



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN  
FÜR DAS INDUSTRIEGEBIET  
"HÄUSLER SCHLAG"  
GEMARKUNG ALBERTSHAUSEN  
1. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III – 2

AUGESTELLT: 17.02.2009

GEÄNDERT: 27.10.2009

STAND:

SATZUNGSBESCHLUSS

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## **1. Allgemeines und Konzeption**

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

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 17.02.2009 beschlossen, den Bebauungsplan für das Industriegebiet „Häusler Schlag“, Gemarkung Albertshausen, zu ändern.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Für das Industriegebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Häusler Schlag“. Dieser wurde am 22.09.1979 zur Rechtskraft gebracht. Für die Grünordnung existiert der rechtskräftige Grünordnungsplan zum Bebauungsplan. Da die Änderungen die Grünordnung nicht tangieren wird dieser Grünordnungsplan nicht ins Verfahren gebracht.

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

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1. Lage im Stadtgebiet**

Das Industriegebiet Häusler Schlag umfasst eine Fläche von ca. 24,7 ha im Westen von Albertshausen. Der Umgriff des Bebauungsplangebietes wird im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht verändert.

### **3.2. Bestehende Bebauung und Nutzung**

In dem Industriegebiet liegen schwerpunktmäßig diverse Industriebetriebe.

### **3.3. Topographie**

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich des Embachs und steigt von dort bei einer Höhe von ca. 280 müNN nach Norden auf ca. 315 müNN an.

### **3.4. Umgriff**

Die 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 363, 364 365, 366, 367, 371, 371/1, 373, 373/1, 374, 377, 377/1, 378, 390, 390/1, 392, 393, 396, 397, 397/1, 397/8, 398, 399, 399/1, 399/2, 400, 400/2, 400/3, 402 und 402/3 der Gemarkung Albertshausen ganz oder in Teilbereichen.

#### **4. Städtebauliche Zielsetzung**

##### **4.1. Änderungen im Bebauungsplan**

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

Dazu ist der Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

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

##### **4.2. Planungsziele und Begründung der Änderung**

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

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

hiervon nahversorgungsrelevant

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

sonstige zentrenrelevante Sortimente

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

- pharmazeutische Artikel
- Uhren / Schmuck

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

Derzeit sind an dem Standort Industriegebiet Häusler Schlag Betriebe mit gesamtstädtischer und zum Teil regionaler Versorgungsfunktion vorhanden. Es handelt sich um einen nichtintegrierten Standort. Er hat keine Relevanz für die Nahversorgung der angrenzenden Gebiete. Mit einem großen Anteil an Handwerkerbetrieben hat er Bedeutung in Bezug auf die gesamtstädtische und zum Teil regionale Versorgungsfunktion.

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

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

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

Durch eine Einschränkung der unter anderem in dem Gebiet des Bebauungsplanes für das Industriegebiet „Häusler Schlag“ zulässigen Arten von Anlagen und Betrieben soll dem Ziel einer starken, attraktiven und intakten Innenstadt entsprochen werden.

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

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

Zur Grundlagenerhebung wurden folgende Erhebungen durchgeführt:

- flächendeckende Vollerhebung des Einzelhandelbestandes in Bad Kissingen durch Begehung des Stadtgebietes
- Analyse der Nachfrageseite mittels Haushaltsbefragung (260 Interviews) und sekundärstatistischer Daten
- städtebauliche Kurzchecks der relevanten Einzelhandelsstandorte (qualitative Analyse)
- Kundenherkunftserhebung zur Ermittlung der Einzugsbereiche

- Befragung von Kurgästen und Touristen zum Einkaufsverhalten bzw. zur Zufriedenheit mit dem Einzelhandelsangebot in Bad Kissingen (300 Interviews)

Dabei wurde festgestellt, dass acht großflächige Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 26.300 m<sup>2</sup> existieren, die rund 44 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, mit den Angebotsschwerpunkten in den Warengruppen Baumarktsortimente und Nahrungs- und Genussmittel abdecken.

Weiterhin wurden insgesamt 36 Leerstände festgestellt, 17 Leerstände mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen in der Innenstadt. Von den innerstädtischen Leerstände sind einige auf Grund der Ausrichtung des Betriebes auf Kurgäste saisonal bedingt. Die Leerstandsquote bezogen auf die innerstädtische Verkaufsfläche beträgt ca. 9 %. 19 Leerstände mit ca. 3.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen in sonstigen integrierten Streulagen. Die Leerstandsquote bezogen auf Gesamtverkaufsfläche liegt hier bei ca. 6 %.

In Bad Kissingen überwiegen kleinteilige Geschäftsstrukturen. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt mit 182 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 230 m<sup>2</sup> je Betrieb. Die überwiegend kleinteilige Struktur hat ihre Ursache in der Bausubstanz der innerstädtischen Verkaufsflächen.

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

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

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

- Sicherung und Ausbau der Funktion Bad Kissingens als Mittelzentrum durch funktionierenden Einzelhandel
- Stärkung der Bad Kissinger Innenstadt durch
  - Klare Grenzen (zentraler Versorgungsbereich),

- Festlegung der nur im Zentrum zulässigen Sortimente,
- Ansiedelung eines Magnetbetriebes im Zentrum
- Gezielte Entwicklung großflächigen Einzelhandels und kleiner und inhabergeführter Geschäfte
- Stärkung des Standortes Bad Kissingen im regionalen Umfeld
- Wohnortnahe Grundversorgung der Menschen

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

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

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

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

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

In zentralen Innenstadtlagen sind Einzelhandelsnutzungen erwünscht, die Kundenfrequenz erzeugen, Koppelungskäufe anregen, integrierbar sind (Flächenanspruch, Stadtbildwirkung), hohe Einzelhandelszentralität erzeugen und "handlich" sind (d.h. für Taschenkäufer geeignet, keine schweren bzw. sperrigen Waren, die besonderen Anforderungen hinsichtlich des An- und Abtransports unterliegen).

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

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

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

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

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

#### **5. Bodenordnung, Erschließung und Erschließungskosten**

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

Hinsichtlich der Kosten wird auf die vorangegangene Begründung zum Bebauungsplan für das Industriegebiet „Häusler Schlag“ verwiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Erschließungskosten neutral.

#### **6. Grünordnung und Eingriffsregelung**

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

## **7. Umweltbericht**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Industriegebiet „Häusler Schlag“ Gemarkung Albertshausen, ist nach § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

### **7.1. Einleitung**

#### **7.1.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens**

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

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

Unter Punkt 4 Städtebauliche Zielsetzungen wird die Änderung genauer erläutert.

#### **7.1.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Die durchgeführte Umweltprüfung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die Änderung der zulässigen Sortimente.

Da es sich bei den Änderungen im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens lediglich um Änderungen der zulässigen Sortimente handelt, aber weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert wird, wird derzeit davon ausgegangen, dass durch die 1. Änderung keine Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Dies wird im Einzelnen aus der Prüfung der Umweltauswirkungen unter Punkt 7.2. deutlich. Aus diesem Grunde wurde auf einen Scopingtermin verzichtet.

## **7.2. Prüfung der Umweltauswirkungen**

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

#### ***Schutzgut Mensch:***

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

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

Unter Ziffer 4 Städtebauliche Zielsetzungen dieser Begründung wurde die Innenstadtverträglichkeit überprüft.

**Schutzgut Pflanze:**

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanze wird nicht gerechnet.

**Schutzgut Tier:**

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens oder eine zeitliche Verschiebung des Verkehrs wird nicht erwartet. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tier wird nicht gerechnet.

**Schutzgut Boden:**

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Die möglichen versiegelten Flächen werden nicht verändert. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird nicht gerechnet.

**Schutzgut Wasser:**

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Die möglichen versiegelten Flächen werden nicht verändert. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird nicht gerechnet.

**Schutzgut Luft, Klima:**

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Die möglichen versiegelten Flächen werden nicht verändert. Damit wird keine zusätzliche kleinklimatische Erwärmung bzw. keine Veränderung der Luftschneisen erwartet. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima wird nicht gerechnet.

**Schutzgut Landschaftsbild:**

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

**Schutzgut Kulturgüter:**

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

**Schutzgut Sachgüter:**

Innerhalb des Umgriffs ist kein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude vorhanden.

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

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

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

Über das bisher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hinausgehende Maß wird keine Notwendigkeit zu Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen gesehen. Die Schutzgüter werden nicht schlechter gestellt.

### **7.4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

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

### **7.5. Monitoring**

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

### **7.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

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

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

## **8. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird verzichtet.

**9. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Für den Bebauungsplan „Häusler Schlag“, Gemarkung Albertshausen, 1. Änderung hat in der Zeit vom 16.03.2009 bis 16.04.2009 die Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei gingen keine Einwände ein.

**10. Satzungsbeschluss**

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt beschließt in seiner Sitzung am 27.10.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Häusler Schlag“, Gemarkung Albertshausen, als Satzung.

Bad Kissingen, 28.10.2009  
Ref. III-2 b

Schwind  
Dipl.-Ing. (FH)

B E G R Ü N D U N G

---

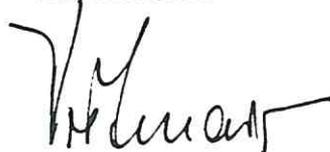
zum Bebauungsplan der Stadt Bad Kissingen für das Gebiet

"Häusler Schlag"

im Stadtteil Albertshausen

Aufgestellt:

Bad Kissingen, den 16. Oktober 1978  
Ergänzt am 20.2.1979 und 27.7.1979  
Stadtbauamt



Kreitmair  
Lt.-Baudirektor

## 1. Allgemeines

Der Stadtrat hat am 21.3.1978 beschlossen, für das Gebiet "Häusler Schlag" einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

Das Gebiet soll als Industriegebiet nach § 9 der BauNVO ausgewiesen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, weil mehrere Industriebetriebe im engeren und weiteren Stadtbereich, einmal durch räumliche Beschränkung und andererseits aus Gründen des Immissionsschutzes gezwungen sind, sich zu verlagern.

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

## 2. Lage, Begrenzung und Umfang des Baugebietes

Das Gebiet liegt westlich des Stadtteiles Albertshausen in einem Abstand von rund 170.00 m zum bebauten Ortsrand zwischen der Kreisstraße KG 8 und dem Tal des Embaches.

Es wird begrenzt im Norden und Westen durch die Gemarkungsgrenze Bad Kissingen-Oberthulba, im Süden durch eine Waldzone und einen Flurbereinigungsweg, der dem Lauf des Embaches nach Osten folgt. Im Bereich der Erschließungsstraße erstreckt sich hierbei das Gebiet auf einer gleichbleibenden Breite von ca. 50.00 m über das Tal des Embaches hinweg hin zur ehemaligen Staatsstraße 2291.

Im Osten verläuft die Grenze entlang zweier Flurbereinigungswege bis zum Ausgangspunkt an der Kreisstraße KG 18. Um zwischen dem neuen Baugebiet und dem bebauten Ortsteil im Bereich der Kreisstraße die Anlage eines Gehsteiges mit Grünstreifen sicherzustellen, ist hier zusätzlich ein schmaler Geländestreifen von den Grenzen des Baugebietes mit erfaßt.

Das Planungsgebiet liegt an einem leicht abfallenden Hang, der sich in einem Viertelkreisbogen von Südosten nach Südwesten erstreckt. Das Gebiet ist landwirtschaftlich genutzt und weist nur einen geringen Baumbestand auf. Unter einem ca. 40 cm starken Mutterboden treten Lehme bis 2 m Tiefe auf. Teilweise wird der darunterliegende Buntsandstein jedoch bereits unmittelbar unter dem Mutterboden angetroffen. Die mittlere Höhe über NN beträgt 300 m.

Soweit das Gebiet durch den vorhandenen Hochwald nicht bereits gegen Einblick abgeschirmt ist, soll dies durch die Anordnung entsprechender Grünzonen erreicht werden.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 22 ha.

Davon entfallen auf

überbaubare Flächen	ca. 15,71 ha
öffentl. Verkehrsflächen	ca. 0,94 ha
öffentl. und private Grünflächen	ca. 4,12 ha
und auf sonstige nichtüberbaubare Flächen	ca. 1,23 ha.

### 3. Verkehrsverbindungen und Erschließung

Das Gebiet wird über die alte Staatsstraße Albertshausen-Oberthulba, die durchgehend auf eine Fahrbahnbreite von 6,50 m ausgebaut wird, an den Autobahnzubringer (jetzt Staatsstraße 2291) im Bereich der nördlichen Ortseinfahrt Oberthulba angebunden. Eine Zufahrt bzw. Abfahrt über die Albertshausener Straße und die Kreisstraße KG 8 ist nicht vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sind so angelegt und bemessen, daß sie den zu erwartenden Verkehr ohne Schwierigkeiten aufnehmen können.

### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden - soweit erforderlich - durchgeführt.

### 5. Ver- und Entsorgung

#### 5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt durch den Zweckverband der Garitzer Wassergruppe.

#### 5.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird über einen Hauptsammler an die Zentralkläranlage für die Stadtteile Albertshausen und Poppenroth und den Gemeindeteil Schlimpfhof des Marktes Oberthulba angeschlossen.

#### 5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Überlandwerk Unterfranken sichergestellt.

#### 6. Erschließungskosten

a) Straßenbaukosten einschl. Straßenentwässerung und -beleuchtung für die Verbindungsstraße und die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes	ca. 1.100.000	DM
b) Abwasserbeseitigung	ca. 525.000	DM
c) Wasserversorgung	ca. 130.000	DM
d) Stromversorgung	ca. 400.000	DM

#### 7. Schlußbemerkung

Soweit von den Trägern öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, wurden sie berücksichtigt.

Von privater Seite wurden während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid der Regierung von Ufr. unter folgenden Auflagen genehmigt. (Ziff. 1.1. bis 1.7.).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung zunächst festgestellt, daß die Auflage unter Ziff. 1.8 bezüglich der Wasserversorgung durch den Beschluß vom 7.6.1979 bereits erfüllt ist.

Die übrigen erhobenen Auflagen wurden beschlußmäßig anerkannt, und der Bebauungsplan in der zuletzt geänderten Fassung vom Juli 1979 erneut gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

heinrich und irmgard dietz  
freie landschaftsarchitekten bdla

8731 elfershausen, engenthal 46  
telefon 097 04/340

Betreff: Stadt Bad Kissingen Grünordnungsplan zum  
Bebauungsplan "Häusler Schlag"  
Stadtteil Albertshausen

Grünordnerischer Begleittext

1. Allgemeines

Der Begleittext präzisiert und ergänzt die Festsetzungen und Hinweise des Grünordnungsplanes vom 7. Dez. 1978 des Büro Dietz.

Dem Grünordnungsplan liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Häusler Schlag des Stadtbauamtes Bad Kissingen zugrunde.

Alternative Untersuchungen zur Trassenführung im Dammbereich zur Erhaltung des Talraumes wurden vom Büro Dietz durchgeführt, sind jedoch aus zeitlich-technischen Gründen nicht realisierbar.

Durch Erweiterung des Geltungsbereiches wurde der vorhandene Eichen-Buchen-Hochwald als Sicht und Immissions-schutzwald zum Talraum in das Planungsgebiet mit einbezogen.

2. Bestand.

Der Bebauungsplan "Häusler Schlag" nimmt in wesentlichen Teilen freie landwirtschaftliche Ackerflächen in Anspruch.

Das Relief des Baugebietes und der Randzonen ermöglichen freie Einblicke aus großer Entfernung, wodurch Pflanzmaßnahmen entlang der Baugrenzen und innerhalb der künftigen Industriebebauung in ausreichendem Maße erforderlich werden.

3. Damm über das Embachtal.

Der Damm über das Embachtal bedarf durch seine Riegelbildung einer besonders sorgfältigen Ausformung und Bepflanzung.

Die Anschlußböschungen an das Gelände sollen dabei möglichst weich ausgeformt werden und nahtlos an das natürliche Gelände anschließen.

Wie im Plan BV 354 Blatt 2 zum Grünordnungsplan aufgezeigt, sollen die Kopfstücke kräftig überpflanzt werden. Die Gehölze laufen zur Dammitte hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung ab. Die Mitte des Dammes verbleibt ohne Bepflanzung. Allein der Durchlaß des Embaches ist so zu übergrünen, daß die Tunnelwirkung kaschiert wird.

4. Ergänzungen zu den Pflanzgeboten (siehe textliche Festsetzungen Punkt 2.5.1.).

4.1. Liste der standortgerechten Baumarten

Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Trauerbirke	Betula pendula
Zitterpappel	Populus tremula
Salweide	Salix caprea

4.2. Liste der standortgerechten Heckenarten

Haselnuß	Corylus avellana
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schlehe	Pronus spinosa
Heckenrose	Cornus sanguinea
Hartriegel	Cornus sanguinea
Feldahorn	Acer campestre

4.3. Zusätzliche Arten in Nähe des Talgrundes

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Ulme	Ulmus glabra
Knackweide	Salix fragilis
Mandelweide	Salix tiandra

Heckenarten:

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Holunder	Sambucus nigra

4.4. Auszuschließende Arten  
Fremdländische Nadelbäume, sowie Pyramidenpappeln sind nicht zulässig. Ebenso sind Rot- und Weißdorn (*Crataegus oxyacantha/monogyna*) als Zwischenwirt des Getreiderostes nicht zu verwenden.

4.5. Anmerkungen  
Die Pflanzenauswahl hat vorwiegend aus dem natürlichen Hügelbewuchs der Südröhön zu erfolgen (Hainsimsen- Labkraut- Eichen- Hainbuchenwald = *Galio-carpinetum luzuletosum*).  
In der Nähe des Embaches sind Pflanzenarten des Schwarzerlen-Ufer-Auwaldes (*Stellario Alnetum*) zu verwenden.

Elfershausen-Engenthal,  
den 7.12.1978 HD/s.

  
Dietrich und Ingeburg  
freie Landschaftsarchitekten bdlb  
8781 Elfershausen, Engenthal 43  
Telefon 097 04/340