



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**SONDERGEBIET
LEBENSMITTEL-
VOLLSORTIMENTER**

GEMARKUNG BAD KISSINGEN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STADTBAUAMT
REF. III-2

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 07.03.2024
GEÄNDERT: 20.03.2024

STAND: FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Vorentwurf

BEARBEITUNG:

.....



▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	4
1.2 Planungsauftrag	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	7
1.5 Übersichtspläne	10
1.6 Luftbildausschnitt	11
1.7 Projektbeschreibung	11
1.8 Voruntersuchungen / Fachgutachten	13
1.9 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	16
1.10 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption.....	17
1.10.1 Städtebau	17
1.10.1.1 Verträglichkeitsuntersuchung	17
1.10.1.2 UNESCO – Welterbe	18
1.10.1.3 Denkmalschutz (Baudenkmal)	20
1.10.2 Art der baulichen Nutzung	21
1.10.2.1 Sondergebiet (SO) Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe	21
1.10.2.2 Gewerbegebiet (GE)	21
1.10.2.3 Nutzungseinschränkungen durch Lärmvorsorgemaßnahmen.....	22
1.10.2.4 Umgrenzung von Flächen, bei denen die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauGB)	22
1.10.3 Maß der baulichen Nutzung	23
1.10.3.1 Sondergebiet (SO) Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe	23
1.10.3.2 Gewerbegebiet (GE)	23
1.10.4 Bauweise, Baugrenzen	23
1.10.5 Bebauung.....	24
1.10.6 Werbeanlagen.....	24
1.10.7 Eingrünung.....	25
1.10.8 Klimaschutz.....	25
1.10.9 Erschließung.....	26
1.11 Umweltbelange.....	28
1.12 Bodenordnende Maßnahmen	29
1.13 Abwägung öffentlicher und privater Belange.....	29
2 GRÜNORDNUNG	30
2.1 Leitbild der Grünordnung	30
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	30
2.2.1 Privates Pflanz- und Saatgebot	30
3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	31
3.1 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft	31
3.2 Ausgleich.....	31
4 ARTENSCHUTZ	32
4.1 Betroffenheit von Arten	33



4.2	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	33
4.3	Zusammenfassung.....	34
5	IMMISSIONSSCHUTZ	34
6	HINWEISE	36
6.1	Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen	36
6.2	Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange	36
6.3	Regenwasserbewirtschaftung	36
6.4	Lichtimmissionen	36
6.5	Denkmalrechtliche Belange	37
6.6	Altlasten, Bodenschutz	37
6.7	Zugehörige Fachbeiträge (Gutachten) als Bestandteil des Bebauungsplanes	37
7	UMWELTBERICHT	38
7.1	Einleitung	38
7.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	38
7.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	40
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	42
7.2.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	42
7.2.2	Schutzgüter Fläche und Boden	43
7.2.3	Schutzgut Wasser	44
7.2.4	Schutzgüter Luft und Klima	45
7.2.5	Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume – Artenvielfalt	45
7.2.6	Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit	46
7.2.7	Schutzgut Landschaft	46
7.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	47
7.2.9	Schutzgebiete Naturschutz	48
7.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	48
7.3	Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und/oder Katastrophen	48
7.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	49
7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	49
7.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	50
7.7	Zusätzliche Angaben	50
7.7.1	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	50
7.7.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
	Literaturverzeichnis	53

Anlage: Bestandsplan Eingriffsregelung, M. 1:1.000



1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Für das ehemalige Gelände der Gärtnerei Zaak an der Oskar-von-Miller-Straße in Bad Kissingen, ist eine städtebauliche Neuordnung durch Investoren geplant.

Das gewerblich geprägte Gelände im Bereich der seit mehreren Jahren stillgelegten Grundstücke Fl.Nr. 2614/4 und 2614/6 (Gem. Bad Kissingen), soll in diesem Rahmen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit Lebensmittelvollsortiment mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche sowie Gastronomie mit max. 150 m² Nutzfläche vorbereitet werden. Daneben soll die an der Ecke Oskar-von-Miller-/Würzburger Straße leerstehende, denkmalgeschützte ehemalige Zaak-Villa (Grundstück Fl.Nr. 2614) einer Nutzung gewerblicher oder gewerbeähnlicher Art zugeführt werden. Auf den Grundstücken sind zudem die zum Betrieb erforderlichen Parkplätze und Fahrgassen für Kunden und Mitarbeiter vorgesehen.

Die von den Antragstellern angestrebte bauliche Nutzung, liegt auch im städtebaulichen Interesse der Stadt Bad Kissingen, da mit dem Vorhaben das Stadtgebiet zukunftsfähig weiterentwickelt werden kann. Durch die Revitalisierung des brachliegenden Areals, ist innerhalb der Stadtgrenze eine planvolle Neuordnung möglich. Am Standort kann dem Bedarf an der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfes entsprochen werden.

Zur Baurechtschaffung sowie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, bedingt das Vorhaben die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, inklusive Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

1.2 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Stadt Bad Kissingen hat am 23.06.2021 die Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter“ sowie die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Kissingen gefasst und die notwendigen Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen und der Durchführung der Bauleitplanverfahren wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bauleitplanung

Aufgrund der geplanten Verkaufsflächengröße des Lebensmittelvollsortimenters, handelt es sich bei dem geplanten Neubau um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung¹.

Aus diesem Grund sind bei der kommunalen Bauleitplanung die Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)² sowie die Grundsätze des

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023

² Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023



Regionalplanes Main-Rhön (3)³ zu beachten. Im Rahmen einer landesplanerischen Einschätzung durch die Regierung von Ufr. (Höhere Landesplanungsbehörde) wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben den Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP3 entspricht. Desweiteren wurde in einer eigens beauftragten Verträglichkeitsuntersuchung geprüft, ob das Vorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Bad Kissingen sowie der weiteren Nahversorgungsstrukturen in Bad Kissingen und dem Umland erwarten lässt. In diesem Rahmen konnte nachgewiesen werden, dass aus der geplanten Einzelhandelsansiedlung am Planstandort, keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen resultieren.

Bei der Planung, handelt es sich um eine Nachverdichtungs- bzw. Revitalisierungsmaßnahme in einem begrenzten Rahmen, im unmittelbaren Verflechtungsbereich mit dem Stadtgebiet. Mit dem Vorhaben wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Infrastruktur Rechnung getragen.

Obwohl es sich bei dem Gelände nach planungsrechtlicher Einstufung um einen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB⁴ handelt, kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht zur Anwendung, da aufgrund der konkreten Betroffenheit verschiedener Belange (z.B. Artenschutz, Lärmschutz ...), erhebliche Umweltauswirkungen anzunehmen sind, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Gemäß aktueller Rechtslage, ist dieser Umstand nicht mit § 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB zu vereinbaren, wonach Bebauungspläne der Innenentwicklung ausgeschlossen sind, wenn durch den Bebauungsplan „prüfungspflichtige“ Vorhaben im Sinne des UVPG⁵ begründet werden.

Die Bauleitplanung geht von einem Investor aus und weist einen konkreten Vorhabenbezug auf (Gewerbe, Einzelhandel für Lebensmittel und ergänzendes Sortiment).

Da den Kommunen die Wahl des Planungsinstrumentes im Rahmen ihrer hoheitlichen Bauleitplanung freisteht, wird vorliegend auf die Aufstellung eines „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplanes verzichtet, damit das Verfahren nicht an den bindenden Gesetzesvorgaben für derartige Bauleitpläne und deren Konkretisierungsgrad scheitert. Um das gemeinsame Planungsziel zu erreichen und ausreichend Flexibilität für Plankonkretisierungen der Antragsteller oder nachträgliche Änderungen zu ermöglichen, erfolgt die Aufstellung eines „projektbezogenen“ Bebauungsplanes (sog. Angebotsbebauungsplan). Die Bauleitplanung führt die Stadt Bad Kissingen durch. Die Kosten für die Bauleitplanung sowie die Erschließung der Grundstücke werden vom Investor übernommen. Die Vereinbarungen hierzu, werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Kissingen und dem Investor getroffen.

Bebauungsplan

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß und zur Gestaltung der baulichen Nutzung, orientieren sich an einem konkreten hochbaulichen Projektvorschlag des künftigen Betreibers.

³ Regionalplan der Region Main-Rhön (3) des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön, Lesefassung Stand 03.12.2020

⁴ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023

⁵ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

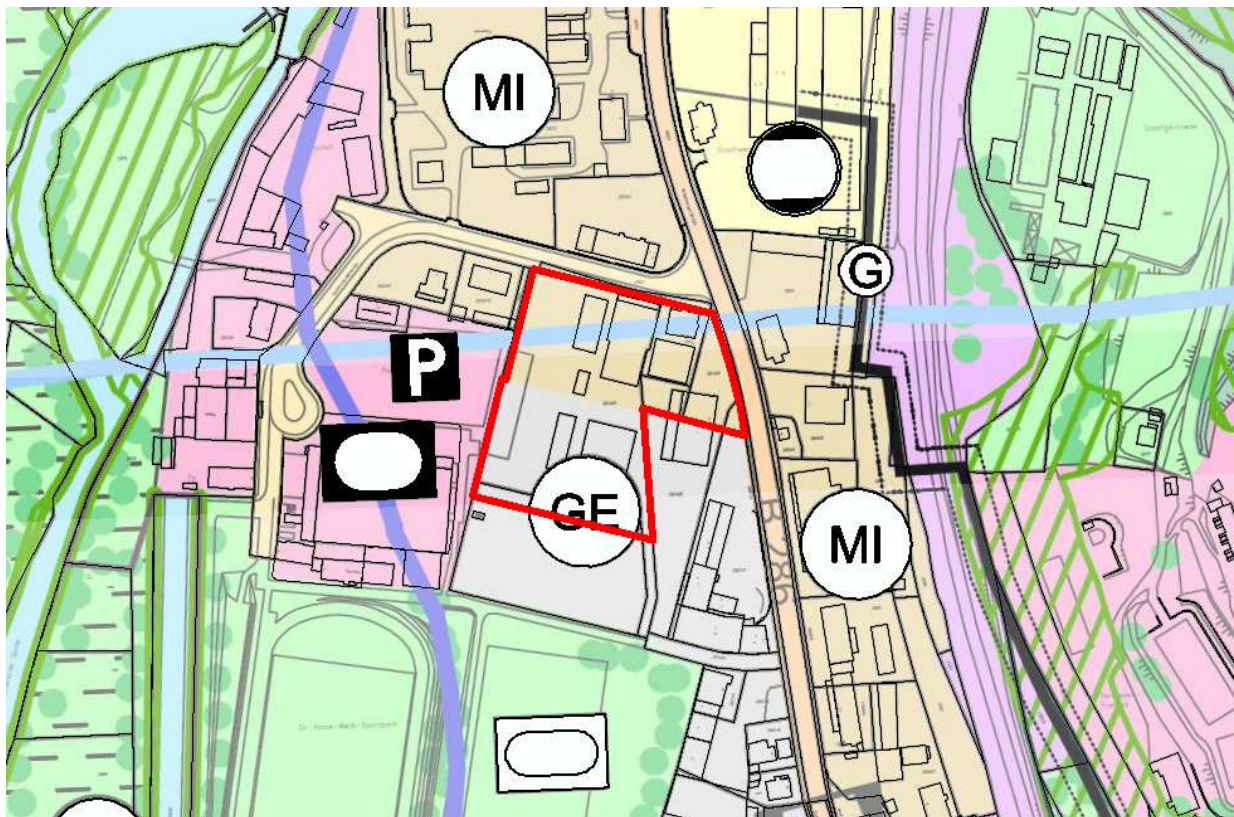


Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines selbstständigen Einzelhandelsbetriebes mit entsprechender Parkierung in Bad Kissingen geschaffen werden. Zusätzlich werden für die angestrebte gewerbliche Nutzung der denkmalgeschützten „Zaak-Villa“, Regelungen für mögliche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen vorgesehen, um dadurch den derzeitigen Leerstand zu beseitigen und ein Standort für Betriebe, Geschäfte oder Büros etc. zu generieren. Da die Zulässigkeit der beiden Vorhaben abschließend geregelt werden soll, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Flächennutzungsplan

Im städtischen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbe- und Mischgebiet dargestellt (sh. Abbildung). Um den Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter“ aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB), ist es erforderlich den Flächennutzungsplan seiner 22. Änderung zu unterziehen.

Das Änderungsverfahren wird zeitgleich mit der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Auf der Grundlage des verbindlichen Bebauungsplanes, ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Vorhaben, mittels Darstellung von „Sondergebiet für Einzelhandel“ und „Gewerbegebiet“ vorgesehen.



Planauszug wirksamer FNPlan mit Änderungsbereich⁶

⁶ Quelle: Stadt Bad Kissingen



1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe:	9.820 m ² (gerundet)
Lage:	südliches Stadtgebiet von Bad Kissingen, Gewerbegebiet „Bad Kissingen Süd“, ehemaliges Gelände der Gärtnerei Zaak zwischen Eis-sporthalle, Dr.-Hans-Weiß-Sportpark, ehem. Schlachthof und Stadtwerke, gelegen an Bundesstraße B 286 (Würzburger Straße) und Oskar-Von-Miller-Straße, Geländehöhen ca. 199 - 206 m ü. NHN
Gemarkung:	Bad Kissingen
Grundstücke:	Fl.Nr. 2614, Teilflächen Fl.Nr. 2614/2, 2614/4, 2614/6, 2627
Bestehende Nutzung:	ehemals intensiv genutztes und überbautes Gärtnereigelände, aktuell überprägt durch bestehende oder Reste bereits abgebrochener Gewächshäuser, Heizungsgebäude, Verkaufsgebäude, Anzuchtbeete, Nebenflächen, Zaunanlage; aktuell Ruderalvegetation nach teilweiser Rodung der nach Nutzungsaufgabe aufgewachsenen Gehölze im Winter 21/22, im Nordosten Villa (Baudenkmal) mit vorgelagertem Baumbestand und versiegelten Hof- und Wegeflächen; im Norden Geh- und Radwegfläche (Asphalt) an Oskar-von-Miller-Straße
Geplante Nutzung:	Einzelhandels- und Dienstleistungsareal (Sonder- und Gewerbegebiet); Ansiedlung (Neubau) Lebensmittelvollsortimenter mit untergeordneter Gastronomie, einschließlich zugehöriger Lager-, Technik- und Sozialräume, Kunden- und Mitarbeiterparkflächen, freistehende Werbeanlage, Lärmschutzwand, angrenzend Standort-schaffung für sonstige Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Freiberufler etc., in Verbindung mit Umnutzung der ehemaligen Zaak-Villa (Baudenkmal), bepflanzte bzw. baumbestandene Grünflächen, öffentliche und private Verkehrsflächen

Fotos Bestand⁷:



best. Einmündung Oskar-von-Miller-/Würzburger Straße (B286); B (St 2303); Blick auf Planfläche (Zaak-Villa und ehem. Verkaufsgebäude)

⁷ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 16.02.2023



ehem. Verkaufsgebäude mit Gewächshaus an Oskar-von-Miller-Str.; Blick nach Südosten



ehem. Gewächshaus an Oskar-von-Miller-Str. mit Rodungs-/Abbruchfläche; Blick nach Süden



ehem. Gewächshäuser/Lagerfläche im rückwärtigen Bereich des gepl. SO-Gebietes; Blick nach Norden



ehem. Nebengebäude (Heizung) im mittigen Grundstücksbereich des gepl. SO-Gebietes; Blick nach Süden



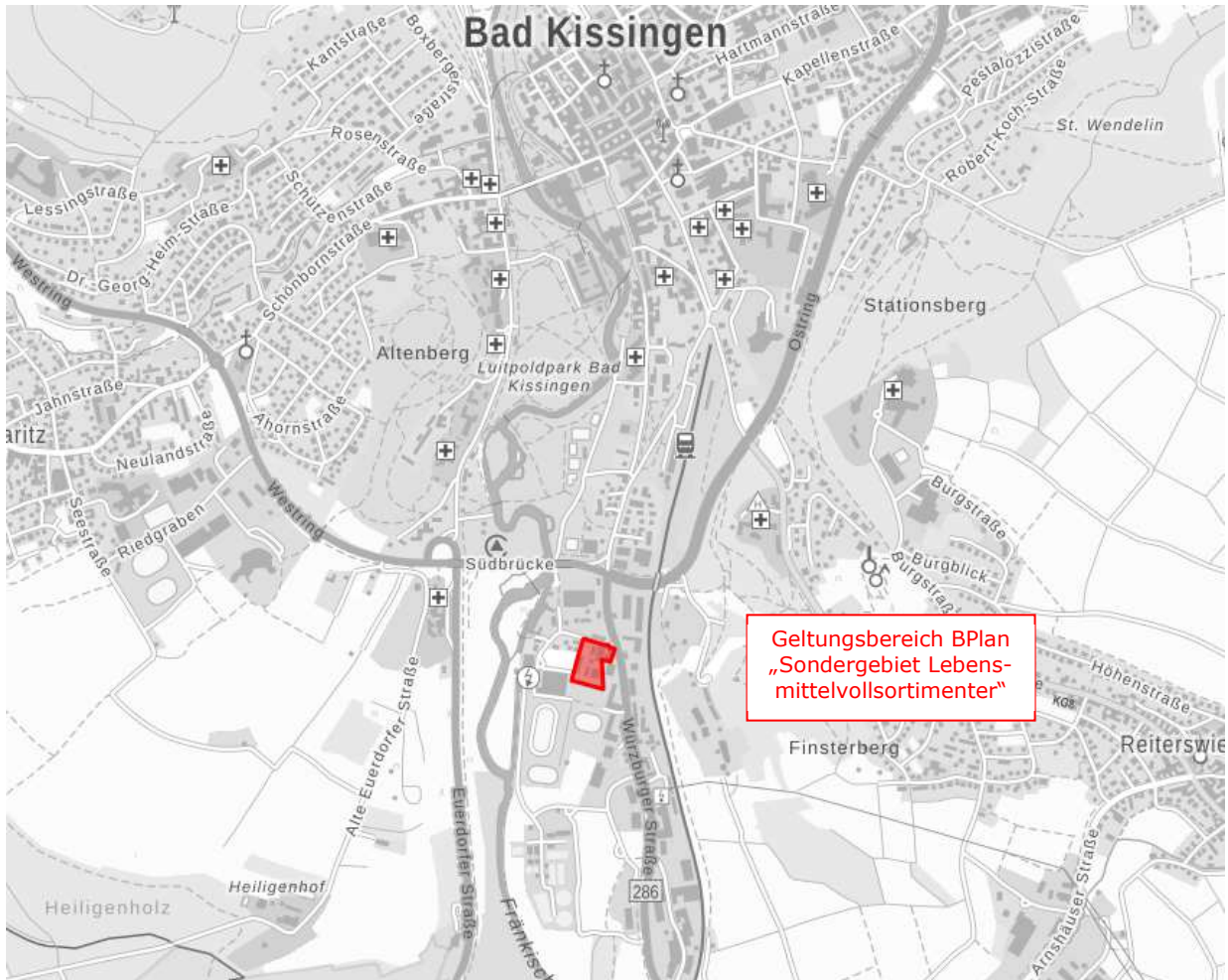
ehem. Gewächshäuser im rückwärtigen Bereich der Zaak-Villa; Blick nach Südosten

Zeitlich aufschiebende Bedingung

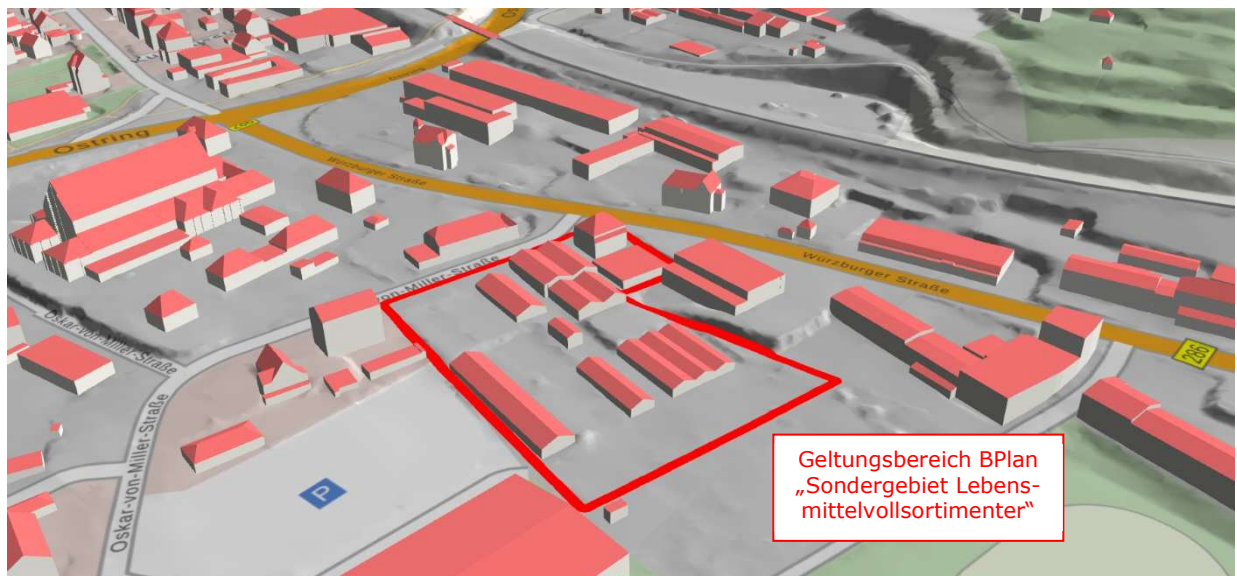
Infolge des durch die Einzelhandelsnutzung prognostizierten Kundenverkehrs, sind kurz- und mittelfristig Umbau- bzw. Ertüchtigungsmaßnahmen an den bestehenden Knotenpunkten Oskar-von-Miller-Straße/Würzburger Straße und B286/B287/Kurhausstraße (Schlachthofkreuzung) erforderlich. Im Sondergebiet ist die Nutzungsaufnahme erst zulässig, wenn diese Umbaumaßnahmen hergestellt wurden.



1.5 Übersichtspläne



Webkarte S/W, unmaßstäblich⁸



Webkarte mit 3D-Darstellung Bestandsbebauung und Topographie⁹

⁸ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

⁹ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte¹⁰ (Gehölzbestand im ehem. Gärtnereigelände nicht mehr vorhanden)

1.7 Projektbeschreibung

Auf den Grundstücken des Plangebietes befinden sich derzeit mehrere Gebäude der ehemaligen Gärtnerei, die abgebrochen und überplant werden sollen. Das Einzelhandelsvorhaben sieht im südlichen Grundstücksbereich des geplanten Sondergebietes (SO) die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters (REWE) mit

¹⁰ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



zugehöriger Warenladezone vor. Nördlich vorgelagert sollen die für den Kunden- und Lieferverkehr vorgesehenen Fahrgassen und Parkstände entstehen. Zusätzlich ist dort zum Schutz der Nachbarschaft vor dem prognostizierten Parkverkehrslärm, die Errichtung einer abknickenden Lärmschutzwand vorgesehen. Zu Werbezwecken soll innerhalb des Geländes eine freistehende Werbeanlage (Pylon) errichtet werden.

Die Zufahrt für das Gesamtareal muss aus verkehrstechnischen Gründen über die Oskar-von-Miller-Straße erfolgen. Zusätzlich muss der vorhandene Knotenpunkt mit der Würzburger Straße (B 286) zu einer ampelgeregelten Einmündung sowie die Schlachthofkreuzung zumindest provisorisch (zweistreifiges Linkseinbiegen von der Würzburger Straße) umgebaut werden, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Verkehrsabläufe infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu gewährleisten. Die Einzelhandelsnutzung im SO-Gebiet ist erst zulässig, wenn die Umbaumaßnahmen an den Knotenpunkten vollzogen sind.

Um die sich durch die Einzelhandelsansiedlung ergebenden Synergien zu nutzen, soll das leerstehende, denkmalgeschützte Gebäude (ehem. Wohn- und Geschäftshaus „Zaak-Villa“, Würzburger Straße 10) im geplanten Gewerbegebiet (GE) als möglicher Standort für gewerbeähnliche Nutzungen entwickelt werden (z.B. Büros, Praxen, kleine Ladeneinheiten etc.). Eine Wohnnutzung ist aufgrund der aus dem SO-Gebiet zu erwartenden Lärmemissionen nicht möglich.

Für die entstehenden Rand- und Parkzonen, sind zur Eingrünung Baumpflanzungen und sonstige Vegetationsflächen auf dem Gesamtareal vorgesehen.

Größe und Ausgestaltung der Vorhaben und der Abrissarbeiten auf der Basis der Bebauungsplanfestsetzungen:

Die geplante Grundstücksgröße für das Einzelhandelsvorhaben beträgt ca. 8.465 m². Die geplante Verkaufsfläche für das Lebensmittelvollsortiment soll max. 2.000 m², die Nutzfläche für Gastronomie soll max. 150 m² betragen. Im SO-Gebiet ist die Errichtung eines I-geschossigen Gebäudes mit einer Höhe von max. ca. 8,50 m über Fertigfußboden vorgesehen. Als max. zulässige Geschossfläche ermitteln sich im SO-Gebiet ca. 4.233 m² (GFZ 0,5). Die rechnerisch maximal überbaubare Grundstücksfläche, inkl. der Grundflächen für Parkflächen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, beträgt ca. 6.772 m² (GRZ 0,8). Zum Schutz der Nachbarschaft muss an der Westgrenze des Sondergebietes eine abknickende Lärmschutzwand errichtet werden (L/H = 30/6,10 m). Werbepylone dürfen max. eine Höhe von 12 m aufweisen und nur von 6 – 22 Uhr beleuchtet werden.

Die als Baudenkmal erfasste Villa soll erhalten und umgenutzt werden. Die Größe des in diesem Bereich festgesetzten Gewerbegebietes beträgt ca. 830 m². Gemäß Bestand ist eine max. II-geschossige Bauweise mit Walm- oder Satteldach (25°-40°) bis zu einer max. Höhe von 218,60 m ü. NHN vorgesehen. Im Rahmen von baulichen Maßnahmen an der Villa, wird den Denkmalschutzbelangen grundsätzlich Vorrang vor den Bebauungsplanfestsetzungen eingeräumt. Als max. zulässige Geschossfläche ergeben sich ca. 1.302 m² (GFZ 1,4), als überbaubare Grundfläche max. ca. 651 m² (GRZ 0,7).

Für beide Bereiche (SO und GE) wird festgesetzt, dass mindestens 25 % der privaten Grundstücksfläche begrünt werden muss, wobei Fassaden- und Dachbegrünung angerechnet werden können. Mindestens 1/3 der nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind für eine Photovoltaiknutzung auszustatten.

Die noch vorhandenen und zum Abbruch vorgesehenen Gebäude und Gewächshäuser innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches, umfassen eine Gesamtfläche von ca. 2.465 m², zuzüglich befestigte Flächen.

1.8 Voruntersuchungen / Fachgutachten

Unter Berücksichtigung der Lage sowie der bisherigen Nutzung des Plangebietes, und den sich daraus ergebenden umweltschützenden Anforderungen an die Bauleitplanung, wurden bereits frühzeitig fachliche Voruntersuchungen hinsichtlich des generellen Kampfmittelverdachts sowie zu Altlasten durchgeführt. Zusätzlich wurden zur Prüfung und Beurteilung artenschutzrechtlicher, immissionsschutzrechtlicher und verkehrlicher Belange, Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse und Empfehlungen bedarfsweise Einlass in die Bebauungsplanfestsetzungen gefunden haben.

Kampfmittelvorerkundung¹¹

Gemäß der Analyse historischer Luftbilddaten und schriftlicher Quellen aus dem 2. Weltkrieg, war Bad Kissingen insgesamt 10 mal von strategischen und taktischen alliierten Luftangriffen betroffen. Das Hauptangriffsziel war die Stadt selbst. Das Plangebiet war zur Zeit des 2. Weltkrieges nur geringfügig bebaut, die Freiflächen wurden landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt. Die Würzburger Straße und die Oskar-von-Miller-Straße existierten bereits (sh. Abb.).

Im Rahmen einer Nachkriegsbefliegung wurde rund 70 m außerhalb des Projektgebietes ein Bombentrichter identifiziert. Aufgrund der Entfernung wurde keine Gefährdung für das Planungsgebiet abgeleitet.

Die Auswertung ergab für das gesamte Plangebiet keine potentielle Kampfmittelbelastung durch Bombenblindgänger und blindgegangene Geschützgranaten.

Abbildung: Bombentrichter außerhalb des Auswertungsgebietes, Aufnahme datum 17.06.1945 ¹²



Somit besteht im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet kein weiterer Handlungsbedarf bezüglich einer Kampfmittelräumung.

Sofern dennoch Kampfmittel bei den Bauarbeiten zu Tage treten, sind die Arbeiten unaufgefordert einzustellen und die Behörden zu informieren. Im Bebauungsplan wird unter Buchstabe C, Ziffer 21 hierauf verwiesen.

Prüfung auf Altlasten

Aufgrund der historischen Nutzung des Geländes als Gärtnerei, wurde als

¹¹ Kampfmittelvorerkundung „Bad Kissingen, Oskar-von-Miller-Straße“, vom 15.05.2023, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Sieboldstraße 10, 97230 Estenfeld

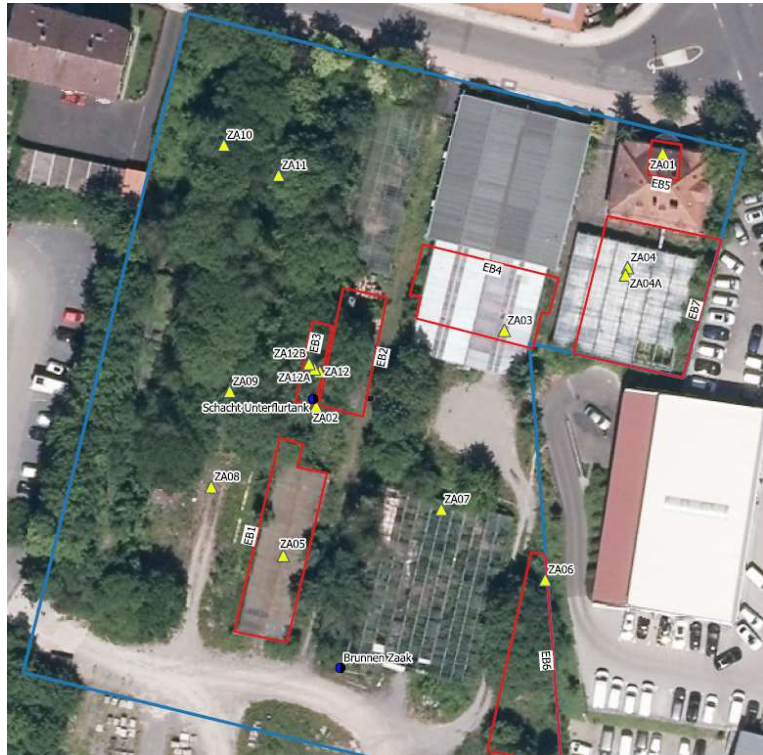
¹² Quelle: Fachbeitrag Kampfmittelvorerkundung



vorbereitende Maßnahme bereits im Frühjahr 2021 eine bodenschutzrechtliche Erkundung¹³ durchgeführt, um festzustellen ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ausgeräumt werden kann. Aufgrund der Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Kissingen, wurde insbesondere der Wirkungspfad Boden – Gewässer beurteilt.

Auf der Basis einer historischen Erkundung des Geländes, wurden verschiedene Einwirkbereiche (z.B. ehemalige und best. Gewächshäuser, Tankraum, Lagerflächen) und deren Umfeld betrachtet und mittels Probenahmestellen (Boden, Wasser) sowie chem. Analyse untersucht. Hierbei ergab sich bei der Gefährdungsabschätzung kein hinreichend begründeter Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des BBodSchG¹⁴ / der BBodSchV¹⁵.

Abbildung: Lageplan der Sondierungen¹⁶



Es wurden somit gutachtlich keine weiteren Maßnahmen im Sinne einer Detailerkundung für erforderlich gehalten.

Artenschutz

Bei der Prüfung des Bestands- und Artenpotenzials innerhalb des Plangebietes, wurde die Betroffenheit potenzieller Lebensräume geschützter Tier- und Vogelarten ermittelt (Fledermäuse, Zauneidechse, Vogelarten der ökologischen Gilde „Siedlungsbereiche“).

Für das Plangebiet sind aus diesem Grund besondere Vorkehrungen zum Artenschutz zu beachten. Zu diesem Zweck wurde ein Artenschutzgutachten¹⁷ erstellt, in dem die konkreten und zu berücksichtigenden Maßnahmen sowie die wesentlichen Planungshinweise ermittelt wurden.

¹³ Orientierende Erkundung auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, vom 10.05.2021, PETerra GmbH, conneKT 13, 97318 Kitzingen

¹⁴ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021

¹⁵ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021

¹⁶ Quelle: Fachbeitrag Bodengutachten

¹⁷ Beitrag zum besonderen Artenschutz für Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter“ mit 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Bad Kissingen, vom April 2023, Landschaftsarchitekt BDLA Martin Beil, Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg, inkl. Bestandsaufnahme und Kartierung Zauneidechse sowie Gebäuderkontrolle vom August/September 2021 bzw. August 2022, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth



Um Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG¹⁸ auszuschließen, werden im Bebauungsplan unter Buchstabe B, Ziffer 6, verbindlich umzusetzende bzw. zu beachtende Artenschutzmaßnahmen zur Konfliktvermeidung festgesetzt.

Details hierzu werden unter Ziffer 4 der Begründung erläutert.

Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz, als wichtiger Teil der Bauleitplanung, wird für die Praxis durch die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)¹⁹, konkretisiert.

Am Westrand des Plangebietes befinden sich lärmschutzwürdige Wohnnutzungen. Maßgebend ist das angrenzende Wohngebäude „Oskar-von-Miller-Straße 1“. Zur Prüfung und Beurteilung von ggf. durch die Neuordnung des Gebietes erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, wurde ein Fachgutachten²⁰ erstellt. Die Berechnungsergebnisse erfordern die Festlegung von richtungsabhängigen Geräuschkontingenten, die im Rahmen der betrieblichen Nutzung des Plangebietes nicht überschritten werden dürfen. Die ermittelten Geräuschkontingente stellen vor allem im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) eine gewisse Einschränkung für gewerbetypische Nutzungen dar. Zur Einhaltung der Kontingente sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich (z.B. Lärmschutzwand).

Die konkret erforderlichen Hinweise zum Schallimmissionsschutz, wurden unter Buchstabe C, Ziffer 32.1 im Bebauungsplan verankert.

Details hierzu werden unter Ziffer 5 der Begründung erläutert.

Verkehr

Das Plangebiet befindet sich verkehrstechnisch im Bereich neuralgischer Knotenpunkte. Zur Abschätzung wurden die verkehrlichen Wirkungen auf die *Einmündung Würzburger Straße (B 286) / Oskar-von-Miller-Straße* in einer verkehrstechnischen Untersuchung²¹ ermittelt. Im Planfall (Betrieb eines Lebensmittelvollsortimenters) ergab sich in diesem Rahmen für den aktuell vorfahrtsrechtlich geregelten Knotenpunkt eine Überlastung, sodass die Errichtung einer Lichtsignalanlage erforderlich ist. Die prognostizierte Zunahme des Verkehrs, wirkt sich zudem negativ auf den aktuell bereits ausgelasteten Nachbarknoten *Kreuzung Ostring (B 287) / Würzburger Straße (B 286) / Kurhausstraße* aus, für den das Staatliche Bauamt Schweinfurt eine Umgestaltung im Zuge des Ersatzneubaus der Südbrücke erst in den nächsten 3-5 Jahren vorsieht, um einen leistungsfähigen Verkehrsablauf zu erzielen.

In Abstimmung zwischen dem Staatlichen Bauamt, konnte als gangbare „Zwischenlösung“ bis zum geplanten Gesamtumbau der Kreuzung (inkl. Erneuerung der Südbrücke), ein „Provisorium“ für ein zweistreifiges Linkseinbiegen von der Würzburger Straße in Richtung Südbrücke nachgewiesen werden, die in Kombination mit einer Lichtsignalanlage an der Würzburger Straße (B 286)/Oskar-von-Miller-Straße funktioniert.

¹⁸ Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022

¹⁹ DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 2002-07

²⁰ Geräuschkontingentierung, Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb, Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter“, Berichtsnummer X1293.003.03.001 vom 18.10.2023, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg

²¹ Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung neuer Einzelhandelsflächen an die Oskar-von-Miller-Straße in Bad Kissingen, inklusive 3. Fortschreibung vom 19.04.2023, T + T Verkehrsmanagement GmbH, Im Steingrund 3, 63303 Dreieich



Der endgültige Ausbau wird mit dem Straßenbaulastträger einvernehmlich abgestimmt. Die Umbaumaßnahmen müssen vor der Nutzungsaufnahme im SO-Gebiet Einzelhandel funktionsgerecht abgeschlossen sein.

Details hierzu werden unter Ziffer 1.10.9 der Begründung erläutert.

1.9 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind die Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP3 zu beachten. Durch die geplante Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters entsteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, der sich nach Art, Lage und Umfang, auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken kann.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Es sind die Einzelhandelsziele des LEP zu beachten.

- Gem. Ziel 5.3.1 LEP (Lage im Raum) dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.
Die Stadt Bad Kissingen erfüllt als gemeinsames Oberzentrum (mit der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale) dieses Ziel.
- Gem. Ziel 5.3.2 LEP (Lage in der Gemeinde) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.
Die Lage wird aufgrund der wesentlichen Wohnanteile, die in Richtung Norden noch fußläufig zu erreichen sind, sowie der nahe gelegenen Bushaltestellen „Stadtwerke“, „Eissporthalle“ und „Kurhausstraße“, welche ortsüblich angefahren werden, als integriert im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP bewertet.
- Gem. Ziel 5.3.3 LEP (Zulässige Verkaufsflächen) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte, nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf verkauft wird, 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im landesplanerischen Nahbereich abschöpfen.
Gemäß Vorprüfung durch die Höhere Landesplanungsbehörde, beträgt die Abschöpfung des Vollsortimenters rd. 7,3 v.H., und bleibt damit deutlich im zulässigen Bereich.

Darüber hinaus sind Siedlungsfestlegungen des LEP zu nennen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Brachfläche einer ehemaligen Gärtnerei mit aufstehenden Gebäuden, welche abgerissen werden sollen. Dieser langjährige Leerstand soll durch die Planungen beseitigt werden und durch den neuen Nahversorgungsbetrieb ersetzt werden.

Im Sinne der Grundsätze unter 3.1 (Flächensparen) und Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP ist das Vorhaben ebenfalls positiv zu bewerten.

Regionalplan Main-Rhön (3)

Bei den Entwicklungsgrundsätzen für den Einzelhandel, steht insbesondere die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Vordergrund.



- Gem. Grundsatz B IV 2.4.1 RP3 ist für die gesamte Region eine bedarfsgerechte Warenversorgung anzustreben.
- Gem. Grundsatz B IV 2.4.2 RP3 soll bevorzugt in den größeren Ortsteilen aller Gemeinden darauf hingewirkt werden, dass verbrauchernahe stationäre Betriebe der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben oder gegebenenfalls neue Betriebe in integrierter Lage entstehen.
- Gem. Grundsatz B IV 2.4.3 RP3 soll das Warenangebot in der Region nach der jeweiligen überörtlichen Versorgungsfunktion der Zentralen Orte ausgerichtet werden.
- Gem. Grundsatz 2.1.3 Abs. 4 LEP sollen Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten.

Durch die die Errichtung des Vollsortimenters entsteht ein neuer Einzelhandelsbetrieb in integrierter Lage, wodurch das Warenangebot im Oberzentrum Bad Kissingen in Teilbereichen auch für den gehobenen Bedarf ausgebaut wird. Somit trägt das Vorhaben dazu bei, im Sinne der o.g. Regionalplanziele eine bedarfsgerechte Warenversorgung im Oberzentrum Bad Kissingen langfristig zu erhalten und dem Bedarf entsprechend auszubauen.

In der Gesamtschau entspricht das Vorhaben somit den Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP3 und trägt dazu bei, den raum- und landesplanerischen Zielen und Grundsätzen gerecht zu werden.

1.10 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.10.1 Städtebau

Mit der geplanten Nutzung im bereits gewerblich und einzelhändlerisch vorgeprägten Planumfeld (Gewerbegebiet Bad Kissingen Süd), soll die Stadtentwicklung maßvoll unterstützt bzw. forciert werden. In Bezug auf die Gesamtgröße des Stadtgebietes, wird durch die Vorhaben die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt. Vielmehr ergibt sich durch die Planung die Möglichkeit zur Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen und Gebäuden, was der Weiterentwicklung und Attraktivität der Kurstadt Bad Kissingen zuträglich ist.

Das geplante Einzelhandelsprojekt soll die Nahversorgung für das gesamte Stadtgebiet sichern und Versorgungsdefizite vermeiden. Zusätzlich kann mit dem Vorhaben dem Bedarf an der Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen werden.

Die landes- und regionalplanerischen Standortvoraussetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Bad Kissingen bzw. am geplanten Standort liegen vor. Das Einzelhandelsvorhaben fügt sich zudem in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Kissingen ein.

Durch das Planvorhaben ergibt sich für die Stadt Bad Kissingen zusätzlich die Möglichkeit, dem Verfall der denkmalgeschützten ehemaligen „Zaak-Villa“ zu begegnen und dort gleichzeitig eine der Stadtentwicklung zuträgliche Nutzung zu etablieren, welche zu Synergieeffekten mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen im Umfeld beiträgt. Für Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe wird ein begrenztes Platzangebot generiert.

1.10.1.1 Verträglichkeitsuntersuchung

Die übergeordneten Handlungsziele für die Bad Kissinger Einzelhandelsentwicklung beinhalten die Sicherung und den Ausbau der Versorgungsfunktion und eines



attraktiven Einzelhandelsangebotes. Zur städtebaulichen Steuerung verfügt die Stadt Bad Kissingen über das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Kissingen 2009“ (EHK Bad Kissingen 2009)²². Darin werden Handlungsempfehlungen zur Entwicklung von Einzelhandelszentren bzw. -standorten im Bad Kissinger Stadtgebiet formuliert. Neben der Bad Kissinger Innenstadt, wurden für die Steuerung drei Entwicklungsbereiche aufgezeigt und räumlich abgegrenzt. Der Vorhabenstandort befindet sich in keinem dieser Entwicklungsstandorte, sodass im Rahmen des kommunalen Abstimmungs- und Entscheidungsprozesses weitere Untersuchungen angestellt wurden.

Mittels einer eigens für das großflächige Einzelhandelsvorhaben erstellten städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung²³ wurde geprüft, ob durch die Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes wesentliche negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bad Kissingen sowie der weiteren Nahversorgungsstrukturen in Bad Kissingen und im näheren und weiteren Umland – hier in den Gemeinden Oerlenbach, Ramsthal, Euerdorf, Oberthulba, Nüdlingen, Burkardroth, Bad Bocklet mit GT. Aschach – zu erwarten sind. Zusätzlich wurde geprüft, ob sich das Planvorhaben in die Ziele und Vorgaben des EHK Bad Kissingen 2009 einfügt.

Bei der Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverteilungswirkungen, wurde von einem „worst-case“-Ansatz ausgegangen. Hierbei wurde auf der Grundlage der marktanalytischen Bedingungen, der theoretisch maximal zu erwartende Umsatz zu Grunde gelegt, der am Vorhabenstandort generiert werden könnte. Die in der Folge möglichen Umsatzverteilungen, insbesondere im Lebensmittelbereich, wurden ermittelt und bewertet.

In der gutachtlichen Gesamtbetrachtung, konnten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den Entwicklungsbereichen des EHK, den weiteren Nahversorgungsstrukturen in Bad Kissingen und der gesamten Umgebung, negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen, ausgeschlossen werden. Ebenso konnte der Nachweis erbracht werden, dass sich der Einzelhandelsstandort Würzburger Straße / Oskar-von-Miller Straße, in die Ziele und Grundsätze des EHK eingliedert.

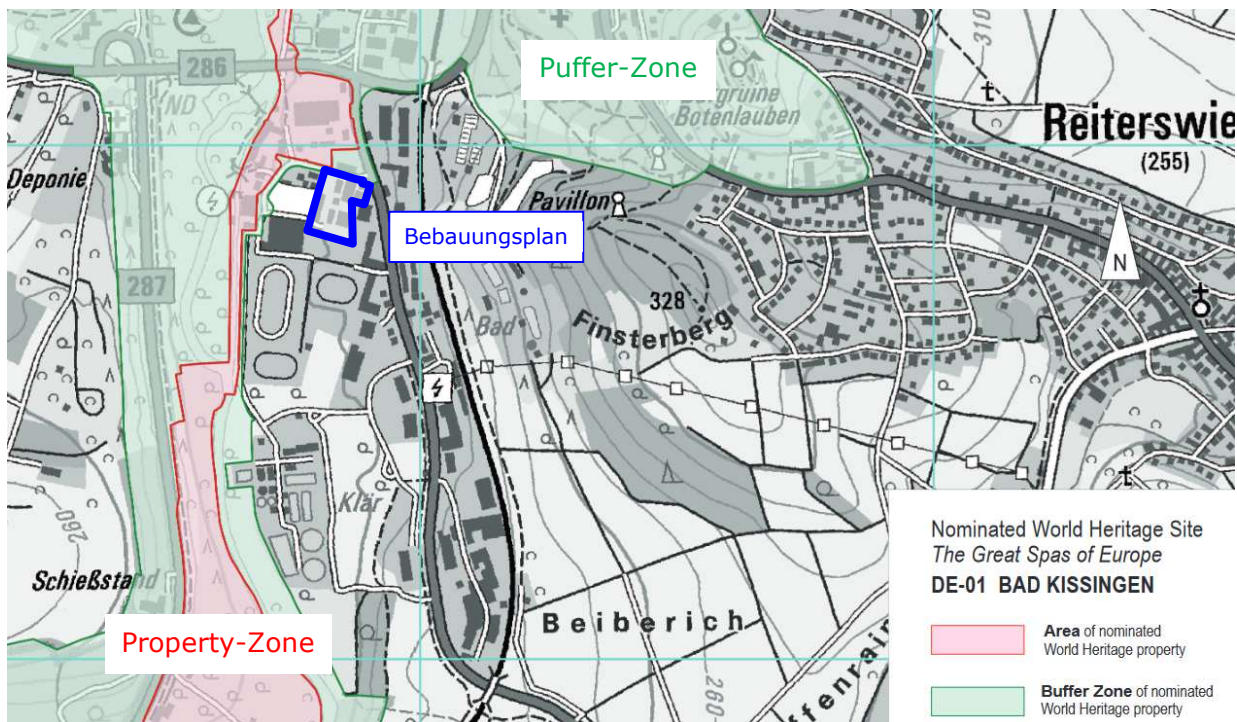
1.10.1.2 UNESCO – Welterbe

Seit dem Jahr 2021 ist die Kurstadt Bad Kissingen Teil des Weltkulturerbes „Great Spa Towns of Europe“.

Die Innenstadt zusammen mit dem Kurpark von Bad Kissingen, bilden dabei die sog. Property-Zone der UNESCO-Welterbestätte. Außen angrenzend befindet sich die sog. Puffer-Zone, für die bestimmte Vorgaben hinsichtlich des Schutzes der Property-Zone definiert sind (z.B. Verhinderung von Hochhäusern oder Windparks). Die Grenzziehung berücksichtigt dabei den Sichthorizont aus der Property heraus. Besonderes Augenmerk liegt auf den historischen Sichtbeziehungen zu den Anhöhen Altenberg, Staffelsberg und Botenlauben. Die Zone orientiert sich an der Geländeformation.

²² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Kissingen, April 2009, Junker- und Kruse, Stadtforschung/Planung, Markt 5, 44137 Dortmund

²³ Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Bad Kissingen, 04.03.2021 mit Stellungnahme vom 28.07.2021, CIMA Beratung + Management GmbH, Briener Straße 45, 80333 München



Auszug Map 1 – Property und Puffer-Zone, Stand 23.03.2017²⁴

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Property-Zone sowie am Rand der hier nur sehr schmal ausgeprägten Puffer-Zone, die sich beide im Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes bzw. der Saaleauen erstrecken. Der zulässigen baulichen Entwicklung kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Um dies angemessen zu würdigen, wird die zulässige Gebäudehöhe für das Marktgebäude auf max. 212,50 m ü. NHN begrenzt, und liegt somit in etwa im Bereich des Dachfirstes des noch vorhandenen Verkaufsgebäudes der ehemaligen Gärtnerei. Zudem befindet sich der gepl. Gebäudestandort im südlichen Bereich des Vorhabengrundstückes, und somit im Vergleich mit der Bestandsbebauung sehr weit „nach hinten“ versetzt (von Oskar-von-Miller-Straße aus gesehen). Dadurch fügt sich der geplante Lebensmittelvollsortimenter gestalterisch und städtebaulich sehr gut in das vorhandene Umfeld ein (nördlich McDonalds 215,90 m ü. NHN, westlich Wohnhaus Oskar-von-Miller-Straße 1 = 218,30 m ü. NHN, östlich Zaak-Villa = 218,58 m ü. NHN und Autohaus Gelder & Sorg = 213,50 m ü. NHN, jeweils First- oder Gebäudehöhe). Die vorhandenen Sichtbeziehungen aus der Property-Zone heraus, können somit erhalten werden. Ortsgestalterisch kann durch die Revitalisierung des brachliegenden Gärtnereigeländes ein erheblicher Mehrwert erreicht werden. Die ehemalige Zaak-Villa (Würzburger Straße 10) soll – unter besonderer Berücksichtigung ihres Schutzcharakters (Baudenkmal) – erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Bauliche Maßnahmen sind nur in diesem Zusammenhang möglich.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Planung den besonderen Anforderungen im Zusammenhang mit dem UNESCO-Weltkulturerbe „Great Spa Towns of Europe“ gerecht wird.

²⁴ Quelle: https://www.badkissingen.de/stadt/unesco-weltkulturerbe/m_103565



1.10.1.3 Denkmalschutz (Baudenkmal)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgendes, kartiertes Baudenkmal:

- D-6-72-114-581, Würzburger Straße 10, Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit zwei Zwerchgiebeln und erdgeschossig halbrund vortretender, nach 1950 verglaster ehem. Loggia, 1913 für Hofgärtner Hermann Müller nach Plänen von Franz Krampf.



Baudenkmal Würzburger Straße 10 (ehem. Zaak-Villa)²⁵

Innerhalb des Geltungsbereiches ist es vorgesehen, das seit einigen Jahren leerstehende Baudenkmal einer gewerblich geprägten Nutzung zuzuführen. Hierzu grundsätzlich denkbare oder zum Erhalt erforderliche Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen am Baudenkmal selbst sowie in dessen Nahbereich, sind nicht ohne Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Bad Kissingen) zulässig. Die zum Baudenkmal getroffenen Mindestfestsetzungen für die bauliche Gestaltung (Geschossigkeit, Dachgestaltung) orientieren sich (zunächst) ausschließlich am Gebäudebestand. Sofern sich im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Beurteilung diesbezüglich Änderungen oder sonstige Anforderungen ergeben, wird den Denkmalbelangen Vorrang vor den Bebauungsplanfestsetzungen eingeräumt. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens werden planungsrelevante Informationen hierzu eingeholt. Den Stellungnahmen der Denkmalschutzbehörden ist besonderes Gewicht beizumessen.

Bauarbeiten, ggf. am Baudenkmal selbst, sowie zur Realisierung des im Umfeld geplanten Einzelhandelsvorhabens, sind im gesamten Bebauungsplangeltungsbereich erforderlich. Alle Maßnahmen in und an Baudenkmalern (sowie im Umfeld) sind gemäß Art. 6 BayDSchG²⁶ erlaubnispflichtig. Bei den Bauarbeiten ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass eine Beschädigung oder Beeinträchtigung des Baudenkmales vermieden wird. Die Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter von Bauarbeiten, sind schriftlich hierauf hinzuweisen. Das Baudenkmal wurde im Planentwurf gekennzeichnet. Auf die denkmalschutzrechtlichen bzw. baudenkmalpflegerischen Anforderungen wurde im Bebauungsplan unter Buchstabe C, Ziffern 18 hingewiesen.

²⁵ Quelle: Bayerischer Denkmalatlas

²⁶ Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25. Juni 1973, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023



1.10.2 Art der baulichen Nutzung

1.10.2.1 Sondergebiet (SO) Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben. Danach sind die vorgenannten Betriebe regelmäßig nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

Mit den Bebauungsplanfestsetzungen soll die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes mit 2.000 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Dieser überschreitet somit die Grenze zur Großflächigkeit. Das dafür vorgesehene Areal an der Oskar-von-Miller-Straße in Bad Kissingen, beinhaltet eine Fläche von ca. 8.465 m².
Das Gebiet dient der Unterbringung von:

- Lebensmittelvollsortiment sowie branchenübliches ergänzendes Sortiment,
- Gastronomie,
- zugehörige Lager-, Technik- und Sozialflächen,
- die dem Einzelhandel zugehörigen Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie ihre Zu- und Umfahrten

1.10.2.2 Gewerbegebiet (GE)

Im räumlich untergeordneten Bereich des Baudenkmales (ehem. Wohn- und Geschäftshaus, Würzburger Straße 10), soll die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig sein. Für ca. 930 m² Grundstücksfläche wird Gewerbegebiet gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen werden zugelassen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bezeichneten, ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ebenfalls zugelassen.

Diese sind jedoch nur gebietsverträglich, wenn sie nicht stöempfindlich sind und deshalb mit dem Hauptzweck des Gewerbegebietes sowie des Sondergebiets Einzelhandel nicht in Konflikt geraten können. Ein Nachweis hierzu ist bedarfsweise im Rahmen des Bauantrages zu liefern.

Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Tankstellen, Lagerplätze

Tankstellen und Lagerplätze werden ausgeschlossen, um im Umfeld des Baudenkmales, nutzungstechnische und visuelle Beeinträchtigungen des historischen Gebäudes zu vermeiden. Zudem befinden sich in relativer Nähe bereits 2 Tankstellen an der Würzburger Straße sowie in der Kurhausstraße. Desweiteren sollen am Standort die Ziele bzw. Grundsätze der in unmittelbarer Nähe gelegenen Zonen des Weltkulturerbes nicht beeinträchtigt werden (siehe 1.10.1.2).

- Wohnungen

Eine Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld der geplanten Einzelhandelsobjekte und ihrer Fahr- und Parkflächen, würde zu unüberbrückbaren



immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen (Lärm). Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), werden deshalb ausgeschlossen.

- Vergnügungsstätten

Um ein ungesteuertes Ausbreiten von Vergnügungsstätten (z.B. Nachtlokale, Spielotheken) zu verhindern, wird deren Zulässigkeit im Gewerbegebiet ebenfalls ausgeschlossen, da zu befürchten ist, dass sie mit den anderen Nutzungen kollidieren oder zu städtebaulich unerwünschten Effekten führen können. In der Nachbarschaft befindet sich zudem bereits die „Spielhalle Bad Kissingen“ (Würzburger Straße 11).

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO, sind Tankstellen, Lagerplätze, Wohnungen jeglicher Art sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art, somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter“.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes bleibt dadurch gewahrt.

1.10.2.3 Nutzungseinschränkungen durch Lärmvorsorgemaßnahmen

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die geplanten gewerblichen Flächen zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die ermittelten Kontingente lassen tags auf der SO-Fläche eine im Wesentlichen uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zu. Im Nachtzeitraum sind gewisse Einschränkungen erforderlich. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch die nächstgelegenen zu schützenden Wohnnutzungen nordwestlich des Bebauungsplangebietes. Das für die GE-Fläche ermittelte Kontingent wird maßgebend durch die Wohnnutzungen östlich der Würzburger Straße begrenzt und kann als typisch für eingeschränkte Gewerbegebiete betrachtet werden.

Um die Kontingente einhalten zu können, sind zusätzlich aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) im SO-Gebiet vorzusehen (siehe hierzu Ziffer 5 der Begründung).

1.10.2.4 Umgrenzung von Flächen, bei denen die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 BauGB kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen, nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind.

Da die Bestandsgeometrien der Knotenpunkte, im Falle der Nutzungsaufnahme des geplanten Einzelhandelsbetriebes, infolge der Untersuchungen nicht ausreichend für einen leistungsfähigen Verkehrsablauf bzw. die Sicherstellung der Erschließung sind, müssen folgende Umbaumaßnahmen hergestellt sein, bevor der geplante Lebensmittelmarkt seinen Betrieb aufnehmen kann (= aufschiebende Bedingung).

- 1. der Umbau der Einmündung B 286 / Oskar-von-Miller-Straße zu einem lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt und*
- 2. der provisorische (Teilumbaumaßnahmen für zweistreifiges Linksabbiegen von der Würzburger Straße in Richtung Südbrücke) oder endgültige Umbau (komplette Umgestaltung im Zuge des Ersatzneubaus der Südbrücke) der Schlachthofkreuzung B 286 / B 287 / Kurhausstraße*

Zur bauleitplanerischen Sicherung, wird das geplante SO-Gebiet Einzelhandel als



„Fläche mit zeitlich aufschiebend bedingter Nutzung“ im Sinne von § 9 Abs 2 BauGB gekennzeichnet. Die aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit der Nutzung (siehe vorstehend) wurde unter Festsetzung B.7.9.1 im Bebauungsplan verankert. Details zur Verkehrsuntersuchung und den erforderlichen Baumaßnahmen, werden in Ziffer 1.10.9 dieser Begründung erläutert.

1.10.3 Maß der baulichen Nutzung

1.10.3.1 Sondergebiet (SO) Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Im Sondergebiet Einzelhandel wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, um anlagen- bzw. nutzungsbedingt einen ausreichend bemessenen Gebäudegrundriss für eine Einzelhandelsnutzung, einschließlich der dafür erforderlichen Pkw-Stellplätze zu ermöglichen. Damit erreicht die GRZ die Obergrenze des Orientierungswertes für SO-Gebiete gemäß § 17 der BauNVO. Da es sich beim Standort um einen Innenbereich nach § 34 BauGB handelt, kann unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung aus der Umgebungsbebauung, gemäß § 19 Abs. 4 Halbsatz 2 BauNVO eine geringe Überschreitung der GRZ zugelassen werden.

Bei einer Überschreitung der GRZ ist ausnahmsweise eine anteilige Anrechnung von Gebäude- und Fassadenbegrünung zum Ausgleich möglich (sh. Festsetzung B.2.2), wie nachfolgend beispielhaft dargestellt.

Beispielrechnung bei 10.000 m² Grundstücksfläche und 8.500 m² überbaute Grundfläche (Annahme): $8.500 \text{ m}^2 / 10.000 \text{ m}^2 = \text{GRZ } 0,85$

→ entspricht Überschreitung der Obergrenze der GRZ von 0,05, hier 500 m²

⇒ bei Dachbegrünung (je m² 75 % Ausgleich für ebenerdige Versiegelungsfläche): $500 \text{ m}^2 / 0,75 = \text{ca. } 666 \text{ m}^2$ (gerundet) Dachbegrünung erforderlich

⇒ bei Fassadenbegrünung (je m² 20 % Ausgleich für ebenerdige Versiegelungsfläche): $500 \text{ m}^2 / 0,20 = 2.500 \text{ m}^2$ Fassadenbegrünung erforderlich

Angesichts der Bestandssituation im Umfeld des Planbereiches, ist nicht damit zu rechnen, dass dadurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden bzw. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Auf der Basis des Filialkonzeptes, soll ein max. I-geschossiges Hauptgebäude errichtet werden. Hierbei darf eine max. Gebäudehöhe von 212,50 m ü. NHN nicht überschritten werden.

1.10.3.2 Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt, um für mögliche Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude, sowie für die Anlage von Parkflächen und Zufahrten ausreichend Spielraum zu gewährleisten. Damit bewegt sich die GRZ unter dem für GE-Gebiete maßgeblichen Orientierungswert der BauNVO (ebenfalls 0,8).

Ausgehend vom Bestand, ist im Gewerbegebiet eine max. II-geschossige Bauweise möglich. Als Gebäudehöhe darf die Bestandshöhe von max. 218,60 m ü. NHN nicht überschritten werden.

1.10.4 Bauweise, Baugrenzen

Für das gesamte Plangebiet wird eine *abweichende Bauweise* festgesetzt.



Im SO-Gebiet darf, zur Gewährleistung einer filialgerechten Grundrissgestaltung des Marktgebäudes, die Gebäudelänge dabei 50 m überschreiten. Als Standort des Vollsortimenters wird der südliche Grundstücksbereich festgesetzt, um vorgelagert in Richtung Oskar-von-Miller-Straße ein Platzangebot für die erforderlichen Fahr-, Park- und Grünflächen zu erhalten. Das Gebäude muss in dem durch Baugrenzen gekennzeichneten Bereich, mit mindestens 3 m Grenzabstand errichtet werden. Entlang der das Grundstück an der Westgrenze tangierenden bestehenden Hauptentwässerungsleitung, muss ein Mindestgrenzabstand von 4 m eingehalten werden. Für die Leitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Baugrenze im GE-Gebiet orientiert sich am Bestandsgebäude (ehem. Zaak-Villa), und erhält einen geringen Spielraum (bis zu 2 m), um Umbau-, Sanierungs- oder Anbauoptionen zu gewähren. Um dies sicherzustellen kann, basierend auf der festgesetzten Baugrenze, mit und ohne Abstand zu den Grundstücksgrenzen gebaut werden (sog. „halboffene“ Bauweise). Südlich der Zaak-Villa entsteht ein Platzangebot für Frei- und/oder Parkflächen sowie Eingrünungsmaßnahmen.

Sofern der Mindestgrenzabstand von 3 m aufgrund baulicher Zwänge unterschritten wird, ist im Rahmen des Bauantrages eine Abstandsflächenübernahme auf das Nachbargrundstück erforderlich (vgl. Art. 6 Abs. 2 BayBO²⁷).

1.10.5 Bebauung

Für die baulichen Festsetzungen im Sondergebiet, wurde die von den künftigen Betreibern bereits erstellte Objektplanung herangezogen. Die daraus abgeleiteten Festsetzungen zur Gebäudegestalt, orientieren sich an den für Fachmärkte allgemein üblichen Standards und stehen im Einklang mit den gestalterischen Zielsetzungen der Stadt Bad Kissingen. Zur Sicherstellung von planerischen Anpassungen im Rahmen der Realisierung, wurde jedoch Spielraum für die Ausgestaltung der Baukörper berücksichtigt. So wird infolge der Festsetzungen im SO-Gebiet die Zulässigkeit von Hauptgebäuden mit Pultdächern oder Flachdächern vorbereitet (0°-10° Dachneigung).

Die Festsetzungen im Gewerbegebiet wurden auf die zu erhaltende Zaak-Villa ausgerichtet. Diese sind jedoch im Einzelfall den konkreten Baudenkmalbelangen unterzuordnen (sh. Buchstabe C, Ziffer 18.2 des Bebauungsplanes).

Im GE-Gebiet können Walm- oder Satteldächer mit 25° - 40° Dachneigung errichtet werden.

Die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen ist zusätzlich zu beachten.

Den Hauptgebäuden untergeordnete Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ebenso sind im gesamten Geltungsbereich sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen, die Errichtung von Kundenstellplätzen sowie Stellplätzen mit E-Ladestationen, inkl. deren Zu- und Umfahrten, sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Lärmschutzwänden, Oberflächen- und Böschungsbefestigungen, sonstigen untergeordneten Bauteilen sowie Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung zugelassen.

1.10.6 Werbeanlagen

²⁷ Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023, durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023



Werbeanlagen sind im Plangebiet nur am Standort der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf der Dachfläche, oder mit wechselndem oder bewegtem Licht, sind unzulässig. Falls Lichtwerbeanlagen errichtet werden, sind zum Schutz der Nachbarschaft die einschlägigen Regelwerke²⁸ zur Minderung von Lichteinwirkungen zu beachten. Beeinträchtigungen des Verkehrs sind zu vermeiden.

Freistehende Werbeanlagen (Werbepylone) dürfen nur im SO-Gebiet errichtet werden. Der Standort ist ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen möglich, muss jedoch zur denkmalgeschützten Zaak-Villa 10 m Mindestabstand einhalten. Im Planentwurf wurde ein (unverbindlicher) Standortvorschlag durch Planzeichen dargestellt. Die Werbepylone dürfen am Standort max. 12 m Höhe über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Die Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Kissingen ist zusätzlich zu beachten.

1.10.7 Eingrünung

Alle künftig unversiegelten Grundstücksflächen des Sonder- bzw. Gewerbegebietes, werden durch Saat- und Pflanzmaßnahmen begrünt. Über stellplatzgebundene Baumpflanzgebote, wird eine adäquate Eingrünung des Areals durch den Bebauungsplan sichergestellt. Festgesetzt werden Pflanzvorgaben für standortgerechte oder -heimische Baumarten und -sorten (vgl. Auswahlliste Festsetzung B.5.1.2).

Für nicht überbaute Grundstücksflächen, Randbereiche und Kleinflächen ergehen Festsetzungen zur Bildung einer geschlossenen Vegetationsdecke (z.B. Rasen, Stauden). Insgesamt sollen mindestens 25 % der Grundstücksfläche vorzugsweise ebenerdig begrünt werden (GÜZ 0,25). Maximal die Hälfte der Begrünung kann jedoch über Fassaden- oder Dachbegrünung ersetzt werden (sh. Festsetzung B.5.1.3).

Im Bereich der Zaak-Villa sollen einzelne, randlich stehende Laubbäume erhalten werden.

Alle neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze, sind in einem Freiflächengealtungsplan aufzuzeigen, der dem Bauantrag beizulegen ist.

1.10.8 Klimaschutz

Die Stadt Bad Kissingen ist um eine nachhaltige Bauleitplanung bemüht. In diesem Rahmen sollen künftig auch die zur Verfügung stehenden Instrumente für eine klimaangepasste Bauweise Berücksichtigung finden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB ermächtigt Kommunen, bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten baulichen Anlagen, nicht nur bauliche, sondern auch technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien vorzuschreiben oder zu empfehlen. Die Festsetzungsmöglichkeit erfasst lediglich Neubauten. Unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, kann konkret vorgeschrieben werden, welche erneuerbare Energie genutzt werden muss.

Auch sind gemäß Art. 44a Abs. 2 BayBO die Eigentümer von gewerblich oder industriell genutzten Nichtwohngebäuden dazu aufgefordert, angemessen

²⁸ Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen, Ausgabe 2019, Bundesamt für Naturschutz (BfN);
Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzungen – Handlungsempfehlungen für Kommunen, Ausgabe September 2020, Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (STMUV)



ausgelegte Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, auf hierfür geeigneten Dachflächen zu installieren.

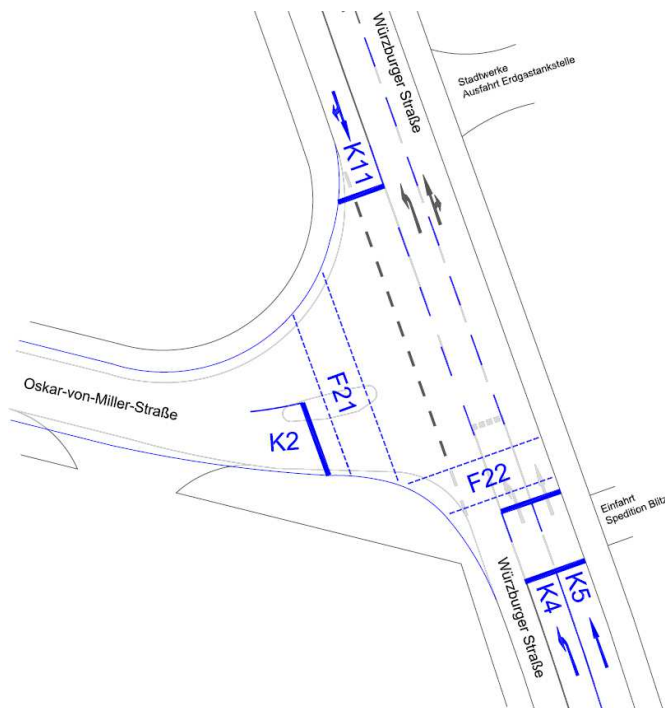
Zur Klimaanpassung „vor Ort“, wird deshalb die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf mind. einem Drittel der nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Festsetzung B.7.8). Für die Zaak-Villa gelten diesbezüglich jedoch ggf. zu beachtende bauhistorische Belange vorrangig.

Für die restlichen, nicht mit PV-Modulen überstellten Dachflächen (auch der Nebengebäude), ergeht eine Empfehlung zur extensiven Dachbegrünung (vgl. Buchstabe C, Ziffer 27).

1.10.9 Erschließung

Aufgrund des bereits im Bestand eingeschränkten Verkehrsflusses, kommt es regelmäßig zu Rückstaus von der „Schlachthofkreuzung“ (B 287 (Ostring) / B 286 (Würzburger Str.) / Kurhausstr.), bis zum Knotenpunkt B 286 (Würzburger Str.) / Oskar-von-Miller Straße, welcher auch für die Zufahrt zum Plangebiet maßgeblich zeigt. Die Überstauung führt in der Abendspitze regelmäßig zu Wechselwirkungen mit den Einbiegern der benachbarten Anbindungen (ehemaliges Schlachthofgelände, Stadtwerke, McDonalds, Oskar-von-Miller-Straße). Der maximale Rückstau beträgt in der Würzburger Straße bis zu 265 m. In der Oskar-von-Miller-Straße ergibt sich ein maximaler Rückstau von 62 m. Durch das prognostizierte Verkehrsaufkommen für das Plangebiet, würde sich die Situation weiter verschlechtern.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde deutlich, dass zur Sicherstellung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Umbaumaßnahmen an beiden Knotenpunkten erforderlich sind. Die hierzu notwendigen Erfordernisse wurden durch ein Verkehrsgutachten ermittelt und mit dem zuständigen Straßenbau- lastträger bereits vorabgestimmt.



Einmündung Würzburger Straße / Oskar-von-Miller-Straße:

Mit dem Umbau von einer vorfahrts- zu einer lichtsignalgeregelten Einmündung (Ampelanlage), stellt sich für den Planfall in der Morgen- und der Abendspitze ein leistungsfähiger Verkehrsablauf ein. Zusätzlich kann die fußläufige Anbindung des Plangebietes durch Querungsstellen verbessert werden.

Abbildung Planung Lichtsignalanlage (blau)²⁹

²⁹ Quelle: Verkehrsgutachten T+T Verkehrsmanagement GmbH



„Schlachthofkreuzung“:

Das Staatliche Bauamt Schweinfurt erwägt den Knotenpunkt im Zuge des Ersatzneubaus der Südbrücke in den nächsten 3-5 Jahren umzugestalten und auf die Gegebenheiten abzustimmen.

Als mögliche Übergangslösung bis zum endgültigen Umbau des Knotens, wird ein zweistreifiges Linkseinbiegen von der Würzburger Straße in Richtung Südbrücke in Erwägung gezogen. Mit einer geringfügigen Umverteilung der Grünzeiten, kann hierdurch für alle Verkehrsströme eine ausreichende Verkehrsqualität erreicht werden.

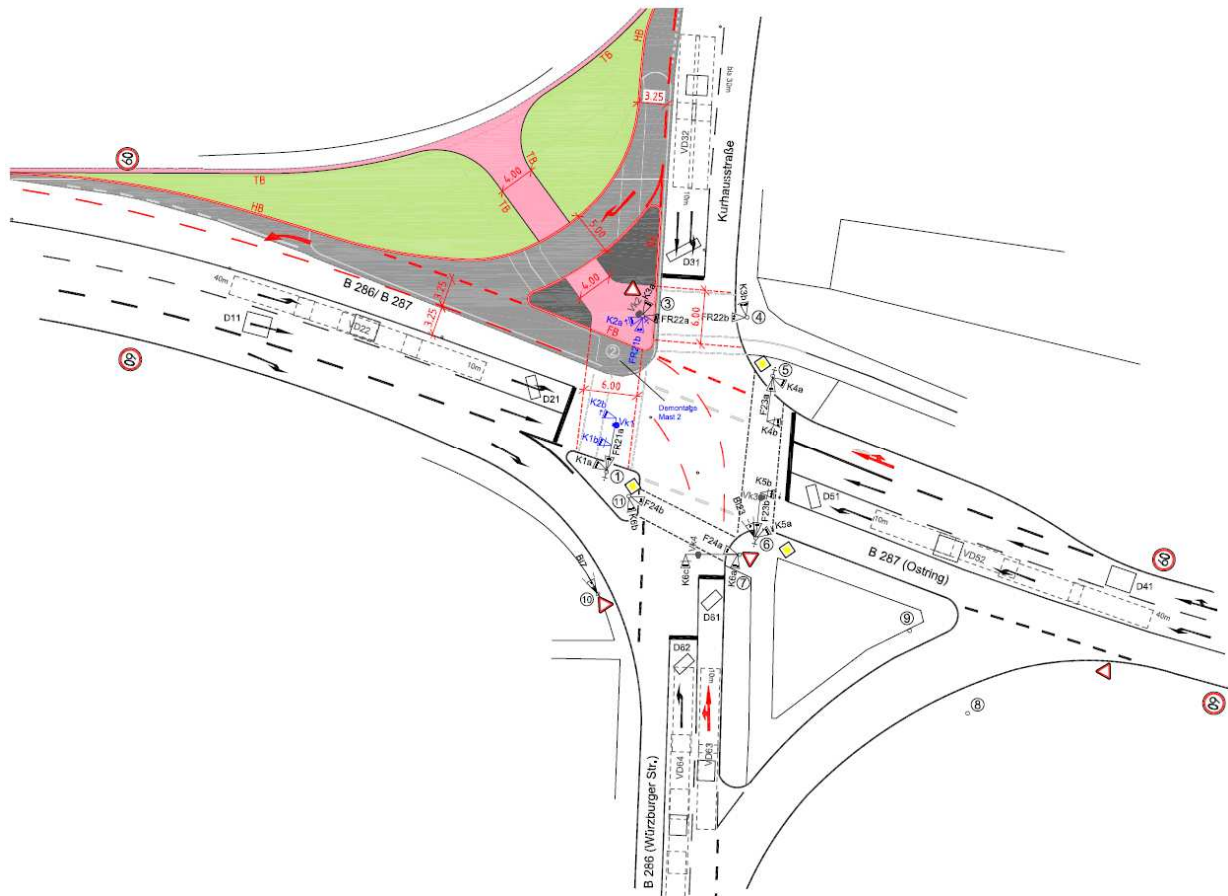


Abbildung Konzept für provisorischen Umbau „Zweistreifiges Linkseinbiegen“ (rot/farbig)³⁰

Wie unter Ziffer 1.10.2.4 beschrieben, müssen beide Umbaumaßnahmen (Lichtsignalanlage Würzburger Str./Oskar-von-Miller-Str. sowie Provisorium Schlachthofkreuzung) hergestellt sein, bevor der geplante Lebensmittelmarkt seinen Betrieb aufnehmen kann (= aufschiebende Bedingung).

Die alleinige Zufahrt zu den Vorhabengrundstücken, muss aufgrund der Aufstell- und Verzugslängen an der umzugestaltenden Einmündung Würzburger Straße / Oskar-von-Miller-Straße, an der Westseite des SO-Gebietes hergestellt werden (gegenüber Ausfahrt McDonalds). In der Folge ist bei der Realisierung der grundstücksinternen Erschließung (Park- und Fahrflächen), ein gesamtheitliches Konzept zu verfolgen. Sämtliche Zufahrten und Fahrgassen müssen für ein Befahren und

³⁰ Quelle: Verkehrsgutachten T+T Verkehrsmanagement GmbH



Wenden mit Feuerwehrfahrzeugen ausgebaut werden. An der Oskar-von-Miller-Straße sind zur Aufweitung der Fahrbahn Querschnittanpassungen am Geh-/und Radweg vorgesehen (neu 2,50 m). Der geplante Zufahrtsbereich sowie die neu geordneten öffentlichen Verkehrsflächen entlang des Vorhabengrundstückes, wurden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Zusätzlich wurde an der Westgrenze ein 2 m breiter Grundstücksstreifen gekennzeichnet, der eine geplante Grundstückstauschfläche zwischen dem Investor und der Stadt Bad Kissingen darstellt. Die Fläche soll ggf. künftig für eine städtische Fußweganbindung zum Parkplatz an der Eishalle zur Verfügung stehen. Da dies noch nicht abschließend geklärt wurde, wird auf eine verbindliche „Festsetzung“ als Verkehrsfläche im Bebauungsplan verzichtet.

Für die Grundstücksanschlüsse zur Ver- und Entsorgung der neu entstehenden Gebäude, werden bedarfsweise neue Leitungen verlegt.

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser, ist aufgrund der innerhalb und außerhalb des Plangebietes verlegten Bestandwasserleitungen und Hydrantenstandorte sichergestellt. Für eine zusätzliche Löschwasserbevorratung kann ein unterirdischer Löschwasserbehälter errichtet werden. Ebenso sind Anschlüsse an die bestehende Strom- und Gasversorgung oder für die Fernmeldekommunikation möglich. Alle eingeholten Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsunternehmen, wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereich von best. und geplanten Leitungen und Kabeln, sind die Bau- und Bepflanzungseinschränkungen gemäß den Sicherheitsbestimmungen der jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen zu beachten. Bedarfsweise sind Schutzmaßnahmen erforderlich (z.B. Einbau von Wurzelschutzplatten).

Das SO-Gebiet wird an der Westgrenze von einem städtischen Mischwasserkanal (Eiprofil DN 800/1200) gequert. Hierfür wurde ab der geplanten Grundstücksgrenze im Bebauungsplan ein 4 m breiter Grundstücksstreifen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bad Kissingen belegt. Der freie Zugang zur Leitung muss jederzeit gewährleistet sein.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser und Regenwasser kann aufgrund hierfür fehlender Voraussetzungen, nicht voneinander getrennt abgeleitet werden. Es ist eine Entwässerung im Mischsystem vorgesehen.

Die abwassertechnische Entsorgung des gesamten Areals, ist über Neuanschlüsse an die im Bestand verlegten Abwasserkanäle geplant. Aufgrund der bisherigen Nutzung am Standort ist davon auszugehen, dass diese ausreichend dimensioniert sind, um die Abwasserfracht aus dem Neuordnungsbereich aufzunehmen. Die Nachweise hierfür sind im Rahmen der Bauantragsstellung vorzulegen.

Die städtische Abwassersatzung ist zu beachten.

Die Sicherstellung und Durchführung aller tief- und straßenbaulich erforderlichen Maßnahmen, sowie die Übernahme sämtlicher Kosten durch den Investor hierfür, werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Kissingen und dem Vorhabenträger/Investor geregelt.

1.11 Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange der Umwelt besonders berücksichtigt.

Gemäß Anlage 1, Nr. 18 UVPg, gilt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für



den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe in sonstigen Gebieten (hier Innenbereich) eine Allgemeine Vorprüfungspflicht, sofern der unter Nr. 18.6.2 UVPG enthaltene Prüfwert für die Vorprüfung von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² Geschossfläche erreicht oder überschritten wird.

Im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO errechnet sich für das Vorhaben im SO-Gebiet eine maximale Geschossfläche von ca. 4.233 m² (8.465 m² x 0,5), womit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung der UVP-Pflicht erforderlich wird.

Da vorliegend ein Regelverfahren durchgeführt wird, wird die Umweltverträglichkeitsvorprüfung durch den Umweltbericht ersetzt (sh. Ziffer 7 der Begründung), dem die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter entnommen werden können.

1.12 Bodenordnende Maßnahmen

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

Alle benötigten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bzw. werden vom Investor erworben. Eine Ausnahme bildet der im Bebauungsplan gekennzeichnete, 2 m breite Grundstücksstreifen an der Westgrenze. Dieser wird zu Gunsten der Stadt Bad Kissingen für eine mögliche künftige Fußwegtrasse gesichert. Künftige Grundstücksgrenzen werden durch eine Neuvermessung gebildet.

Der Investor wird auf die Lage des öffentlichen Kanalstranges innerhalb des Bebauungspangeltungsbereiches hingewiesen. Im Bebauungsplan wird die Kanaltrasse mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet (sh. Buchstabe B, Ziffer 7.3 der Festsetzungen). Eine Überbauung des Kanales ist unzulässig.

1.13 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Neuordnung eines brachliegenden, ehemaligen Gärtnergrundstückes im baulichen Innenbereich, durch die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Zusätzlich soll das ehemals der Gärtnerei zugehörige Wohn- und Geschäftshaus (Zaak-Villa), unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes, für die Ansiedlung von sonstigen Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben bauleitplanerisch vorbereitet werden. Das seit Jahren ungenutzte Areal, liegt im baulich verdichteten Siedlungsbereich von Bad Kissingen, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Bad Kissingen – Süd“. Die im Bauleitplanverfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahmen und sonstige sachdienliche Anregungen, werden in die Planung eingebunden, um die Gesamtmaßnahme auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und den Belangen der Öffentlichkeit gerecht zu werden. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Mit der Nutzungsanpassung im Geltungsbereich, kann das unansehnliche und ungenutzte Grundstück, für eine planvolle Nachverdichtungsmaßnahme (Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Parkierung, Sicherung und Nutzbarmachung von Baudenkmalbestand) herangezogen werden. Sämtliche Kosten für die Vorhaben, inkl. der zur Nutzung erforderlichen Umbaumaßnahmen an den nächstgelegenen Straßenknotenpunkten, sowie für die sonstige straßen- und tiefbauliche Erschließung, werden vom Investor übernommen. Die Vorhaben sichern bzw. verbessern



die Nahversorgung der Einwohner Bad Kissingens mit Bedarfsgütern und schaffen ein zusätzliches Angebot an Arbeitsplätzen.

Durch die Planung besteht für die Stadt Bad Kissingen die einmalige Möglichkeit, die Fläche zu revitalisieren und einer dem gesamten Stadtgebiet einträglichen Nutzung zuzuführen, ohne hierfür die städtischen Finanzen zu bemühen.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass sich der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, als eine bedarfs- und sachgerechte Planung darstellt.

2 GRÜNDUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über Festsetzungen für Pflanzgebote von Bäumen sowie zusätzliche flächengebundene Eingrünungsmaßnahmen, ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten.

Bei der Grünordnungsplanung für gewerbeartige Nutzungen ist es unabdingbar, Eingrünungsmaßnahmen nur dort festzusetzen, wo dies den notwendigen funktionalen und betrieblichen Vorgängen nicht entgegenwirkt.

Zur raumoptischen Gliederung des Areals, ergehen Festsetzungen für eine Baumpflanzung im Bereich der Kunden- und Mitarbeiterstellplätze. Diese dienen zusätzlich zur Beschattung der Parkflächen. Im Bereich unbebauter Freibereiche sind Vegetationsflächen vorzusehen, die unter möglicher Berücksichtigung von Fassaden- oder Dachbegrünung, einen absoluten Grundstücksanteil von mindestens 25 % beinhalten müssen.

Infolge der vorgesehenen Neuordnung des gesamten Areals, sind Gehölzrodungen innerhalb des GE-Gebietes vorgesehen. Aus Artenschutzgründen werden diese auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. befristet. Ein Teil der bestehenden Bäume, soll aus optischen Gründen jedoch erhalten werden.

Die adäquate grünordnerische Gestaltung des Vorhabenbereiches, ist für die Baueingabe in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren (vgl. Hinweis Buchstabe C, Ziffer 30 des Planentwurfes).

Weitergehende Eingrünungs- oder Pflanzvorgaben erfolgen nicht, um die erforderlichen betrieblichen Vorgänge nicht unnötig zu beschränken.

In der Gesamtbetrachtung wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen gewährleistet, dass sich das Areal nach der Neugestaltung als sehr gut durchgrünter Gewerbestandort darstellt.

2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Privates Pflanz- und Saatgebot

- stellplatzabhängige Pflanzung von hierfür geeigneten Laubbaumarten zur Beschattung und Gliederung der Parkflächen sowie Auflockerung der Gebäudefronten;
- Breitflächige Ansaat bzw. Pflanzmaßnahmen auf den nicht überbauten Freiflächen im Grundstücksbereich; Mindestfläche 25 % des absoluten



Grundstücksanteiles unter möglicher Anrechnung von anteilig insgesamt 50 % für Fassaden- und/oder Dachbegrünung.

Für die Baumpflanzungen ist auf die Artenauswahlliste unter Buchstabe B, Ziffer 5.1.2 der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes zurückzugreifen. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Betriebsaufnahme verbindlich umzusetzen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

3.1 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet auf einer Hochterrasse des Saaletals im Naturraum der Südrhön (Hochflächen der Südrhön).

Das Gebiet besitzt als ehemals intensiv genutztes und überbautes Gärtneriegelände insgesamt eine geringere bis mittlere Bedeutung für den besonderen Arten- und Biotopschutz. Auf der Grundlage einer Relevanzprüfung bietet es jedoch Lebensraum für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Vögel, Zauneidechse, Fledermäuse). Es ist durch bestehende, sowie Reste bereits abgebrochener Gewächshäuser, ehem. Heizungsgebäude, Anzuchtbeete, Nebenflächen sowie Verkaufsgebäude und bestehende Villa überprägt. Die zwischenzeitlich nach Aufgabe der Nutzung aufgewachsenen Gehölze (v.a. Salweide, Birke, Berg-, Spitz- und Feldahorn) sowie die Eingrünung an der Oskar-von-Miller-Straße (Trompetenbaum, Eschen-Ahorn, Walnuss, Feld-Ahorn), wurden im Winter 2021/22 nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entfernt.

Eine Bewertung ist gemäß dem Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bayern (BayStMI - „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ / Stand 12/2021) erfolgt und dem der Begründung als Anlage beigefügten Bestandsplan zu entnehmen. Demnach befinden sich im Plangebiet:

- ⇒ Flächen ohne (wesentliche) Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
wie asphaltierte, betonierte, geschotterte, gepflasterte oder mit Gebäuden und Gebäuderesten überbaute Flächen
- ⇒ Flächen mit geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gebietskategorie I)
wie Ruderal- und Pionierflora auf Schotter und Schutt, Gehölze mit Stockaus schlägen im gerodeten Bereich, Kleingrünflächen mit teils bodendeckender Strauchvegetation bzw. Unterwuchs für Baumbestand
- ⇒ Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gebietskategorie II)
wie verbliebener Baumbestand nördlich und östlich der Zaak-Villa

3.2 Ausgleich

Das Vorhabengrundstück ist aktuell mit den baulichen Anlagen der ehemaligen Zaak-Gärtnerei überstellt, die (bis auf die Zaak-Villa) aber komplett beseitigt werden. Das gesamte Umfeld ist voll erschlossen und infolge von Bebauung und



Nutzung überwiegend gewerblich geprägt.

Das Landratsamt Bad Kissingen hat die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans deshalb als baulichen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB eingeordnet.

Einzelhandelsbetriebe sind im Rahmen ihrer räumlichen und funktionalen Nutzung mit Gewerbebetrieben gleichzusetzen. Da sich das geplante Einzelhandelsvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, somit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 34 Abs. 1 BauGB), wäre eine (Wieder)Bebauung und Nutzung des Grundstückes grundsätzlich auch ohne entsprechende Bauleitplanung zulässig. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist damit ein Ausgleich nicht erforderlich, „da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Das Erfordernis für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung ergibt sich alleine aus planungsrechtlicher Sicht, da gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in eigens für sie festgesetzten SO-Gebieten oder Kerngebieten zulässig sind.

Auf eine weitere oder vertiefende Betrachtung im Rahmen der Eingriffsregelung kann deshalb verzichtet werden.

Dies entbindet die planende Kommune nicht von der Verpflichtung planbedingte Eingriffe im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu minimieren. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Eingriffen in die unbeelebten und belebten natürlichen Schutzgüter (und deren Wechselwirkungen) sind im Umweltbericht aufgeführt. Insbesondere ist der unvermeidbare Verlust von Einzelbäumen im Bereich der Zaak-Villa, im Rahmen der grünordnerischen Planung durch die Pflanzung von mehreren Bäumen im Stellplatzbereich auszugleichen. Dies wird durch die Festsetzung unter Buchstabe B, Ziffer 5.1.1 bauleitplanerisch gesichert.

Die zu prüfenden Artenschutzbelange wurden gutachterlich bewertet und haben Einfluss in die Bebauungsplanfestsetzungen gefunden (Konfliktvermeidende Maßnahmen).

4 ARTENSCHUTZ

Der Geltungsbereich befindet sich im baulich verdichteten Siedlungsraum der Stadt Bad Kissingen. Der gesamte Bereich weist durch die vorhandenen sowie ehemaligen Nutzungen bzw. den Verkehr, bereits erhebliche Störungen für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Dort wechseln teilweise Bereiche mit stark versiegelten und weniger versiegelten Flächen. Das gesamte Areal ist durch die ehemaligen und die aktuellen Nutzungen sehr heterogen geschichtet. Die stark anthropogen veränderten und verdichteten Böden auf den ehemaligen Gärtnereiflächen sind nährstoffarm. Die Bodeneigenschaften im unmittelbaren Umfeld der Zaak-Villa sind günstiger, jedoch ebenfalls nicht ohne Vorbelastung.

Mit der im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen artenschutzrechtlichen Abschichtung bzw. Relevanzprüfung, wurde ein hierzu befähigter Fachmann beauftragt. Im Rahmen mehrerer Ortsbegehungen wurden mögliche Lebensstätten geschützter Tier- und Pflanzenarten erfasst. Die Ergebnisse wurden in einem



Fachbeitrag zum besonderen Artenschutz zusammengefasst.

4.1 Betroffenheit von Arten

Pflanzen

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL³¹ vorhanden.

Reptilien

Die vorhandenen Vegetationsflächen der Trittrasen-, Pionier- und Ruderalflora bilden potenzielle Habitate der Zauneidechse. Ein Fund eines Einzelexemplars im September 2021 hat sich bei weiteren Begehungen im Jahr 2022, trotz nach außen durch Reptilienschutzzäune abgegrenzten Bereichen, nicht bestätigt. Zwar kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine Lebensstätten der Zauneidechse betroffen sind, es wird jedoch bis zum Baubeginn eine Umzäunung hierfür in Frage kommender Bereiche, gegen die Zuwanderung von Zauneidechsen von außen empfohlen.

Säugetiere

Das Areal kann potenziell als Jagd- und Transferhabitat von Fledermäusen genutzt werden. Jedoch wurden lediglich im Keller der Zaak-Villa Hinweise auf ein Fledermausquartier angetroffen. Um eine Tötung oder Verletzung ggf. vorhandener Individuen auszuschließen, muss vor Abbruch- oder Umnutzungsmaßnahmen am Keller fachkundig geprüft werden, ob aktuell genutzte Quartiere bestehen.

Vögel

Es sind aufgrund der vorhandenen Lebensraumpotentiale Vogelarten der ökologischen Gilde „Siedlungsgebiete“ betroffen (hier Hausrotschwanz, Haussperling, Rauchschwalbe, Türkentaube). Villa, Verkaufsgebäude, Gewächshäuser sowie Lagergebäude wurden auf konkrete Hinweise auf best. Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin untersucht. Im Keller der Zaak-Villa wurden drei ungenutzte Nester der Rauchschwalbe vorgefunden. Potenzial bieten die Flächen mit Stockausschlägen entfernter Gehölze, die Gewächshäuser, in denen sich dichte Sukzessionsgehölze entwickelt haben, sowie halboffene Gebäudeteile (Kamin, Heizanlage) und Nischen und Vorsprünge an den Außenfassaden. Da v.a. weit verbreitete „Allerweltsarten“ betroffen sind, kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Um baubedingte Tötungen oder Verletzungen auszuschließen, sind Konflikt vermeidende Maßnahmen erforderlich.

4.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, werden konfliktvermeidende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Buchstabe B, Ziffer 6.2).

V1 - Sicherung angrenzender Lebensstätten gegen den Baubetrieb (Zauneidechse)

V2 - Verbot der Gehölzentfernung in der Zeit vom 01.03 – 30.09.

V3 - Baufeldräumung vom 01.03. - 30.09. unzulässig, außer wenn zwischen

³¹ Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG), i.d.F. vom 01.01.2007, zuletzt geändert am 13. Mai 2013



01.10. und 28./29.02. Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt werden oder vor Baubeginn eine fachliche Prüfung auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten stattfindet

- V4 - Gebäudeabbruch vom 01.03. – 30.09. unzulässig, außer wenn vor Abbruch eine fachliche Prüfung nachweist, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten bestehen.
- V5 - Maßnahmen zur Vermeidung des signifikant erhöhten Vogelschlagrisikos bei Verglasungen

4.3 Zusammenfassung

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt dann nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Aufgrund der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gebäude- und Freiflächenstrukturen, kann davon ausgegangen werden, dass noch qualitativ und quantitativ ausreichende mögliche Quartiere bestehen.

Bei Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Bad Kissingen, südlich der Oskar-von-Miller-Straße und westlich der Würzburger Straße. Nördlich befindet sich ein Schnellrestaurant und ein Postverteilzentrum, östlich befindet sich ein zu Wohnzwecken genutztes Gebäude (Würzburger Straße 9), ebenso westlich angrenzend (Oskar-von-Miller-Straße 1 und 3). Südöstlich liegen die Betriebsflächen und -gebäude eines Autohändlers, südlich und südwestlich Lagerflächen, die Bad Kissinger Eissporthalle und der zugehörige Parkplatz.

Somit liegt das Areal insgesamt in einem „lärmsensiblen“ Bereich.

Zur fachlichen Beurteilung der schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, wurde ein schallschutztechnischer Fachbeitrag erarbeitet.

Um den schalltechnischen Anforderungen für den geplanten Einzelhandelsstandort grundsätzlich zu genügen, wird eine Festsetzung erforderlich, wonach innerhalb des Plangebietes Wohnnutzungen jeglicher Art ausgeschlossen werden (vgl. B.1.2.2 des Bebauungsplanes).

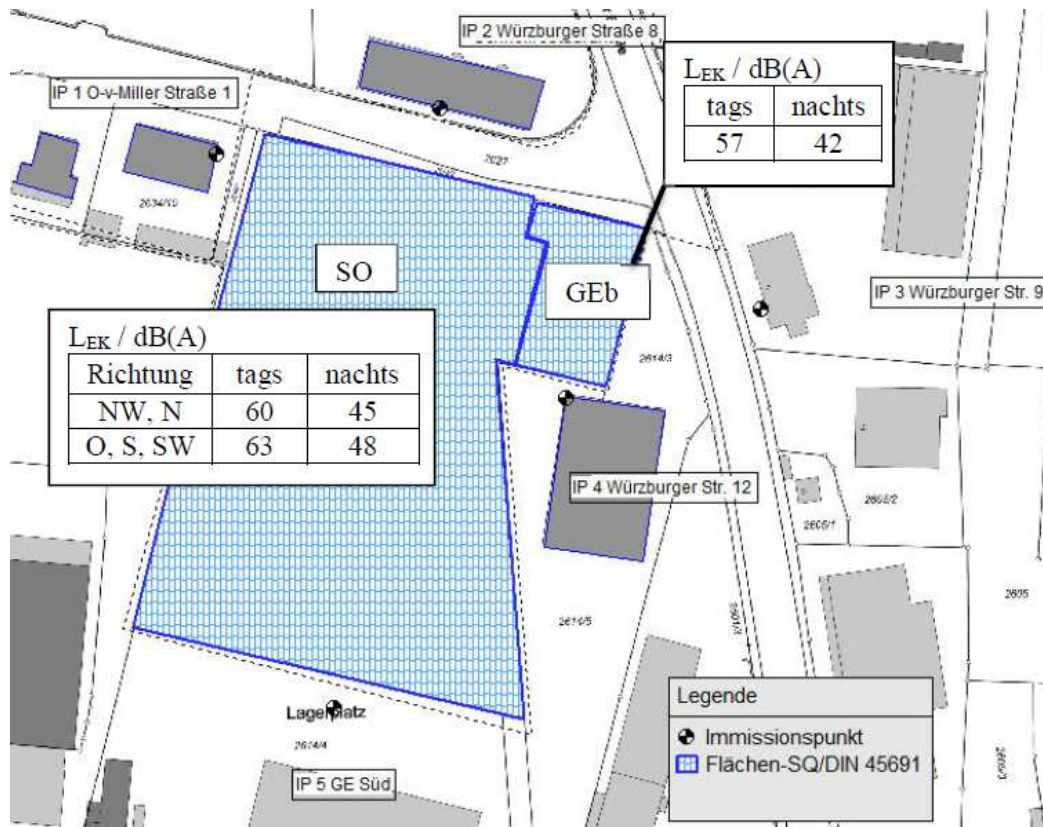
Damit mögliche Lärmkonflikte mit bestehender Wohnbebauung bzw. schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld vermieden werden, ergehen zusätzlich Hinweise zur Einhaltung richtungsabhängiger Emissionskontingente im Bebauungsplan. Damit werden die durch den künftigen Betrieb und die Anlagen des Nahversorgungszentrums zu erwartenden Lärmimmissionen, durch eine Schallemissionskontingentierung so begrenzt, dass die in der Wohnnachbarschaft geltenden, einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 6 dB unterschritten werden.

Um gewerblich genutzten Flächen weitestgehende Anpassung- und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, enthält die DIN 45691³² ein Verfahren zur Festlegung

³² Geräuschkontingentierung nach DIN 45691: 2006-12



von richtungsabhängigen *Zusatzkontingenten*. Das zulässige Kontingent für die SO-Fläche wird vor allem Richtung Nordwesten und Norden durch die benachbarten MI-Flächen stärker beschränkt als in Richtung Osten, Süden und Südwesten. In Richtung der gewerblichen Flächen, wird deshalb für die SO-Fläche ein Zusatzkontingent angesetzt.



Zulässige Geräuschkontingente Bauungsplan³³

Die ermittelten Kontingente lassen tags auf der SO-Fläche eine im Wesentlichen uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zu. Im Nachtzeitraum sind gewisse Einschränkungen erforderlich. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch die nächstgelegenen zu schützenden Wohnnutzungen nordwestlich des Bauungsplangebietes.

Auf der SO-Fläche sind zur Einhaltung der Geräuschkontingente zusätzlich folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- ⇒ kein Lkw-Lieferverkehr in der Nachtzeit (22:00 Uhr – 06:00 Uhr),
- ⇒ Errichtung einer mind. 30 m langen, abknickenden Lärmschutzwand (H = 6,10 m, Abknickbreite 5 m) zum nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort (Wohngebäude Oskar-von-Miller-Straße 1) an der Westgrenze, zur Abschirmung von Geräuschemissionen aus dem Parkverkehr

Das für die GE-Fläche ermittelte Kontingent wird maßgebend durch die Wohnnutzungen östlich der Würzburger Straße begrenzt und kann als typisch für Gewerbegebiete betrachtet werden.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist im Genehmigungsverfahren bzw. im Baugenehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen. Unter

³³ Quelle: Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Berichtsnummer X1293.003.03.001 vom 18.10.2023



Beachtung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auf der SO-Fläche, kann von einer Einhaltung der Kontingente an den nächsten zu schützenden Nutzungen zulässigen Immissionsrichtwertanteilen ausgegangen werden. Auf Nachweis kann von den Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden.

Der Schallimmissionsschutz zwischen den einzelnen Flächen im Plangebiet ist gemäß TA Lärm zu führen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

6 HINWEISE

6.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Begründung im gesamten Plangebiet (z.B. Pflanzarbeiten, Erdarbeiten), werden von den Investoren bzw. künftigen Eigentümern der Grundstücke erbracht.

6.2 Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser, ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig.

Die Einleitung von Grund- und Quellwasser in den Mischwasserkanal ist unzulässig. Bei Einleitung in Gräben oder einen Regenwasserkanal, wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.

Bei hohen Grundwasserständen sind geeignete Bauweisen zu wählen (z.B. Auftriebssicherung, wasserdichte Wannen, ...). Bauliche Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.

Die städtische Entwässerungssatzung (EWS) hat Gültigkeit und ist zusätzlich zu beachten.

6.3 Regenwasserbewirtschaftung

Unter Berücksichtigung der Vorgaben für eine wassersensible Siedlungsgewinnung, ergehen Empfehlungen für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement.

Als Maßnahme im Sinne einer ökologischen Regenwasserbehandlung, soll sauberes Regenwasser nach Möglichkeit einer Versickerung zugeführt werden (wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich).

Zum Schutz vor Starkniederschlägen werden die Bauherren auf dauerhaft verbleibende Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion gemäß § 5 Abs. 2 WHG³⁴ hingewiesen.

6.4 Lichtimmissionen

Im Planbereich werden Werbeanlagen zugelassen. Um eine nachteilige Lichteinwirkung auf die Nachbarschaft durch Leuchtwerbbeanlagen zu mindern, sind bei deren Errichtung die einschlägigen Richtlinien zu beachten (vgl. Buchstabe C, Ziffer 20 des Bebauungsplanes).

³⁴ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023



Die Beleuchtung freistehender Werbeanlagen in der Nachtzeit (22 - 6 Uhr) ist untersagt.

6.5 Denkmalrechtliche Belange

Bei der Realisierung des Vorhabens sind neben der konkreten Betroffenheit eines Baudenkmals (sh. Ziffer 1.10.1.3 der Begründung), auch die Belange des allgemeinen Bodendenkmalsschutzes zu beachten. Im Zuge von Erdbaumaßnahmen aufgefundene Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht (sh. Buchstabe C, Ziffer 19 des Bebauungsplanes).

6.6 Altlasten, Bodenschutz

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Bad Kissingen oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.

Im neu zu bebauenden Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah, möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit, fachgerecht zu verwerten.

Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial, sollten innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken (z.B. Parkplatzunterbau) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg, die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Es wird empfohlen, bei der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, ein Fachbüro zu beteiligen.

Rückbau

Zur Realisierung des Bebauungsplanvorhabens ist der Abbruch von Bestandsgebäuden und befestigten Flächen erforderlich.

Hierzu wird auf die Arbeitshilfe und die weiteren Ausführungen des Bayerische Landesamtes für Umwelt (LfU) auf der Seite: https://www.lfu.bayern.de/abfall/schadstoffratgeber_gebaeuderueckbau/kontrollierter_rueckbau/index.htm verwiesen. Mit der Arbeitshilfe gibt das LfU Hilfestellung, was im Vorfeld des Gebäuderückbaus zu beachten ist.

6.7 Zugehörige Fachbeiträge (Gutachten) als Bestandteil des Bebauungsplanes

Folgende Fachbeiträge, in den jeweils gültigen Fassungen, sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter" der Stadt Bad Kissingen, und liegen den Unterlagen bei:

- Geräuschkontingentierung, Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz für Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter", Stadt Bad Kissingen, Berichtsnummer X1293.003.03.001, vom 18.10.2023, Wölfel Engineering



GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg

- Beitrag zum besonderen Artenschutz für Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter" mit 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Bad Kissingen, vom April 2023, Landschaftsarchitekt BDLA Martin Beil, Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg, inklusive *Faunistische Bestandsaufnahmen Zauneidechse (Lacerta agilis)* vom August/September 2021, sowie *Zauneidechsenkartierung und Gebäudekontrolle* vom August 2022, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung neuer Einzelhandelsflächen an die Oskar-von-Miller-Straße in Bad Kissingen, vom 12.07.2022, inkl. Fortschreibungen vom 30.09.2022, 15.11.2022 und 19.04.2023, T + T Verkehrsmanagement GmbH, Im Steingrund 3, 63303 Dreieich
- Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Bad Kissingen, vom 04.03.2021, inkl. Stellungnahme vom 28.07.2021, CIMA Beratung + Management GmbH, Brienner Str. 45, 80333 München
- Kampfmittelvorerkundung "Bad Kissingen, Oskar-von-Miller-Straße", vom 15.05.2023, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Sieboldstraße 10, 97230 Estenfeld

7 UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung

Der Umweltbericht ist ein zentrales Instrument und unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf. Die umweltschützenden Belange werden durch eine „integrative Umweltprüfung“ in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Umweltbericht“ (§ 2a BauGB) den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

7.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Auf dem im bebauten Innenbereich gelegenen Grundstück der ehemaligen Zaak-Gärtnerei an der Oskar-von-Miller-Straße in Bad Kissingen, ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters inklusive der dafür erforderlichen Außenflächen durch einen Investor geplant. In diesem Rahmen soll zudem die denkmalgeschützte, leerstehende Zaak-Villa bauleitplanerisch für eine gewerbeartige Nutzung vorbereitet werden. Das Gesamtvorhaben bedingt, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, inklusive Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Auf dem abgegrenzten Areal zwischen der Oskar-von-Miller-Straße und dem Dr. Hans-Weiß-Sportpark an der Eissporthalle, soll Baurecht für einen selbstständigen Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment (max. ca. 2.000 m² Verkaufsfläche), Gastronomie (max. 150 m² Nutzfläche), einschließlich der jeweils zugehörigen Lager-, Technik- und Sozialflächen hergestellt werden. Im Zuge der Einzelhandelsentwicklung soll zudem das in unmittelbarer Nachbarschaft liegende, und unter Denkmalschutz stehende, ehemalige Wohn- und Geschäftshaus der Gärtnereibesitzer (Würzburger Straße 10), einer neuen Nutzung als Standort für



weitere Handels- oder Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Verwaltungen, Freiberuflern, etc. zugeführt werden. Auf den Grundstücksfreiflächen sind die Fahrgassen sowie die Parkstände für den Kunden-, Mitarbeiter- und Lieferverkehr geplant.

Die Zufahrt und Erschließung muss über die Oskar-von-Miller-Straße erfolgen. Im unmittelbar funktionalen Zusammenhang, muss im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt, zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Verkehrs an den nahegelegenen Verkehrsknotenpunkten, der Umbau der bestehenden vorfahrtsberechtigten Einmündung „Würzburger Straße (B 286) / Oskar-von-Miller-Straße“ zu einem ampelgeregelten Knotenpunkt sowie der – entweder provisorische oder komplette – Umbau der „Schlachthofkreuzung“ erfolgen. Für die Schlachthofkreuzung sind in den nächsten Jahren Umbaumaßnahmen im Zuge der Erneuerung der Südbrücke durch das Staatliche Bauamt geplant. Sämtliche straßenbauliche Maßnahmen müssen abgeschlossen sein, bevor der Einzelhandelsbetrieb seine Nutzung aufnehmen kann.

Der für das Lebensmittelvollsortiment vorgesehene Betrieb, überschreitet die Grenze zur Großflächigkeit und ist damit als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind, außer in Kerngebieten, nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Das gesamte zur baulichen Nutzung vorgesehene Grundstück wird als „Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt. Für den Bereich um die Zaak-Villa wird „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung am geplanten Standort, bietet sich für die Stadt Bad Kissingen die Möglichkeit, die wohnungsnah Grundversorgung der Bürger mit Lebensmitteln und anderen Waren des täglichen Bedarfs zu sichern bzw. zu verbessern. Durch die Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsangebotes, soll das Stadtgebiet zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Die geplante Aktivierung der ehemaligen Zaak-Villa, soll das Standortangebot für gewerbearbeitende Nutzungen in diesem Zusammenhang erweitern. Durch die Revitalisierung der innerstädtischen Gärtnereibrache, kann dem Bedarf an der Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen werden.

Standortbedingt sind im Zuge der Gebietsentwicklung verschiedene planungsrelevante Belange bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Diese betreffen insbesondere den Denkmalschutz, den Lärmschutz, den Artenschutz sowie die Belange des städtischen Verkehrs. Für hierzu erforderliche Bebauungsplanfestsetzungen und -hinweise wurden Fachgutachten und -beiträge erstellt.

Art und Umfang der Planung werden vorliegend charakterisiert durch:

- Eine ca. 8.130 m² große Sondergebietsfläche (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Planung sieht für die bauliche Entwicklung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor. Das Grundstück liegt im baulich verdichteten Siedlungsraum an der Oskar-von-Miller-Straße und damit im beplanten Innenbereich der Stadt Bad Kissingen. Der Geltungsbereich weist durch die vorhandenen bzw. ehemaligen Nutzungen bereits erhebliche Störungen auf. Es wechseln teilweise Bereiche mit stark versiegelten und weniger versiegelten Flächen. Das gesamte Areal ist durch die ehemaligen und die aktuellen Nutzungen sehr heterogen geschichtet. Die Böden auf dem ehemaligen Gärtnereigelände sind stark anthropogen verändert und überwiegend verdichtet.
- Eine ca. 930 m² große Fläche für Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 Abs. 1



BauNVO. Die Fläche beschränkt sich auf das räumliche Umfeld des zur Umnutzung vorgesehenen, denkmalgeschützten ehemaligen Wohn- und Geschäftsgebäudes an der Würzburger Straße 10 (Zaak-Villa). Die Grundflächenzahl beträgt 0,7. Rückwärtig befindet sich ein zum Abbruch vorgesehenes, ehemaliges Gewächshaus der Gärtnerei. Das Grundstück ist bis auf wenige vorgelagerte Grünflächen versiegelt (Pflaster, Gebäude, Gewächshaus). Am Nord- und Ostrand findet sich Nadel- und Laubbaumbestand.

- Anliegende, zur Anpassung vorgesehene öffentliche Verkehrsflächen an der Oskar-von-Miller-Straße (ca. 310 m²); zusätzlich eine ca. 115 m² große „Grundstückstauschfläche“, die ggf. als künftige Fußwegtrasse zum Parkplatz an der Eissporthalle Verwendung finden soll.
- Regelungen für eine zeitlich aufschiebende Bedingung im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Nutzung der SO-Fläche, aufgrund straßenverkehrsbaulich erforderlicher Umbaumaßnahmen an den nächstgelegenen Knotenpunkten (Eimündung Würzburger Str./Oskar-von-Miller-Straße, „Schlachthofkreuzung“).
- Festlegung teilweiser richtungsabhängiger Emissionskontingente für Betriebe und Anlagen sowie zusätzlicher aktiver Lärmschutzmaßnahmen; inkl. einer ca. 335 m² großen Fläche am Westrand des SO-Gebietes, als Vorhaltefläche für die erforderliche Lärmschutzwand;
- Die Eingrünung des Areals durch Einzelbäume und Grüngestaltungsvorgaben für unbebaute Grundstücksanteile;
- konfliktvermeidende und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG;

Übersicht der geplanten Realflächen des Geltungsbereiches in ha:

Nettobaupfläche SO-Gebiet	ca. 0,813 ha
Nettobaupfläche GE-Gebiet	ca. 0,093 ha
Fläche für Lärmschutzwand	ca. 0,034 ha
„Tauschfläche“ Stadt	ca. 0,011 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,031 ha
<u>Gesamtfläche Geltungsbereich</u>	<u>ca. 0,982 ha</u>

7.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem Denkmalschutzgesetz, dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, aus dem LEP Bayern, dem Regionalplan Region Main-Rhön (3) sowie weiteren Fachplanungen, wie dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen.

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan Region Main-Rhön (3)

In den Strukturkarten des LEP Bayern und des Regionalplanes Main-Rhön wird die Kreisstadt Bad Kissingen als Oberzentrum im „allgemeinen ländlichen Raum“ geführt. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden.

Mit der Bereitstellung der SO- und GE-Fläche, trägt der Bebauungsplan den Zielen



des LEP und des RP3 Rechnung. Durch die geplante bauleitplanerische Entwicklung, werden Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen. Die Standortvoraussetzungen für großflächigen Einzelhandel liegen vor, zudem besteht Bedarf für weitere gewerbeartige Nutzungen. Das Planungsvorhaben steht damit nicht im Konflikt mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.

Im Einzelnen wird auf Ziffer 1.9 der Begründung verwiesen.

➤ **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs 2 BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen, stimmen die mit dem Bebauungsplan angestrebten Nutzungen des Gebietes, nicht mit den Darstellungen überein.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

➤ **Naturschutz**

Die Ausweisung von neuen Baugebieten kann durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt, Bodenstruktur und Nutzung sowie durch Änderungen des Kleinklimas zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Sie sind daher grundsätzlich als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten.

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Vorliegend wurden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als baulicher Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB eingeordnet. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die bauleitplanerisch bedingten Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt waren. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen werden nachfolgend im Umweltbericht beschrieben.

➤ **Artenschutz**

In der Planungspraxis sind immer wieder geschützte Arten und Biotope betroffen und die resultierenden artenschutzrechtlichen Aspekte sind in den Bauleitplanverfahren und bei der Genehmigung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die Komplexität der Anforderungen hat in den vergangenen Jahren, vor dem Hintergrund der geltenden europarechtlichen Vorschriften und deren Umsetzung in das nationale Recht, sowie durch die Rechtsprechung deutscher Verwaltungsgerichte und des Europäischen Gerichtshofes, deutlich zugenommen. In der Folge hat sich der Artenschutz als fester Prüfungsbestandteil in der Bauleitplanung, der Zulassung von Vorhaben und der Fachplanung etabliert. Hierbei sind die Anforderungen des Artenschutzes frühzeitig zu beachten, um einen geregelten Verfahrensablauf sicherzustellen und letztlich auch die Realisierbarkeit vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen, wirtschaftlichen und kommunalen Interessen gewährleisten bzw. abschätzen zu können.

Das Artenschutzgutachten wurde von einem hierfür qualifizierten Fachbüro erstellt. Sich daraus ergebende Festsetzungen zum besonderen Artenschutz, wurden in den



Bebauungsplan integriert.

➤ **Immissionsschutz**

Der vorbeugende Immissionsschutz ist regelmäßiger Bestandteil der Bauleitplanung. Stets sind einzelfallbezogen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu Lärm, zu Gerüchen, zu Luftschadstoffen oder zu störfallrelevanten Stoffen im Planverfahren sachgerecht und rechtssicher zu bewältigen.

Die Planungsleitlinie zur „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ verlangt für die Lärmvorsorge die Berücksichtigung von Lärmbelastungen, insbesondere im Rahmen des in die Zukunft gerichteten planerischen Gestaltungsauftrags der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt, dass die betroffenen Nachbarn vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen sind. Soweit gewerbliche oder industrielle Gebiete im Laufe der Zeit unmittelbar an Wohngebiete heranwachsen, können Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte, nach Maßgabe der konkreten Schutzwürdigkeit in einem angemessenen Rahmen zugelassen werden.

Durch die vorliegend einzelhändlerisch/gewerblich geplanten Nutzungen, sind nicht nur unerhebliche Lärmauswirkungen auf die unmittelbare (Wohn)Nachbarschaft und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Um diese auf ein umweltverträgliches Maß zu begrenzen, wurden fachgutachterliche Untersuchungen angestellt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

➤ **Denkmalschutz**

Durch das Bayerische Denkmalschutzgesetz sind die Kommunen verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes Rücksicht zu nehmen. Diese Belange können es je nach den tatsächlichen Gegebenheiten in der konkreten Planungssituation rechtfertigen, Grundstücke, deren Gebäude unter Denkmalschutz stehen, aus städtebaulichen Gründen besonderen Beschränkungen zu unterwerfen.

Die betroffenen Belange des vorliegend in die Planung integrierten Baudenkmales, wurden gemäß den geltenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen gewürdigt. Vorliegend gehen die Bestimmungen des Denkmalschutzes vor die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

7.2.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ, auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten.

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet wurden herangezogen:

Allgemeine Datengrundlagen

- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen
- Denkmalliste
- Amtliche Biotopkartierung (LfU)



- Artenschutzkartierung (LfU)
- Geobasis-/Geofachdaten

Gutachten / Fachbeiträge

- Lärmgutachten
- Artenschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Kampfmittelvorerkundung
- Bodenuntersuchung
- Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Diese sind u.a. Grundlage für die Beurteilung der umweltschützenden Belange.

Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsthematik, orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestands sowie der Neuplanung, an dem vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden. Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde artenschutzfachlich geprüft, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Ebenso wurde ein Gutachten zur Konfliktbewältigung mit dem Schallimmissionsschutz erstellt, sodass erforderliche Lärmvorsorgemaßnahmen getroffen werden können. Zudem wurden Voruntersuchungen hinsichtlich des Kampfmittelverdachts und zur Prüfung auf Altlasten und Bodenbeschaffenheit im Planbereich angestellt. Desweiteren wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, um Informationen über den Umfang von Maßnahmen zur straßenbaulichen Gebietsanbindung zu erhalten. Die Belange des Einzelhandels wurden auf der Grundlage einer Verträglichkeitsuntersuchung mit den sonstigen Entwicklungsbereichen des Stadtgebietes, sowie vorhandener Untersuchungen zur Stadtentwicklung beurteilt.

Weitere Detailerkennnisse wurden im Rahmen einer Ortsbegehung mit Fotodokumentation erlangt. Darüber hinaus gehende Informationen, werden aus den Informationen im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligungen erwartet.

7.2.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Bestand:

In Bad Kissingen stehen geologisch Löss und Lösslehm, sowie lehmige, sandige und teilweise kiesige Sedimente der nahegelegenen Saale an. Durch künstliche Auffüllungen sind die natürlichen Böden in der Regel im vorliegenden Plangebiet jedoch nicht mehr anzutreffen. Kampfmittel sind gemäß einer Vorerkundung nicht zu erwarten.

Das ursprünglich als Gärtnerei genutzte Plangebiet liegt heute vollständig brach. Im Geltungsbereich ist nahezu die Hälfte der Fläche und des Bodens mit etwa 4.150 m² (etwa 42,3 % der Gesamtfläche) vollständig überbaut bzw. versiegelt (Gebäude, Asphalt, Pflaster, Beton). Hinzu kommen ca. 2.115 m² (etwa 21,5 % der Gesamtfläche), die regelmäßig als Schotter- bzw. Erdwege genutzt wurden. Die natürlichen Bodenfunktionen sind hier entfallen. Lediglich etwa 3.560 m² Fläche (etwa 36,2% der Gesamtfläche) zeigen sich als derzeit unversiegelte Vegetationsfläche aus Ruderal- und Pionierflora, sowie verbliebenen schmalen Grünstreifen mit Baum- und Strauchbewuchs. Auch hier sind die natürlichen Bodenfunktionen, durch bestehende Auffüllungen und Ablagerungen sowie Staubdepositionen und mit zu rechnenden organischen und anorganischen Belastungen der Böden, erheblich



eingeschränkt.

Prognose der Auswirkungen:

Mit der Neuordnung des Gebietes ist eine Konversion der Nutzung verbunden. Es ist in der Gesamtbetrachtung von einer Neuversiegelung bestehender „offener“ Bodenflächen und einer Entsiegelung vorhandener Belags- und Gebäudeflächen auszugehen.

Die geplanten Grundflächenzahlen von 0,8 bzw. 0,7 führen, als Maß für die Bebauungs- und Versiegelungsintensität, gegenüber dem Ausgangszustand zu einer zusätzlichen Versiegelung oder dem Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Aufgrund des relativ hohen bestehenden Versiegelungs- und Überbauungsgrads (ca. 63,8 % der Gesamtfläche) und den vorhandenen Bodenbelastungen, wird den dadurch zu erwartenden Auswirkungen jedoch eine insgesamt nur geringe Erheblichkeit zugeordnet, zumal Wasserspeicher, Puffer- und Lebensraumfunktionen von Tier- und Pflanzenarten durch z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen kompensiert werden können.

⇒ **Es verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit.**

7.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Hydrogeologisch gehört das Planareal zum Teilraum Spessart, Rhönvorland und Buntsandstein des Odenwalds. Im näheren Umkreis befinden sich mehrere Trinkwasserschutzgebiete in den Gemarkungsbereichen Reiterswiesen und Arnshausen. Die Plangrundstücke liegen auf der Grenze der Heilquellenschutz zonen II und III, und somit komplett innerhalb des Heilquellenschutzgebietes der staatlichen Heilquellen von Bad Kissingen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der etwa 200 m westlich gelegenen Fränkischen Saale. Das Oberflächenwasser fließt natürlicherweise dem Gefälle des Geländes folgend zur Saale ab. Der überwiegende Anteil des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet entwässert von Belags- und Dachflächen derzeit in die örtliche Kanalisation, und ist aufgrund des Bestandes als stärker verschmutzt zu bewerten.

Im Brunnen des ehemaligen Gartengeländes wurde Grundwasser auf dem Niveau der Fränkischen Saale gelotet. Es ist mit zeitweise höheren Grundwasserständen zu rechnen, insbesondere bei Hochwasserführung der Saale.

Prognose der Auswirkungen:

Die durch neue Versiegelung und Überbauung bedingten Auswirkungen auf Wasserrückhalt und Wasserabfluss, können teilweise durch Wasser rückhaltende Maßnahmen oder Versickerung kompensiert werden.

Verschmutzungen des Grundwassers müssen im Rahmen der allgemeinen rechtlichen Anforderungen vermieden werden. Aufgrund des Grundwasserabstands sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Auf die Verordnung des Heilquellenschutzgebietes wird hingewiesen. Diese ist zu beachten. Beeinträchtigungen der Heilquellen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.



⇒ **Keine erheblichen Auswirkungen**

7.2.4 Schutzgüter Luft und Klima

Bestand:

Das Plangebiet liegt im wärmebegünstigten Saaletal, mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 9° C und einem durchschnittlichem Jahresniederschlag von etwa 635 mm. In der Zukunft ist mit einer Erhöhung der Durchschnittstemperatur sowie eine Tendenz zu verstärkten Starkniederschlägen zu erwarten. Die allgemeine Hauptwindrichtung Südwest wird durch die Ausrichtung des Saaletals verstärkt.

Mit dem bestehenden hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrad und dem geringen Anteil an ausgleichend wirksamen Grünflächen, ist der Planraum durch lokale starke sommerliche Überwärmung gekennzeichnet. Bei Inversionswetterlagen kann es zeitweise zu erhöhten Belastungen der Luft mit Feinstaub (Rauchgase, Verkehr) kommen.

Lokalklimatisch ausgleichend wirksam sind die bewaldeten Hänge des Saaletals, sowie die Saale als Wasserfläche. Das Saaletal wirkt zudem als Frischluftschneise. Die für Klimaausgleich und Lufthygiene wirksamen Gehölze beschränken sich im Wesentlichen auf die Bestände am Dr. Hans-Weis-Sportpark bzw. entlang der Saale.

Prognose der Auswirkungen:

Aus dem Bebauungsplan werden sich erhöhte Mengen an Zielverkehr mit erhöhten Luftbelastungen ergeben. Mit den durch die Planung ermöglichten Vorhaben kommt es zum Verlust nahezu aller im Gebiet befindlicher Gehölze. Mit der zulässigen Grundflächenzahl können sich Versiegelungs- und Überbauungsgrad und damit klimatische Belastungen geringfügig erhöhen. Der Verlust an lokalklimatisch wirksamer Vegetationsfläche und Gehölze, kann durch die Festsetzung ausgleichender Flächenbegrünung sowie die Anpflanzung geeigneter, trockenheits- und hitzetoleranterer hochstämmiger Laubbäume (Pflanzgebote) ausgeglichen werden. Zum konkreten Klimaschutz wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Hauptgebäude festgesetzt.

⇒ **Keine erheblichen Auswirkungen**

7.2.5 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume – Artenvielfalt

Bestand:

Das Plangebiet ist aufgrund der ehemaligen gärtnerischen Nutzung, durch bestehende oder bereits abgebrochene Gewächshäuser, Heizungsgebäude, Anzuchtbeete, Nebenflächen sowie Verkaufsgebäude und bestehende Villa überprägt. Es besitzt daher überwiegend eine geringe bis mittlere Bedeutung für Tiere, Pflanzen und die Artenvielfalt.

Die aktuell noch von Gehölzen überprägten Bereiche umfassen im Plangebiet nur einen geringen Flächenanteil von etwa 145 m². Im Bereich der ehemaligen Anzuchtbeete und Freiflächen wurden die Bestände vollständig beseitigt, sodass sich aktuell allenfalls aufkommende oder Reste artenarmer Ruderal- oder Staudenflur zeigt. Bereiche wie Schotterwege und der Anteil des südlich gelegenen städtischen Lagerplatzes sind gehölzfrei. In den noch vorhandenen Gewächshäusern herrscht teilweise noch dichter Bewuchs (z.B. Brombeere, Waldrebe). Bäume mit Höhlen oder Spalten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine geschützten Pflanzenarten angetroffen. Jedoch wurden im Hinblick auf besonders geschützte Tier- und Vogelarten, die Betroffenheit potentieller Lebensräume von Fledermäusen, Zauneidechsen und Vögel der ökologischen Gilde „Siedlungsbereiche“ festgestellt.

Prognose von Auswirkungen:

Bei Beachtung von konfliktvermeidenden Maßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Hinblick auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten prognostiziert (s. Beitrag zum besonderen Artenschutz). Um Schädigungen bzw. Tötungen oder Verletzungen auszuschließen, werden im Bebauungsplan hierzu geeignete Maßnahmen festgesetzt.

Insgesamt werden bei der erforderlichen Beseitigung der im Plangebiet vorgefundenen Biotoptypen, überwiegend keine erheblich negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume erwartet.

⇒ **Keine erheblichen Auswirkungen**

7.2.6 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Bestand:

Das Plangebiet liegt im Umfeld von Misch-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen und ist durch überwiegend gewerbeähnliche Nutzungen vorgeprägt. Wohngebäude bzw. schutzbedürftige Nutzungen finden sich jedoch in direkter westlicher Nachbarschaft (Oskar-von-Miller-Straße 1). Das Plangebiet wird derzeit nicht genutzt.

Von der Oskar-von-Miller-Straße, der Würzburger Straße und dem Parkplatz an der Eissporthalle wirken Lärm-, Abgas- und Staubemissionen auf das Plangebiet ein, ebenso wie von den südlich anschließenden Gewerbeflächen (Autohaus, städtischer Lagerplatz). Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine Emissionen auf die Umgebung ein.

Das Plangebiet hat keine bzw. nur untergeordnete Bedeutung für die Freizeit und Naherholung.

Abgesehen vom denkmalgeschützten Gebäude, besteht aufgrund der Vorbelastungen auch keine besondere Bedeutung für das wahrnehmbare Stadt- und Landschaftsbild. Kampfmittelreste wurden durch eine Vorerkundung ausgeschlossen. Gesundheitsschädliche Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Prognose von Auswirkungen:

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem (Schall-)Schutzanspruch der außerhalb des Plangebietes liegenden Bestandsnutzungen, wurde mittels schalltechnischer Untersuchungen (Gutachten) geprüft. Um dies zu erreichen, müssen im verbindlichen Bebauungsplan verschiedene Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Wohnnutzungen im Plangebiet selbst, müssen in diesem Rahmen ausgeschlossen werden.

⇒ **keine erheblichen Auswirkungen**

7.2.7 Schutzgut Landschaft

Bestand:



Die Stadt Bad Kissingen liegt im Naturpark Bayerische Rhön, Teile der Saaleaue und umliegenden Hänge liegen im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Der gesamte Planraum unterliegt intensiver Nutzung durch Verkehr und Gewerbe, unter Beimischung einzelner Wohngebäude. Die Wertigkeit des örtlich wahrnehmbaren Landschaftsbildes ist deshalb gering.

Das Plangebiet befindet sich am Übergang des bebauten Innenbereiches zum südlich gelegenen Sportgelände, dahinter liegen die Einrichtungen der städtischen Kläranlage. Exponierte landschaftliche Lagen sind nicht betroffen. Eine negative Fernwirkung auf das Landschaftsbild durch die künftige Nutzung kann deshalb ausgeschlossen werden.

Prognose von Auswirkungen:

Die visuellen Beeinträchtigungen durch neue Baukörper können im Zuge der grünordnerischen Planung des Bebauungsplanes minimiert werden.

⇒ **Keine erheblichen Auswirkungen**

7.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Würzburger Straße 10, Wohn- und Geschäftshaus (D-6-72-114-581). Dabei handelt es sich um die ehemalige Villa der Zaak-Familie. Das 1913 errichtete Gebäude stellt sich als zweigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchgiebeln und einer erdgeschossig halbrund vortretenden Loggia dar. Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer.

Das Plangebiet liegt zwar außerhalb, jedoch in unmittelbarer Nähe der sog. „Property-Zone“ sowie „Puffer-Zone“ der UNESCO-Welterbestätte (siehe hierzu Ziffer 1.10.1.2 der Begründung).

Das Baudenkmal und der Welterbe-Status erfordern grundsätzlich eine sensible Stadt- und Freiraumplanung.

Prognose von Auswirkungen:

Die Zaak-Villa ist zum Erhalt und für eine gewerbeartige Nutzung vorgesehen (z.B. Büros, Dienstleister, Gastronomie, Praxen). Hierzu sind im Bebauungsplan Kennzeichnungen und Hinweise zum Denkmalschutz enthalten. Für das Gebäude gelten die denkmalrechtlichen und denkmalschützenden Belange dem Bebauungsplan vorgeschaltet, d.h. dass die aktuell am Bestand orientierten baulichen Festsetzungen zur z.B. Höhe oder Dachgestaltung, im Zuge von denkmalrechtlichen Anforderungen unterliegen können. Sämtliche Maßnahmen in und am Baudenkmal sind gemäß Art. 6 BayDSchG erlaubnispflichtig. Auf der Basis des Bebauungsplanes sind somit Beeinträchtigungen der Erleb- und Nutzbarkeit des Baudenkmales nicht zu erwarten.

Durch die baulichen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass im SO-Gebiet im Vergleich mit dem aktuell noch vorhandenen Gebäudebestand, die historischen Sichtachsen aus der Property-Zone heraus, nicht einschränkend verbaut werden (hier z.B. zur Burgruine Botenlauben). Die Gebäudehöhe des Baudenkmales (Zaak-Villa) soll gehalten werden. In der Gesamtbetrachtung sind somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Belange Bad Kissingens als UNESCO-Welterbestätte zu erwarten.

⇒ **Keine erheblichen Auswirkungen**



7.2.9 Schutzgebiete Naturschutz

Bad Kissingen liegt im Naturpark „Bayer. Rhön“ sowie in der Entwicklungszone des „Biosphärenreservates Rhön“. In relativer Nähe stellen die Saale-Auen und die Hänge des Finsterberges Teile des Landschaftsschutzgebiets „Bayer. Rhön“ dar. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet bestehen nicht. Im Plangebiet sind keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und Pflanzenarten nach Anhang II FFH-RL betroffen. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete im Hinblick auf nach Anhang II FFH-RL geschützte Tier- und Pflanzenarten und nach Anhang I geschützten Lebensraumtypen, sind nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht betroffen, ebenso wie nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope oder nach § 39 BNatSchG besonderes geschützte Landschaftsbestandteile.

7.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das ökologische Gleichgewicht.

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlicher Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Mit der Neuordnung bzw. (Wieder)Bebauung des Areals, geht jedoch in der Gesamtbetrachtung nur eine relativ geringe zusätzliche Flächenversiegelung einher.

Durch die integrierte Grünordnungsplanung wird eine adäquate landschaftsbild- bzw. stadtbildoptische Einbindung des Gebietes gewährleistet. Ebenso wird dafür Sorge getragen, dass Teile des Gebietes als offenporige, versickerungsfähige Bereiche verbleiben.

Aufgrund des derzeitigen Zustandes des Plangebietes (Gewerbebrache), sowie angesichts des aktuellen Kenntnisstandes, sind die Umweltfolgen von möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

7.3 Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen

Zu ermitteln sind

- ⇒ die „Anfälligkeit (Gefährdung und Widerstandsfähigkeit) des durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauprojektes für schwere Unfälle und/oder Katastrophen,
- ⇒ das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen und
- ⇒ deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erheblicher nachteiliger Folgen für die Umwelt“ (UVP-ÄndRL vom 15. Mai 2014 im BauGB).

Bestand / Eingriff:

Wasser/Überschwemmung: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsbereichen und Wasserschutzgebieten, jedoch innerhalb des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Kissingen. Besondere Risiken sind nicht bekannt.



Betrieb des Sondergebietes: Besondere Risiken, die vom geplanten Einzelhandelsbetrieb oder der gewerblichen Nutzung des Baudenkmales ausgehen können, sowie besondere Risiken angrenzender Gewerbebetriebe durch Unfälle sind nicht bekannt. Eine Lagerung oder Verarbeitung gesundheitsgefährdender oder explosiver Stoffe ist nicht vorgesehen.

Georisiken: Es sind keine konkreten Georisiken bekannt.

Kampfmittel: Das Plangebiet gilt gemäß einer Vorerkundung als kampfmittelfrei. Dennoch auftretende Funde im Rahmen der Bauarbeiten sind zu melden und die Arbeiten einzustellen. Bauleitplanerisch können Risiken ausgeschlossen werden.

Altlasten: Im Rahmen bodenkundlicher Untersuchungen wurde im Vorfeld kein hinreichend begründeter Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast festgestellt. Sofern bei den Abbrucharbeiten Verdachtsmomente bestehen, sind die Behörden zu informieren und ggf. geeignete bzw. notwendige Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen. Risiken können ausgeschlossen werden.

Abfälle, gefährliche Stoffe: Betriebsbereiche mit gefährlichen Stoffen gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG sind grds. nicht vorgesehen. Für den Umgang mit Sonderabfällen im Rahmen der Abbrucharbeiten, sind die einschlägigen rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Der Betrieb des Gebietes verursacht Verpackungsabfall, wie er im Durchschnitt von vergleichbaren Vorhaben produziert wird. Die Abfälle werden durch die vor Ort tätigen Entsorgungsunternehmen abgefahren und nach den geltenden abfallrechtlichen Vorgaben entsorgt oder wiederverwertet. Sonderabfälle entstehen nicht. Für Umweltverschmutzungen ergeben sich keine besonderen Anhaltspunkte.

Verbleibende Auswirkungen:

Keine; für durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben und Betriebe wird innerhalb des Geltungsbereiches im Vergleich zum bisherigen Standort, weder die Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) für schwere Unfälle und/oder Katastrophen, noch das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen erhöht.

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Davon ausgehend, dass innerhalb des Planbereiches die brachliegenden Flächen ungenutzt bleiben und die Gebäudeleerstände nicht beseitigt werden, ergeben sich für die Fläche kurzfristig keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den ökologischen Zustand. Mittelfristig wird sich im unbebauten Bereich Gehölzbestand einstellen, sodass sich die Bodenfunktionen ändern. Es entsteht (auch in den Leerstandsgebäuden) sukzessive Lebensraum für Tierarten, der jedoch gewissen störenden Einflüssen durch die umliegenden Nutzungen unterliegen wird.

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1a (3) des Baugesetzbuches sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.



Vermeidung von Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Bevölkerung

Schutzgut Boden

- Allgemeine Vorkehrungen zum Bodenschutz nach BBodSchV und KrWG

Wasserhaushalt

- Allgemeine Vorkehrungen bei der Behandlung von Niederschlagswasser nach dem Stand der rechtlichen und fachlichen Vorgaben
- nach Möglichkeit Wasserrückhalt durch Versickerungsmaßnahmen
- Empfehlung zur Dachbegrünung im nicht mit PV-überstellten Dachbereich

Klima und Luft

- Baumpflanzungen (Pflanzgebote klimatoleranter Arten und Sorten – Staubfilter, Temperatenausgleich)
- Anpflanzungen und Ansaaten nicht überbauter Flächen (Klimaausgleich)
- Festsetzung von PV-Anlagen zur Nutzung solarer Energie

Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt

- Artenschutzrechtliche, konfliktvermeidende Maßnahmen

Bevölkerung

- Ausschluss von Wohnungen im Plangebiet (Lärmschutz)
- Emissionskontingente zum Lärmschutz angrenzender Gebiete
- Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Kulturelles Erbe

- Sicherung Baudenkmal
- Schutz historischer Sichtachsen (Weltkulturerbe)

Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nicht erforderlich (Innenbereich).

Ein Erfordernis für Ersatz- oder Ausgleichsflächen zum besonderen Artenschutz ist nicht vorhanden.

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch das Vorhaben ergibt sich für die Stadt Bad Kissingen die Möglichkeit, einen Nahversorgungsstandort für Lebensmittel sowie ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot auf dem ehem. Gelände der Zaak-Gärtnerei an der Oskar-von-Miller-Straße zu etablieren, sowie eine langjährige und unansehnliche Gewerbebrache zu beseitigen. Das durch Leerstand geprägte Areal, wird einer für die Stadtentwicklung zu-träglichen Neunutzung zugeführt. Zusätzlich wird die örtliche Infrastruktur erneuert und ausgebaut. Die für Einzelhandelsansiedlungen erforderlichen Standortvoraussetzungen werden erfüllt.

Ein unter bauleitplanerisch betrachteten Aspekten vergleichbarer oder geeigneterer Standort, ist in Bad Kissingen aktuell nicht vorhanden. Standortalternativen scheiden somit aus.

7.7 Zusätzliche Angaben

7.7.1 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)



Ziel des sog. „Monitorings“ ist es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Aufgrund der voran beschriebenen Untersuchungen, sind Umweltauswirkungen von nur geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter zu erwarten. Den verbleibenden Auswirkungen der Planung, wird durch Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen begegnet.

Nach der Plandurchführung soll überprüft werden, ob unvorhersehbare oder nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgetreten sind.

Zur Überprüfung gehört die Überwachung der Umsetzung der notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Minimierung oder Vermeidung.

Als weitere Maßnahme ist im Rahmen der Baueingabeplanung zu überwachen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet bzw. umgesetzt werden.

Ebenso muss sichergestellt sein, dass eine fachgerechte Entwässerung des Gebietes auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgt, und dass die in Bebauungsplan und Begründung klar formulierten Belange zum konkreten Lärm- und Denkmalschutz verbindlich beachtet bzw. umgesetzt werden.

Bei der Durchführung sämtlicher Maßnahmen, sind die Vorgaben des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung zu beachten. Die Maßnahmen sind im Benehmen mit den zuständigen Fachbehörden umzusetzen. Diese sind dabei rechtzeitig zu informieren und zu beteiligen.

7.7.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Seitens der Stadt Bad Kissingen soll dem Antrag eines Investors entsprochen werden, demzufolge auf dem ehemaligen Gelände der brachliegenden Zaak-Gärtnerei an der Oskar-von-Miller-Straße, die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters inklusive Parkierung geplant ist. Das geplante Einzelhandelsobjekt überschreitet dabei die Grenze zur Großflächigkeit. Zudem kann die in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens gelegene, zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellte, ehemalige Zaak-Villa, einer standortverträglichen, gewerbeartigen Nutzung zugeführt werden. Mit dem Vorhaben ist eine Neustrukturierung und Revitalisierung des ungenutzten Leerstandsgebietes möglich. Die Stadt Bad Kissingen führt die zur Bebauung und Nutzung der Grundstücke erforderliche Bauleitplanung durch. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter“ sowie die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgesehen.

Für etwa 0,982 ha Gesamtfläche sollen Festsetzungen für eine Nutzung als „Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ und „Gewerbegebiet (GE)“ (Zaak-Villa), inklusive der zugehörigen Verkehrsflächen und Außenanlagen getroffen werden. Aufgrund besonders betroffener Belange, sind spezifische Regelungen zum Lärm-, Denkmal- und Artenschutz erforderlich. Durch das prognostizierte nutzungsbedingte Verkehrsaufkommen im SO-Gebiet, müssen die nächstgelegenen Straßenknotenpunkte ertüchtigt bzw. umgebaut werden. Die Nutzungsaufnahme im SO-Gebiet ist deshalb erst zulässig, wenn die erforderlichen Umbaumaßnahmen erfolgt sind. Die SO-Fläche wird im Bebauungsplan diesbezüglich mit einer sog. „zeitlich aufschiebenden Bedingung“ belegt.

Ausgleichsflächen werden nicht erforderlich, da es sich bei dem Areal um einen beplanten bzw. bebauten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB handelt. Auf die



Anwendung eines beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung) wurde verzichtet.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass trotz verschiedener Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen, durch die Verwirklichung der Planung für die Schutzgüter Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit verbleiben.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse, und nach Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei einer Verwirklichung der Planung, voraussichtlich nicht mit erheblichen, oder dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen. Einer Verwirklichung des Bebauungsplanes steht aus Sicht des Umweltschutzes somit nichts entgegen.

Anerkannt: Stadt Bad Kissingen
Dr. Dirk Vogel, Oberbürgermeister

ANLAGE BEGRÜNDUNG:

Bestandsplan Eingriffsregelung, M. 1:1.000



Literaturverzeichnis

- **Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg.** Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter", Stadt Bad Kissingen. *Schallimmissionsprognose, Berichtsnummer X1293.003.01.002*, 03.05.2023
- —. Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter", Stadt Bad Kissingen, *Geräuschkontingentierung, Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb, Berichtsnummer X1293.003.03.003*, 18.10.2023.
- **Landschaftsarchitekt BDLA Martin Beil, Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg.** Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter" mit 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Bad Kissingen, *Beitrag zum besonderen Artenschutz*, April 2023
- **Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth.** Nahversorgung - Lebensmitteleinzelhandel - Oskar-von-Miller-Straße, Bad Kissingen, *Faunistische Bestandsaufnahmen Zauneidechse (Lacerta agilis)*. August/September 2021
- **Kaminsky-Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth.** Nahversorgung - Lebensmittel - Oskar-von-Miller-Straße, Bad Kissingen, *Zauneidechsenkartierung und Gebäudekontrolle*, August 2022.
- **Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Sieboldstraße 10, 97230 Estenfeld.** Bad Kissingen, Oskar-von-Miller-Straße, *Kampfmittelvorerkundung*, 15.05.2023
- **CIMA Beratung + Management GmbH, Briener Str. 45, 80333 München.** geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Bad Kissingen, *Verträglichkeitsuntersuchung / inkl. Stellungnahme*, 04.03.2021 / 28.07.2021
- **PETerra, Gesellschaft für Altlastenmanagement, Umwelt- und Geotechnik mbH.** Zaak-Gelände Bad Kissingen. *Orientierende Erkundung auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, 21029-G02*, 10.05.2021
- **Junker und Kruse, Stadtforschung/Planung, Markt 5, 44137 Dortmund,** Stadt Bad Kissingen, *Einzelhandels- und Zentrenkonzept*, April 2009
- **Bayer. Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, 2023**
- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München,** *Bayerischer Denkmaltatlas, 2023*
- **T+T Verkehrsmanagement GmbH, Im Steingrund 3, 63303 Dreieich,** Anbindung neuer Einzelhandelsflächen an die Oskar-von-Miller-Straße in Bad Kissingen, *Verkehrstechnische Untersuchung inkl. Fortschreibungen*, 12.07.2022, 30.09.2022, 15.11.2022, 19.04.2023
- **18005-1, DIN,** Schallschutz im Städtebau, *Grundlagen und Hinweise für die Planung*. 2002-07
- **45691, DIN,** *Geräuschkontingentierung*, 2006-12
- **Main-Rhön, Regionaler Planungsverband,** *Regionalplan der Region Main-Rhön (3)*, Lesefassung 03.12.2020
- **Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,** Landesentwicklungsprogramm Bayern, *LEP*, 01.06.2023

Stadt Bad Kissingen, Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter", ST. Bad Kissingen

Bestandsplan



Einstufung Bestand

Nutzungen - Einstufung gem. Leitfaden und Biotopwertliste

Schutzgüter keiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- ca. 4.150 m² / 0 Wertpunkte (WP)

- ca. 3.230 m² Gebäudefläche - Einstufung als BNT X4, Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete, 0 WP
- ca. 355 m² Asphaltfläche - Einstufung als BNT V31, Rad- und Fußwege, versiegelt, 0 WP
- ca. 265 m² Betonfläche, inkl. Mauern - Einstufung als BNT P5, sonstige versiegelte Flächen, 0 WP
- ca. 300 m² Pflasterfläche - Einstufung als BNT P5, sonstige versiegelte Flächen, 0 WP

Schutzgüter geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1a Leitfaden) - ca. 5.670 m² / 18.595 Wertpunkte (WP)

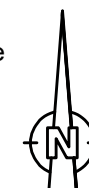
- ca. 2.115 m² Schotter-/Erdwege - Einstufung als BNT P431, Ruderalfläche/Gewerbebrache mit verdichtetem Boden, vegetationsfrei /-arm, 2 WP
- ca. 3.410 m² ehem Anzuchtbeete, Neben- und Lagerflächen, gerodet - Einstufung als BNT P432, Ruderalfläche/Gewerbebrache mit artenarmer Ruderal-, Stauden- und Pionierflur, 4 WP
- ca. 145 m² Grünfläche - Einstufung als BNT P21, Privatgarten strukturarmer, 5 WP

Schutzgüter mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1b Leitfaden) - ca. 350 m² / 2.800 Wertpunkte

- ca. 350 m² Baumbestand (7 Bäume - 50 m²/Baum) - Einstufung als BNT B322, Einzelbäume/Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung, 8 WP

Planlegende

- Geltungsbereich Bebauungsplan - Gesamtfläche real ca. 9.820 m²
- best. Nutzungen (Straßen, Wege, etc.) außerhalb Geltungsbereich
- Kanalbestand
- Wasserleitungsbestand
- Sonstiger Leitungs- und Kabelbestand
- Höhengichtlinien
- U festgesetztes Überschwemmungsgebiet Fränkische Saale
- D Umgrenzung Baudenkmal
- D-6-72-114-581 Aktennummer Baudenkmal
- HQ II Schutzzonengrenze Heilquelle
- HQ III Schutzzonengrenze Heilquelle
- T best. Transformatorstation



Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter", ST. Bad Kissingen

Bestandsaufnahme

Auftraggeber
Stadt Bad Kissingen

Maßstab
1 / 1000

Stand
Januar 2024

Planfertiger

Anlage Begründung



Bautechnik - Hirschner
Planungsbüro für Bauwesen
Rolf-Kunze-Str. 4 • 97714 Grombach
Tel. 09301 909-0
www.bautechnik-hirschner.de