



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**„GEWERBEPARK
BAD KISSINGEN SÜD“**

GEMARKUNG ARNSHAUSEN

5. Änderung

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 18.06.2013
GEÄNDERT: 24.09.2013

STAND:

SATZUNGSBESCHLUSS

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSANLASS.....	3
2.	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND PROBLEMLAGE.....	3
2.1.	RECHTLICHE AUSGANGSLAGE	3
2.2.	PLANUNGSVORGABEN.....	3
2.3.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
3.	PLANUNGSZIEL UND PLANUNGSKONZEPT	4
4.	AUSWIRKUNGEN	5
5.	BODENORDNUNG, ERSCHLIEßUNG UND ERSCHLIEßUNGSKOSTEN	5
6.	GRÜNORDNUNG MIT LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MAßNAHMEN.....	5
7.	VERFAHRENSABLAUF	6
7.1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	6
7.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	7
7.3.	ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	7
8.	UMWELTBERICHT	14
8.1	EINLEITUNG	14
8.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	14
8.3	MONITORING	18
8.4	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	18
9.	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG.....	18
10.	ANLAGE 1	20

1. Planungsanlass

Mit dem Neubau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges entlang der Bundesstraße B 286 zwischen Bad Kissingen und Arnshausen kommt es zu Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden diese Änderungen in den Bebauungsplan übernommen.

Neben geringfügigen Änderungen bezüglich der Trassierung der Bundesstraße handelt es sich weiter um Änderungen im Bereich der Wirtschaftsweganbindung im Süden des Gewerbeparks und der Anschlussrampe an den Geh- und Radweg südlich der Löschwasserzisterne (Würzburger Straße).

Die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesene Ausgleichsfläche (Fläche für eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) wurde bisher nicht umgesetzt und wird durch die Baumaßnahme beeinträchtigt. Die geplante Entwicklung von Extensivgrünland und die dort festgesetzte Pflanzung von Obstbäumen kann nur zum Teil ausgeführt werden, so dass hierfür eine neue Fläche ausgewiesen wird. Um diese Fläche erweitert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Städtebauliche Situation und Problemlage

2.1. Rechtliche Ausgangslage

Für das Gebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, 4. Änderung, Gemarkung Arnshausen. Dieser wurde am 19.12.2009 zur Rechtskraft gebracht.

Des Weiteren gelten die Stellplatzsatzung vom 01.01.2008 und die Gestaltungssatzung vom 09.04.2003 der Stadt Bad Kissingen.

2.2. Planungsvorgaben

Im Rahmen des Neubaus eines Geh- und Radweges entlang der B 286 zwischen Bad Kissingen und Arnshausen kommt es zu Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“.

Dabei ergeben sich kleinere Änderungen bezüglich der Trassierung der Bundesstraße, Änderungen im Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges südlich des Gewerbegebietes und im Bereich der Anschlussrampe an den Geh- und Radweg südlich der neu errichteten Löschwasserzisterne.

Die Beeinträchtigung der im Bebauungsplan vorhandenen Ausgleichsfläche durch die Änderung des Einmündungsbereiches des Wirtschaftsweges wird mit der Neuausweisung einer weiteren Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 625, Gemarkung Arnshausen, kompensiert.

2.3. Beschreibung des Plangebiets

Der gesamte östliche Bereich des Bebauungsplangebietes ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Nicht zulässig sind für dieses Gewerbegebiet die unter § 8 Abs. 3 Ziffer

1 bis 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen und lebensmittelverarbeitende Betriebe. In diesem Gebiet sind bereits mehrere Gewerbebauten so zum Beispiel Trigema, Aldi, Penny, Toyota und Opel angesiedelt.

Im westlichen Bereich ist die Fläche für Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung (bestehende Kläranlage und Wertstoffhof) mit kommunalem Servicebetrieb und einer entsprechenden Erweiterungsfläche festgesetzt.

Für die Randeingrünung nach Süden ist eine öffentliche Grünfläche mit zu pflanzenden Obsthochstämmen ausgewiesen, welche als Ausgleichfläche für das Gewerbegebiet vorgesehen ist.

2.3.1. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine nach Westen geneigte Fläche von ca. 20 ha südlich der Stadt Bad Kissingen. Westlich wird das Gewerbegebiet durch die Fränkische Saale und östlich durch die Würzburger Straße (B 286) eingegrenzt. Nördlich schließen sich der Hans-Weiß-Sportpark und die Eishalle der Stadt Bad Kissingen an.

2.3.2. Umgriff

Die 5. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, 4. Änderung, Gemarkung Arnshausen.

An der östlichen Begrenzung durch die Würzburger Straße (B286) kommt es bedingt durch die Anpassung an den Bestand zu geringfügigen Veränderungen des Geltungsbereiches. Des Weiteren wird der Geltungsbereich um die Fläche des Grundstückes Fl.-Nr. 625, Gemarkung Arnshausen, erweitert. Diese neue Fläche stellt die für das Gewerbegebiet erforderliche neue Ausgleichsfläche dar.

3. Planungsziel und Planungskonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich durch den Neubau des Geh- und Radweges entlang der B 286 nach Arnshausen Änderungen, welche in die 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommen werden.

Dabei handelt es sich um folgende Änderungen:

- Verlegung des Wirtschaftsweges südlich des Gewerbeparks (Trigema)
- Anschlussrampe an den Geh- und Radweg im Bereich der neu errichteten Löschwasserzisterne (Würzburger Straße)
- Wegfall von zwei Buchten für Bushaltestellen an der B 286
- geringfügige Änderungen der Trassierung der B 286 bedingt durch die Baumaßnahme

Auf Grund der Tatsache, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Ausgleichsfläche durch die Baumaßnahme (Versiegelung und Überbauung) beeinträchtigt wird, erfolgt mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes die Ausweisung einer neuen Ausgleichsfläche. Das dafür vorgesehene Grundstück Fl.-Nr. 625, Gemarkung Arnshausen, welches sich im Eigentum der Stadt Bad Kissingen befindet, liegt im Eckbereich östlich der Bahnlinie und nördlich der B 286. Dieses Grundstück wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeschlagen.

4. Auswirkungen

Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ werden durch die Änderung nicht berührt.

Inhalt der 5. Änderung sind die geänderten Festsetzungen bezüglich des straßenbegleitenden Geh- und Radweg und der Anbindungspunkte an den Geh- und Radweg bzw. an die Bundesstraße. Auf Grund des damit verbundenen Eingriffes hat diese Änderung Auswirkungen auf Natur und Landschaft, welche durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Bei den anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen handelt es sich um Versiegelung, Überbauung von bestehenden Straßennebenflächen und dauerhafte Inanspruchnahme der Verkehrsflächen. Davon betroffen sind z.T. das Biotop 5826-0128 und die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß südlich von Trigma.

Eine erhebliche Verstärkung bestehender Zerschneidungs- und Trenneffekte (Lebensräume, Fauna, Geländeklima, Landschaftsbild, Erholung) ist durch die Baumaßnahme nicht zu erwarten, da die B 286 bereits jetzt eine Barriere darstellt.

Infolge der Anlage des Geh- und Radweges wird keine Erhöhung der Verkehrsstärke prognostiziert.

Mit dem Ausbau der Bundesstraße und dem Neubau des straßenbegleitenden Geh- und Radweges kommt es zum Wegfall der beiden noch im Bebauungsplan vorgesehenen Buchten für die Bushaltestelle. Diese fallen mit der Neuplanung weg, so dass bei Bedarf die Bushaltestellen ohne Buchten an der Straße eingerichtet werden müssen. Jedoch wurde auf den Bau der Buchten zugunsten der Flächenbilanz verzichtet, da die Frequentierung möglicher Haltstellen, falls welche eingerichtet werden sollten, als nicht sehr hoch eingeschätzt wird.

5. Bodenordnung, Erschließung und Erschließungskosten

Die für den Neubau des Geh- und Radweges noch zusätzlich erforderlichen Flächen befinden sich im städtischen Eigentum und werden vom Freistaat Bayern erworben. Dabei handelt es sich um Flächen entlang der Bundesstraße (Geh- und Radweg mit Dammböschung) und im Bereich der Einmündung des Wirtschaftsweges südlich des Gewerbegebietes. Es handelt sich hier um eine Größenordnung von ca. 4250 m².

Die Grundzüge der Erschließung im Gewerbepark werden nicht geändert.

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

6. Grünordnung mit landschaftspflegerischen Maßnahmen

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist integriert.

Die durch den Neubau des Geh- und Radweges hervorgerufenen Änderungen erfordern ein entsprechendes Anpassen der grünordnerischen Festsetzungen im Bereich der Bundesstraße und das Festsetzen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Des Weiteren wurde westlich der B 286 im Umfeld des im Gewerbeparks befindlichen biotopkartierten Feldgehölzes (Biotop Nr. 5826-0128) Zauneidechsen nachgewiesen, dessen Lebensräume ebenfalls berücksichtigt werden müssen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche (Fläche für eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) mit der Fl.-Nr. 2800/7, Gemarkung Arnshausen, wird durch die Änderung des Anbindungsbereiches des Wirtschaftsweges in dem Maße beeinträchtigt, dass statt der 0,297 ha nur noch 0,131 ha zur Verfügung stehen.

Diese Fläche soll einer Entwicklung von artenreichem, magerem Extensivgrünland mit Pflanzungen von Obstbäumen zugeführt werden. Die Umsetzung erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (z. B. Auswahl des Saatgutes).

Mit der Neuausweisung einer weiteren Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 625, Gemarkung Arnshausen, soll die durch die Baumaßnahme weggefallene Ausgleichsfläche von 0,166 ha kompensiert werden. Hier sind ebenfalls Maßnahmen zur Entwicklung vom artenreichen Extensivgrünland vorgesehen. Des Weiteren erfolgt eine Heckenpflanzung mit 5,0 m Abstand zum angrenzenden öffentlichen Feldweg und weitere Pflanzungen standortheimischer Einzelbäume und Baumgruppen.

Die neu ausgewiesene Ausgleichsfläche hat eine Größe von 0,246 ha. Nach Abzug der oben genannten erforderlichen Ausgleichsfläche ergibt sich eine Differenz von 800 m².

400 m² dieser Ausgleichsfläche werden benötigt, um den weggefallenen Heckenstreifen zwischen Bundesstraße und den bereits bebauten Gewerbegrundstücken südlich der Rudolf-Diesel-Straße zu kompensieren. Des Weiteren werden weitere 400 m² für die mit der Baumaßnahme wegfallenden festgesetzten Hochstämme zwischen Bundesstraße und Radweg südlich des Baugebietes benötigt.

Im Bereich der geplanten Anschlussrampe und des Biotopes Nr. 5826-0128 sind Maßnahmen von Gehölzpflanzungen standortheimischer Arten festgesetzt. Zur Erhaltung des Lebensraumes der Zauneidechse sind Maßnahmen wie die Errichtung von Holz- und Steinhäufen vorgesehen.

Die Umsetzung der beiden Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 2800/7 und 625, Gem. Arnshausen soll bis Ende 2014 erfolgt sein, wenn in diesem Zeitrahmen auch die Bauarbeiten bezüglich des Radweges abgeschlossen sind. Sollte sich dies verzögern, verzögert sich auch entsprechend die Bepflanzung der Ausgleichsflächen.

Die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen im Sinn des § 16 Abs. 1 BNatSchG werden im Kompensationsverzeichnis als Teil des Ökoflächenkatasters erfasst und entsprechend an das Landesamt für Umweltschutz gemeldet.

7. Verfahrensablauf

7.1. Aufstellungsbeschluss

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Bauausschusses vom 18.06.2013 eingeleitet.

7.2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf Grund der Tatsache, dass die Grundzüge des Bebauungsplanes „Ehemalige Kaserne“ nicht berührt werden, kann die Änderung des Bebauungsplanes nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.
Insofern kann auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden.

7.3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

7.3.1. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Vom 8. Juli bis zum 8. August 2013 fand für die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gemarkung Arnshausen, die Öffentlichkeitsbeteiligung statt.
Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Einwände und Hinweise eingegangen.

7.3.2. Ergebnis der Behördenbeteiligung

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung fand für die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gemarkung Arnshausen, die Behördenbeteiligung statt.
In der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 24.09.2013 wurden folgende Einwände und Hinweise behandelt:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH mit Schreiben vom 05.07.2013

Sachverhalt:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei Umverlegung von Anlagen ist mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag zu erteilen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens.

Beschluss:

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

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bad Neustadt mit Schreiben vom 17.07.2013

Sachverhalt:

Durch die Erweiterungsfläche AAKS (Fläche für Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung mit kommunalem Servicebetrieb) werden die westlich und südlich gelegenen Ackerflächen und Wiesen abgeschnitten. Um die Flächen weiterhin für die Bewirt-

schaftung zugänglich zu halten, ist ein Erschließungsweg (Anwandweg) in ausreichender Breite anzulegen.

Abwägung:

Die Stadt Bad Kissingen nimmt den Einwand zur Kenntnis und wird bei Nutzung der Erweiterungsfläche die Erschließung der angrenzenden Acker- und Wiesenflächen durch die Anlage eines westlich gelegenen Anwandweges sicherstellen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird dem Einwand stattgegeben.

E.ON Netz GmbH mit Schreiben vom 18.07.2013

Sachverhalt:

Die E.ON Netz GmbH weist darauf hin, dass die im Planungsgebiet verlaufenden Fernmeldekabel durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden dürfen und hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen die Pläne für Bau und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der E.ON Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. In den Umbaubereichen sind die Kabel zu sichern und die Überdeckung der Kabel darf durch die Baumaßnahmen nicht verändert werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens.

Beschluss:

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

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 25.07.2013

Sachverhalt:

Im äußersten Süden des Planungsgebietes liegt das Bodendenkmal D-6-5826-0009 (Freilandstation des Paläolithikums und Siedlung des Neolithikums). Weiterhin wird der Nähebereich als Vermutungsbereich gewertet.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einem anderen Standort geschehen.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese Überdeckung kann jedoch nur auf dem Oberboden erfolgen. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung der Maßnahme und der Bodeneingriffe ist eine denkmalpflege-erische Erlaubnis gem. Art. 7.1. DschG notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen.

Abwägung:

Die Planung des Geh- und Radweges Bad Kissingen - Arnshausen stellt eine Baumaßnahme des Staatlichen Bauamtes Schweinfurt dar, welche in der 5. Änderung des Bebauungsplanes inhaltlich übernommen wurde. Die Festlegung der Trassierung und die Abstimmung mit den von der Planung betroffenen Behörden haben bereits mit dem Staatlichen Bauamt stattgefunden. Ebenfalls liegt bereits eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Baumaßnahme vor, welche entsprechende Auflagen zum Schutz des Bodendenkmals beinhaltet, welche sich wiederum auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz beziehen.

Inzwischen sind die Maßnahmen durchgeführt. Bei den Sondierungen sind keine Funde zu verzeichnen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss keine Umplanung vorzunehmen und den Einwand abzuweisen.

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe mit Schreiben vom 30.07.2013

Sachverhalt:

Die Kreisgruppe sieht die Lage der geplanten, jedoch schon gebauten Lesesteinhäufen in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße eher negativ. Sie fordern die Verlegung zwischen den vorhandenen Radweg (westlich Fl.-Nr. 2730 und 2730/2) und den vorgesehenen neuen Graben mit periodischer Wasserführung.

Die im südlichen Bereich ausgewiesene Ausgleichsfläche sollte, wie schon vor der Änderung geplant, als Extensivgrünland - Bereich dargestellt werden. Eine massive Neubepflanzung mit Obstbäumen wird nicht gewünscht, der Anpflanzung von 5, max. 8 Obstbäumen wird zugestimmt.

Abwägung:

Böschungen an Bundesstraßen stellen nachweislich Habitate für Zauneidechsen dar. Bei Bad Kissingen ist vom geplanten Maßnahmenstandort über die Böschungslinien an der B 286 eine Vernetzung bis zur Bahnlinie hin gegeben. Bahnlinien sind typische Ausbreitungslinien der Reptilien. Die Tiere besiedeln Böschungen an befahrenen Straßen und das Risiko, dass die Tiere durch die Habitatnutzung auf die Straße gelangen, ist eigentlich nicht gegeben. Da an diesem Standort auch bereits eine Population nachgewiesen wurde, sind die Maßnahmen auf der Böschung zwischen Trigema - Zufahrt und dem geplanten Radweg als sinnvoll einzustufen.

Maßnahmen entlang des bereits vorhandenen Radweges und dem neuen Graben gemäß dem Vorschlag der Kreisgruppe bringen nach Süden hin keine Verbundsituation, da sich Wald anschließt und nach Westen hin das Gelände zur Kläranlage und zum Überschwemmungsgebiet abfällt.

Die Darstellung der Obstbäume auf der im südlichen Bereich ausgewiesenen Ausgleichsfläche wurde von der Planung des Staatlichen Bauamtes übernommen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Bäume ist ausreichend und darf, um die artgerechte Entwicklung zu gewährleisten, nicht erhöht werden. Dies geht auch aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde hervor. Die Darstellung und Festsetzung der Bäume auf der Ausgleichsfläche, welche von der Planung des Staatlichen Bauamtes übernommen wurde, wird korrigiert, indem die Dar-

stellung des rechtgültigen Bebauungsplanes unverändert bleibt. Dies entspricht auch den Vorstellungen der Unteren Naturschutzbehörde.

Beschluss:

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

Eisenbahn-Bundesamt mit Schreiben vom 05.08.2013

Sachverhalt:

Durch die vorgesehene Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 625, Gem. Arnshausen, ist die vorbeiführende Bahnlinie betroffen. Hierbei muss sichergestellt sein, dass der Eisenbahnbetrieb auf diesen Bahnstrecken durch irgendwelche spätere Pflanzungen weder gestört, noch beeinträchtigt wird.

Abwägung:

Die Darstellung der Bepflanzung im Bebauungsplan entspricht keinem genauen Pflanzplan mit Festlegung der Pflanzstandorte. Bei der Ausführung der Pflanzmaßnahmen sind die allgemeinen Richtlinien zu beachten, so dass keine Beeinträchtigungen von der Bepflanzung ausgehen werden.

Beschluss:

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

DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 05.08.2013

Sachverhalt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt mit dem Grundstück Fl.-Nr. 625, gem. Arnshausen, an Bahngrund. Unter nachfolgenden Hinweisen und Forderungen wird dem Entwurf zugestimmt:

Ein gewolltes und ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und Sicherheitsraum der Deutschen Bahn AG ist auf Dauer sicher auszuschließen.

Wird die Sicherheit durch Baumaßnahmen beeinträchtigt, sind die Planungen zur Prüfung vorzulegen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zu den Bahnanlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

Bei Bebauung und Bepflanzung in unmittelbarer Nähe der Bahnanlage bitten wir den Verlauf eines Fernmeldekabels der DB Netz AG zu beachten.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt sein, dass diese bei Windbruch nicht auf die Gleisanlagen fallen können. Mindestpflanzabstände zur nächstliegenden Gleisachse sind einzuhalten.

Lagerungen von Baumaterial dürfen nicht in den Gleisbereich gelangen.

Beleuchtung und Werbeflächen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs nicht beeinträchtigen.

Anfallendes Oberflächenwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet werden.

Abwägung:

Die aufgeführten Forderungen und Hinweise sind nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens. Bei der angrenzenden Fläche handelt es sich nur um die Ausgleichsfläche. Die Darstellung der Bepflanzung dieser Ausgleichsfläche entspricht keinem genauen Pflanzplan mit Festlegung der Pflanzstandorte. Bei der Ausführung der Pflanzmaßnahmen sind die allgemeinen Richtlinien zu beachten, so dass keine Beeinträchtigungen von der Bepflanzung ausgehen werden.

Beschluss:

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

Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 08.08.2013

Sachverhalt:

Die Erschließung der Grundstücke Fl.-Nr. 2691 bis 2700, Gem. Arnshausen, wurde bisher über geduldetes Überfahrtsrecht ermöglicht. Durch die Erweiterungsfläche AAKS (Fläche für Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung mit kommunalem Servicebetrieb) werden die Ackerflächen und Wiesen abgeschnitten. Um die Flächen weiterhin für die Bewirtschaftung zugänglich zu halten, ist ein Erschließungsweg (Anwandweg) in ausreichender Breite anzulegen.

Abwägung:

Die Stadt Bad Kissingen nimmt den Einwand zur Kenntnis und wird bei Nutzung der Erweiterungsfläche die Erschließung der angrenzenden Acker- und Wiesenflächen durch die Anlage eines westlich gelegenen Anwandweges sicherstellen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird dem Einwand stattgegeben.

Landratsamt Bad Kissingen, Naturschutz mit Schreiben vom 08.08.2013

Sachverhalt:

Hinsichtlich der vorgelegten Plandarstellung ergeben sich aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde einige Punkte, welche zu ändern sind:

- 1) Die Signatur der zu pflanzenden Obstbäume auf der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 2800/7 entspricht in der Plandarstellung nicht den Vorgaben der Legende. Die angedachte Anzahl von 24 Obstbäumen auf dieser Ausgleichsfläche ist nicht von Vorteil. Eine artgerechte Entwicklung der Gehölze kann bei einer Pflanzung von 15 - 18 Bäumen gewährleistet werden.
- 2) Innerhalb des als Ausgleichsmaßnahme dienenden Grüngürtels (Fl.-Nr. 2800) nordöstlich der Kläranlage ist die Artenauswahl von Esche in Spitzahorn gemischt mit Vogelkirsche zu ändern.
- 3) Die unter Punkt 11.7 und 11.9 angesprochene Gehölzartenliste befindet sich nicht im Anhang der Begründung.
- 4) Der im Plan dargestellte Schutzstreifen, welcher von jeglicher Bebauung frei zu halten ist, entspricht nicht den realen Gegebenheiten vor Ort. Auf Grund der Überbauung mit Parkplätzen auf den Grundstücken mit der Fl.-Nr. 2821/1, 2730 ist der Plan dementsprechend anzupassen.

- 5) Zur Grünordnung ist anzumerken, dass bei der Festsetzung von magerem Exentsivgrünland noch eine Saatgutmischung angegeben werden muss.
- 6) Der sich über die Grundstücke Fl.-Nr. 2800, 2730 und 2730/2 erstreckende Grüngürtel ist im Rahmen der Ausweisung als Ausgleichsfläche zu vermessen oder gleichwertig kenntlich zu machen.
- 7) Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen sowie Flächen im Sinn des § 16 Abs. 1 BNatSchG werden im Kompensationsverzeichnis als Teil des Ökoflächenkatasters erfasst. Gem. Art. 9 BayNatSchG hat die Stadt die erforderlichen Angaben an das Landesamt für Umwelt zu übermitteln. Die erfolgte Meldung ist abschließend der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- 8) Im Hinblick auf die noch ausstehenden Ausgleichspflanzungen muss darauf hingewiesen werden, dass die Kompensationsmaßnahmen eines Bebauungsplanes fristgerecht, spätestens unmittelbar nach den Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sind. Die Maßnahmen sind daher bis April 2014 umzusetzen.
- 9) Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehender Pflanzmaßnahmen, sowie dem dargestellten Straßenbegleitgrün und den jeweiligen Einsaaten, hat die Stadt Bad Kissingen mit der unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit zu vereinbaren, bei dem eine protokollarische Abnahme der ökologischen Wertschaffungen erfolgt.

Abwägung:

Zu den Einwänden und Hinweisen wird im Einzelnen wie folgt abgewogen:

- 1) Die Signatur der Obstbäume und die Anzahl der Bäume werden korrigiert, so dass die Darstellung im Bebauungsplan der 5. Änderung wieder der Darstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entspricht.
- 2) Die festgesetzten Bäume wurden entsprechend der Festsetzung zum großen Teil bereits bepflanzt. Eine Änderung der Artenfestlegung in der 5. Änderung ist somit nicht angezeigt.
- 3) Die vorhandene Gehölzartenliste wird als Anlage der Begründung beigelegt.
- 4) Mit der Überschreitung der Grenze durch Stellplätze handelt es sich zwar um bauliche Anlagen, jedoch nicht um Bauwerke. Bauwerke können innerhalb des durch das Straßenbauamt festgelegten Schutzstreifens nicht zugelassen werden. Stellplätze können im Rahmen der Baugenehmigung mit Abstimmung des Straßenbauamtes genehmigt werden. Der anbaufreie Schutzstreifen bleibt unverändert.
- 5) Die Festlegung der Saatgutmischung erfolgt im landschaftspflegerischen Begleitplan.
- 6) Die Fläche des sich über die Grundstücke Fl.-Nr. 2800, 2730 und 2730/2 erstreckenden Grüngürtels wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ ermittelt. Die im damaligen Verfahren ermittelte auszugleichende Fläche wurde vom Ökokonto abgebucht und dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet. Da der Grüngürtel unverändert bleibt und nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens ist, bleibt auch die Darstellung der Grünfläche unverändert. Die Ermittlung der Flächenbilanz erfolgte im 3. Änderungsverfahren. Darauf wird hier verwiesen.
- 7) Für die Erfassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Ökoflächenkataster erfolgt die Meldung durch die Stadt Bad Kissingen an das Landesamt für Umwelt. Die Untere Naturschutzbehörde wird entsprechend informiert.

- 8) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der beiden Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 2800/7 und 625, Gem. Arnshausen wird direkt nach Fertigstellung des Radweges erfolgen.
 - 9) Unter dem Abschnitt Monitoring wird der von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte Ortstermin mit protokollarischer Abnahme ergänzt.
- Die von der Unteren Naturschutzbehörde angeführten Hinweise werden entsprechend der Abwägung im Bebauungsplan mit Begründung korrigiert bzw. ergänzt.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss die Hinweise in den Bebauungsplan mit Begründung aufzunehmen. Der Hinweis bezüglich der Festlegung des von Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifens der Bundesstraße und die Forderung, die innerhalb des als Ausgleichsmaßnahme dienenden Grüngürtels (Fl.-Nr. 2800) nordöstlich der Kläranlage festgesetzte Artenauswahl von Esche in Spitzahorn gemischt mit Vogelkirsche zu ändern, werden abgewiesen. Ebenfalls wird der Einwand bezüglich der Fläche des sich über die Grundstücke Fl.-Nr. 2800, 2730 und 2730/2 erstreckenden Grüngürtels und bezüglich der Festlegung der zu verwendenden Saatgutmischung abgewiesen.

Bayernwerk AG mit Schreiben vom 13.08.2013

Sachverhalt:

Die Bayernwerk AG bittet um die nachrichtliche Übernahme des unter Punkt 14 benannten Versorgungsunternehmens. Die Firmierung Überlandwerk Unterfranken AG ist durch Bayernwerk AG zu ersetzen.

Abwägung:

Die nachrichtliche Übernahme wird vorgenommen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss die nachrichtliche Übernahme vorzunehmen.

7.3.3. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Einwände eingegangen. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Einwände und Hinweise wurden abgewiesen bzw. bei der weiteren Planung beachtet. Es handelt sich dabei um inhaltliche Übernahmen bzw. Korrekturen, welche keine Änderungen von Sachverhalten zur Folge hatten, die einem Satzungsbeschluss entgegenstehen würden. Entsprechend der Abwägung und der Beschlüsse des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt wurde der Bebauungsplan mit Begründung ergänzt.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gemarkung Arnshausen, als Satzung.

8. Umweltbericht

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gemarkung Arnshausen, ist nach § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

8.1 Einleitung

8.1.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Mit dem Neubau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges zwischen Bad Kissingen und Arnshausen kommt es zu Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Dabei handelt es sich vor allem um Änderungen im Bereich der Wirtschaftswegyanbindung südlich der Gewerbeflächen (Trigema) und der Anschlussrampe an den Geh- und Radweg südlich der Löschwasserzisterne.

Die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesene Ausgleichsfläche (Fläche für eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2, Ziffer 10. BauGB) wird durch die Baumaßnahme in dem Maße beeinträchtigt, dass die geplante Entwicklung von Extensivgrünland und die Pflanzung von Obstbäumen nicht vollständig umgesetzt werden kann. Hierfür wird eine neue Fläche ausgewiesen.

8.1.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der verschiedenen Änderungsverfahren wurden die Auswirkungen auf die Umwelt ausführlich untersucht und abgewogen, sodass sich die Umweltprüfung im Rahmen der 5. Änderung auf die Änderungspunkte an sich beschränkt. Auf die Umweltuntersuchungen, die Teil der Begründungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der bisher rechtskräftigen Änderungsverfahren sind, wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Die durch den Neubau des Geh- und Radweges hervorgerufenen Änderungen erfordern ein entsprechendes Anpassen der grünordnerischen Festsetzungen im Bereich der Bundesstraße und das Festsetzen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Beschreibung der Umwelt zum Zeitpunkt der Planaufstellung und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch:

Mit dem Neubau des straßenbegleitenden Geh- und Radweges kommt es zu einer bedeutenden Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der Bürger des Stadtteiles Arnshausen an die Kernstadt Bad Kissingen. Diese Wegeverbindung, welche eindringlich von der Bevölkerung eingefordert wurde, stellt eine umweltfreundliche Alternative zur Verkehrsstraße dar.

Eine negative Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch ist nicht zu erwarten, da zum einen die neugeschaffene Wegebeziehung emissionsarm ist und zum anderen diese entlang der Bundesstraße und des Gewerbeparks Bad Kissingen Süd verläuft, so dass negative Einflüsse auf das Lebensumfeld Mensch nicht zu verzeichnen sind.

Schutzgut Pflanze:

Im Gewerbepark sind derzeit auf noch unbebauten Flächen Brachen und Ruderalflächen ausgebildet. Diese Ruderalflächen und das Straßenbegleitgrün entlang der B 286 sollen erhalten bzw. bei baulichen Eingriffen wiederhergestellt bzw. ersetzt werden.

Die von der Baumaßnahme betroffene, im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche (extensive Grünfläche mit Obstbäumen) wird nicht negativ beeinträchtigt, da diese Grünfläche noch nicht angelegt und bepflanzt wurde. Die flächenmäßige Reduzierung dieser Fläche wird durch das Ausweisen einer neuen Ausgleichsfläche kompensiert.

Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanze wird nicht gerechnet.

Schutzgut Tier:

Im Gewerbepark sind derzeit auf noch unbebauten Flächen Brachen und Ruderalflächen ausgebildet. Diese Ruderalflächen und das Straßenbegleitgrün entlang der B 286 sollen erhalten bzw. bei baulichen Eingriffen wiederhergestellt bzw. ersetzt werden. Eine erhebliche Verstärkung bestehender Zerschneidungs- und Trenneffekte (Lebensräume, Fauna, Geländeklima, Landschaftsbild, Erholung) ist durch die Baumaßnahme nicht zu erwarten, da die B 286 bereits jetzt eine Barriere darstellt. Infolge der Anlage des Geh- und Radweges wird keine Erhöhung der Verkehrsstärke prognostiziert.

Die von der Baumaßnahme betroffene, im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche (extensive Grünfläche mit Obstbäumen) wird nicht negativ beeinträchtigt, da diese Grünfläche noch nicht angelegt und bepflanzt wurde. Die flächenmäßige Reduzierung dieser Fläche wird durch das Ausweisen einer neuen Ausgleichsfläche kompensiert.

Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tier wird nicht gerechnet.

Schutzgut Boden:

Das 5. Änderungsverfahren bezieht sich ausschließlich auf Veränderungen, welche durch den Bau des neuen Geh- und Radweges hervorgerufen werden.

Die mit dieser Baumaßnahme verbundene Versiegelung von Grünflächen wurde bis auf die Änderung des Einmündungsbereiches des Wirtschaftsweges bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan in die Ausgleichberechnungen einbezogen, so dass der Ausgleichsbedarf bereits berücksichtigt wurde.

Für den veränderten Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges im Süden des Gewerbeparks entfällt ein Teil der festgesetzten Ausgleichsfläche, welcher durch Ausweisung einer neuen Fläche kompensiert wird.

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser:

Das 5. Änderungsverfahren bezieht sich ausschließlich auf Veränderungen, welche durch den Bau des neuen Geh- und Radweges hervorgerufen werden.

Die mit dieser Baumaßnahme verbundene Versiegelung von Grünflächen wurde bis auf die Änderung des Einmündungsbereiches des Wirtschaftsweges bereits im

rechtskräftigen Bebauungsplan in die Ausgleichberechnungen einbezogen, so dass der Ausgleichsbedarf bereits berücksichtigt wurde. Die für den veränderten Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges im Süden des Gewerbeparks wegfallende Ausgleichsfläche wird durch die Ausweisung einer neuen Fläche Fl. Nr. 625, Gemarkung Arnshausen, kompensiert.

Die im Bereich der neuen Anschlussrampe des Geh- und Radweges veränderte Grabenführung bedingt sich durch die Baumaßnahme und keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser..

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima:

Im Rahmen des 5. Änderungsverfahrens wird vor allem durch die entsprechenden Festsetzungen der Grünordnung und durch landschaftspflegerische Maßnahmen die Flächenbilanz ausgeglichen.

Die mit der Baumaßnahme erforderlichen Änderungen haben keinen Einfluss auf das Kleinklima und die vorhandene lufthygienische Situation.

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Überbauung und Versiegelung von Straßenbegleitgrün stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, da die neu entstehenden Böschungen und Straßennebenflächen die Funktionen wieder herstellen. Der ganzheitliche Wahrnehmungseindruck hinsichtlich des Landschaftsbildes wird durch den Neubau des straßenbegleitenden Geh- und Radweges nicht wesentlich verändert.

Die Reduzierung der festgesetzten Ausgleichsfläche in Süden des Gewerbegebietes hat auf das Landschaftsbild keine wesentliche Auswirkung, da die gewünschte Eingrünung des Gewerbegebietes und die Schaffung eines Übergangs in die freie Natur auch noch mit der verbliebenen Fläche gegeben ist.

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter:

Südlich des Gewerbegebietes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ wird das Bodendenkmal Nr. D-6-5826-0009 („Freilandstation des Paläolithikums und Siedlung des Neolithikums“) tangiert. Die Bodendenkmal - Verdachtsfläche Nr. V-6-5826-0001 befindet sich in ihrer Abgrenzung größtenteils im Bereich der Trasse der bestehenden B 286 und des an die Straße angrenzenden geplanten Wirtschaftsweges.

Somit befindet sich ein Teil des Bodendenkmals und der Verdachtsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Durch die Baumaßnahme erfolgt in diesem Bereich eine Neuanlage von Böschungen, Mulden und Fahrbahnbelägen. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen können erheblich sein und zur irreversiblen Zerstörung des Bodendenkmals führen. Die Denkmalpflegerische Erlaubnis zur Baumaßnahme mit entsprechenden Auflagen zum Schutz des Bodendenkmals wurde bereits erteilt.

Weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Sachgüter:

Innerhalb des Umgriffs ist kein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude vorhanden.

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

Schutzgut Mensch:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanze:

Im Rahmen des 5. Änderungsverfahrens wird vor allem durch die entsprechenden Festsetzungen der Grünordnung und durch landschaftspflegerische Maßnahmen die Flächenbilanz ausgeglichen.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Baumaßnahme sind insbesondere dafür Schutzeinrichtungen bei angrenzenden Biotopflächen und Gehölzen während der Bauphase vorgesehen.

Schutzgut Tier:

Im Rahmen des 5. Änderungsverfahrens werden vor allem durch die entsprechenden Festsetzungen der Grünordnung und durch landschaftspflegerische Maßnahmen die Flächenbilanz ausgeglichen.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Baumaßnahme sind insbesondere dafür Schutzeinrichtungen bei angrenzenden Biotopflächen und Gehölzen und Schutzeinrichtungen zur Sicherung von Flächen mit Habitatsignung für Reptilien vorgesehen.

Im Bereich südlich der geplanten Anschlussrampe und des Biotopes Nr. 5826-0128 sind Maßnahmen zur Erhaltung des Lebensraumes der Zauneidechse wie die Errichtung von Holz- und Steinhaufen geplant.

Schutzgut Boden:

Durch die Änderung des Anbindungsbereiches des Wirtschaftsweges im Süden des Bebauungsplanes bedingte Reduzierung der Ausgleichsfläche wird durch die Ausweisung einer neuen Fläche Fl. Nr. 625, Gemarkung Arnshausen, kompensiert.

Schutzgut Wasser:

Durch die Änderung des Anbindungsbereiches des Wirtschaftsweges im Süden des Bebauungsplanes bedingte Reduzierung der Ausgleichsfläche wird durch die Ausweisung einer neuen Fläche Fl. Nr. 625, Gemarkung Arnshausen, kompensiert.

Schutzgut Luft und Klima:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Wiederherstellung der Böschungen und Straßennebenflächen erfolgt durch die Festsetzung von Maßnahmen wie Gehölzpflanzungen mit standortheimischen Arten und Ansaat von Landschaftsrasen.

Schutzgut Kulturgüter:

Um Beeinträchtigungen des Bodendenkmals zu vermeiden, wurden Schutzmaßnahmen für den Erhalt des archäologischen Erbes festgelegt. Diese sind in der Denkmalflegerischen Erlaubnis als Auflagen festgeschrieben, welche mit Bescheid vom 28.05.2013 von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bad Kissingen bereits erteilt wurde.

Als Auflage wurde unter anderem festgelegt, dass nach dem Oberbodenabtrag die Fläche im Hinblick auf Bodendenkmäler beurteilt wird und bei Auftreten von Funden Ausgrabungen durch Fachfirmen durchzuführen sind. Alle notwendigen archäologischen Arbeiten erfolgen unter der Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

8.3 Monitoring

Die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommenen Änderungen gehen einher mit der Baumaßnahme - Neubau des Geh- und Radweges entlang der Bundesstraße B 286, welche vom Staatlichen Bauamt Schweinfurt durchgeführt wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden folglich mit der Durchführung der Baumaßnahme durch das Staatliche Bauamt Schweinfurt und der Umsetzung des dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplanes sichergestellt.

Zusätzlich erfolgt nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehender Pflanzmaßnahmen sowie dem dargestellten Straßenbegleitgrün und den jeweiligen Einsaaten ein Ortstermin mit der Unteren Natur-schutzbehörde in der Vegetationszeit, bei dem eine protokollarische Abnahme der Wertschaffungen erfolgt.

8.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Neubau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges zwischen Bad Kissingen und Arnshausen kommt es zu Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Dabei handelt es sich vor allem um Änderungen im Bereich der Wirtschaftsweganbindung südlich der Gewerbeflächen (Trigema) und der Anschlussrampe an den Geh- und Radweg südlich der Löschwasserzisterne.

Die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesene Ausgleichsfläche (Fläche für eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß) wird durch die Baumaßnahme in dem Maße beeinträchtigt, dass die geplante Entwicklung von Extensivgrünland und die Pflanzung von Obstbäumen nicht vollständig umgesetzt werden kann. Hierfür wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 625, Gemarkung Arnshausen eine neue Ausgleichsfläche ausgewiesen. Durch entsprechende Festsetzungen der Grünordnung und landschaftspflegerische Maßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft und somit die mit der Baumaßnahme verbundenen negativen Umweltauswirkungen ausgeglichen.

9. Zusammenfassende Erklärung

Mit dem Neubau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges entlang der Bundesstraße B 286 zwischen Bad Kissingen und Arnshausen kommt es zu Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden diese Änderungen in den Bebauungsplan übernommen.

Neben geringfügigen Änderungen bezüglich der Trassierung der Bundesstraße handelt es sich weiter um Änderungen im Bereich der Wirtschaftsweganbindung im Sü-

den des Gewerbeparks und der Anschlussrampe an den Geh- und Radweg südlich der Löschwasserzisterne (Würzburger Straße).

Die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesene Ausgleichsfläche (Fläche für eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß) wird durch die Baumaßnahme in dem Maße beeinträchtigt, dass die geplante Entwicklung von Extensivgrünland und die Pflanzung von Obstbäumen nicht vollständig umgesetzt werden kann. Hierfür wird eine neue Fläche ausgewiesen und der Geltungsbereich um diese Fläche erweitert.

Die durch die 5. Änderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichts ermittelt. Die darin beschriebenen Beeinträchtigungen können durch festgelegte Maßnahmen insbesondere durch Schutzmaßnahmen bzgl. der Zauneidechse, Auflagen zum Bodendenkmal und Ausweisung einer zusätzlichen Ausgleichsfläche sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kompensiert werden.

Es werden keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet.

Bad Kissingen, 24.09.2013
Ref. III-2b

Hofmann Kerstin
Dipl.-Ing.

10. Anlage 1

Liste der standortgerechten Gehölze

Für die Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation die im Folgenden aufgeführten Baum- und Straucharten vorzusehen.

Bäume I. Ordnung, vorwiegend Straßenbegleitgrün:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Betula pendula	- Birke
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Nussbaum
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Bäume II. Ordnung, vorwiegend für die innere Durchgrünung:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Zulässig sind auch hochstämmige, standortangepasste Obstbäume wie Kirsche, Apfel, Birne (auch als Mostobst).

Sträucher, vorwiegend zur Randeingrünung:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus spec.	- heimische Weißdorn-Arten
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Rhamnus carthartica	- Kreuzdorn

Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix triandra	- Mandel-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball

Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten heimischen Straucharten sind mit einem max. Anteil von 20 % auch gärtnerisch beeinflusste Zierpflanzen wie z. B. Flie-der, Kornelkirsche und Felsenbirne verwendbar.

Ranker, Kletter und selbstwindende Pflanzen für die Fassadenbegrünung:

Immergrüne Pflanzen:

Hedera helix	- Efeu
Lonicera x henryi	- Geißblatt

Sommergrüne Pflanzen:

Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Clematis spec.	- Waldrebe
Fallopia aubertii	- Knöterich
Lonicera spec.	- Geißblatt
Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Vitis vinifera	- Wein
Wisteria sinensis	- Glyzinie

Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestanforderungen.

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschul-pflanzen DIN 18 916. Einzelangaben für die jeweiligen Pflanzstandorte, Gehölzarten, Größen und Mengen sind in der Legende des Bebauungs- und Grünordnungsplanes aufgeführt.



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**"GEWERBEPARK
BAD KISSINGEN SÜD"**

**GEMARKUNG ARNSHAUSEN
4. ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III – 2

AUFGESTELLT: 17.02.2009

GEÄNDERT: 27.10.2009

STAND:

SATZUNGSBESCHLUSS

Inhaltsverzeichnis

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

1. Allgemeines und Konzeption

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

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 17.02.2009 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, 3. Änderung, Gemarkung Arnshausen, zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, 3. Änderung. Dieser wurde am 31.12.2005 zur Rechtskraft gebracht.

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

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1. Lage im Stadtgebiet

Der Gewerbepark Bad Kissingen Süd umfasst eine nach Westen geneigte Fläche von ca. 20 ha südlich der Stadt Bad Kissingen. Der Umgriff des Bebauungsplangebietes wird im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht verändert.

3.2. Bestehende Bebauung und Nutzung

In dem Gewerbegebiet liegen die Kläranlage und der Wertstoffhof der Stadt Bad Kissingen. Weiterhin sind bereits mehrere Gewerbebauten, so zum Beispiel Trigema, Aldi, Penny, Tojota und Opel angesiedelt.

3.3. Topographie

Insgesamt weist die Fläche ein Gefälle von Ost nach West auf, wobei das südliche Plangebiet stärker geneigt ist. Das Gelände fällt von ca. 220 müNN auf ca. 193 müNN.

3.4. Umgriff

Die 4. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Innerhalb des Umgriffs liegen in der Gemarkung Arnshausen die Grundstücke mit den Flurnummern, 2698, 2699, 2701, 2702, 2730, 2730/1, 2730/2, 2746, 2751, 2762, 2762/1, 2762/2, 2790/1, 2790/2, 2790/3, 2800, 2800/1, 2800/2, 2800/3, 2800/4, 2800/5, 2800/6, 2800/7, 2800/8, 2800/9, 2800/10, 2800/11, 2800/12, 2800/13, 2820, 2821/1, 2821/2, 2822/1, 2822/2, 2822/3, 2822/4, 2822/5, 2832/2, 2832/3, 2832/4,

2832/5, 2835/2, 2835/3 und 2835/5. Teilweise innerhalb des Umgriffs liegen in der Gemarkung Bad Kissingen die Grundstücke mit den Flurnummern 2600/3 und 2670/2 und in der Gemarkung Arnshausen die Grundstücke mit den Flurnummern 626, 626/24, 2654/2, 2700, 2724 und 2724/1.

4. Städtebauliche Zielsetzung

4.1. Änderungen im Bebauungsplan

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

Dazu ist der Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

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

4.2. Planungsziele und Begründung der Änderung

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

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

hiervon nahversorgungsrelevant

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

sonstige zentrenrelevante Sortimente

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

- Briefmarken, Münzen
- Sportpokale, Sportpreise
- Sportbekleidung und -schuhe
- Bild- und Tonträger
- Telekommunikation und Zubehör
- Fotoartikel
- medizinische und orthopädische Artikel
- pharmazeutische Artikel
- Uhren / Schmuck

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

Derzeit sind an dem Standort Gewerbepark Bad Kissingen Süd 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 gewissen Anteil an üblicherweise zentrenprägenden bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie insbesondere Nahrungs- und Genussmittel aber auch Bekleidung und Schuhe etc. hat er Bedeutung in Bezug auf die gesamtstädtische und zum Teil regionale Versorgungsfunktion.

Dieser Standort soll in seiner jetzigen Funktion im Bestand gesichert werden. Weitere zentrenrelevante Sortimentsansiedlungen sollen aber eingeschränkt werden.

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

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

Durch eine Einschränkung der unter anderem in dem Gebiet des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ zulässigen Arten von Anlagen und Betrieben soll dem Ziel einer starken, attraktiven und intakten Innenstadt entsprochen werden.

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

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

Zur Grundlagenenerhebung wurden folgende Erhebungen durchgeführt:

- flächendeckende Vollerhebung des Einzelhandelbestandes in Bad Kissingen durch Begehung des Stadtgebietes
- Analyse der Nachfrageseite mittels Haushaltsbefragung (260 Interviews) und sekundärstatistischer Daten
- städtebauliche Kurzchecks der relevanten Einzelhandelsstandorte (qualitative Analyse)
- Kundenherkunftserhebung zur Ermittlung der Einzugsbereiche
- Befragung von Kurgästen und Touristen zum Einkaufsverhalten bzw. zur Zufriedenheit mit dem Einzelhandelsangebot in Bad Kissingen (300 Interviews)

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

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

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

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

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

werden. Insgesamt herrscht eine freundliche Einkaufsatmosphäre in historischem Ambiente.

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

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

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

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

Soweit Branchen oder Produktgruppen ausgeschlossen werden, die derzeit in der Innenstadt kaum oder gar nicht vertreten sind, kommt damit die Zielsetzung zum Ausdruck, dass diese geeignet wären, die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen. Ihr Ausschluss hat immerhin zur Folge, dass eventuelle Neuansiedlungen in der Innenstadt zumindest wahrscheinlicher werden, weil sie eben nur dort zulässig sein sollen. Es kann deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass in der Innenstadt nicht (mehr) vorhandene Sortimente automatisch nicht zentrenrelevant sind.

Bauleitplanung erschöpft sich nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern, sondern ist auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren. Die Stadt ist bei ihrer städtebaulichen Planung daher nicht darauf beschränkt, nur Nutzungen zu unterbinden, die in der Innenstadt bereits in nennenswertem Umfang ausgeübt und durch die Zulassung in anderen Plangebieten gefährdet würden. Denn es geht nicht nur um den Schutz des vorhandenen Bestands des Innenstadthandels, sondern auch um die Sicherung der Entwicklungspotentiale.

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

5. Bodenordnung, Erschließung und Erschließungskosten

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

Hinsichtlich der Kosten wird auf die vorangegangenen Begründungen zum Bebauungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, und dessen Änderungen verwiesen.

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

6. Grünordnung und Eingriffsregelung

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist integriert.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ Gemarkung Arnshausen, ist nach § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

7.1. Einleitung

7.1.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

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

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

Unter Punkt 4 Städtebauliche Zielsetzungen wird die Änderung genauer erläutert.

7.1.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der verschiedenen Änderungsverfahren wurden die Auswirkungen auf die Umwelt ausführlich untersucht und abgewogen, sodass sich die Umweltprüfung im Rahmen der 4. Änderung auf die Änderung der zulässigen Sortimente beschränkt. Auf die Umweltuntersuchungen, die Teil der Begründungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der bisher rechtskräftigen Änderungsverfahren sind, wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Da es sich bei den Änderung im Rahmen des 4. 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 4. Änderung keine Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Dies wird im Einzelnen aus der Prüfung der Umweltauswirkungen unter Punkt 7.2. deutlich. Aus diesem Grunde wurde auf einen Scopingtermin verzichtet.

7.2. Prüfung der Umweltauswirkungen

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

Schutzgut Mensch:

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

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

Grundflächenzahl erfolgt. Durch die Änderung ist nicht mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen ist.

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

Schutzgut Pflanze:

Im Rahmen des 4. 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 4. 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 4. 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 4. 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 4. Änderungsverfahrens werden weder die zulässige Geschossflächenzahl noch die zulässige Grundflächenzahl verändert. Auch an den Baugrenzen wird festgehalten. Die möglichen versiegelten Flächen werden nicht verändert. Damit wird keine zusätzliche kleinklimatische Erwärmung bzw. keine Veränderung der Luftschneisen erwartet. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima wird nicht gerechnet.

Schutzgut Landschaftsbild:

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

Schutzgut Kulturgüter:

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

Schutzgut Sachgüter:

Innerhalb des Umgriffs ist kein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude vorhanden.

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

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

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

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

7.4. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

7.5. Monitoring

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

7.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bad Kissingen hat ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, das in die Bauleitplanung umgesetzt werden muss. Im Baugebiet „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ soll für die Grundstücke, die im Gewerbegebiet liegen, 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 „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gemarkung Arnshausen, 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gemarkung Arnshausen, als Satzung.

Bad Kissingen, 28.10.2009
Ref. III-2 b

Schwind
Dipl.-Ing. (FH)

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK BAD KISSINGEN SÜD" GEMARKUNG ARNSHAUSEN

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III – 2b

AUFGESTELLT:

27.07.2005

GEÄNDERT:

25.10.2005

20.12.2005

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

1. Planungsanlass

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ liegt die Kläranlage. Neben der Kläranlage ist seit 2004 der Wertstoffhof untergebracht. Langfristig ist es sinnvoll, um den Aufwand bei den städtischen Betrieben zu minimieren und Synergien auszunutzen, den gesamten städtischen Servicebetrieb in diesem Bereich unterzubringen.

Das Baugebiet „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ bietet ausreichend Flächen für eine zukunftsfähige Lösung für den städtischen Servicebetrieb. Diese Flächen sollen über eine Bauleitplanung gesichert werden.

2. Städtebauliche Situation und Problemlage

2.1. Rechtliche Ausgangslage

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gemarkung Arnshausen, wurde am 20.11.1997 zur Rechtskraft gebracht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 18.12.1999, die 2. Änderung am 08.06.2002 rechtskräftig. Die 3. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

2.2. Planungsvorgaben

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt hier einen besonders empfindlichen Übergangsbereich von der Siedlung in die freie Landschaft dar. Deshalb sind ökologische und landschaftspflegerische Belange bei den geplanten Entwicklungen besonders zu berücksichtigen. Im Landschaftsplan ist zwischen dem naturnahen Wald auf der Hangleite und den geplanten Gewerbeflächen eine Pufferzone zur Entwicklung eines gestuften Waldmantels dargestellt.

Der Gewerbepark Bad Kissingen – Süd grenzt im Süden und Westen direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“. Des Weiteren liegt das südöstlich im Planungsgebiet befindliche Wäldchen im Landschaftsschutzgebiet.

2.3. Beschreibung des Plangebiets

2.3.1. Lage im Stadtgebiet

Der Gewerbepark Bad Kissingen – Süd umfasst eine nach Westen geneigte Fläche von ca. 20 ha südlich der Stadt Bad Kissingen.

2.3.2. Bestehende Bebauung

In dem Gewerbegebiet liegt die Kläranlage und der Wertstoffhof der Stadt Bad Kissingen. Weiterhin sind bereits mehrere Gewerbebauten, so zum Beispiel Trigema, Aldi, Penny, Toyota und Opel angesiedelt.

2.3.3. Topographie

Insgesamt weist die Fläche ein Gefälle von Ost nach West auf, wobei das südliche Plangebiet stärker geneigt ist. Das Gelände fällt von ca. 220 müNN auf ca. 193 müNN.

2.3.4. Umgriff

Die 3. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Innerhalb des Umgriffs liegen in der Gemarkung Arnshausen die Grundstücke mit den Flurnummern, 2698, 2699, 2701, 2702, 2730, 2730/1, 2730/2, 2746, 2751, 2762, 2762/1, 2762/2, 2790/1, 2790/2, 2790/3, 2800, 2800/1, 2800/2, 2800/3, 2800/4, 2800/5, 2800/6, 2800/7, 2800/8, 2800/9, 2800/10, 2800/11, 2800/12, 2800/13, 2820, 2821/1, 2821/2, 2822/1, 2822/2, 2822/3, 2822/4, 2822/5, 2832/2, 2832/3, 2832/4, 2832/5, 2835/2, 2835/3 und 2835/5. Teilweise innerhalb des Umgriffs liegen in der Gemarkung Bad Kissingen die Grundstücke mit den Flurnummern 2600/3 und 2670/2 und in der Gemarkung Arnshausen die Grundstücke mit den Flurnummern 626, 626/24, 2654/2, 2700, 2724 und 2724/1.

3. Planungsziel und Planungskonzept

Im „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ sollen Flächen für den städtischen Servicebetrieb bereitgestellt werden, um den Aufwand bei den städtischen Betrieben zu minimieren und Synergien auszunutzen. Im Anschluss an die Kläranlage wurde 2004 der städtische Wertstoffhof eingerichtet. Ziel ist es langfristig in diesem Bereich den gesamten städtischen Servicebetrieb unterzubringen.

Vorgesehen ist, die derzeit im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen zu verschieben und teilweise zu verringern, um ausreichend große zusammenhängende Flächen zu erhalten.

Für die Zusammenführung der städtischen Betriebe wird eine Versorgungsfläche für die Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung mit kommunalem Servicebetrieb festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird für diese Fläche mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 jeweils als Obergrenze festgesetzt.

Auf Grund der Verlegung und Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche und auf Grund der Geländesituation wird der Radweg von der Straße „Im Lindes“ in Richtung Arnshausen aus der öffentlichen Grünfläche herausgenommen und stattdessen entlang der Saale geführt. Die Verbindung zwischen der „Rudolf-Diesel-Straße“ und dem Radweg in Richtung Arnshausen bleibt erhalten und wird mit der öffentlichen Grünfläche in Richtung Osten verschoben.

Daneben sind mehrere geringfügige Anpassungen an den Bestand und die genehmigten Planungen erforderlich.

4. Auswirkungen

4.1. Verlust von Grünflächen

Durch die Festsetzung von ausreichend großen zusammenhängenden Flächen für den städtischen Servicebetrieb muss die öffentliche Grünfläche verschoben und teilweise verringert werden. Dieser Verlust an Grünfläche muss ausgeglichen werden. Siehe unter Punkt 6 der Begründung.

4.2. Immissionen, Lärm und Verkehr

Das Gewerbegebiet wird direkt von der B 286 erschlossen. Die Einmündung sowie die Erschließungsstraßen sind im Gewerbegebiet bereits für eine Gewerbegebietsnutzung ausgelegt. Da die städtischen Servicebetriebe in Bezug auf Verkehr, Lärm und Abgasbelastung einem anderen Gewerbebetrieb gleichzusetzen sind, ist mit einer zusätzlichen verkehrlichen Belastung nicht zu rechnen. Mit der Verlegung des Servicebetriebes wird der Betriebsverkehr aus dem Bereich der Oskar-von-Miller-Straße, einem empfindlicheren Bereich auf Grund von vorhandener Wohnnutzung, herausgenommen und in ein Gewerbegebiet umgeleitet.

Da es sich innerhalb der Fläche für die Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung mit kommunalem Servicebetrieb um den gleichen Eigentümer die Stadt Bad Kissingen handelt und eine enge Verzahnung der einzelnen Aufgaben und Tätigkeiten innerhalb der gesamten Fläche einschließlich der Kläranlage zu erwarten ist, werden weniger Konflikte erwartet, als bei Ansiedlung eines externen Betriebes direkt im Anschluss an die Kläranlage. So wird zusätzlich zu dem Grünzug der städtische Servicebetrieb zwischen dem Gewerbegebiet und der Kläranlage angeordnet.

Bei der Verlagerung des Servicebetriebes zur Kläranlage sind arbeitsschutzrechtliche Anforderungen zu beachten und bei Bedarf geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

5. Erschließung

5.1. Straßen

Die Erschließung der Flächen für den städtischen Servicebetrieb erfolgt zum einen von der Straße „Im Lindes“ und zum anderen von der „Rudolf-Diesel-Straße“. Hier ist über die Grünfläche eine Anbindung zu schaffen.

Der Radweg von der Straße „Im Lindes“ in Richtung Arnshausen wird aus der Grünfläche herausgenommen und stattdessen entlang der Saale geführt. Die Verbindung zwischen der „Rudolf-Diesel-Straße“ und dem Radweg in Richtung Arnshausen bleibt erhalten und wird mit der Grünfläche in Richtung Osten verschoben.

5.2. Abwasser, Wasser, Strom, Gas

Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

5.3. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten ändern sich nicht wesentlich.

6. Grünordnung mit Ausgleichsberechnung

Durch die Festsetzung von ausreichend großen zusammenhängenden Flächen für den städtischen Servicebetrieb muss die öffentliche Grünfläche verschoben und teilweise verringert werden. Dieser Verlust an Grünfläche muss ausgeglichen werden. Der Ausgleich soll über eine Abbuchung vom Ökokonto erfolgen. Die Auflassung der ehemaligen Kläranlage Arnshausen wurde 2002 ins Ökokonto mit einer Fläche von 10 000 m² eingebucht. Diese Einbuchung steht inhaltlich mit der westlich des Gewerbegebietes liegenden Kläranlage und den städtischen Servicebetrieben in Verbindung. Deshalb soll diese Einbuchung hierfür verwendet werden.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurden, im Rahmen einer vor dem Aufstellungsbeschluss durchgeführten Besprechung am 24.06.2005, bezüglich der vorgeschlagenen Flächenbilanzierung der Grünflächen entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung keine Einwände erhoben. Der Ausgleich der verloren gegangenen Grünflächen soll mit der Abbuchung vom Ökokonto erfolgen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine kompensationspflichtige Fläche von 0,0275 ha ermittelt. Eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme wurde nicht in die Wege geleitet. Aus diesem Grund wird die kompensationspflichtige Fläche von 0,0275 ha in der Berechnung der Kompensationsfläche der 3. Änderung mit berücksichtigt und vom Ökokonto abgebucht.

Flächenbilanzierung der Grünflächen entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung:

Umwandlung von Grünfläche in Baufläche	Umwandlung von Baufläche in Grünfläche (Verschiebung der Grünfläche)	Umwandlung von Grünfläche in Weg
Fläche Nord - 4.193 m ² Fläche Süd - 4.946 m ²	Fläche Nord 2.024 m ² Fläche Süd 188 m ²	Radweg entlang Saale - 1.621 m ²
- 9.139 m ²	2.212 m ²	
Summe	- 6.927 m²	- 1.621 m²
Einstufung in Kategorie II Oberer Wert (Standortgemäße Erstaufforstungen, Hecken, artenreiches Grünland)		Einstufung in Kategorie II Oberer Wert (extensiv genutztes Grünland)
Einstufung in Eingriffsschwere Typ A Faktor 1,0		Einstufung in Eingriffsschwere Typ A Faktor 1,0
auszugleichende Flächen - 6.927 m²		- 1.621 m²
auszugleichende Fläche aus der 2. Änderung		- 0.275 m²
auszugleichende Fläche gesamt		<u>- 8.823 m²</u>

Übersichtsplan zur Flächenbilanzierung:



7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

7.1.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Im „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ sollen Flächen für den städtischen Servicebetrieb bereitgestellt werden, um den Aufwand bei den städtischen Betrieben zu minimieren und Synergien auszunutzen. Um ausreichend große zusammenhängende Flächen zu erhalten, wird die derzeit im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen verschoben und teilweise verringert.

7.1.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt hier einen besonders empfindlichen Übergangsbereich von der Siedlung in die freie Landschaft dar. Deshalb sind ökologische und landschaftspflegerische Belange bei den geplanten Entwicklungen besonders zu berücksichtigen. Im Landschaftsplan ist zwischen dem naturnahen Wald auf der Hangleite und den geplanten Gewerbeflächen eine Pufferzone zur Entwicklung eines gestuften Waldmantels dargestellt.

Der Gewerbepark Bad Kissingen – Süd grenzt im Süden und Westen direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“. Des Weiteren liegt das südöstlich im Planungsgebiet befindliche Wäldchen im Landschaftsschutzgebiet.

Diese Ziele des Umweltschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits eingehend behandelt und beachtet. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden diese Aspekte nicht wesentlich berührt.

Um weitere mögliche Auswirkungen frühzeitig absehen zu können und den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu klären, wurde für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark Bad Kissingen Süd ein Scoping - Termin am 24.06.2005 mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Immissionsschutzes durchgeführt.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde und des Immissionsschutzes bestehen gegen die Planung keine Einwände, vorausgesetzt, im Bauleitverfahren werden die Maßnahmen entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eingeschätzt und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Der Vermerk zu diesem Termin wird im Rahmen der im Bauleitplanverfahren durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit ausgelegt.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Schutzgut Mensch:

Innerhalb des Planungsgebietes wird eine Fläche, die für Gewerbenutzung vorgesehen ist, in eine Fläche für die Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung mit kommunalem Servicebetrieb (AAKS) gemäss § 9 Abs. 14 BauGB umgewandelt. Gleichzeitig wird ein Grünzug verschoben und verkleinert. Im Rahmen dieser

Umwandlung wird die maximal zulässige Grundflächenzahl für diesen Bereich von 0,6 auf 0,8 angehoben und die Grünflächenzahl von 0,25 auf 0,2 verringert.

Für den Menschen, der in diesem Bereich arbeitet stellt dies durch die Zulässigkeit einer dichteren Bebauung und die Reduzierung der Grünflächenzahl, bei gleichzeitiger Verringerung der öffentlichen Grünfläche eine gewisse Beeinträchtigung dar. Durch die Zusammenlegung der verschiedenen städtischen Betriebe in einer optimierten Umgebung wird auf der anderen Seite eine Verbesserung der Arbeitssituation erreicht. Gleichzeitig stellt die für den Bereich der Fläche für die Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung mit kommunalem Servicebetrieb festgesetzte Geschossflächenzahl nicht die mögliche Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO dar.

Bei der Verlagerung des Servicebetriebes zur Kläranlage sind arbeitsschutzrechtliche Anforderungen zu beachten und bei Bedarf geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Da es sich innerhalb der Fläche für die Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung mit kommunalem Servicebetrieb um den gleichen Eigentümer die Stadt Bad Kissingen handelt und eine enge Verzahnung der einzelnen Aufgaben und Tätigkeiten innerhalb der gesamten Fläche einschließlich der Kläranlage zu erwarten ist, werden weniger Konflikte erwartet, als bei Ansiedlung eines externen Betriebes direkt im Anschluss an die Kläranlage. So wird zusätzlich zu dem Grünzug der städtische Servicebetrieb zwischen dem Gewerbegebiet und der Kläranlage angeordnet.

Schutzgut Pflanze:

Zusätzlich zu bereits festgesetzten Grünstrukturen im rechtskräftigen Bebauungsplan wird ein Grünzug mit Hecken, der sich von dem kartierten Biotop westlich der Würzburger Straße bis hinunter zur Kläranlage zieht, als zu erhaltend festgesetzt. Gleichzeitig werden bereits gepflanzte Bäume in dem öffentlichen Grünzug, die auf Grund der Änderung nicht gehalten werden können, als zu versetzend festgelegt. Mittels Ausgleichsberechnung zur Eingriffsregelung wird der Verlust an Grünfläche bewertet und über eine Abbuchung vom Ökokonto ausgeglichen (siehe auch Punkt 6 der Begründung)

Schutzgut Tier:

Spezielle Untersuchungen bezüglich der im Planungsgebiet vorhandenen Fauna liegen nicht vor.

Gegenüber der auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet stellt die Nutzung als Fläche für die Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung mit kommunalem Servicebetrieb in Bezug auf die Tierpopulation voraussichtlich keine gravierende Veränderung dar.

Der Grünzug bleibt, wenn auch in reduzierter und verlagter Form erhalten, sodass die Durchlässigkeit des Gebietes weiter gegeben ist.

Gleichzeitig stellt die Auflassung der alten Kläranlage in Arnshausen, die im Rahmen der Eingriffsregelung vom Ökokonto abgebucht wird eine Bereicherung für das Schutzgut Tier dar.

Schutzgut Boden:

Die überbaubaren Straßen- und Wegeflächen ändern sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht gravierend. Lediglich der Radweg entlang der Saale kommt als versiegelte Fläche hinzu.

Die zulässige überbaute Fläche ändert sich und wird im Rahmen der Eingriffsregelung vom Ökokonto abgebucht.

Genauere Ausführungen hierzu siehe unter Punkt 6 Ausgleichsberechnung.

Schutzgut Wasser:

Die zulässigen überbauten Flächen und damit die Möglichkeiten der Versickerung ändern sich und werden im Rahmen der Eingriffsregelung über eine Abbuchung vom Ökokonto ausgeglichen. Genauere Ausführungen hierzu siehe unter Punkt 6 Ausgleichsberechnung.

Der nähere Bereich um die Saale und der Eingriffsbereich in das Überschwemmungsgebiet werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert.

Schutzgut Luft, Klima:

Der Querschnitt des kaltluftabführenden Talraums der fränkischen Saale, der als Frischluftschneise für die Stadt Bad Kissingen dient, wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter eingeengt.

Der innerhalb des Umgriffs liegende Grünzug bleibt, wenn auch in reduzierter und verlagelter Form erhalten.

Mit der Verlegung des Servicebetriebes wird der Betriebsverkehr aus den Bereich Oskar-von-Miller-Straße herausgenommen und in ein Gewerbegebiet umgeleitet. Dies ist in Bezug auf die verkehrliche Belastung insgesamt positiv zu bewerten.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild verändert sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wesentlich. Der Grünzug bleibt, wenn auch in reduzierter und verlagelter Form erhalten.

Schutzgut Kulturgüter:

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

Schutzgut Sachgüter:

Innerhalb des Umgriffs ist kein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude vorhanden.

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

Zur Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Begrenzung der Bebauung mittels Festsetzung der GRZ, GFZ und GÜZ
- Erhaltungs- und Pflegegebot für vorhandene Hecken- und Gehölzstrukturen
- Verpflanzungsgebot für bereits gesetzte Großbäume, die auf Grund der Änderung nicht erhalten werden können
- Abbuchung vom Ökokonto gemäß Berechnung Eingriffsregelung
- Nachrichtlich bzw. als Hinweis wird auf das Heilquellenschutzgebiet, die Überschwemmungsgrenze der Fränkischen Saale, Leitungstrassen des ÜWÜ,

die Naturparkgrenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerische Rhön“, eine kartierte Biotopfläche und die Verpflichtung beim Auffinden von Bodendenkmäler hingewiesen.

7.2.3. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

In Bezug auf andere Lösungsmöglichkeiten wurden insbesondere die Notwendigkeit und die Vorteile durch die Zusammenlegung der städtischen Servicebetriebe an einem Standort diskutiert. Die Minimierung des Aufwands bei den städtischen Betrieben und die Ausnutzung von Synergien ist durch die Standortzusammenlegung gegeben und stand bei dieser Planung im Vordergrund.

Durch Orientierung in das Gebiet und Umwandlung von Gewerbeflächen in eine Versorgungsfläche für die Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung mit kommunalem Servicebetrieb ließ sich, gegenüber einer Orientierung nach außen in die freie Landschaft eine verträgliche Lösung schaffen.

7.3. Monitoring

Die Abbuchung vom Ökokonto ist gemäß der Berechnung nach dem Leitfaden durchzuführen.

Es ist zu kontrollieren, dass die geforderten Pflanzungen vorgenommen werden. Nach Erschließung ist innerhalb eines Jahres die verbindlichen Anpflanzung durchzuführen.

Bei der Verlagerung des Servicebetriebes zur Kläranlage sind arbeitsschutzrechtliche Anforderungen zu beachten und geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Die Einhaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

7.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ liegt die Kläranlage. Neben der Kläranlage ist seit 2004 der Wertstoffhof untergebracht. Langfristig ist es sinnvoll, um den Aufwand bei den städtischen Betrieben zu minimieren und Synergien auszunutzen, den gesamten städtischen Servicebetrieb in diesem Bereich unterzubringen.

Das Baugebiet „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ bietet ausreichend Flächen für eine zukunftsfähige Lösung für den städtischen Servicebetrieb. Diese Flächen sollen über eine Bauleitplanung gesichert werden.

Durch die Festsetzung von ausreichend großen zusammenhängenden Flächen für den städtischen Servicebetrieb muss die öffentliche Grünfläche verschoben und teilweise verringert werden. Dieser Verlust an Grünfläche wird durch Abbuchung vom Ökokonto ausgeglichen.

8. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Zeit vom 22.08.2005 bis 22.09.2005 hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gemarkung Bad Kissingen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegen. Hierbei sind keine Einwände eingegangen.

9. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. In der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung am 25.10.2005 wurden folgende Einwände behandelt :

1. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 25.08.2005

Einwand:

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Schreiben Nr. III-1 vom 06.06.2002 eine kompensationspflichtige Fläche von 0,0275 ha ermittelt wurde, die noch nicht im Verfahren berücksichtigt worden ist.

Bezüglich der Verwendung der Begriffe Erschließungszone, Schutzzone und Naturpark weist die Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bayer. Rhön“ zukünftig die entsprechende Bezeichnung Landschaftsschutzgebiet zu verwenden ist.

Abwägung:

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine kompensationspflichtige Fläche von 0,0275 ha ermittelt. Eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme wurde nicht in die Wege geleitet. Aus diesem Grund wird die kompensationspflichtige Fläche von 0,0275 ha in der Berechnung der Kompensationsfläche der 3. Änderung mit berücksichtigt und vom Ökokonto abgebucht.

Die Bezeichnung Landschaftsschutzgebiet wird entsprechend verwendet.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Ausschuss, den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde zu entsprechen.

2. Stellungnahme des Straßenbauamtes Schweinfurt vom 13.10.2005

Einwand:

Das Straßenbauamt Schweinfurt wendet ein, dass die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche südlich der Kläranlage die Planung der Verbindungsspanne westlich von Bad Kissingen zwischen B 286 und B 287 berührt. Vor einer endgültigen Nutzung dieser Flächen sollte die weitere Entwicklung der Planung des Straßenbauamtes abgewartet werden.

Abwägung:

Die südlich der Kläranlage vorgesehene Erweiterungsfläche für Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung mit kommunalen Servicebetrieb ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Erweiterungsfläche festgesetzt. Die Ausweisung der Erweiterungsfläche ist nicht Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Im Falle einer Erweiterung der Kläranlage hat das Straßenbauamt in einem zukünftigen Bauleitplanverfahren erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Beschluss:

Dem Einwand wird insofern stattgegeben, dass das Straßenbauamt Schweinfurt in einem zukünftigen Bauleitplanverfahren erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme hat.

3. Stellungnahme des Agenda Arbeitskreises vom 26.09.2005

Einwand:

Der Agenda Arbeitskreis wendet sich auf Grund der häufigen Hochwässer in den letzten Jahren gegen die Freigabe der Talaue zur Baunutzung und schlägt stattdessen eine Verschiebung des Grüngürtels an die Kläranlage und die Ansiedelung des Servicebetriebes in einer höherliegenden Hanglage vor.

Abwägung:

Der Umgriff des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der 3. Änderung nicht verändert. Die neuen Flächen für den Servicebetrieb liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Fränkischen Saale. Der räumliche Zusammenhang zwischen Kläranlage und Servicebetrieb ist maßgebendes Kriterium für die Wahl dieses Standortes, so dass eine Trennung durch den Grüngürtel nicht zweckmäßig ist. Weiterhin kann der Servicebetrieb nicht in einer Hanglage angeordnet werden, da er relativ ebene Flächen zur sinnvollen Abwicklung der Betriebsabläufe benötigt.

Beschluss:

Der Ausschuss weist den Einwand nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zurück.

10. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

In der Zeit vom 14.11.2005 bis 14.12. 2005 hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ öffentlich ausgelegen. Hierbei sind keine Einwände eingegangen.

11. Ergebnis der Behördenbeteiligung

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. Hierbei sind bisher ebenfalls keine Einwände eingegangen.

12. Satzungsbeschluss

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung beschließt in seiner Sitzung am 20.12.2005 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gemarkung Arnshausen, in der Fassung vom 20.12.2005 als Satzung.

13. Zusammenfassende Erklärung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ liegt die Kläranlage. Neben der Kläranlage ist seit 2004 der Wertstoffhof untergebracht. Langfristig ist es sinnvoll, um den Aufwand bei den städtischen Betrieben zu minimieren und Synergien auszunutzen, den gesamten städtischen Servicebetrieb in diesem Bereich unterzubringen. Da das Baugebiet „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ östlich der Kläranlage ausreichend Flächen für eine zukunftsfähige Lösung für den städtischen Servicebetrieb bietet wurde dieser Standort ausgewählt.

Mit dem neuen Standort des Servicebetriebes wird der Betriebsverkehr aus dem Bereich der Oskar-von-Miller-Straße, einem empfindlicheren Bereich auf Grund von vorhandener Wohnnutzung, herausgenommen und in ein Gewerbegebiet umgeleitet.

Da es sich innerhalb der Fläche für die Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung mit kommunalem Servicebetrieb um den gleichen Eigentümer die Stadt Bad Kissingen handelt und eine enge Verzahnung der einzelnen Aufgaben und Tätigkeiten innerhalb der gesamten Fläche einschließlich der Kläranlage zu erwarten ist, werden weniger Konflikte erwartet, als bei Ansiedlung eines externen Betriebes direkt im Anschluss an die Kläranlage. So wird zusätzlich zu dem Grünzug der städtische Servicebetrieb zwischen dem Gewerbegebiet und der Kläranlage angeordnet.

Um ausreichend große zusammenhängende Flächen zu erhalten, wurde die öffentlichen Grünflächen verschoben und teilweise verringert. Der Radweg in Richtung Arnshausen wurde zur Saale hin verlegt.

Der Ausgleich für den Verlust der Grünfläche erfolgt über eine Abbuchung vom Ökokonto. Die auszugleichende Fläche beträgt, einschließlich einer im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes ermittelten, bisher aber nicht berücksichtigten kompensationspflichtige Fläche, 8.823 m².

Zur Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden außerdem folgende Maßnahmen getroffen:

- Begrenzung der Bebauung mittels Festsetzung der GRZ, GFZ und GÜZ
- Erhaltungs- und Pflegegebot für vorhandene Hecken- und Gehölzstrukturen
- Verpflanzungsgebot für bereits gesetzte Großbäume, die auf Grund der Änderung nicht erhalten werden können
- Abbuchung vom Ökokonto gemäß Berechnung Eingriffsregelung
- Nachrichtlich bzw. als Hinweis wird auf das Heilquellenschutzgebiet, die Überschwemmungsgrenze der Fränkischen Saale, Leitungstrassen des ÜWÜ, die Naturparkgrenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerische Rhön“, eine kartierte Biotopfläche und die Verpflichtung beim Auffinden von Bodendenkmäler hingewiesen.

Durch Ansiedlung in einem Gewerbegebiet und Umwandlung von Gewerbeflächen in eine Versorgungsfläche für die Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung mit kommunalem Servicebetrieb ließ sich, gegenüber einer Orientierung nach außen in die freie Landschaft eine verträgliche Lösung schaffen.

Bad Kissingen, 20.12.2005
Ref. III-2b

Schwind
Dipl.-Ing. (FH)

Anlage 1:

Liste der Standortgerechten Gehölzarten

Für die Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation die im folgenden aufgeführten Baum- und Straucharten vorzusehen.

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

Acer platanoides	- Spitzahorn
Betula pendula	- Birke
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Juglans regia	- Nussbaum
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

2. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe), vorwiegend für die innere Durchgrünung:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Zulässig sind auch hochstämmige, standortangepasste Obstbäume wie Kirsche, Apfel, Birne (auch als Mostobst).

3. Straucharten (unter 10 m Höhe), vorwiegend zur Randeingrünung

Corylus avellana	- Haselnuss
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus spec.	- heimische Weißdorn-Arten
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus Padus	- Traubenkirsche
Rhamnus carthartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Salix triandra	- Mandel-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten heimischen Straucharten sind mit einem max. Anteil von 20 % auch gärtnerisch beeinflusste Zierpflanzen wie z. B. Flieder, Kornelkirsche und Felsenbirne verwendbar.

4. Ranker, Klimmer und selbstwindende Pflanzen für die Fassadenbegrünung:

Immergrüne Pflanzen:

Hedera helix	- Efeu
Lonicera x henryi	- Geissblatt

Sommergrüne Pflanzen:

Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Clematis spec.	- Waldrebe
Fallopia aubertii	- Knöterich
Lonicera spec.	- Geissblatt
Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Vitis vinifera	- Wein
Wisteria sinensis	- Glyzinie

Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestforderungen.

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18 916. Einzelangaben für die jeweiligen Pflanzstandorte, Gehölzarten, Größen und Mengen sind in der Legende des Bebauungs- und Grünordnungsplanes aufgeführt.

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK BAD KISSINGEN SÜD" GEMARKUNG ARNSHAUSEN

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 19.02.2002

GEÄNDERT: 09.04.2002

GEÄNDERT: 04.06.2002

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

1. Aufstellungsbeschluß

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 19.02.2002 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ beschlossen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gemarkung Arnshausen, wurde am 20.11.1997 zur Rechtskraft gebracht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 18.12.1999 rechtskräftig.

Die 2. Änderung umfaßt den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

3. Änderung im Bebauungsplan

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes (vor der Umlegung im Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 2731, 2732 und 2734, nach der Umlegung im Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 2730) wird als zusätzliche Erschließung aufgrund einer geplanten Teilung des Grundstückes eine öffentliche Verkehrsfläche eingefügt.

4. Planungsziele und Begründung der Änderungspunkte

Das Grundstück Flurnummer 2730 (Flurnummer nach der Umlegung), Gemarkung Arnshausen soll für die Errichtung eines Gewerbebetriebes geteilt werden. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 11.12.2001 für dieses Vorhaben die Genehmigung in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung, daß die Erschließung gesichert wird.

Der Finanzausschuß hat in seiner Sitzung am 05.02.2002 beschlossen, mit dem zukünftigen Erwerber einen städtebaulichen Vertrag zur Erschließung dieses rückwärtig gelegenen Teilgrundstückes abzuschließen.

Die geplante Erschließung geht über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinaus. Insofern ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung umfaßt die öffentliche Verkehrsfläche und die dadurch betroffenen Anschlüsse und Baugrenzen.

5. Erschließung

Die zusätzliche Erschließung wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern geregelt. Die Grundzüge der übrigen Erschließung werden nicht verändert.

6. Grünordnung und Eingriffsregelung

Durch die zusätzliche Erschließung wird eine Fläche von ca. 1000 m² versiegelt. Gleichzeitig wird die mögliche Baufläche durch Anpassung der Baugrenzen reduziert. Die zusätzliche Erschließungsfläche ist gegenüber der Gesamtverkehrsfläche im Bebauungsplan in Höhe von ca. 18.000 m² geringfügig. Da gleichzeitig eine vergleichbare Reduktion der möglichen Baufläche erfolgt, wird auf eine zusätzliche Ausgleichsberechnung verzichtet.

7. Umweltbericht

7.1. Beurteilung der UVP-Pflicht

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gemarkung Arnshausen, ist als städtebauliches Projekt unter der Nummer 18.8 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) einzuordnen, da es sich um die Änderung eines rechtverbindlichen Bebauungsplanes handelt.

Nach Nummer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist ab dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche eine allgemeine Vorprüfung erforderlich.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ umfaßt eine Grundfläche von 35.600 m² bei einer Grundflächenzahl von 0,6.

Da der Bebauungsplan bereits seit 20.11.1997 rechtskräftig ist, fällt dieser nicht mehr unter die UVP-Pflicht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ wurde am 15.12.1999 beschlossen und erlangte am 18.12.1999 Rechtskraft.

Laut § 245c BauGB ist die Vorschrift über die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung für alle Bebauungsplanverfahren bindend, bei denen der Aufstellungsbeschluß nach dem 14.03.1999 gefaßt wurde.

Somit ist festzustellen, daß die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ UVP-pflichtig ist.

7.2. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

7.2.1. Für den Umweltbericht relevante Änderungspunkte aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Option zur Straßenverbreiterung für die B 286 und die Zufahrt zum Gewerbegebiet aufgenommen. Es handelt sich aber nur um eine Option. Es kann davon ausgegangen werden, daß die in der 1. Änderung vorgenommenen Änderungspunkte des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben.

Von einer Weiterbehandlung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen des Umweltberichtes wird aus diesem Grund abgesehen.

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

Die im Rahmen der 2. Änderung vorgesehene Änderung ist in ihrem Umfang geringfügig. Auch bei der 2. Änderung kann davon ausgegangen werden, daß keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind. Somit kann von einer Weiterbehandlung der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen des Umweltberichtes abgesehen werden.

7.3. Zusammenfassung – Ergebnis

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß die Auswirkungen auf die Umwelt durch die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes so gering ausfallen, daß diese vernachlässigt werden können.

8. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

In der Zeit vom 04.03.2002 bis 18.03.2002 fand für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gem. Arnshausen, die vorgezogene Bürgerbeteiligung statt. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

9. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gemarkung Arnshausen, wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Begründung zur Stellungnahme zugeleitet. Im Rahmen dieser Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Bedenken und Anregungen eingegangen:

1. Stellungnahme der Telekom vom 25.04.2002

Es wird darum gebeten, das Straßen- und Wegenetz so auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom abzustimmen, daß diese Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Weiterhin ist darauf zu achten, daß bei der Bauausführung Beschädigungen vermieden werden.

Es wird angemerkt, daß zum Anschluß des gesamten Planbereiches die Verlegung neuer Leitungen erforderlich ist.

Über die Frage der Bauweise muß rechtzeitig vor Baubeginn eine Einigung erzielt werden.

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

Es wird angemerkt, daß das Hydrantennetz in die gegenständliche öffentliche Verkehrsfläche zu erweitern ist. Es ist ein Überflurhydrant nach DIN 3222 einzubauen. Die bestehenden Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Außerdem wird angemerkt, daß mehrere Einzelbetriebe, die unter einem Dach zusammengefaßt werden, im Sinne der Verkaufsstättenverordnung (VStättV) als ein Betrieb zu behandeln sind.

3. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 21.05.2002

Es wird eingewandt, daß die geplante Änderung zu einer deutlichen Erhöhung der Versiegelung von ca. 1.000 m² führt. Es wird eine Berechnung des Ausgleichsbedarfs gefordert, da der Straßenausbau flächenmäßig nicht mit der Reduktion von Bauflächen gleichgesetzt werden kann. Es wird gebeten, eine entsprechende Berechnung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfes vorzulegen.

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

zu 1.:

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Bauausführung und die Bauweise mit der Deutschen Telekom abgestimmt.

zu 2.:

Die Einwände sind nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Die Planung des Hydrantennetzes obliegt der Erschließungsplanung. Die Zuordnung der Betriebe im Sinne der VStättV ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

zu 3.:

Im Rahmen der 2. Änderung werden die Bauflächen um ca. 900 m² reduziert. Bei Einhaltung der Grünflächenzahl in Höhe von 0,25 ergäbe sich damit gegenüber der Ausgangsplanung eine Reduktion der versiegelten Fläche um 675 m². Zusätzlich entfällt im südlichen Bereich der Änderung eine Erschließungsfläche von ca. 200 m². Diese ist voll anzurechnen. Damit ergibt sich eine Reduktion der versiegelten Flächen um ca. 875 m². Dem gegenüber steht die neue Erschließungsstraße mit einer Fläche von ca. 1.150 m². Es ist festzustellen, daß die zusätzliche öffentliche Straße im wesentlichen die ohne Grundstücksteilung notwendige private Erschließung vorwegnimmt. Aus diesem Grund wird die sich ergebende Differenz von ca. 275 m² als geringfügig erachtet.

Auf eine entsprechende Berechnung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird verzichtet.

10. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Parallel zur Anhörung der Träger öffentlichen Belange fand in der Zeit vom 22.04.2002 bis zum 22.05.2002 für den Bebauungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gemarkung Arnshausen, 2. Änderung, die öffentliche Auslegung statt. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung sind keine Einwände eingegangen.

11. Satzungsbeschluß

Der Bauausschuß beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gemarkung Arnshausen, in seiner Sitzung am 04.06.2002 als Satzung.

Bad Kissingen, 05.06.2002
Ref. III-2b
I.A.

Schwind
Dipl.-Ing. (FH)

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK BAD KISSINGEN - SÜD" GEMARKUNG ARNSHAUSEN

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 19.05.1999
GEÄNDERT: 14.09.1999
GEÄNDERT: 16.11.1999
GEÄNDERT: 15.12.1999

1. Aufstellungsbeschluß

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 19.05.1999 beschlossen, den seit 20.11.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen - Süd“; Gemarkung Arnshausen, zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen - Süd“, Gemarkung Arnshausen, wurde am 20.11.1997 zur Rechtskraft gebracht. Die 1. Änderung betrifft nicht den Geltungsbereich und wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

3. Änderungen im Bebauungsplan

- 3.1 Option der Straßenverbreiterung für die B 286 sowie der Verbreiterung der Zufahrt zum Gewerbegebiet.
- 3.2 Der Radweg nach Arnshausen wird auf der westlichen Seite der B 286 geführt.
- 3.3 Die Trafostation findet einen neuen Standort im westlichen Teil des Plangebietes.
- 3.4 Auf den privaten Grünflächen wird Retention von Niederschlägen vorgesehen.
- 3.5 Im Überschwemmungsbereich der Saale wird die Entwicklung von Feuchtwiesen angestrebt.

4. Planungsziele und Begründung der Änderungspunkte

zu 3.1:

Aufgrund der Planungsziele des Straßenbauamtes in Schweinfurt ist ein 4-spuriger Ausbau der B 286 in Zukunft möglich. Deshalb erscheint es notwendig die Straßenverbreiterung flächenmäßig im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Aufgrund dessen verschieben sich die Grenzen der öffentlichen und privaten Grünflächen. Aus dem selben Grund muß auch die Zufahrt zum Gewerbegebiet die Möglichkeit einer Verbreiterung offenlassen, demzufolge werden auch hier die öffentlichen und privaten Grünflächen verschoben.

zu 3.2:

Für den Anschluß nach Arnshausen ist ein Geh- und Radweg auf einer Straßenseite auszubauen.

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung vom 18.05.1999 beschlossen, daß der Radweg nach Arnshausen auf der westlichen Straßenseite der B 286 geführt werden soll.

zu 3.3:

Die Verlegung der Trafostation wird aufgrund der Option der Straßenverbreiterung der Einmündung ins Gewerbegebiet notwendig.

zu 3.4:

Damit der natürliche Wasserkreislauf durch eine Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht gefährdet wird, ist es notwendig, die Versickerung des anfallenden Niederschlages auf diesen Flächen zu sichern.

Die Versiegelung der Grundstücke soll so gering wie möglich dimensioniert werden. Untergeordnete Flächen, wie Zufahrten, Stellplätze oder Lagerflächen sollen offenporig z.B. als Pflaster mit Rasen - oder Splittfugen hergestellt werden. Damit wird deren Abflußbeiwert erheblich gesenkt.

Mit den anfallenden Dachabwässern soll ebenfalls ökologisch verträglich umgegangen werden.

Die Dachabwässer werden in ein Graben- Rigolen- System geleitet, das als Retentionsraum dient. Auch wenn der Untergrund kaum versickerungsfähig ist, kann trotzdem mit einer geringen Versickerung über die belebte Bodenzone gerechnet werden. Zusätzlich erfolgt ein Wasserentzug durch Transpiration. Aufgrund dieser Maßnahmen wird ein direkter Abfluß der Dachabwässer in die Kanalisation vermieden.

zu 3.5:

Im Überschwemmungsbereich der Saale ist von einem nährstoffreichen, feuchten Boden auszugehen. Diesem Standort entspricht eher eine Feuchtwiese. Aus diesem Grund wird im Überschwemmungsbereich die Ansiedlung von für derartige Standortbedingungen typischen Pflanzengesellschaften angestrebt.

5. Erschließung und Erschließungskosten

Die Grundzüge der Erschließung werden nicht geändert. Hinsichtlich der Kosten wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen - Süd“, Gemarkung Arnshausen, verwiesen.

6. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen-Süd“, Gemarkung Arnshausen, wurde den Trägern öffentlicher Belange vom 09.07. bis zum 15.08.1999 zur Stellungnahme zugeleitet. Im Rahmen dieser Anhörung sind folgende Anregungen eingegangen:

1. Stadtwerke Bad Kissingen

1.1 Bei den textlichen Festsetzungen soll unter II Hinweise die Ziff. 2 wie folgt gefaßt werden:

„Leitungstrassen der ÜWU und der Stadtwerke Bad Kissingen GmbH

Bauwerke im Bereich der Schutzzone der 20-kV-Leitungen sind nach den Richtlinien und Bedingungen für die Errichtung von Gebäuden im Bereich von Hochspannungsleitungen der Überlandwerk Unterfranken AG und der Stadtwerke Bad Kissingen GmbH zu planen.

Zu allen Bauvorhaben innerhalb der angegebenen Schutzzone ist unter Vorlage des Bauplanes die Zustimmung gem. Art. 71.1 BayBO von der Überlandwerk Unterfranken AG und der Stadtwerke Bad Kissingen GmbH einzuholen.“

1.2 Der Standort der Trafostation soll überprüft werden, da er sich nicht im Lastschwerpunkt befindet und hierdurch jährliche Mehrkosten von 450,00 DM zzgl. Mwst. für Leistungsverluste entstehen.

2. Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt

- 2.1. Das Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt wendet ein, daß eine dezentrale Versickerung von Dachflächen (keine Metalldächer) über die belebte Bodenzone gegenüber dem jetzigen Entwässerungssystem zu bevorzugen sei.

3. Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen

- 3.1. Die Untere Naturschutzbehörde sieht keinen Hinderungsgrund für die Anlage von Wasserrückhaltemulden und Versickerungsflächen.

- 3.2. Unter Punkt 4. der Begründung zu 3.4, 4. Absatz, wird geschrieben:

„Die ökologischen Erfolge durch den begrünten Wall und den offenen Graben sind dem einer Versickerung vergleichbar.“

Dieser Absatz sollte unterbleiben, da die verschiedenen Funktionen nicht miteinander vergleichbar sind.

- 3.3 Es sollte der jetzige Grabenverlauf, der in der Natur durch die Wasserrückhaltefläche (siehe Biotop im Plan) verläuft, beibehalten werden. Auf diese Weise könnte zur Wasserrückhaltung beigetragen werden.

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

zu 1.1:

Der Text wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

zu 1.2:

Die Verlegung der Trafostation ist nicht möglich. Der durch die Stadtwerke vorgeschlagene Standort würde eine Erschließung des Grundstückes beeinträchtigen. In dem Bereich könnten keine Zufahrten mehr hergestellt werden.

Vom geplanten Standort ist die Erschließung des Bebauungsplans mit elektrischem Strom möglich.

zu 2:

Der Einwand des Wasserwirtschaftsamtes Schweinfurt, eine dezentrale Versickerung von Dachflächen über die belebte Bodenzone vorzusehen, wird berücksichtigt.

Die Festsetzung des Bebauungsplans Ziffer 4. wird entsprechend geändert.

zu 3.1:

Diesem Einwand wird mit der Behandlung unter Ziff. 2. entsprochen.

zu 3.2:

Der vierte Absatz unter Punkt 4. der Begründung zu 3.4, 4. Absatz:

„Die ökologischen Erfolge durch den begrünten Wall und den offenen Graben sind dem einer Versickerung vergleichbar.“

wird ersatzlos gestrichen. Damit wird dem Einwand stattgegeben.

zu 3.3:

Der Grabenverlauf im Überschwemmungsbereich der Fränkischen Saale wurde bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen-Süd“, Gemarkung Arnshausen, nicht verändert. Damit wird Zielen einer Rückhaltung entsprochen. Der Einwand wird zurückgewiesen.

7. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen-Süd“, Gemarkung Arnshausen, wurde in der Zeit vom 12.07. bis 12.08.1999, gleichzeitig mit der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, öffentlich ausgelegt. Hierbei sind keine Einwendungen eingegangen.

Aufgrund der Änderungen, die aus den Forderungen der Träger öffentlicher Belange resultieren, wurde der Bebauungsplan nochmals auf die Dauer eines Monats, vom 27.09. bis zum 27.10.1999, öffentlich ausgelegt. Im Rahmen dieser zweiten öffentlichen Auslegung sind folgende Einwände eingegangen:

1. Frau Anneliese Metz erhebt mit Schreiben vom 21.10.1999 Einspruch gegen die Straßenführung entlang dem Grundstück Würzburger Straße 26.
2. Die Eigentümergeinschaft Würzburger Straße 24 erhebt mit Schreiben vom 27.10.1999 Einwände gegen die Straßenführung im Bereich des Grundstücks Würzburger Straße 24.
 - 2.1 Es wird insbesondere festgestellt, daß gegenüber der ursprünglichen Planung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Streifen von 1,80 m Breite entlang ihres Grundstücks für Straßenbaumaßnahmen zusätzlich benötigt wird, um die Würzburger Straße zu einem späteren Zeitpunkt eventuell auf vier Fahrspuren verbreitern zu können.
 - 2.2 Weiter wird mitgeteilt, daß durch die Verbreiterung der Straße die Stellplätze im Vorgartenbereich nicht mehr untergebracht werden können und die vorhandene Sicht- und Staubschutzpflanzung entfallen muß.

Der Bauausschuß beschließt, nach Abwägung aller öffentlichen und privater Belange, die eingegangenen Einwände wie folgt zu behandeln:

zu 1:

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist vorgesehen auf beiden Seiten der B 286 einen Geh- und Radweg Richtung Arnshausen zu führen. Diese Planung wurde im Rahmen der 1. Änderung dahingehend geändert, daß nur noch auf der Westseite, also auf der Seite, auf der die Grundstücke der Einwänder liegen, ein Geh- und Radweg geführt wird. Der Geh- und Radweg wurde im Rahmen der Planung zur 1. Änderung über die Einfahrt zum Gewerbepark weiter Richtung Bad Kissingen bis zum Ende des Geltungsbereiches geführt. Eine mögliche Verbreiterung der B 286 ist derzeit noch nicht geplant.

Im Rahmen eines Bebauungsplanes ist für alle Grundstücke die Planung so auszulegen, daß Planungssicherheit auch für die Zukunft gegeben ist. Deshalb war im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den gesamten Geltungsbereich die Führung des Geh- und Radweges auch planerisch darzustellen. Für die Bereiche, die über den Geltungsbereich hinaus in Richtung Schlachthofkreuzung gehen, sind gesonderte Planungen anzustellen.

Die Errichtung des kombinierten Geh- und Radweges auf der Westseite der B 286 ist erforderlich und sinnvoll, da für die Zukunft eine Radwegeverbindung aus dem Saaletal nach Arnshausen entlang der B 286 ausgebaut werden kann, ohne die B 286 zu kreuzen. Hier sind erste Überlegungen auch bereits mit dem Straßenbauamt wegen der Querung der Bundesbahntrasse erfolgt.

Aus diesen Gründen ist der Einwand zurückzuweisen.

zu 2.1:

Behandlung wie unter Punkt 1

zu 2.2:

Aufgrund der Tiefe des Vorgartens können die Stellplätze weiterhin untergebracht werden. Darüber hinaus ist eine Pflanzung, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, auch zwischen den Stellplätzen möglich.

Aus den vorgenannten Gründen sind die Einwände zurückzuweisen.

8. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.12.1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“ als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, 11.02.2000

Ref. III-2 b

i.A.

R u s s

Techn.-Oberamtsrat

ER_701FB.DOC

STADT BAD KISSINGEN,
Landkreis Bad Kissingen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„GEWERBEPARK BAD KISSINGEN - SÜD“

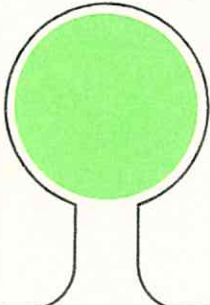
Stand Juli 1997

Auftraggeber:

Stadt Bad Kissingen

Bearbeiter:

Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA
Alexandra Thielen, Dipl.Ing. Landespflege (FH)



Dietz und Partner
Freie Landschafts-
architekten BDLA

97725 Elfershausen
Engenthal 42
Tel. 09704 / 818
Fax 09704 / 7275

INHALTSVERZEICHNIS:

A. BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1 : 1000 mit Festsetzungen	
I) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	
II) ZEICHNERISCHE HINWEISE	
III) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
IV) SONSTIGE HINWEISE	
 B. BEGRÜNDUNG	13
1. VORBEMERKUNG / PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	13
2. NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN MIT BEWERTUNG	13
2.1. Lage im Raum / landschaftliche Situation	13
2.2 Topographie / Lage.....	14
2.3 Geologie / Böden / Grundwasser	14
2.4 Klimatische Situation	14
2.5 Vegetation / Nutzung	15
2.6 Erschließung	15
2.7 Flächen für Natur und Landschaft.....	16
 3. PLANUNGSGRUNDSÄTZE / KONZEPT	17
3.1 Prämissen der Bauleitplanung	17
3.2 Bauliche Nutzung / Immissionsschutz.....	17
3.3 Anbindungen.....	19
3.3.1 Ausbau der Bundesstrasse B 286 im Geltungsbereich	19
3.3.2 Erschließungsstrassen	19
3.3.3 Fuß- und Radwegführung	19
3.4 Grünflächen	20
3.4.1 Öffentliche Grünflächen.....	20
3.4.2 Private Grünflächen.....	21
3.4.3 Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser.....	21
3.5 Leitungen der Ver- und Entsorgung.....	22
 4. FLÄCHENBILANZIERUNG	23
 5. AUSWIRKUNGEN AUF NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD.....	25

5.1 Ökobilanz	26
6. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN / ABSCHLUSS DER BEBAUUNG / FAZIT	28
ANHANG:	
LAGEPLAN	30
LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN	31
SKIZZE ZUM STRASSENQUERSCHNITT	33
SKIZZE ZUR ALTERNATIVEN FUSS- UND RADWEGEFÜHRUNG ENTLANG DER B 286	34
ÜBERSCHLÄGIGE, VORLÄUFIGE KOSTENSCHÄTZUNG	35
ERGEBNIS DER ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	36

STADT BAD KISSINGEN, Landkreis Bad Kissingen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„GEWERBEPARK BAD KISSINGEN - SÜD“
MIT ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN

Der Plan liegt der Begründung bei.

STADT BAD KISSINGEN, Landkreis Bad Kissingen
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„GEWERBEPARK BAD KISSINGEN - SÜD“

B E G R Ü N D U N G

B. BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNG / PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Die Kurstadt Bad Kissingen im Landkreis Bad Kissingen hat Anteil am NATUR-PARK BAYERISCHE RHÖN im nördlichen Unterfranken.

Zu erreichen ist die Stadt von der Autobahn A7 Kassel - Würzburg über die B 287 und von der B 19 Schweinfurt - Münnerstadt über die B 286 oder die B 287. Bahnverbindungen gehen nach Schweinfurt und nach Gemünden a. Main.

Die Stadt Bad Kissingen beabsichtigt, für die im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen am südlichen Stadtrand einen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen.

Der LANDSCHAFTSPLAN zum Flächennutzungsplan stellt hier einen besonders empfindlichen Übergangsbereich von der Siedlung in die freie Landschaft dar, ökologische und landschaftspflegerische Belange sind bei den geplanten Entwicklungen besonders zu berücksichtigen.

Im Landschaftsplan ist zwischen dem naturnahen Wald auf der Hangleite und den geplanten Gewerbeflächen eine Pufferzone zur Entwicklung eines gestuften Waldmantels dargestellt.

Die Stadt Bad Kissingen beabsichtigt, das Gewerbegebiet „Bad Kissingen - Süd“ als einen in die Landschaft eingebundenen **GEWERBEPARK** zu konzipieren.

Der Auftrag zur Erstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde dem Büro Dietz und Partner, Engenthal 42, 97725 Elfershausen, erteilt.

Leitlinie für die Bebauungs- und Grünordnungsplanung ist die ebenfalls durch das Büro Dietz und Partner erarbeitete Strukturplanung für das Saaletal südlich von Bad Kissingen (Bereich zwischen B 286 und B 287 einschließlich Teilbereichen des Golfplatzes).

Der Gewerbepark Bad Kissingen - Süd liegt größtenteils in der Erschließungszone des Naturparkes Bayerische Rhön.

2. NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN MIT BEWERTUNG

2.1. Lage im Raum / landschaftliche Situation

Der Gewerbepark Bad Kissingen - Süd umfaßt eine nach Westen geneigte Fläche von ca. 20 ha südlich der Stadt Bad Kissingen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich westlich der B 286 über die Hangleite, den Auebereich bis zum linken Ufer der Fränkischen Saale. Die Bundesstraße ist in diesem Bereich in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Der Talraum wird geprägt durch:

- die in einem eingetieften Engtal verlaufende Saale mit dichtem Ufergehölzsaum im Westen,
- einen Laubmischwald im südlichen, steil zur Saale hin abfallenden Hangbereich und
- überwiegend landwirtschaftliche Nutzung in den ebeneren Lagen sowie der Aue.

Zusätzlich umfaßt die Bebauungs- und Grünordnungsplanung die Fläche der bereits genehmigten Kläranlage incl. Erweiterungsflächen.

Im Norden schließen Freizeitanlagen und Flächen gewerblicher Nutzung an.

2.2 Topographie / Lage

Der Gewerbepark hat Anteil an der naturräumliche Einheit „Schönauer Hochfläche“ und umfaßt Hangleite und Auebereich links der Fränkischen Saale südlich der Stadt Bad Kissingen.

Insgesamt weist die Fläche ein Gefälle von Ost nach West auf, wobei das südliche Plangebiet stärker geneigt ist (Hochpunkt bei ca. 220 m üNN / B 286 im Süden - Tiefpunkt bei ca. 193 m üNN / Grabeneinlauf in die Saale).

2.3 Geologie / Böden / Grundwasser

Folgende geologischen Bereiche werden angeschnitten:

- Hangbereich im Mittleren Buntsandstein
- Talsohle vorwiegend Alluvium, mit Kiesen und sandigen Auelehmen

Der Grundwasserspiegel liegt in etwa auf Höhe des Saalewasserspiegels bei Tiefen von ca. 192,77 m üNN bis 193,63 m üNN, d.h. das Grundwasser steht ca. 4,2 bis 6,5 m unter Geländeoberkante an.

Das Plangebiet hat Anteil an den Heilquellenschutzzonen III und IV.
Die Auflagen für die Heilquellenschutzzonen sind zu beachten.

2.4 Klimatische Situation

Bad Kissingen wird geprägt vom gemäßigt kontinentalen Klima mit starken Temperaturunterschieden zwischen Sommer und Winter:

- Jahresdurchschnittstemperatur: 8,5 °C.
- durchschnittlicher Jahresniederschlag: 600 - 650 mm
- Fränkische Saale als kaltluftabführender Talraum
(bedeutende Frischluftschneise für die Stadt Bad Kissingen)
- Hauptwindrichtung West bis Südwest, lokale Hang- und Talwinde.

2.5 Vegetation / Nutzung

POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION (nach Seibert)

- im Überschwemmungsbereich: SCHWARZERLEN-UFERAUWALD mit Schwarz-Erle, Weiden, Trauben-Kirsche, Zitter-Pappel, Berg-Ulme, Stiel-Eiche,
- an den Hangkanten: HAINSIMSEN-LABKRAUT-EICHEN-HAINBUCHENWALD mit Eiche, Hain-Buche, Rot-Buche, Trauben-Kirsche, Winter-Linde, Vogelbeere, Birke, Zitter-Pappel.

REALE VEGETATION

- Kleingarten-Anlage und verwilderte Obstgärten westlich der B 286 mit erhaltenswerten Obstbäumen
- Ackernutzung zwischen Kläranlage und Kleingärten sowie im Bereich der Erweiterungsflächen der Kläranlage
- mächtige, ca. 250 m lange Baumhecke auf der Böschung westlich der B 286 mit Berg- und Spitz-Ahorn, Hainbuchen u.ä.
- Feldgehölz über Mulde bzw. tiefen Graben westlich der B 286 mit Esche, Eiche, Ahorn (bis 30 m hoch) - kartiertes Biotop Nr. 5826-122
- Eichen und Strauchhecke am Graben östlich der Kläranlage (Fortsetzung des Grabens an der B 286)
- Gebüsch mit nitrophiler Krautschicht und Ruderalflur über Aufschüttung im südlichen Plangebiet
- Grünlandnutzung und Brachen zwischen B 286, Wald und Kläranlage

2.6 Erschließung

VERKEHRLICHE SITUATION

- Erschließung der Kläranlage von der B 286 über die Oskar-von-Miller-Straße, nicht gänzlich hochwasserfrei, sowie über einen Feldweg im Süden des Plangebietes
- Zufahrt zu den Kleingärten über die B 286, Parkmöglichkeit auf geschotterter Fläche im Bereich des Transformatorenhäuschens
- Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen über Feldwege
- Fuß- und Radwege von Bad Kissingen Richtung Arnshausen, Richtung Euerdorf und Wittelsbacher Turm.

Der Gewerbepark wird von der westlich liegenden Bundesstraße B 286 von Bad Kissingen nach Arnshausen aus erschlossen.

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Folgende derzeit bestehenden Anlagen sind im Geltungsbereich zu beachten:

- zwei 20-kV-Kabel (EW 1, EW 2) der Stadtwerke Bad Kissingen,
- eine 20-kV-Doppelfreileitung, Strecke 306 / 307, mit 10,0 m bzw. 15,0 m Leitungsausübungsbereich beiderseits der Leitungstrasse (Überlandwerk Unterfranken)
- mehrere 20-kV-Kabel mit jeweils beiderseitigem Ausübungsbereich von 1,0 m (Überlandwerk Unterfranken)
- ein Informationstechnisches Kabel (HF, Überlandwerk Unterfranken)
- Wasser- und Gasleitungen der Stadtwerke Bad Kissingen (v.a. im Straßenraum).

Im Leitungsausübungsbereich sind die einschlägigen Hinweise und Auflagen zu beachten (DIN VDE 0210, Merkblatt ÜWU 211/36 04.93, Sicherheitsmerkblatt ÜWU 21/38 09.94/124, Kabelschutzanweisung ÜWU 22/55 06.95).

Im Rahmen der Erschließung des Gewerbeparkes werden die Versorgungsleitungen der ÜWU und der Stadtwerke wie in Kapitel 3.5 aufgeführt in einem eigens dafür ausgewiesenen Grünstreifen gebündelt.

2.7 Flächen für Natur und Landschaft

Als schützenswertes Biotop wurde kartiert

- das Feldgehölz westlich der B 286 gegenüber der Einmündung zum Gewerbegebiet „Alte Kissinger Straße“ mit Graben im Westen (Biotop-Nr. 5826-128, lt. Bayerischer Biotopkartierung 1989).

Das Biotop ist in seinem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

3. PLANUNGSGRUNDSÄTZE / KONZEPT

3.1 Prämissen der Bauleitplanung

Für die Bebauung und Erschließung des Gewerbeparkes werden folgende Schwerpunkte festgesetzt:

- höhenangepaßte Erschließung der Flächen
- gestaffelte, an der Topographie des Geländes orientierte Babauung
- geringstmögliche Flächenversiegelung und schonender Umgang mit dem Boden
- Fuß- und Radwegeverbindung nach Arnshausen und Euerdorf

Die Schwerpunkte der Grünordnung umfassen

- die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch entsprechende Randbepflanzung
- die innere Durchgrünung durch Grünstreifen und Baumzeilen
- den schonender Umgang mit Wasser, insbesondere Oberflächenwasser
- den Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

3.2 Bauliche Nutzung / Immissionsschutz

BESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET

Der Gewerbepark wird als BESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET ausgewiesen, wobei die Bruttobaufläche ca. 6 ha, die Nettobaufläche ca. 4,5 ha umfaßt.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3, 1-3 und unter Abs. 2, 3-4 sowie lebensmittelverarbeitende Betriebe sind auszuschließen (Beschränkungen aufgrund der Emissionen wie Geruch und Lärm aus der Kläranlage, 1. Gutachten der Landesgewerbeanstalt Nürnberg 1993, 2. vertiefendes Gutachten der LGA 1996).

Kriterien zur Festlegung der Baugrenze:

- Abstandsfläche zur Bundesstraße B 286: 20,00 m
- Abstandsfläche zur Erschließungsstraße
innerhalb des Gewerbeparkes: 5,00 m

Die Grundflächenzahl GRZ im gesamten Gewerbegebiet ist auf 0,6, die Geschosflächenzahl GFZ auf 1,6 beschränkt. Die Bauweise ist offen.

Bei zweieinhalbgeschossigen Gebäuden beträgt die max. Wandhöhe bergseits 7,00 m und talseits 11,00 m.

Bei den Gebäuden sollen gedeckte, wenig auffallende Farben verwendet werden. Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 30°.

Die privaten Grünflächen sind als reine Vegetationsflächen auszubilden; Zufahrten zum Grundstück sind möglich. Die Grünflächenzahl GÜZ 0,25 gibt an, daß 25 % der privaten Grundstücksfläche als Vegetationsfläche auszubilden sind (keine Versiegelung).

FLÄCHE FÜR DEN STÄDTISCHEN WERTSTOFFHOF

Nördlich der Kläranlage ist die Neuanlage des Städtischen Wertstoffhofes geplant. Die Fläche umfaßt ca. 0,41 ha.

KLÄRANLAGE - BESTANDS- UND ERWEITERUNGSFLÄCHEN:

Für die Kläranlage werden die Bestands- und Erweiterungsflächen dargestellt. Insgesamt umfassen diese Flächen ca. 6,16 ha.

Aufgrund der zu erwartenden Immissionen, die aus der Kläranlage auf den Gewerbepark einwirken, hat die Stadt Bad Kissingen ein vertiefendes Gutachten erstellen lassen.

Die Landesgewerbeanstalt gelangt bei dieser erneuten Prüfung zu dem Ergebnis, daß im gesamten Klärprozeß Maßnahmen im Bereich der Schlammbehandlung erforderlich sind. Weiterhin wird nicht ausgeschlossen, daß zusätzliche Anforderungen erfüllt werden müssen (Immissionsminderung im Bereich der mechanischen Klärung, Beckenabdichtung im Bereich der Biologie). Sollte hier ein Bedarf entstehen, wird die Kläranlage entsprechend nachgerüstet.

Soweit als möglich wird bei einer evtl. langfristig in Frage kommenden Sanierung oder Erweiterung der Kläranlage die RÜB- Anlage aus dem Uferstreifen der Fränkischen Saale herausverlegt, um die Abfluß-, Retentions- und Speicherfunktion dieser Auenfläche wiederherzustellen.

Hinweis für
die Baugrenzen:

Die der B 286 zugewandten Baugrenzen sind im Abstand von 20 m ab geplanter Straßenkante dargestellt (anbaufreie Zone entlang der B 286). Die Darstellung ist mit dem Straßenbauamt Schweinfurt abgestimmt.

Hinweis zu
bodenordnerischen
Maßnahmen:

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens werden die Grundstücke entsprechend den Vorstellungen der Beteiligten neu aufgeteilt. Auf die Einzeichnung vorgeschlagener Grundstücksgrenzen innerhalb der Baugrenzen wird daher verzichtet. Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 2000 m² festgesetzt.

Hinweis auf den
Brandschutz:

Die Belange und Forderungen des aktiven Brandschutzes sind zu berücksichtigen; die einschlägigen Richtlinien und Normblätter sind zu beachten.

3.3 Anbindungen

3.3.1 Ausbau der Bundesstrasse B 286 im Geltungsbereich

Der Gewerbepark wird über einen Knotenpunkt an die B 286 angebunden. Um einen flüssigen Verkehrsablauf zu gewährleisten, wird die B 286 mit einer Linksabbiegespur Richtung Gewerbepark ausgebaut.

Zusätzlich erhält die B 286 im Rahmen der Bebauungsplanung eine Linksabbiegespur in das Gewerbegebiet „Alte Kissinger Straße“.

An der Einmündung zum GE „Alte Kissinger Straße“ wird pro Straßenseite jeweils eine Bushaltebucht ausgebaut.

3.3.2 Erschließungsstrassen

Die Erschließungsstraße im Baugebiet verläuft höhenliniengerecht in südliche Richtung und endet vor dem Graben in einem Wendehammer mit einem Anschluß für eine Stichstraße in den südlichen Abschnitt des Gewerbegebietes.

Eine Feinerschließung, z.B. im südlichen Gewerbegebietsteil, ist nicht vorgesehen. Hier soll eine große, zusammenhängende Baufläche von ca. 2 ha möglich sein.

Die Kläranlage wird über eine nach Westen abzweigende Straße parallel der vorhandenen Freileitungs-Trasse angebunden. Innerhalb des Gewerbegebietes ist ein Wendehammer vorgesehen; die Weiterführung zur Kläranlage ist in der Zufahrt beschränkt (nicht öffentlich). Diese neue Zufahrt wird hochwasserfrei ausgebaut. Die südliche Zufahrtsmöglichkeit zur Kläranlage bleibt erhalten.

Die Straßenbreiten umfassen je nach erwartetem Bedarf 5,00 m bis 6,50 m.

Im Randbereich der Sammelstraße sind Parkbuchten für LKW und PKW vorgesehen.

Im Rahmen der Planung wird darauf geachtet, daß auch künftig eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung in den angrenzenden Bereichen möglich ist.

3.3.3 Fuß- und Radwegeführung

Der Fuß- und Radweg von Bad Kissingen-Stadt nach Arnshausen verläuft je nach künftigem Ausbau der Bundesstraße straßenunabhängig entweder östlich oder westlich der B 286. Der Weg östlich der B 286 ist bereits im Bebauungsplan „Alte Kissinger Straße“ dargestellt.

Der bereits bestehende Fuß- und Radweg nach Euerdorf entlang der Kläranlage wird in den Grüngürtel verlegt. Der künftige Verlauf erhält eine verminderte Steigung bis zum Anschluß an den bestehenden Fuß- und Radweg im Hangwald links der Saale.

Von der Bushaltestelle an der Einmündung zum GE „Alte Kissinger Straße“ bis in das GE/b-Gebiet wird auf öffentlicher Grünfläche ein Fuß- und Radweg angelegt.

3.4 Grünflächen

Grundsätzlich sollen - wo möglich - die wertvolle Grünstrukturen in ihrem Bestand geschützt werden.

3.4.1 Öffentliche Grünflächen

- **Straßenbegleitgrün**

- an der B 286 sowie an der Erschließungsstraße des Gewerbeparkes**

Bedingt durch den Bau von Linksabbiegespuren zum Gewerbepark und zum Gewerbegebiet „Alte Kissinger Straße“ und der damit verbundenen Straßenverbreiterung werden die bestehenden Hecken westlich der B 286 beeinträchtigt. Als Ausgleich sowie zur randlichen Eingrünung des Gewerbeparkes werden auf den öffentlichen und privaten, westlich der B 286 ausgewiesenen Grünflächen die landschaftlichen Hecken wieder ergänzt und zahlreiche Laubbäume gepflanzt.

Im Bereich der Erschließungsstraße im Gewerbepark sind auf den öffentlichen Grünflächen zwischen den Parkbuchten hochstämmige Bäume vorgesehen (Ahorn).

An den Wendekreisen werden zur Funktionsverdeutlichung Großbäume gepflanzt, die sich von der straßenbegleitenden Allee absetzen (Eiche, Esche).

- **Grünzug mit Feldgehölz und Graben**

Bereiche wie z.B. das als Biotop kartierte Feldgehölz mit Graben sollen in ihrem Bestand geschützt werden. Sie sind als öffentliche Flächen dargestellt.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der vorhandenen Biotopstrukturen als auch zur Neuanlage eines Fußweges wird die Grünflächen beidseits um ca. 5-10 m erweitert (z.T. auch als private Grünfläche).

- **Obstwiese im Süden an der B 286**

(„Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft“)

Zur Einbindung des Baugebietes sowie zur harmonischen Überleitung in die Landschaft wird im Süden des Baugebietes an der B 286 eine Obstwiese angelegt.

Diese „Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft“ befindet sich bereits in der Schutzzone des Naturparks Bayerische Rhön.

- **Auwiesen**

(„Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft“)

Zwischen Kläranlage und Fränkischer Saale werden die Auwiesen als „Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft“ dargestellt. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft sollen die Flächen als Dauergrünland genutzt werden.

- **Grüngürtel zwischen Gewerbegebiet und Kläranlage**

(„Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft“)

Die optische und räumliche Trennung zwischen Gewerbegebiet und der Kläranlage wird durch den Aufbau eines Grüngürtels erreicht, künftig verläuft hier der Fuß- und Radweg Bad Kissingen - Euerdorf.

Desweiteren ist zum Ausgleich für Versiegelungen die Anlage von naturnah gestalteten Regenrückhalte- und Versickerungsmulden vorgesehen (Oberflächenentwässerung der anfallenden Dachwässer durch offene Gräben und Rigolen).

Innerhalb des Grüngürtels sind umfangreiche Gehölzpflanzungen zur Abschirmung der Bauflächen und Einbindung in das Landschaftsbild vorgesehen. Zudem werden an Stelle vorhandenen Ackerlandes neue, naturbetontere landschaftstypische Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen. Der Grüngürtel wird ebenfalls als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

3.4.2 Private Grünflächen

- **Straßenbegleitgrün auf privater Fläche**

Für die der Straße zugewandten, nicht bebaubaren Grundstücksflächen ist eine Eingrünung mit Hochstämmen vorgesehen (Hochstamm-Pflanzung mit etwaiger Standortbindung, Linden).

- **Grünflächen für die Randeingrünung**

Sowohl eine randliche Eingrünung als auch Sichtschutzpflanzung kann auf den übrigen privaten Grünflächen über die Pflanzbindung ohne Standortvorgabe erreicht werden (Mindestanzahl - 1 Baum / 1200 m² Grundstücksfläche).

Neben der Grundflächenzahl wird für das Private Grün eine Grünflächenzahl GÜZ = 0,25 festgelegt, die besagt, daß 25 % der privaten Grundstücksfläche offenporig anzulegen sind (Vegetationsfläche). Begrünte Dächer werden zu 70 % auf die GÜZ angerechnet.

Nach Art. 6a BayNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, wie sie durch die Errichtung des Gewerbeparkes zu erwarten sind, zu vermeiden, zu vermindern und - falls nicht minder- oder vermeidbar - durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Es ist davon auszugehen, daß die Bauflächen durch die oben genannten privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten ausreichend ein- und durchgrünt werden, sodaß das Gewerbegebiet harmonisch in die Landschaft eingebunden wird.

Mit Ausweisung der öffentlichen Grünflächen sowie den auf diesen Flächen vorgesehenen Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplanten Bauflächen naturschutzrechtlich ausreichend kompensiert.

3.4.3 Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser

Es ist vorgesehen, anfallende Dachwässer möglichst breitflächig in Gräben und Mulden über Rigolen zu versickern. Das nicht versickernde Wasser wird über Wasserrückhalte- und Versickerungsmulden der Fränkischen Saale zugeführt.

Das Gelände im Bereich der Rückhalte- und Versickerungsmulden wird derart modelliert, daß sich bei längerer Wasserbespannung größere Röhrichtzonen entwickeln können.

Wünschenswert wäre zudem, das anfallende Dachwasser in Zisternen zu sammeln und für die Bewässerung von Freiflächen oder sonstiges zu nutzen und die Gräben nur als Überlauf zu nutzen.

Hinweis: Nach der z.Zt. gültigen Wasserabgabesatzung der Stadt Bad Kissingen darf das in Zisternen gesammelte Niederschlagswasser nur für Zwecke der Garten- und Grünflächenbewässerung verwendet und nicht in Gebäuden eingesetzt werden (Stand 1997).

Das Oberflächenwasser von Parkplätzen, Fahrbahnen und Lagerflächen wird wegen des hohen Verschmutzungspotentials in den Schmutzwasserkanal abgeleitet. Die Einleitung von Dachwässern in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

3.5 Leitungen der Ver- und Entsorgung

ENERGIE- UND WASSERVERSORGUNG

Die Stromleitungen sowie ein Informationstechnisches Kabel von Stadtwerken und ÜWU werden auf der bestehenden 20-kV-Leitungstrasse (Stadtwerke) in Ost-Westrichtung gebündelt.

Die Trasse wird als öffentliche, nicht zu bebauende Fläche dargestellt; der öffentliche Grünstreifen umfaßt eine Breite von 8 m.

Nördlich der Einmündung in den Gewerbepark befindet sich eine Trafostation, sie wird in ihrem Bestand erhalten.

Die den Geltungsbereich teilweise überspannende 20-kV-Freileitung des ÜWU wird im Zuge der Erschließung in den öffentlichen Grünstreifen verlegt und östlich des Hochspannungsmastes Nr. 2 verkabelt.

Die Wasser- und Gasversorgung erfolgt ebenfalls über die Stadtwerke Bad Kissingen, die Trassenführung ist im Straßenbereich vorgesehen.

ENTSORGUNG / KANALISATION

Das geplante GE-Gebiet wird über den bestehenden Kanal bzw. den neu im Straßenbereich zu verlegenden Kanal entwässert.

Die Kanalanschlüsse von Arnshausen und Bad Kissingen sowie dem geplanten GE/b-Gebiet werden dargestellt. Der Kanal aus Richtung Arnshausen soll im Bereich des geplanten Radweges verlaufen.

Die Entwässerung des GE/b-Gebietes erfolgt über das Trennsystem:

- Parkflächen und Straßenwasser werden direkt der Kläranlage zugeführt,
- Dachwässer versickern über die im Grüngürtel angelegten Regenrückhalte-Mulden

Das GE-Gebiet „Alte Kissinger Straße“ sowie die B 286 werden über den Graben östlich der Kläranlage entwässert (Straßen-, Parkflächen- und Dachwässer).

Künftig soll der Graben im Süden der Kläranlagen-Erweiterungsfläche verlaufen.

FLÄCHENVERGLEICH - ÜBERBAUUNG/VERSIEGELUNG UND GRÜNFLÄCHEN

Mit der geplanten Bauentwicklung kann von folgenden Werten landschaftlicher Veränderung ausgegangen werden:

Art der Flächenbeanspruchung	Fläche in ha	prozentual (%)
Versiegelte Flächen im Bereich Kläranlage (60 % der Gesamtfläche)	3,70	18,5
Ge/b-Gebiet mit max. überbaubare Fläche bei GRZ = 0,6 (d.h. 60 % aus 5,94 ha)	3,56	17,8
Wertstoffhof mit max. überbaubare Fläche bei GRZ = 0,6 (d.h. 60 % aus 0,41 ha)	0,25	1,2
Zufahrten (Gewerbeflächen, Wertstoffhof - 5 % der entsprechenden Grünflächen)	0,08	0,4
Lagerflächen, Sonstiges	0,87	4,4
öffentliche Verkehrsflächen incl. Parkflächen	1,07	5,3
Wirtschafts- und Anwandwege	0,16	0,8
Fuß- und Radwege	0,58	2,9
angenommene max. Versiegelung	10,27	51,3
private Grünfläche im Ge- Gebiet „Alte Kissingener Straße“	0,17	0,9
Grünflächen der Kläranlage (40 % der Gesamtfläche)	2,46	12,3
Grünflächen ohne Zufahrten (Gewerbeflächen, Wertstoffhof)	1,59	7,9
öffentliche Grünfläche:		
• Straßenbegleitgrün	0,37	
• Grünzug mit Graben	0,34	
• Obstwiese	0,34	
• Auewiese	2,46	
• Grüngürtel	1,38	
• Leitungsfläche	0,64	
Summe:	5,53	27,6
angenommene mind. Grünfläche	9,75	48,7
PLANGEBIET, INSGESAMT	20,02	100

4. FLÄCHENBILANZIERUNG

Die folgende Tabelle gibt einen vereinfachten Überblick über die künftige Flächennutzung im Geltungsbereich des „Gewerbeparkes Bad Kissingen - Süd“:

Art der Flächenbeanspruchung	Fläche in ha	prozentual (%)
Kläranlage (Bestand und Erweiterung)	6,16	30,8
Bruttobauflächen-Bestand Ge-Gebiet „Alte Kissinger Straße“	0,17	0,9
Ge/b-Gebiet Bruttobaufläche	5,94	29,7
• Nettobaufläche	(3,56)	(17,8)
• Lagerflächen	(0,81)	(4,1)
• private Grünfläche incl. Zufahrten	(1,57)	(7,8)
Wertstoffhof Bruttobaufläche	0,41	2,0
• Nettobaufläche	(0,25)	(1,2)
• Lagerflächen	(0,06)	(0,3)
• Grünfläche incl. Zufahrten	(0,10)	(0,5)
öffentliche Verkehrsfläche, incl. Parkflächen, Fuß- und Radwegen	1,65	8,2
Wirtschafts- und Anwandwege	0,16	0,8
Öffentliche Grünflächen	5,53	27,6
PLANGEBIET, INSGESAMT	20,02	100

Wie in der Tabelle dargestellt, umfassen:

- die Kläranlage 6,16 ha
- das neue, beschränkte Gewerbegebiet 5,94 ha
- der Wertstoffhof 0,41 ha
- das Öffentliche Grün 5,53 ha.

Die übrigen Flächen umfassen u.a. die Verkehrsflächen, Rad- und Fußwege etc.

Wie aus der Tabelle ersichtlich, stehen von den 20,02 ha des gesamten Gewerbeparkes künftig mind. 9,75 ha als reine Vegetationsflächen zur Verfügung (48,7 %).

Für die Versiegelung gibt diese Flächenbilanz lediglich Schätzwerte wider, die in der Realität nicht in vollem Umfang zu erwarten sind; aufgrund des hohen, zugewiesenen Privaten Grünflächen-Anteils kann die festgesetzte GRZ von max. 0,6 pro Grundstückseinheit in Einzelfällen nicht erreicht werden.

Die maximale Flächenversiegelung beträgt ca. 10,27 ha, dies entspricht 51,3 % der Gesamtfläche des Gewerbeparkes incl. Kläranlage.

Um den Grünflächenanteil auf privatem Grund zudem zu sichern, wird für den Gewerbepark eine Grünflächenzahl GÜZ = 0,25 festgelegt, was besagt, daß mind. 25 % der privaten Grundstücksfläche offenporig anzulegen sind.

Sofern aus zwingenden Gründen die Grundstücksfläche in dieser Größenordnung nicht offenporig bzw. gärtnerisch gestaltet werden kann, sind zur Sicherung von Naturhaushalt und Landschaftsbild zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen in Form von Dach- und Fassadenbegrünung durch den Bauwerber zu erbringen.

5. AUSWIRKUNGEN AUF NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet umfaßt einen sensiblen Landschaftsraum, dem aufgrund der Stadtnähe, dem bestehenden Fuß- und Radweg sowie der Kleingarten-Anlage bedeutender Freizeit- und Nutzungswert zukommt. Zeitweise beeinträchtigen auftretende Emissionen der Kläranlage die Erholungsnutzung.

Leitlinien: Im Tal der Fränkischen Saale sind der Fluß selbst mit den uferbegleitenden Gehölzen, die Hangleite, die z.T. durch den vorhandenen Wald betont wird, als auch die straßenbegleitende Böschung mit dichter Hecke.

Die Hangleite wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei der östliche, d.h. der obere Hangbereich intensiv kleingärtnerisch genutzt wurde und damit einem starken Nutzungsdruck unterliegt. Durch die bestehende Kläranlage wird der Retentionsraum der Fränkischen Saale eingeschränkt.

Aufgrund der intensiven Nutzung durch Erholungssuchende, landwirtschaftliche Nutzung, vorhandene Baulichkeiten und die Auswirkungen der Bundesstraße im Osten sind die vorhandenen Biotopstrukturen bzw. der gesamte Landschaftsraum in ihrer ökologischen Funktion zwar beeinträchtigt, für Naturhaushalt und Landschaftsbild jedoch von Bedeutung.

Mit Errichtung des Gewerbeparks sind **Veränderungen und Beeinträchtigungen dieses Landschaftsraumes** verbunden.

Künftige Geländemodellierung, Überbauung und Versiegelung führen zu Bodenverlust und Zerstörung der obersten Bodenschicht und deren Funktionen.

Zu erwarten sind lokalklimatische Veränderungen durch Wärmespeicherung und Versiegelung der Baukörper, Emissionen (Lärm, Luftbelastung) sowie eine Veränderung des Ortsbildes durch neue Gebäudestrukturen und Dachausformungen.

Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu relativieren, hat die Stadt Bad Kissingen sich zur Errichtung eines Gewerbegebietes als Gewerbepark mit Betonung der Grünordnung entschlossen, im Bebauungs- und Grünordnungsplan wer-

den die im folgenden aufgeführten Maßnahmen zum Erhalt, zur Entwicklung und zur Pflege der Landschaft beitragen.

5.1 Ökobilanz

Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die mit der Errichtung des Gewerbeparkes einhergehen, besser bewerten zu können, wird anhand eines Biotopwertverfahrens eine Ökobilanz erstellt.

In der nachfolgenden Tabelle wird der **Bestand an Biotop- bzw. Nutzungstypen** innerhalb des Geltungsbereiches bewertet und anschließend ein Vergleich mit der Planung im Gewerbepark erstellt.

Biototyp / Nutzung	Flächengröße in m ²	Wertfaktor	Bilanzwert in m ²
versiegelte Fläche	33.480	0,0	--/--
wassergebundene Decke	1.800	0,1	180
Acker	70.100	0,3	21.030
Hausgärten, Gartenanlage	20.650	0,3	6.195
Intensivgrünland	28.700	0,4	11.480
Extensivgrünland (Auwiese)	18.400	0,8	14.720
Sukzessionsfläche (Aufschüttung)	2.200	0,6	1.320
Hecken	2.300	0,7	1.610
Feldgehölz (kartiert. Biotop)	1.600	0,8	1.280
Obstwiese, kleinflächig	1.050	0,6	620
Straßenbegleitgrün	1.300	0,3	390
Private Grünfläche im Ge „Altè Kissinger Straße“	1.700	0,5	850
Grün im Bereich Kläranlage	16.920	0,4	6.768
Summe, gesamt	200.200		66.443

Bewertet man die im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgelegten Flächennutzungen, so lassen sich für die **Planung** folgende Bilanzwerte ermitteln:

Biotoptyp / Nutzung	Flächengröße in m ²	Wertfaktor	Bilanzwert in m ²
Kläranlage mit Versiegelung auf 60 % der Fläche (Bestand und Planung)	37.000	0,0	--/--
max. überbaubare Fläche bei GRZ = 0,6 (Ge/b und Wertstoffhof)	38.100	0,0	--/--
private Zufahrten, Lagerflächen (tlw. versiegelt)	9.500	0,1	950
öffentliche Verkehrsflächen incl. Stellplätzen	10.700	0,0	--/--
Wirtschafts- und Anwandwege	1.600	0,2	320
Fuß- und Radwege	5.800	0,0	--/--
private Grünfläche im Ge „Alte Kissinger Straße“	1.700	0,5	850
Grünflächen der Kläranlage auf 40 % der Fläche	24.600	0,4	9.840
Vegetationsfläche auf privatem Grund	15.900	0,6	9.450
Öffentliches Grün	55.300		
• Straßenbegleitgrün	3.700	0,3	1.110
• Grünzug mit Graben	3.400	0,9	3.060
• Obstwiese, großflächig	3.400	0,9	3.060
• Auewiese	24.600	0,9	22.140
• Grüngürtel	13.800	0,8	11.040
• Leitungsflächen, mager	6.400	0,6	3.840
Plangebiet, gesamt	200.200		65.660

Entsprechend der oben aufgeführten Tabellen ergeben sich folgende Bilanzwerte:

Bestand 66.443 m²

Planung 65.660 m²

Differenz der Bilanzwerte: 783 m²

Bei Durchführung aller geplanten grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich nach Fertigstellung des Gewerbegebietes „Bad Kissingen - Süd“ ein Flächenwertverlust von 783 m², das sind knapp 1,2 % des Bilanzwertes im Bestand.

Damit werden die mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild als naturschutzrechtlich kompensiert angesehen.

Hinzuweisen ist darauf, daß bei der Ermittlung der Bilanzwerte für Rad- und Fußwege bzw. Straßenbegleitgrün folgendes berücksichtigt wurde:

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind zwar beidseits der B 286 Fuß- und Radwege dargestellt, im Rahmen der Erschließung bzw. Umgestaltung der B 286 soll jedoch festgelegt werden, ob der Radweg auf der West- oder Ostseite der Straße entgültig ausgebaut wird. Der im Plan dargestellte Rad- und Fußweg, der dann nicht ausgebaut ist, wird künftig Straßenbegleitgrün.

6. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN / ABSCHLUSS DER BEBAUUNG / FAZIT

Die Erschließungskosten für den Gewerbepark Bad Kissingen - Süd betragen laut Kostenschätzung nach dem derzeitigen Preisniveau brutto ca. 3,5 Mio. DM.

Eine detaillierte Auflistung der Kosten befindet sich im Anhang dieser Begründung.

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen - Süd“ wird insgesamt eine Fläche von ca. 20 ha überplant. Davon werden ca. 6,35 ha als neues Bruttobauland ausgewiesen.

Ausgehend von einer gleichbleibenden Entwicklung der Stadt Bad Kissingen ist bis zum Jahre 2001 mit der Bebauung der Nettobaulandfläche zu rechnen.

Mit der zu erwartenden Bebauung und Versiegelung wird erheblich in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen, u.a wird im Zug des Ausbaus der B 286 die straßenbegleitende Böschung samt Gehölzbestand überbaut.

Zum Ausgleich werden im Bereich des Gewerbegebietes neben der Anlage von **ca. 1,59 ha Privatem Grün** zur Einbindung der künftigen Baulichkeiten in die Landschaft **ca. 5,53 ha Öffentliches Grün** ausgewiesen („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft“, Straßenbegleitgrün etc.).

Mit der Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie landschaftlichen Gestaltungsmaßnahmen wird das Landschaftsbild im Rahmen der Errichtung des Gewerbeparkes neu gestaltet, es ist nicht mit einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu rechnen.

Laut Ökobilanz ergibt sich bei Durchführung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen nach Fertigstellung des Gewerbegebietes „Bad Kissingen - Süd“ ein nur geringer Flächenwertverlust von gerundet 780 m² (Differenz Bestand - Planung).

Damit kann der Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes als ausgeglichen gewertet werden.

Nachbarschaftsverhältnisse

Entsprechend den nachbarlichen Abstandsvorschriften des Ausführungsgesetzes zum BauGB Art. 52 muß je nach Höhe der Pflanzen ein entsprechender Grenzabstand eingehalten werden (gilt nur für Gehölze):

- 0,50 m Abstand zur Grenze bei bis zu 2,00 m hoch werdenden Gehölzen (Hecken),
- mind. 2,00 m Abstand für über 2,00 m hoch werdende Gehölze.

Eine nachbarschaftliche Abstimmung anhand der erforderlichen Pflanzpläne wird empfohlen. Angrenzend an öffentliche Flächen muß der Grenzabstand nicht eingehalten werden.

erstellt

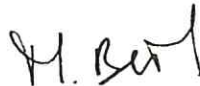
Elfershausen-Engenthal,

den 22.02.1996

ergänzt den 13.08.1996 / 21.01.1997 Ta

ergänzt den 22.07.1997

Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
97725 Elfershausen - Engenthal 42
Tel. 09704 / 818



LAGEPLAN



LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN

Für die Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation die im folgenden aufgeführten Baum- und Straucharten vorzusehen.

Bäume I. Ordnung, vorwiegend Straßenbegleitgrün:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Betula pendula	- Birke
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Nußbaum
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Bäume II. Ordnung, vorwiegend für die innere Durchgrünung:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Zulässig sind auch hochstämmige, standortangepaßte Obstbäume wie Kirsche, Apfel, Birne (auch als Mostobst).

Sträucher, vorwiegend zur Randeingrünung:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus spec.	- heimische Weißdorn-Arten
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Rhamnus carthartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix triandra	- Mandel-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball

Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten heimischen Straucharten sind mit einem max. Anteil von 20 % auch gärtnerisch beeinflusste Zierpflanzen wie z.B. Flieder, Kornelkirsche und Felsenbirne verwendbar.

Ranker, Klimmer und selbstwindende Pflanzen für die Fassadenbegrünung:**Immergrüne Pflanzen:**

- | | |
|-------------------|-------------|
| Hedera helix | - Efeu |
| Lonicera x henryi | - Geißblatt |

Sommergrüne Pflanzen:

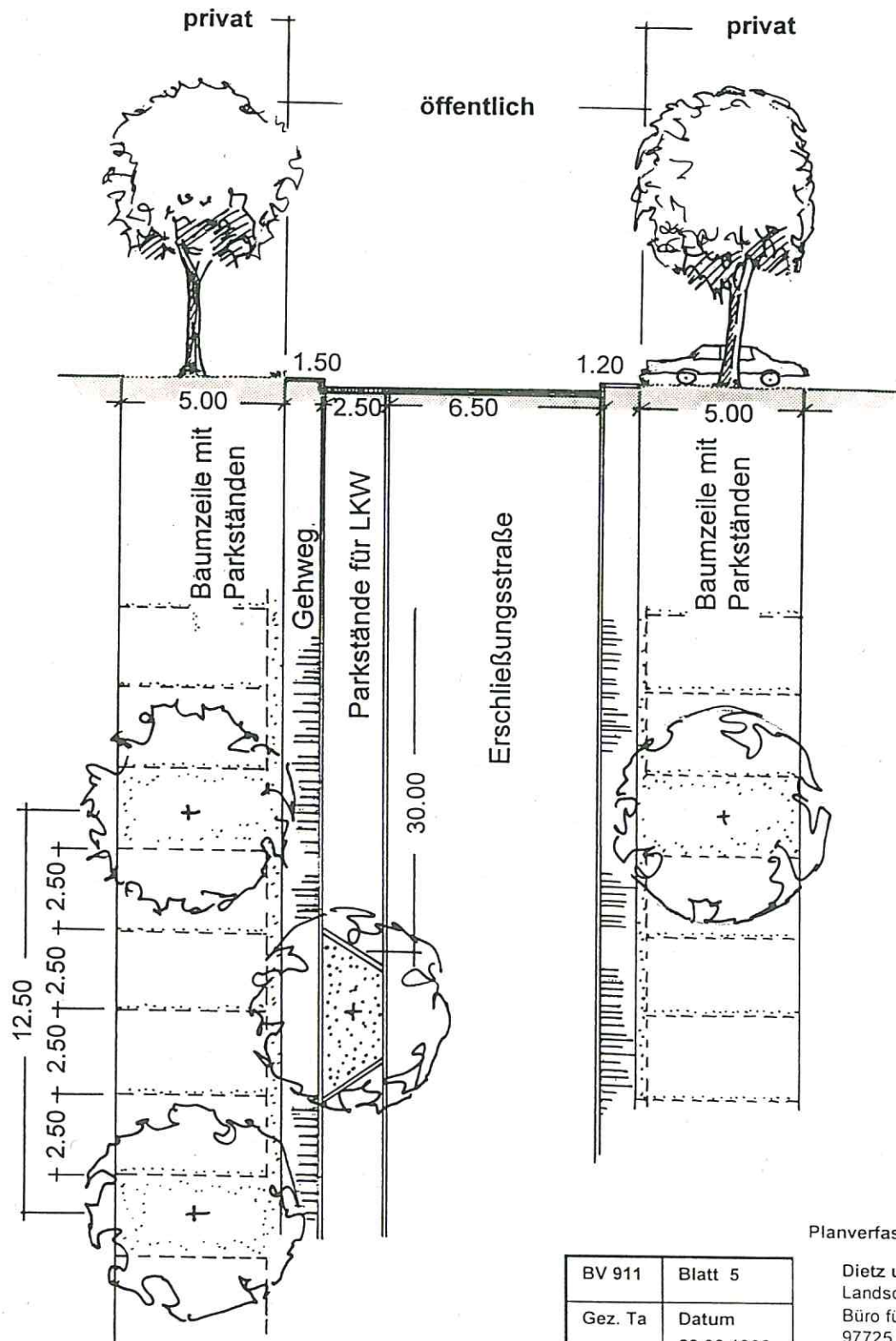
- | | |
|--------------------------|----------------|
| Aristolochia macrophylla | - Pfeifenwinde |
| Clematis spec. | - Waldrebe |
| Fallopia aubertii | - Knöterich |
| Lonicera spec. | - Geißblatt |
| Parthenocissus spec. | - Wilder Wein |
| Vitis vinifera | - Wein |
| Wisteria sinensis | - Glyzinie |

Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestforderungen.

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18 916. Einzelangaben für die jeweiligen Pflanzstandorte, Gehölzarten, Größen und Mengen sind in der Legende des Bebauungs- und Grünordnungsplanes aufgeführt.

SKIZZE ZUM STRASSENQUERSCHNITT

Erschließungsstraße im Gewerbepark mit öffentlichen und privaten Grünflächen



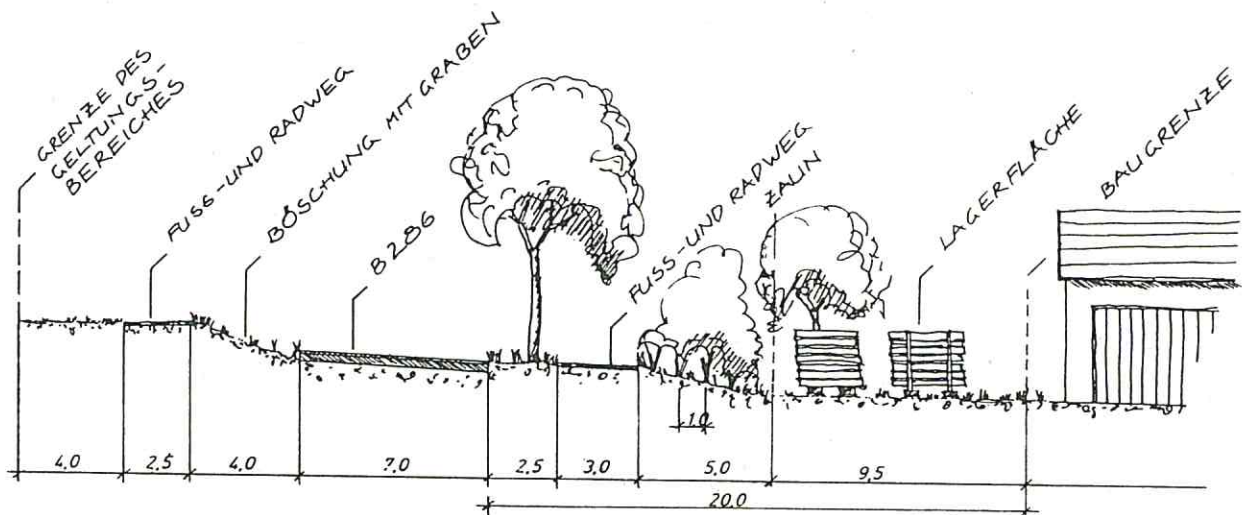
Planverfasser:

BV 911	Blatt 5
Gez. Ta	Datum 22.02.1996

Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
97725 Elfershausen - Engenthal 42
Tel. 09704 / 818

SKIZZE ZUR ALTERNATIVEN FUß- UND RADWEGEFÜHRUNG ENTLANG DER B 286

Darstellung der alternativen Fuß- und Radwegeführung östlich oder westlich der Bundesstraße B 286 nach Arnshausen



Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
97725 Elfershausen, Engenthal 42
Tel. 09704/816 Fax 09704/7275

ÜBERSCHLÄGIGE, VORLÄUFIGE KOSTENSCHÄTZUNG**1. Fahrbahnflächen**

Haupteerschließungsstraße	ca. 3.150 m ²	à 180,-DM/m ²	567.000,-DM
Erschließungsstraße Kläranlage/Wertstoffhof	ca. 1.070 m ²	à 120,-DM/m ²	128.400,-DM
Wendehammer			
2 Stück à 670 m ²	ca. 1.340 m ²	à 150,-DM/m ²	201.000,-DM
Bundesstraße B 286 - Linksabbiegerspuren/Fahrbahnaufweitungen	ca. 1.100 m ²	à 150,-DM/m ²	165.000,-DM
Gesamt:	ca. 6.660 m ²		1.061.400,-DM

2. Bushaldebuchten

2 Stück à 300 m ²	ca. 600 m ²	à 150,-DM/m ²	90.000,-DM
------------------------------	------------------------	--------------------------	------------

3. Fuß- und Radwege

Gehweg an Haupteerschließungsstraße	ca. 1.300 m ²	à 100,-DM/m ²	130.000,-DM
Gehweg an Erschließungsstraße Kläranlage / Wertstoffhof	ca. 180 m ²	à 100,-DM/m ²	18.000,-DM
Fuß- und Radweg an Erschließungsstraße Kläranlage/Wertstoffhof	ca. 360 m ²	à 100,-DM/m ²	36.000,-DM
Fuß- und Radwege im Grüngürtel mit Anschluß an B 286	ca. 1.500 m ²	à 100,-DM/m ²	150.000,-DM
Fuß- und Radweg westl. der B 286**	ca. 1.770 m ²	à 100,-DM/m ²	177.000,-DM
Gesamt:	ca. 5.110 m ²		511.000,-DM

4. Wasserversorgung

Hauptleitung mit Anschlüssen	ca. 500 lfm	à 120,-DM/lfm	60.000,-DM
------------------------------	-------------	---------------	------------

5. Abwasserkanal, neu bzw. bestehend und zu verlegen

z.T. straßenunabhängig verlaufend:	ca. 830 lfm	à 500,-DM/lfm	415.000,-DM
------------------------------------	-------------	---------------	-------------

6. Anlage von Wasser-Rückhaltemulden incl. Grabenzuläufen

Wasserrückhaltemulden:			
öffentlich	ca. 3500 m ²	à 30,-DM/m ²	105.000,-DM
privat	ca. 3.500 m ²	à 30,-DM/m ²	105.000,-DM
Gräben, vorhanden (zu verlegen oder renaturieren), sowie neu anzulegen	ca. 650 m ²	à 50,-DM/m ²	32.500,-DM
Gesamt:	ca. 7.650 m ²		242.500,-DM

7. Beleuchtung

Lampe	ca. 30 Stk	à 3.500,-DM/Stk	105.000,-DM
-------	------------	-----------------	-------------

8. Grünflächen

pauschal	ca. 55.500 m ²	à 20,-DM/m ²	1.110.000,-DM
Erschließungskosten - Summe 1 mit 8:			3.594.900,-DM

**

alternativ:

Ergänzung des vorhandenen

Fuß- und Radweges östl. der B 286 ca. 590 m² à 100,-DM/m² 59.000,-DM

ERGEBNIS DER ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Mit Schreiben vom 20.08.1996 wurden die Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen - Süd“ zur Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen dieser Anhörung gingen folgende Bedenken, Anregungen und Hinweise ein:

1. Landratsamt Bad Kissingen, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE mit Schreiben vom 29.08.1996

Die Untere Naturschutzbehörde merkt an, daß die vorliegende Planung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes entspricht und wesentliche Belange des Naturschutzes berücksichtigt wurden.

Auf folgende Punkte wird jedoch hingewiesen:

- 1.1 Der Hinweis zur Reduzierung versiegelter Flächen ist als Festsetzung in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.
- 1.2 Zu ergänzen ist eine Festsetzung, die besagt, daß mit Einreichung des Bauantrages ein landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen ist.
- 1.3 In der Begründung zum BP / GOP werden umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Sinne des Naturschutzgesetzes als ausgeglichen bewertet.
Dem kann die Untere Naturschutzbehörde derzeit nicht folgen und schlägt deshalb vor, eine nachvollziehbare Biotopbewertung vorzunehmen, wie sie bereits bei vorausgegangenen Bauleitplanverfahren der Stadt Bad Kissingen durchgeführt wurde.

2. Landratsamt Bad Kissingen - Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 27.09.1996

Die Immissionsschutzbehörde erhebt Einwendungen wegen der Immissionen, die aus der Kläranlage auf das Gebiet einwirken.

3. Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt, mit Schreiben vom 23.09.1996

Es wird u.a. auf die Stellungnahme vom 16.03.1995 hingewiesen.

- 3.1 In der Planzeichenerklärung ist der Text unter Ziffer IV.4 nicht als Hinweis, sondern als Festsetzung aufzuführen:
„Parkplätze und Lagerflächen sind als versickerungsfähige Beläge herzustellen (Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, wassergebundene Decke).“
- 3.2 Das Gelände im Bereich der Wasserrückhaltemulden ist so zu modellieren, daß sich bei längerer Wasserbespannung größere Röhrichtszonen entwickeln können.
- 3.3 Bei einer evtl. langfristig in Frage kommenden Sanierung oder Erweiterung der Kläranlage ist soweit möglich, die RÜB-Anlage aus dem Uferstreifen der Fränkischen Saale herauszuverlegen, um die Abfluß-, Retentions- und Speicherfunktion dieser Auenfläche wiederherzustellen.

**4. Überlandwerk Unterfranken AG,
mit Schreiben vom 20.09.1996**

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen folgende Anlagen des Unternehmens:
- 20-kV-Doppelfreileitung, Strecke 306 / 307, mit 10,0 m bzw. 15,0 m Leitungsausübungsbereich beidseits der Leitungsachse
 - mehrere 20-kV-Kabel mit jeweils beidseitigem Ausübungsbereich von 1,0 m
 - Informationstechnisches Kabel (HF)
- sowie zwei 20-kV-Kabel der Stadtwerke Bad Kissingen (EW 1 / EW 2). Es wird um Übernahme in den Bebauungsplan gebeten.
- 4.2 Es wurden Hinweise und Auflagen zu folgenden Punkten aufgelistet; um Übernahme in den Bebauungsplan wird gebeten.
- Neu- oder Umbau von öffentlichen Verkehrsflächen im Leitungsausübungsbereich
 - Geländeniveauveränderung, Erdaushub
 - Bepflanzung
 - Unfallverhütung.
- 4.3 Bezüglich der 20-kV-Freileitungsanpassung kann bei entsprechender Benachrichtigung ein detailliertes Angebot erstellt werden.

**5. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde,
mit Schreiben vom 26.09.1996**

Die Höhere Landesplanungsbehörde weist auf Träger öffentlicher Belange hin, die aus ihrer Sicht am Verfahren zu beteiligen sind.

**6. Amt für Landwirtschaft und Ernährung
mit Schreiben vom 11.09.1996**

Das Amt für Landwirtschaft weist die Stadt Bad Kissingen darauf hin, rechtzeitig mit den Eigentümern bzw. Bewirtschaftern der Flächen im Geltungsbereich Kontakt aufzunehmen.

**7. Stadtwerke Bad Kissingen
mit Schreiben vom 16.09.1996**

- 7.1 Das anfallende Dachwasser ist lt. Bebauungsplan in Zisternen zu sammeln und für die Bewässerung von Freiflächen oder sonstiges zu nutzen. Nach der z.Zt. gültigen Wasserabgabesatzung der Stadt Bad Kissingen darf das gesammelte Niederschlagswasser nur für Zwecke der Garten- und Grünflächenbewässerung verwendet und nicht in Gebäuden eingesetzt werden.
- 7.2 Bestehende Kabeltrassen sind zu berücksichtigen und zu schützen.

**8. Deutsche Telekom AG
mit Schreiben vom 27.09.1996**

- 8.1 Zum Schutz der Telekommunikationsanlage der Deutschen Telekom ist bei Bauausführung eine genaue Einweisung bzgl. der Lage dieser Anlage notwendig.
Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind zum Zwecke des Ausbaus des Telekommunikationsnetzes sowie der gesamten Koordinierung rechtzeitig anzuzeigen.

**9. Bayerischer Bauernverband
mit Schreiben vom 26.09.1996**

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist auch weiterhin zu gewährleisten.

Weiterhin vorhandene und angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke müssen auch künftig ordnungsgemäß angefahren werden können.

**10. Bezirksfinanzdirektion
mit Schreiben vom 27.08.1996**

Die Bezirksfinanzdirektion weist darauf hin, daß das Baugebiet in der Heilquellen-Schutzzone II liegt. Damit sind entsprechende Auflagen verbunden.

**11. Staatliche Kurverwaltung
mit Schreiben vom 01.10.1996**

- 11.1 Das geplante Baugebiet liegt in den Heilquellenschutzbereichen II, III und IV.
11.2 Die Verlegung des Fuß- und Radweges in Richtung Euerdorf und Wittelsbacher Turm muß gesichert sein.

**12. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte,
mit Schreiben vom 04.09.1996**

Das Landesamt für Denkmalkunde gibt Hinweise für die entsprechende Vorgehensweise, falls bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern auftreten.

**13. Regierung von Unterfranken, Brand- und Katastrophenschutz,
mit Schreiben vom 23.08.1996**

Der Brand- und Katastrophenschutz gibt ausführliche Hinweise zum aktiven Brandschutz.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bedenken, Anregungen und Hinweise wie folgt zu behandeln (**Bauausschußsitzung vom 07.01.1997**):

Zu 1.:

- zu 1.1 Die Empfehlungen zur Reduzierung versiegelter Flächen werden als Festsetzungen aufgenommen.
- zu 1.2 Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird entsprochen, statt eines landschaftspflegerischen Begleitplanes wird in die Festsetzung jedoch die Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan aufgenommen. Die Festsetzung wird folgendermaßen lauten:
„Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen“.
- zu 1.3 Die Biotopbewegung erfolgt entsprechend vorausgegangener Bauleitplanverfahren, um eine Vergleichsmöglichkeit zu schaffen.
In die vorliegende Begründung wird eine Ökobilanz eingefügt.

Zu 2.:

Die Stadt Bad Kissingen hat ein vertiefendes Gutachten erstellt, dem sie sich unterwirft.

Zu 3.:

- zu 3.1 Der Hinweis wird entsprechend des Vorschlages in eine Festsetzung umformuliert.
- zu 3.2 In der Begründung wird im Kapitel „Oberflächenentwässerung“ auf eine entsprechende Geländemodellierung hingewiesen.
- zu 3.3 Diese Forderung wird, soweit als möglich, im Rahmen der Ausbaumaßnahmen der Kläranlage berücksichtigt.

Zu 4.:

- zu 4.1 Die aufgeführten Kabel und Freileitungen werden im BP / GOP als Hinweis dargestellt.
- zu 4.2 Die Hinweise und Auflagen zu Freileitungen, Kabel und Leitungsausübungsbereichen werden in die Begründung zum BP/ GOP aufgenommen.
- zu 4.3 Das Angebot der ÜWU wird dankend zur Kenntnis genommen, zum entsprechenden Zeitpunkt wird die Stadt auf das ÜWU zukommen.

Zu 5.:

Das Bayerische Landesamt für Wasserwirtschaft, München wurde mit Schreiben vom 02.10.1996 nachträglich am Verfahren beteiligt, weist jedoch darauf hin, daß die Zuständigkeit allein beim Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt liegt (Schreiben vom 10.10.1996 an das WWA Schweinfurt).

Zu 6.:

Die Stadt Bad Kissingen wird sich zu gegebener Zeit mit den Eigentümern bzw. Pächtern der betroffenen Flächen in Verbindung setzen.

Zu 7.:

Die Hinweise der Stadtwerke werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Zu 8.:

Die Hinweise der Deutschen Telekom AG werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Zu 9.:

Im Rahmen der Planung wird darauf geachtet, daß auch künftig eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung möglich ist.

Zu 10.:

In die Begründung wird folgender Satz aufgenommen:

„Der Gewerbepark Bad Kissingen-Süd hat Anteil an den Heilquellenschutz zonen II, III und IV.“ Die Auflagen für die Heilquellen-Schutzzone werden beachtet.

Zu 11.:

zu 11.1 Der Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen (vgl. Punkt 10).

zu 11.2 Der sinnvolle Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes, u.a. nach Euerdorf und zum Wittelsbacher Turm, zählt zu den Prämissen der vorliegenden Bauleitplanung.

Zu 12.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ggf. berücksichtigt.

Zu 13.:

Die Hinweise zum aktiven Brandschutz werden im Rahmen der Baumaßnahme beachtet.

Bauausschußsitzung vom 21.01.1997

Dem Bauausschuß wird anhand einer Folie vorgestellt, welche Zwänge sich in Zusammenhang mit der Verlegung der B 286 ergeben. Dies insbesondere auch im Hinblick darauf, wie eine Fußwegeverbindung entlang der Straße von Bad Kissingen nach Arnshausen sinnvoll geführt werden kann. Eine endgültige Aussage kann erst nach Abschluß des Planfeststellungsverfahrens für die B 286 getroffen werden.

Der Bauausschuß beauftragt daher die Verwaltung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bad Kissingen Süd“ auch auf der Westseite der B 286 einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg auszuweisen. Im Rahmen der Erschließung bzw. der Umgestaltung der B 286 soll festgelegt werden, ob der Radweg auf der West- oder auf der Ostseite ausgebaut wird.

Der Bauausschuß beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplan auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Bauausschußsitzung vom 22.07.1997

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gem. Arnshausen, hat mit Begründung in der Zeit vom 24.03. bis 24.04.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dabei gingen folgende Einwände und Anregungen ein:

1. Stellungnahme des Straßenbauamtes Schweinfurt mit Schreiben vom 08.04.1997

Es wird darauf hingewiesen, daß rechtzeitig vor Baudurchführung eine Detailplanung über die beiden Einmündungsbereiche der „Alten Kissinger Straße“ und der neuen Erschließungsstraße zum Gewerbepark vorgelegt werden muß.

2. Stellungnahme des Überlandwerks Unterfranken mit Schreiben vom 16.04.1997

Es wird eingewendet, daß die 20-kV-Freileitungen mit den Leitungsausübungsbereichen aus der Stellungnahme vom 20.08.1996 nicht vollständig berücksichtigt sind.

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

- zu 1: Vor der Baudurchführung wird die Detailplanung im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Straßenbauamt abgestimmt.
- zu 2: Aufgrund der Einwände des Überlandwerks Unterfranken und des Beschlusses des Bauausschusses vom 21.01.1997 wurde im Entwurf des Bebauungsplanes die 20-kV-Leitung und der Schutzbereich nachgetragen. Die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer und den von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 BauGB mit Schreiben vom 15.05.1997 die Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 01.06.1997 gegeben. Dabei gingen keine Einwände ein.

Der Bauausschuß empfiehlt dem Stadtrat den Bebauungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gem. Arnshausen, in der Fassung vom 22.07.1997, gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen und ihn der Regierung von Unterfranken anzuzeigen.

Stadtratsbeschluß vom 23.07.1997

Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan „Gewerbepark Bad Kissingen Süd“, Gem. Arnshausen, in der Fassung vom 22.07.1997, gemäß § 10 BauGB als Satzung. Desweiteren beschließt der Stadtrat den Bebauungsplan der Regierung von Unterfranken anzuzeigen.