben werden. Es ist dabei zu berücksichtigen, daß für die Pflanzkosten nur ein Katalogwert einer anerkannten Markenbaumschule (Lorenz von Ehren) verwendet werden kann. Richtwerte für die Pflanzarbeit und sonstige landschaftsgärtnerische Leistungen können nur im Rahmen von pauschalen Schätzwerten angegeben werden. Die Leistungen des Landschaftsbaus unterliegen großen Preisschwankungen und können bis zur Genehmigungsreife des Bebauungsplanes erheblichen Veränderungen unterliegen.

Pos	Bereich	Grünfläche [m²]	Hochstämme [DM]	Flächenpflanzung, Ansaat [DM]	Arbeitskostenanteil *	ϕ Kosten je m² Grünfläche	geschätzte Gesamtkosten
1	5.1.1. Parkplatzbereich	500	9.500,--	10.000,--	11.700,--	63,--	31.200,--
2	5.1.2. Randeingrünung	5.000	8.300,--	30.000,--	23.000,--	12,--	61.300,--
3	5.1.3. B 286 Böschung	4.500	14.800,--	30.000,--	25.700,--	17,--	68.500,--
4	5.1.4. öffentl.Straßenraum	500	7.600,--	10.000,--	10.600,--	57,--	28.200,--
5	5.1.4. Vorbehaltsfläche	800	--,--	2.000,--	400,--	3,--	2.400,--
Geschätze Gesamtkosten für Pflanzenlieferung in den öffentlichen Bereichen: (Grundlage: Katalogpreisliste "Lorenz von Ehren" Saision 94/95)							193.600,--

* Der Arbeitskostenanteil kann nur als **sehr grobe** Richtschnur verstanden werden, da er in der Kalkulation der Landschaftsbaufirmen **sehr unterschiedlich** angesetzt wird und auch von der Ausschreibung (Arbeitsbeschreibung) **sehr abhängig** ist. Der angesetzte Wert von 60 % des Wertes des Pflanzenmaterials soll beinhalten die Pflanzarbeit, Bodenvorbereitung und extensive Pflege.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die vorgenannten geschätzten Gestehungskosten für die Grünanlagen nur als grobe Anhaltswerte zur Vorkalkulation für die Baukosten verstanden werden dürfen! Zusätzlich wird noch darauf hingewiesen, daß zum jetzigen Zeitpunkt die Schätzungen auch aufgrund des unwägbaren Arbeitsumfanges durch die fehlenden Vorgaben der Tiefbauplanung entsprechend berücksichtigt werden können.

5.2. Private Grünflächen

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Umsetzung der Vorgaben des Grünordnungsplanes wird festgesetzt, daß bei Einreichung der Baugesuche ein Bepflanzungsplan vorzulegen ist, aus dem folgende Vorgaben klar ersichtlich sein müssen:

1. Freiflächengestaltung, Versiegelung und Versiegelungsart der Freiflächen
2. Bepflanzung auf der Grundlage der Vorgaben des Grünordnungsplanes einschl. Pflanzplan und Pflanzlisten mit Angabe der Qualität und Größen der Pflanzen
3. Zufahrten, Stellplätze und Parkflächen

4. Stellflächen für Abfallstoffe mit Bezeichnung der Abfallarten sowie deren Abschirmung
5. Einfreidungen mit Bezeichnung über Art und Ausführung.

5.2.1. Festsetzungen im Bereich der Zufahrtsstraßen

1. Planstraße A
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird als **Pflanzbindung** folgende Bepflanzung entlang der Planstraße A gemäß Plansignatur festgesetzt:

17	**Stck Acer platanoides "Emerald Queen", Spitzahorn**	**H 3xv 18-20**
10	**Stck Tilia cordata, Winterlinde**	**H 3xv 18-20**
6	**Stck Sorbus aria, Mehlbeere**	**H 3xv 14-16**

2. Planstraße B
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird als **Pflanzbindung** folgende Bepflanzung entlang der Planstraße B gemäß Plansignatur festgesetzt:

3	**Stck Acer platanoides "Emerald Queen", Spitzahorn**	**H 3xv 18-20**

3. Planstraße C
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird als **Pflanzbindung** folgende Bepflanzung entlang der Planstraße C gemäß Plansignatur festgesetzt:

2	**Stck Acer platanoides "Emerald Queen", Spitzahorn**	**H 3xv 18-20**
3	**Stck Fraxinus excelsior, Esche**	**H 3xv 18-20**

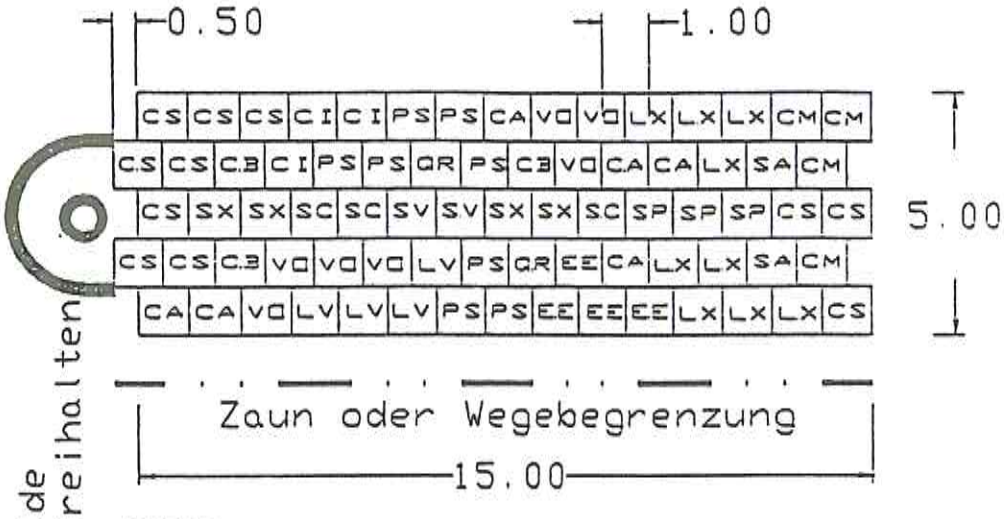
Die unter 5.2.1. festgesetzten Hochstämme sind mit einem Mindestabstand von 2,00 m von der Gehsteigkante (Grenze) zu setzen. Gegenüber der Pflanzbindung des Grünordnungsplanes darf der Standort des Baumes nur unwesentlich verändert werden, wenn bauliche Vorgaben oder Leitungstrassen dies unbedingt erforderlich machen.

5.2.2. Entwässerungsmulden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, daß die nach Bebauungsplan festgesetzten Entwässerungsmulden dauerhaft zu erhalten sind. Zur Bestandssicherung wird festgesetzt, daß dieser gesamte Bereich der Entwässerungsmulden mit einer Mindestbreite von 5,00 m einschl. Bermen und Seitenstreifen zu bepflanzen ist. Bei der Bepflanzung ist der Einlaufschacht so auszusparen, daß er zu späteren Reinigungszwecken gut begehbar bleibt. Gemäß den nachfolgenden Pflanzschemen bleibt es den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen, ob sie eine hohe oder niedrige Abschirmung zur Straße wünschen.
Sortenauswahl, Pflanzdichte und Pflanzqualität wird gemäß den auf den beiden Schemata gedruckten Listen festgesetzt.

Pflanzschema zu 5.2.2 , 5-reihig
Wildgehölzhecke,Höhe über 3,00m

Gesamtfläche des Pflanzschemas: 75 m2
Pflanzraster 1 x 1 m

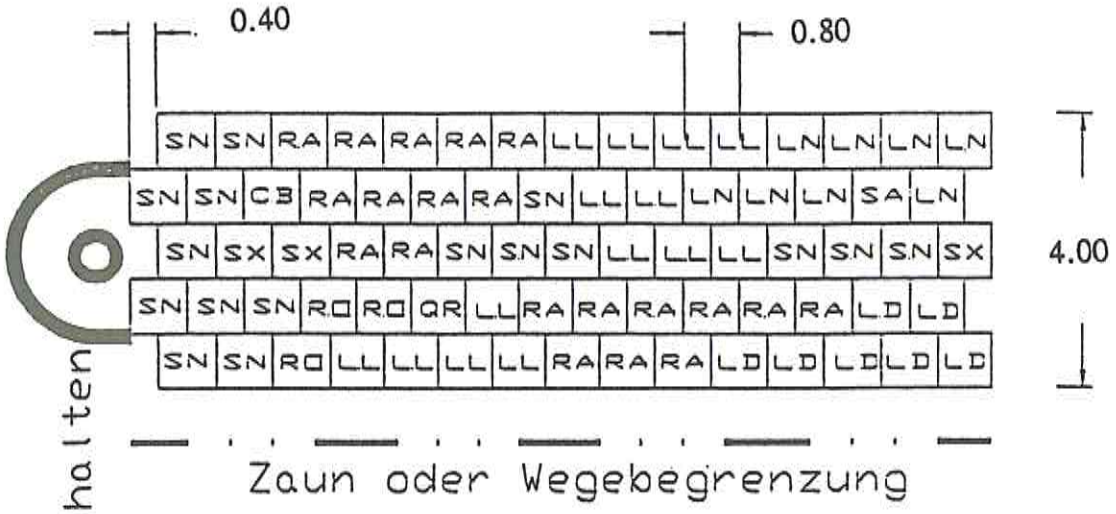


LEGENDE

KURZEL	Menge	Botanischer Name + Daten
CB	13	Carpinus betulus Hainbuche; Weißbuche; Hagbuche IL.HEI. 1XV 125-150
CI	13	Cornus alba 'Sibirica' Tartarischer Hartriegel v. Str. 60-100
CS	11	Cornus sanguinea Roter Hartriegel v. Str. 60-100
CA	6	Corylus avellana Haselnuß IL.STR. 70- 90
CM	4	Crataegus monogyna Eingriffeliger-Weißdorn IL.STR. 70- 90
EE	4	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen IL.STR. 70- 90
LV	4	Ligustrum vulgare Rainweide, Liguster v. Str. AB 5 TR. 60-100
LX	9	Lonicera xylosteum Heimische Heckenkirsche v. Str. 60-100
PS	8	Prunus spinosa Schlehe, Schwarzdorn v. Str. 60-100
QR	2	Quercus robur Stiel-Eiche HEI. 2XV MB 150-200
SX	4	Salix aurita Ohr-Weide v. Str. 60-100
SC	3	Salix caprea 'Mas' Männliche Sal-Weide, Kätzchen-Weide v. Str. 60-100
SP	3	Salix purpurea Purpur-Weide v. Str. 60-100
SV	2	Salix viminalis Korb-Weide, Hanf-Weide v. Str. 60-100
SA	2	Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere IL.HEI. 1XV 80-100
VO	7	Viburnum opulus Schneeball v. Str. 60-100

Pflanzschema zu 5.2.2 , 5-reihig niedrige Hecke

Gesamtfläche des Pflanzschemas: 75 m2
Pflanzraster 0.8 x 0.8 m



Entwässerungsmulde
Einlaufschacht freihalten

LEGENDE

KURZEL	Menge	Botanischer Name + Daten
CB	1	Carpinus betulus Hainbuche; Weißbuche; Hagbuche Heister 2xv m.B. 150-200
LL	14	Ligustrum vulgare 'Lodense' Rainweide, Liguster v. Str. 60-100
LN	8	Lonicera nitida 'Elegant' Immergrüne Heckenkirsche MT3 / MB / CO 40- 60
LD	7	Lonicera xylosteoides 'Clavey's Dwarf' Heckenkirsche v. Str. 60-100
QR	1	Quercus robur Stiel-Eiche HEI. 2XV MB 150-200
RA	20	Ribes alpinum 'Schmidt' Alpen-Johannisbeere 'Schmidt' v. Str. / 8-12 TR 40- 60
RO	3	Rosa arvensis Feldrose v. Str. MT3 WURZELECHT
SX	3	Salix aurita Ohr-Weide v. Str. 60-100
SN	17	Salix purpurea 'Nana' Zwerg-Purpurweide v. Str. 40- 60
SA	1	Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere IL HEI. 1XV 80-100

5.2.3. Randeingrünung

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird für die Randeingrünung auf den privaten Flächen folgende **Pflanzbindung** festgesetzt:

1. Nordwestlicher Bereich

3	**Stck Fraxinus exelsior, Esche**	**H 3xv 18-20**
4	**Stck Prunus avium, Vogelkirsche**	**H 3xv 14-16 mDB**
6	**Stck Quercus robur, Stieleiche**	**H 3xv 14-16 mDB**

2. Südwestlicher Bereich

6	**Stck Prunus avium, Vogelkirsche**	**H 3xv 14-16 mDB**
2	**Stck Quercus robur, Stieleiche**	**H 3xv 14-16 mDB**

3. Südlicher Bereich

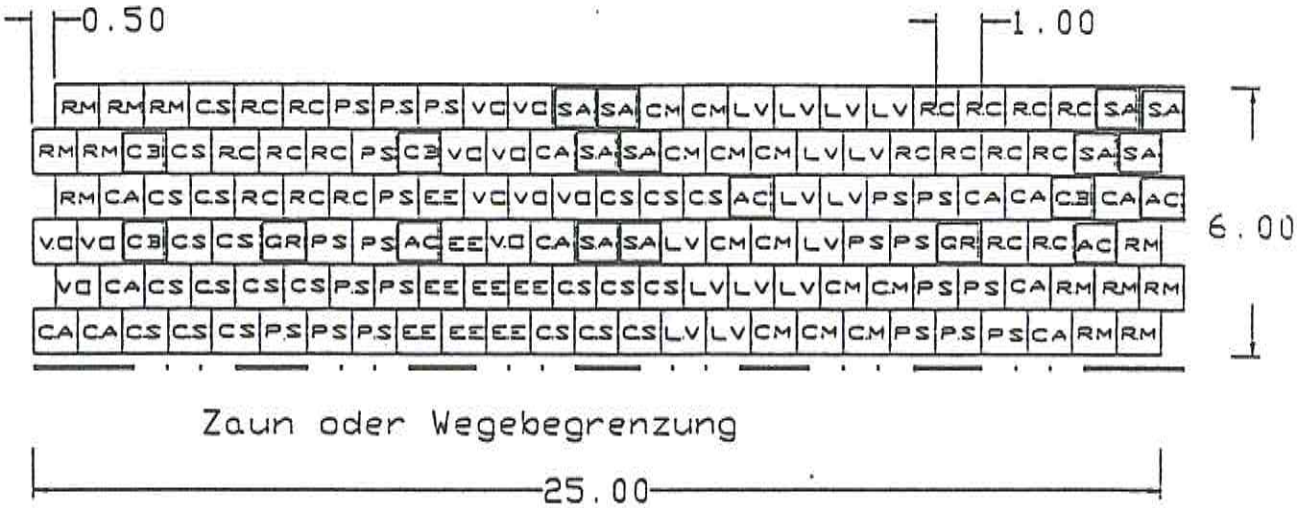
11	**Stck Prunus avium, Vogelkirsche**	**H 3xv 14-16 mDB**
9	**Stck Quercus robur, Stieleiche**	**H 3xv 14-16 mDB**

Für die gesamte Randeingrünung der vorgenannten Bereiche wird eine Unterpflanzung in einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Die Bepflanzung ist sinngemäß dem nachfolgend abgebildeten Pflanzschema durchzuführen. Das Pflanzschema ist hinsichtlich seiner Länge örtlich anzupassen.
Die Pflanzqualität wird festgesetzt für Sträucher mindestens "v. Str. 60-100", für Heister mindestens "2xv, 150-200".

Pflanzschema zu 5.2.3, 6-reihig

Wildgehölzhecke als Übergang in die offene Landschaft

Gesamtfläche des Pflanzschemas: 150 m2
Pflanzraster 1 x 1 m



LEGENDE

KURZEL	Menge	Botanischer Name + Daten
AC	4	Acer campestre Feld-Ahorn Heister 2xv m.B. 150-200
CB	4	Carpinus betulus Hainbuche; Weißbuche; Hagbuche Heister 2xv m.B. 150-200
CS	22	Cornus sanguinea Roter Hartriegel v. Str. 60-100
CA	11	Corylus avellana Haselnuß v. Str. 60-100
CM	12	Crataegus monogyna Eingriffeliger-Weißdorn v. Str. 60-100
EE	8	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen v. Str. 60-100
LV	15	Ligustrum vulgare Rainweide, Liguster v. Str. AB 5 TR. 60-100
PS	21	Prunus spinosa Schlehe, Schwarzdorn v. Str. 60-100
GR	2	Quercus robur Stiel-Eiche Heister 2xv m.B. 150-200
RC	13	Rosa canina Hundsrose v. Str. 60-100
RM	12	Rosa multiflora Vielblütige Rose v. Str. 60-100
SA	10	Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere Heister 2xv m.B. 150-200
VO	11	Viburnum opulus Schneeball v. Str. 60-100

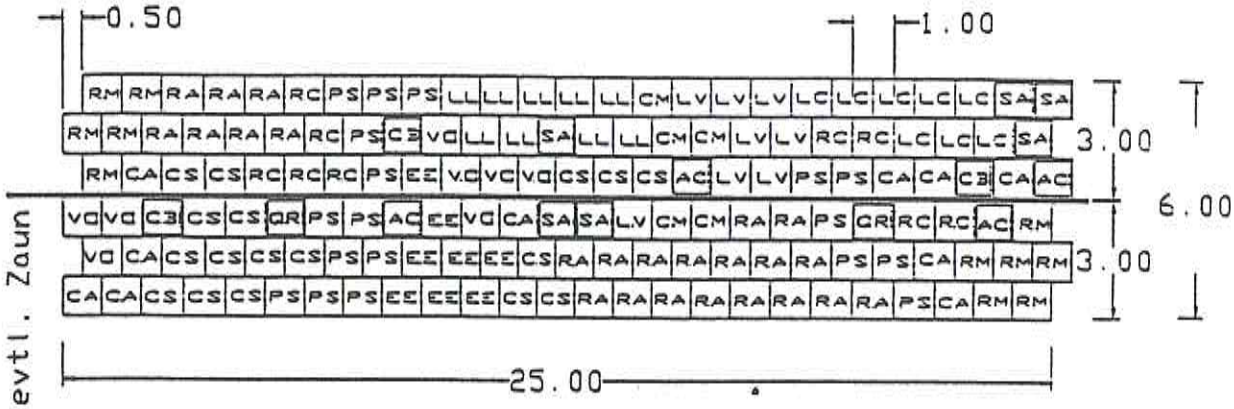
5.2.4. Bepflanzungsstreifen zwischen den Grundstücken

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird festgesetzt, daß entlang der Grenze zwischen zwei Grundstücken ebenfalls eine Wildgehölzhecke zu erstellen ist. Sinngemäß wird das Pflanzschema zur Randeingrünung verwandt (siehe Skizze Seite 21). Dabei ist zu berücksichtigen, daß jeder Nachbar jeweils 3,00 m des Pflanzschemas auf seinem Grund zu erstellen hat.
Es wird dabei gesondert darauf hingewiesen, daß die Bäume erster, zweiter und dritter Ordnung gemäß dem Pflanzschema in geringeren Abständen zur Grenze gesetzt werden sollen, als das Nachbarrecht normalerweise vorgibt. Entlang der Grenzstreifen bleiben somit die Bestimmungen des Nachbarrechtes hinsichtlich der Abstände von Hochstämmen unberücksichtigt, um einen stufigen und einheitlichen Pflanzenwuchs zu fördern. Dadurch reduziert sich zu beiden Seiten der entsprechend erforderliche Pflanzflächenbedarf für die Herstellung einer dichten Wildgehölzhecke.

Pflanzschema zu 5.2.4, 2 x 3-reihig

Wildgehölzhecke zum Nachbargrundstück

Gesamtfläche des Pflanzschemas: 2 x 75 m2
Pflanzraster 1 x 1 m



LEGENDE

KURZEL	Menge	Botanischer Name + Daten
AC	14	Acer campestre Feld-Ahorn Heister 2xv m.B. 150-200
CB	13	Carpinus betulus Hainbuche; Weißbuche; Hagbuche Heister 2xv m.B. 150-200
CS	17	Cornus sanguinea Roter Hartriegel v. Str. 60-100
CA	10	Corylus avellana Haselnuß v. Str. 60-100
CM	5	Crataegus monogyna Eingriffeliger-Weißdorn v. Str. 60-100
EE	8	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen v. Str. 60-100
LV	8	Ligustrum vulgare Rainweide, Liguster v. Str. AB 5 TR. 60-100
LL	9	Ligustrum vulgare 'Laedense' Rainweide, Liguster v. Str. 40- 60
LC	8	Lonicera xylosteoides 'Clavey's Dwarf' Heckenkirsche v. Str. 40- 60
PS	18	Prunus spinosa Schlehe Schwarzdorn v. Str. 60-100
QR	2	Quercus robur Stiel-Eiche Heister 2xv m.B. 150-200
RA	24	Ribes alpinum 'Schmidt' Alpen-Johannisbeere 'Schmidt' v. Str. 5- 7 TR. 60-100
RC	9	Rosa canina Hundsrose v. Str. 60-100
RM	11	Rosa multiflora Vielblütige Rose v. Str. 60-100
SA	6	Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere Heister 2xv m.B. 150-200
VO	8	Viburnum opulus Schneeball v. Str. 60-100

5.2.5. Grünflächenzahl

Für die gesamten privaten Grundstücke wird eine Grünflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Im Rahmen der Baueingabepläne mit den geforderten Begrünungs- und Bepflanzungsplänen ist nachzuweisen, daß der Wert der Grünflächenzahl, d.h. der Verhältniswert der unversiegelten und bepflanzten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche eingehalten wird. Eine Aufbesserung dieses Wertes kann durch Einbringen einer Dachbegrünung erreicht werden, siehe hierzu Punkt 5.2.6.

5.2.6. Dachbegrünung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungplanes Sonder- und Gewerbegebiet "Garitz Süd" soll bei Dachneigungen von 0 - 20° eine Dachbegrünung erstellt werden. Die Dachbegrünung kann sowohl intensiv als auch extensiv ausgebildet werden. Bei extensiver Ausbildung der Dachbegrünung ist eine Mindestsubstratstärke von 7 cm einzuhalten. Der Anteil der Dachbegrünung kann in die geforderte Grünflächenzahl miteingerechnet werden mit einem Abschlagsfaktor von 0,25 (75 % der Fläche werden angerechnet).

Für die Bauherren wird darauf hingewiesen, daß die Dachbegrünung mit den heutigen zur Verfügung stehenden Systemen nicht teurer werden muß als eine herkömmliche Kiesbedeckung der Dachhaut. Im Gegenteil ist nachweisbar, daß die Dachkonstruktion wesentlich geringer belastet wird, bessere Wärmeschutz-Dämmwerte erreicht werden, eine gute Wasserrückhaltung erfolgt und wesentlich geringere Temperaturschwankungen (Tag/Nacht) auf die Dachkonstruktion einwirken. Last not least ist die optische Einbindung in die Landchaft hervorragend gelöst und nicht vergleichbar mit den bei Gewerbebauten oft üblichen Wellblechdächern. Im Rahmen einer fachlichen Beratung oder eines Fachplanes sollten jedoch folgende Kennwerte und Richtlinien bei der Planung beachtet werden:

DIN 18195 Bauwerksabdichtung
DIN 4102 Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
DIN 1055 Lastannahmen für Bauten, Verkehrslasten
DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke
DIN 4095 Baugrund, Drainung zum Schutz baulicher Anlagen

Je nach Ausrichtung des Daches sollte auch der Windsogeffekt entsprechend berücksichtigt werden. Grundsätzlich sind Dachbegrünungen jährlich 1x (wie jede andere Dachhaut eigentlich auch!) auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Dies kann im Rahmen eines "Pflegeganges" durchgeführt werden, bei dem gleichzeitig unerwünschte Wildkräuter oder andere unerwünschte Pflanzen entfernt werden, die durch Windansaat aufgegangen sind.

6. Müllbehälter

Einzelmüllbehälter sind in geschlossenen Behältnissen unterzubringen oder aber durch Einzäunungen von der Straßeneinsicht zu verdecken. Als Einzäunungen sind zugelassen Holzstaketenzäune oder gemauerte Einfassungen. Sie sind durch Rankpflanzen zu begrünen oder aber durch geeignete Sträucher entsprechend vorzupflanzen.
Müllbehälterdepots (Ansammlung mehrere Müllbehälter, zusammengefaßte Müllentsorgung, kommerzielle Betriebe) sind entsprechend durch Einzäunungen oder Einfriedungen einzufassen. Soweit sie im freien Gelände angelegt werden, sind sie durch Rankbegrünungen oder Strauchvorpflanzungen einzugrünen. Mindestens die Hälfte der Fläche der so eingefaßten Müllbereiche ist durch eine Pergolenkonstruktion zu überdachen, die komplett mit Rankpflanzen begrünt werden muß.
Alle Arten von Einfriedungen, Zuwegungen und der Standort der Müllbehältnisse sind mit Höhen versehen im Baueingabeplan darzustellen.

7. Sichtdreiecke

Gemäß den vorgegebenen Aussagen des Grünordnungsplanes sind alle Kurvenbereiche von sichteinschränkenden Pflanzungen frei zu halten. Davon ausgenommen sind Hochstämme mit Kronenansatz über 2,00 m und bodendeckende Pflanzungen mit einer Wuchshöhe unter 0,80 m.

8. Nachweis über die Pflege und den Erhalt der Pflanzungen

Die Festsetzungen bezüglich der Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme bzw. spätestens am Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und nachzuweisen.
Die Standorte der Hochstämme sind im Bauantrag unter Angabe der Arten einzutragen.
Alle Pflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer bzw. dessen Vertreter ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen sowie vor jeder Zerstörung und Beschädigung zu bewahren. Gegebenenfalls kann auch zu späterem Zeitpunkt behördlicherseits verlangt werden, den im Grünordnungsplan wesentlichen Bestand von Bäumen und Hecken wiederherzustellen.

Aufgestellt: Veitshöchheim, 28.02.1995
Geändert: Veitshöchheim, 25.02.1996
Geändert: Veitshöchheim, 01.07.1996
Geändert: Veitshöchheim, 02.07.1997
Geändert: Veitshöchheim, 31.07.1997

i.A. .....
Thomas Struchholz