



STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"PETER-HENLEIN-STRASSE"
GEMARKUNG GARITZ
1. Änderung

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 23.07.2013

GEÄNDERT: 04.10.2017

STAND:

SATZUNGSBESCHLUSS: 07.02.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSANLASS	3
2.	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND PROBLEMLAGE	3
2.1.	RECHTLICHE AUSGANGSLAGE	3
2.2.	PLANUNGSVORGABEN	3
2.3.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
3.	PLANUNGSZIEL UND PLANUNGSKONZEPT	5
4.	AUSWIRKUNGEN	6
5.	BODENORDNUNG, ERSCHLIESSUNG UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	6
5.1	BODENORDNUNG	6
5.2	ERSCHLIEßUNG	6
6.	GRÜNORDNUNG	7
7.	VERFAHRENSABLAUF	7
7.1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	7
7.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	8
7.3.	ERSTER BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	9
7.4.	ERSTE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	10
7.5.	ZWEITER BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	14

1. PLANUNGSANLASS

Im Zuge der Neuplanung der Brücke über den Marbach in der Peter-Henlein-Straße kommt es zu Veränderungen in Bezug auf die verkehrliche Anbindung der östlich von der Peter-Henlein-Straße gelegenen Gärtnerei Henz.

Die neue Verkehrsführung beachtet dabei eine mögliche Ausweisung der gesamten östlich von der Peter-Henlein-Straße gelegenen Fläche als Wohngebiet.

Derzeit wird die in diesem Bereich befindliche Gärtnerei Henz weiter Bestand haben. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird an der Ausweisung der Fläche als Fläche für eine Erwerbsgärtnerei nichts geändert.

Die mit der 1. Änderung neu ausgewiesenen zwei Bauplätze ergeben sich aus der neuen Verkehrserschließung des Gebietes. Die vorgesehene Fläche wird von der Gärtnerei nicht genutzt und eine zukünftige Nutzung durch die Gärtnerei ist nicht vorgesehen.

2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND PROBLEMLAGE

2.1. Rechtliche Ausgangslage

Für das Gebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Peter-Henlein-Straße", Gemarkung Garitz. Dieser wurde am 08.05.1995 zur Rechtskraft gebracht.

Ferner gelten die Stellplatzsatzung vom 01.01.2008 und die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen vom 20.04.2003.

2.2. Planungsvorgaben

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 23.07.2013 beschlossen, die sich aus der neuen Verkehrserschließung ergebenden neuen Bauplätze von Fläche für eine Erwerbsgärtnerei in Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

In seiner Sitzung am 05.10.2016 beschloss der Bauausschuss die Bebauungsplanänderung im Rahmen eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens durchzuführen.

Die Bebauungsplanänderung stellt eine Überplanung von brachliegender Fläche einer Erwerbsgärtnerei dar und dient somit der Innenentwicklung. Der Schwellenwert gemäß § 13 a Satz 2 Ziff. 1 BauGB von 20.000 m² Grundfläche wird bei einer Größe des gesamten Geltungsbereiches von ca. 7.850 m² eingehalten. Auch die weiteren Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren werden mit der Bebauungsplanänderung erfüllt. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes). Außerdem sind mit dem Änderungsverfahren keine Vorhaben verbunden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung per Gesetz unterliegen.

Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung sowie die Angabe von umweltbezogenen Informationen verzichtet werden kann.

Des Weiteren wird der Änderungsbereich nach dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verkleinert, in dem die Grundstücke

Fl. Nrn. 261 und 262 herausgenommen werden. Diese Grundstücke sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.3. Beschreibung des Plangebiets

Der gesamte Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Peter-Henlein-Straße" ist bis auf die östliche Spitze des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Östlich von der Peter-Henlein-Straße befindet sich die Gärtnerei Henz, deren Fläche als Fläche für eine Erwerbsgärtnerei festgesetzt ist.

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen Baugrundstücke sind etwa zur Hälfte bebaut.

Die nördliche Abgrenzung des Baugebietes erfolgt durch den Westring (B 286). Der entlang des Westrings verlaufende festgesetzte Lärmschutzwall wurde noch nicht errichtet.

Südlich wird das Baugebiet durch den Marbach mit seinem begleitenden Grünzug abgegrenzt.

2.3.1. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen dem Westring (B 286) und dem Marbach in der Mitte des Stadtteiles Garitz.

Südwestlich vom Bebauungsplangebiet befindet sich der Ortskern von Garitz. Nördlich des Bebauungsplangebietes schließen sich die Baugebiete "Staffels" und "Güßgraben" an, welche fast vollständig bebaut sind.

2.3.2. Umgriff

Die 1. Änderung umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Peter-Henlein-Straße", Gemarkung Garitz.

Der Änderungsbereich ist im Plan separat dargestellt. Er befindet sich zwischen der Peter-Henlein-Straße und der Gärtnerei Henz und umfasst die Grundstück mit den Fl. Nrn. 258/2, 258/3, 258/4, 258/5 und 258/6 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 258 und 258/1, Gemarkung Garitz. Die noch beim Planungsstand der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Änderungsbereich vorhandenen Grundstücke Fl. Nrn. 261 und 262, Gemarkung Garitz, wurden im weiteren Planungsverlauf aus dem Änderungsbereich herausgenommen, da diese beiden Grundstücke von der Änderung nicht betroffen sind.

Nach der ersten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Umgriff der Bebauungsplanänderung nochmals verändert. Die Änderung betrifft den Fußweg vom Fliederweg zum Wendehammer, dieser wurde herausgenommen.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt damit ca. 3.300 m².

4. AUSWIRKUNGEN

Inhalt der 1. Änderung sind die geänderte Verkehrsanbindung der Gärtnerei Henz und die Ausweisung von zwei Wohnbauplätzen.

Bei der Erschließungsstraße zur Gärtnerei handelt es sich um eine Umverlegung der bereits vorhandenen Erschließungsstraße. Weitere Versiegelungen erfolgen durch die Bauflächen der Wohnbauplätze und deren Erschließung.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden für die zwei neuen Bauplätze übernommen. Die großzügigen Grünbereiche im Norden und Süden des Baugebietes bleiben unverändert.

Da auch bei einer Nutzung durch eine Erwerbsgärtnerei davon auszugehen ist, dass ein gewisser Anteil der Fläche versiegelt wird, hat die Ausweisung der zwei Wohnbauplätze kaum Einfluss auf die Grünflächenbilanz.

An den zwei neu ausgewiesenen Bauplätzen ist durch den Westring mit Schallimmissionen zu rechnen. Die Ergänzung der Schallimmissionsprognose Y0075/005-01 (02.12.2013) vom 12.02.2014 berechnete den Beurteilungspegel ohne den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwall. Die Prognose kam zu dem Ergebnis, dass an den zwei neu ausgewiesenen Wohnbauplätzen die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) eingehalten werden. Somit sind auch ohne den Lärmschutzwall gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

Für den Änderungsbereich bedeutet dies, dass die beim Planungsstand der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zusätzlich festgesetzten baulichen Maßnahmen bezüglich des passiven Schallimmissionsschutzes wieder herausgenommen werden.

Es sind keine weiteren wesentlichen Auswirkungen durch die 1. Änderung zu erwarten.

5. BODENORDNUNG, ERSCHLISSUNG UND ERSCHLISSUNGSKOSTEN

5.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 46 Abs. 1 BauGB sind nicht erforderlich. Die im Änderungsbereich liegenden Grundstücke entsprechen mit ihren Grenzen bereits den planerischen Zielen der Bebauungsplanänderung.

5.2 Erschließung

Für die Erschließung der beiden neuen Baugrundstücke wird eine Erschließungsstraße geplant, welche der Erschließung des gesamten Bereiches einschließlich des Bereiches der Erwerbsgärtnerei entspricht.

Diese Erschließungsstraße wird auf der Höhe der Grundstücksgrenze zwischen den beiden neuen Grundstücken eine Wendeanlage erhalten. Die Wendeanlage wird so

ausgeführt, dass diese mit dem Erschließungskonzept der Gesamtplanung übereinstimmt.

Eine fußläufige Anbindung des Fliederweges an das zukünftige Wohngebiet sollte bis zur ersten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung über einen Fußweg vom Fliederweg zum Wendehammer erfolgen. Im Rahmen der Behandlung der Einwände zur ersten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschloss der Bauausschuss in seiner Sitzung am 04.10.2017 auf den Fußweg zu verzichten.

Die Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,00 m ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Der Fuß- und Radweg entlang des Marbachs wird südlich des Änderungsbereiches auf die als Mischverkehrsfläche ausgebaute Erschließungsstraße geführt und mündet ca. 50 m weiter in die Peter-Henlein-Straße.

Die Hauptleitungen für die Strom-, Wasser- und Gasversorgung befinden sich in der Peter-Henlein-Straße und werden entsprechend der Straßenplanung bei der Entwicklung des gesamten Bereiches zum Wohngebiet weitergeführt. Die hierfür erforderlichen Anschlüsse wurden bereits mit dem Brückenneubau östlich der Peter-Henlein-Straße gelegt.

Für die Entwässerung ist ein ca. 30 m langer Mischwasserkanal DN 300 neu zu errichten, welcher an den bereits vorhandenen Mischwasserkanal in der Peter-Henlein-Straße angebunden werden kann.

6. GRÜNORDNUNG

Zum Bebauungsplan existiert kein Grünordnungsplan. Im Bebauungsplan sind unter den textlichen Festsetzungen Ziffer 13 grünordnerische Festsetzungen aufgeführt, welche auch für die neuen Wohnbauplätze Gültigkeit haben.

Der Vergleich der Grünflächenbilanz beider Nutzungen kommt zu dem Ergebnis, dass die zwei Bauplätze mit Erschließung im Flächenverbrauch ähnlich zu werten sind wie die Flächen der Erwerbsgärtnerei mit seinen möglichen Versiegelungen (Gewächshäuser, Erschließungswege u. ä.).

Die 1. Änderung hat somit sehr geringen Einfluss auf die Flächenbilanz.

Über die grünordnerischen Festsetzungen hinaus sind keine weiteren Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7. VERFAHRENSABLAUF

7.1. Aufstellungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Peter-Henlein-Straße" wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Bauausschusses vom 23.07.2013 eingeleitet.

7.2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vom 16. September bis zum 16. Oktober 2013 fand für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Peter-Henlein-Straße", Gemarkung Garitz, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Das Ergebnis wurde in der Bauausschusssitzung am 05.10.2016 behandelt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Einwände und Anregungen eingegangen.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand für den Bebauungsplan "Peter-Henlein-Straße", Gemarkung Garitz, die frühzeitige Behördenbeteiligung statt. Bei dieser Beteiligung wurden folgende Einwände und Hinweise vorgetragen:

7.2.1. Stadtwerke Bad Kissingen mit Schreiben vom 25.09.2013

Sachverhalt:

Im Zuge des Baus der Erschließungsstraße werden die Stadtwerke ihre Strom-, Gas- und Wasserversorgungsnetze erweitern. Des Weiteren ist die Erweiterung der öffentlichen Straßenbeleuchtungsanlage entsprechend der Straßen- und Wegeflächen zu berücksichtigen.

Da der Umfang unserer Erweiterungsmaßnahmen nicht klar ist, sind die Stadtwerke rechtzeitig in die Planung mit einzubinden. Vor allem stellt sich die Frage, inwieweit das Grundstück "Gärtnerei Henz" zukünftig von der westlich gelegenen Erschließungsstraße versorgt werden soll.

Abwägung:

Mit der verkehrstechnischen Erschließung des gesamten Baugebietes einschließlich des Bereiches Gärtnerei Henz erfolgt gleichzeitig die versorgungstechnische Erschließung. Dabei werden die Stadtwerke rechtzeitig in die Planung eingebunden.

Gegenstand der 1. Änderung ist die Erschließung im Bereich der neuen Brücke über den Marbach und die Ausweisung und Erschließung von zwei neuen Bauplätzen. Dabei wurden im Bereich der Brücke östlich der Peter-Henlein-Straße in Abstimmung mit den Stadtwerken Hauptanschlüsse für die Erschließung des gesamten Baugebietes gelegt.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, die Hinweise der Stadtwerke Bad Kissingen zur Kenntnis zu nehmen. Die Stadtwerke werden bei der weiteren Erschließungsplanung eingebunden.

7.2.2. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 07.10.2013

Sachverhalt:

Im Planungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten. Zum Zweck der Koordinierung bittet die Telekom um Informationen, welche eigenen bzw. der Stadt bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Baugebietes stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Tele-

kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägung:

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und haben somit keinen Einfluss auf den Bebauungsplan. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen jedoch diese Hinweise zu beachten.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss, die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Kenntnis zu nehmen.

7.2.3. Landratsamt Bad Kissingen, Immissionsschutz mit Schreiben vom 20.09.2013

Sachverhalt:

Es ist sicherzustellen, dass der im Bebauungsplan eingezeichnete Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand die im Plangebiet nach DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht einhalten kann. Da der Lärmschutzwall bereits auf der Höhe Gärtnerei endet, ist ein rechnerischer Nachweis für die Einhaltung der o.g. Orientierungswerte zu fordern.

Abwägung:

Die Schallimmissionsprognose vom 02.12.2013 des Büros Wölfel kommt unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalls zu dem Ergebnis, dass im Änderungsbereich des Bebauungsplanes die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags und nachts sicher eingehalten werden.

Die Ergänzung dieser Schallimmissionsprognose vom 12.02.2014 berechnete den Beurteilungspegel ohne den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwall. Diese Prognose kam zu dem Ergebnis, dass an den zwei neu ausgewiesenen Wohnbauplätzen die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden. Somit wären auch ohne den Lärmschutzwall gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

Für den Änderungsbereich bedeutet dies, dass die beim Planungsstand der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zusätzlich festgesetzten baulichen Maßnahmen bezüglich des Schallimmissionsschutzes herausgenommen werden.

Beschluss:

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

7.3. Erster Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 05.10.2016 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Bauleitverfahren im beschleunigten Verfahren weitergeführt werden soll.

Die Bebauungsplanänderung stellt eine Überplanung von brachliegender Fläche einer Erwerbsgärtnerei dar und dient somit der Innenentwicklung. Der Schwellenwert ge-

mäß § 13 a Satz 2 Ziff. 1 BauGB von 20 000 m² Grundfläche wird mit ca. 7850 m² eingehalten. Auch die weiteren Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren werden mit der Bebauungsplanänderung erfüllt.

Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung sowie die Angabe von umweltbezogenen Informationen verzichtet werden kann.

Unter Beachtung der Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Beschlüsse des Bauausschusses wurde der Bebauungsplan mit Begründung weiterentwickelt, sodass diese Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ausgelegt werden können.

7.4. Erste Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 17.07.2017 bis 17.08.2017 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden folgende Einwände und Hinweise vorgetragen, die der Bauausschuss in seiner Sitzung am 04.10.2017 behandelt hat:

Landesbund für Vogelschutz in Bayern mit Schreiben vom 04.08.2017

Sachverhalt:

Infolge der Teilversiegelung von Offenland durch die Nutzungsänderung einer ehemaligen Teilfläche der Erwerbsgärtnerei in ein Wohngebiet werden Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Ausbringung von fünf Fledermauskästen gefordert.

Abwägung:

Es handelt sich bei der 1. Änderung dieses Bebauungsplans um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Danach kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ausgleichsmaßnahmen sind bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich.

Unabhängig davon bleibt es der Stadt Bad Kissingen überlassen, in dem besagten Gebiet die gewünschten Fledermauskästen anzubringen. Stadträtin Greubel und Stadtrat Fix stellen hierfür jeweils einen Fledermauskasten zur Verfügung.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss die Anbringung von fünf Fledermauskästen.

Frau Gisela Albert – Gärtnerei Henz mit Schreiben vom 14.08.2017

Sachverhalt:

Der Bau eines Fußweges östlich der Grundstücke Fl. Nr. 261 und 258/6 Gemarkung Garitz sei weder sinnvoll, noch auf dem Grundstück gewollt. Der Fußweg würde am nördlichen Ende an der Umgehungsstraße "Westring" und am südlichen Ende in eine schwach besiedelte Sackgasse enden. Zudem sollten die Kosten für den Bau des Fußweges aufgrund der Topographie berücksichtigt werden.

Abwägung:

Grundsätzlich ist der Fußweg zwischen dem Fliederweg und der Erschließungsstraße mit Wendehammer für eine Erschließung nicht zwingend erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Anbindung an den Fliederweg und die Erschließungsstraße mit Wendehammer sinnvoll, da somit eine fußläufige Verbindung geschaffen werden kann und zumindest für Fußgänger keine Sackgassen entstehen.

Die Topografie bzw. Geländeverhältnisse sind für die Erschließung als eher schwierig einzustufen. Eine generelle Anbindung zum Gebiet nördlich des Weststrings ist fußläufig über den Marbachweg gegeben.

Sollte der Fußweg aus der Planung herausgenommen werden, so ist eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss dem Einwand bezüglich des Fußweges zu folgen und diesen aus der Planung herauszunehmen.

Frau Marianne Wild mit Schreiben vom 14.08.2107

Sachverhalt 1:

Ein Fußweg, der den Fliederweg mit der Zufahrt zur Gärtnerei Henz verbindet, sei nicht nötig, da nur zwei bzw. drei Anlieger betroffen wären. Der Fußgängerweg am Marbach sei daher ausreichend.

Abwägung 1:

Grundsätzlich ist der Fußweg zwischen dem Fliederweg und der Erschließungsstraße mit Wendehammer für eine Erschließung nicht zwingend erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Anbindung an den Fliederweg und die Erschließungsstraße mit Wendehammer sinnvoll, da somit eine fußläufige Verbindung geschaffen werden kann und zumindest für Fußgänger keine Sackgassen entstehen.

Die Topografie bzw. Geländeverhältnisse sind für die Erschließung als eher schwierig einzustufen. Eine generelle Anbindung zum Gebiet nördlich des Weststrings ist fußläufig über den Marbachweg gegeben.

Sollte der Fußweg aus der Planung herausgenommen werden, so ist eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss dem Einwand bezüglich des Fußweges zu folgen und diesen aus der Planung herauszunehmen.

Sachverhalt 2:

Eine Zufahrt zu den Flurstücken 258/6 usw. sei von der Peter-Henlein-Straße / Gärtnerei Henz möglich und ausreichend.

Abwägung 2:

Die Erschließung für die Grundstücke 258/5 und 258/6 über eine öffentliche Erschließungsstraße mit Wendehammer ist erforderlich. Eine alleinige Anbindung über ein Wegerecht wird als nicht ausreichend erachtet, insbesondere da auch eine längerfristige Entwicklung des Grundstücks Fl. Nr. 258 der Gärtnerei Henz mit betrachtet werden sollte.

Beschluss 2:

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

Herr Dominic Albert mit Schreiben vom 15.08.2017

Sachverhalt:

Ein Fußweg als Querung zwischen Fliederweg und der Zufahrt/Wendehammer zur Gärtnerei Henz würde die derzeit verbundenen Grundstücke mit den Flurnummern 261 und 258 durchschneiden. Die künftige Zusammenlegung des Grundstückes Flurnummer 261 und eines Teils des Grundstückes Flurnummer 258 würde der Fußweg unmöglich machen. Infolge der Durchschneidung der Grundstücke würden außerdem die Wohnqualität eingeschränkt und die Eigentumsrechte verletzt werden. Der Bau des Fußweges führe zu einer teilweisen Enteignung und sei durch § 127 BauGB nicht gedeckt. Auch von möglichen Bauinvestoren wäre der öffentliche Fußweg auf Grund der nicht zusammenhängenden Grundstücke abzulehnen.

Des Weiteren würde die Teilung der Grundstücke (Flurnummer 261 und 258) eine Erweiterungsbeschränkung hinsichtlich weitergehender Baumaßnahmen zur Folge haben und damit zu einem Werteverlust seines Grundstücks führen.

Durch den Bau des Fußweges würden unzumutbare finanzielle Belastungen in Form von Erschließungs- und Einfriedungskosten auf die Anwohner zukommen. Allerdings stünde der Nutzen des Fußweges in keinem Verhältnis zu den sich ergebenden Kosten.

Gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB würde der Fußweg ebenso verstoßen. Sein Bau stünde außer Verhältnis zu dem objektiven Gewicht der einzelnen Belange. Es bestünde folglich keine zwingende, verkehrsmäßige Notwendigkeit und kein öffentliches Interesse für den Fußweg.

Abwägung:

Grundsätzlich ist der Fußweg zwischen dem Fliederweg und der Erschließungsstraße mit Wendehammer für eine Erschließung nicht zwingend erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Anbindung an den Fliederweg und die Erschließungsstraße mit Wendehammer sinnvoll, da somit eine fußläufige Verbindung geschaffen werden kann und zumindest für Fußgänger keine Sackgassen entstehen.

Die Topografie bzw. Geländeverhältnisse sind für die Erschließung als eher schwierig einzustufen. Eine generelle Anbindung zum Gebiet nördlich des Westrings ist fußläufig über den Marbachweg gegeben.

Das Grundstück Fr. Nr. 261 ist mit 529 m² für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus ausreichend groß.

Erschließungsbeiträge sind gemäß Beitragssatzung der Stadt Bad Kissingen durch die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke zu tragen. Allerdings wäre der Fußweg nicht beitragspflichtig.

Sollte der Fußweg aus der Planung herausgenommen werden, so ist eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss dem Einwand bezüglich des Fußweges zu folgen und diesen aus der Planung herauszunehmen.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung fand für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Peter-Henlein-Straße", Gemarkung Garitz, die Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden folgende Einwände und Hinweise vorgetragen:

Landratsamt Bad Kissingen – Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 17.08.2017

Sachverhalt:

Für die Neuausweisung einer Wohngebietsfläche wird als Ausgleichsmaßnahmen das Aufhängen von fünf Fledermauskästen innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplans gefordert.

Abwägung:

Es handelt sich bei der 1. Änderung dieses Bebauungsplans um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Danach kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ausgleichsmaßnahmen sind bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich.

Unabhängig davon bleibt es der Stadt Bad Kissingen überlassen, in dem besagten Gebiet die gewünschten Fledermauskästen anzubringen. Stadträtin Greubel und Stadtrat Fix stellen hierfür jeweils einen Fledermauskasten zur Verfügung.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss die Anbringung von fünf Fledermauskästen.

Wasserwirtschaftsamt – Landkreis Bad Kissingen mit Schreiben vom 08.08.2017

Sachverhalt:

Niederschlagswasser sollte, wenn möglich, gesondert abgeleitet werden (Trennsystem). Es wird darum gebeten, die alternative Trennkanalisation aufgrund der Lage in Nähe des Marbachs zu überprüfen.

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung für Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z. B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz zulässig. Die städtischen Satzungen hierzu sind zusätzlich zu beachten.

Abwägung:

Die Abwasserbeseitigung ist in der Gesamtstadt Bad Kissingen als Mischkanalisation konzipiert. Eine Änderung der Abwasserbeseitigung zum jetzigen Zeitpunkt im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans Peter-Henlein-Straße ist nicht zielführend und würde die Erschließung erheblich verteuern. Darüber hinaus ist auch der resultierende Unterhalt von zwei Abwasserschienen nicht unerheblich.

Eine Regenwasserspeicherung mit anschließender Nutzung sollte auch bei der jetzigen Abwasserbeseitigung unbenommen sein.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand bezüglich einer alternativen Trennkanalisation zurückzuweisen.

7.5. Zweiter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Beschluss des Bauausschusses aus der Sitzung am 04.10.2017 zur Herausnahme des Fußwegs wurde in die Planung eingearbeitet. Aufgrund dessen war eine erneute Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

Die zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind weder Einwände noch Hinweise eingegangen.

Bad Kissingen, 07.02.2018

.....
Christine Schwind

Ref. III-2b

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"PETER-HENLEIN-STR."

STADTTEIL GARITZ

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT

REF. III - 2

BAD KISSINGEN

AUFGESTELLT: 05.03.1986

BEBAUUNGSPLAN "PETER HENLEIN STRASSE"

1. Allgemeines

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 05.03.86 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Peter Henlein Straße" beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen entwickelt und als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 BauNVO ausgewiesen.

Das Baugebiet liegt südlich der Bundesstraße B 286 (Westring) und nördlich des Marbaches im Stadtteil Garitz. Das Baugebiet ist bereits teilweise mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Die notwendige technische Infrastruktur ist nur teilweise vorhanden. Um geordnete städtebauliche Verhältnisse herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich

Das Baugebiet wird umgrenzt:

Im Norden durch die Bundesstraße B 286 (Westring)

Im Südosten parallel zum Marbach 10 m südöstlich des Marbaches durch die Grundstücke Fl.Nr. 252, 253/2, 253, 224 und 223 bis zur Westgrenze Fl.Nr. 222

Im Süden durch die Westgrenze der Fl.Nr. 223 sowie der Südgrenze der Fl.Nr. 254 (Marbach)

Im Westen durch die Ostgrenze der Grundstücke von Fl.Nr. 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361/2, 361, 362 sowie der Teilfläche von Fl.Nr. 368

Für alle neu zu bildenden Grundstücke werden Vorschläge für die Grundstücksteilung dargestellt.

2. Erläuterungen des Bebauungsplanes

Die Größe des Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,3 ha.

Anzahl der Bauplätze:

Bestehende Anwesen:	8 Stück
Geplante Neubauten:	13 Stück
Grundstücke gesamt:	20 Stück

Wohndichte:

Bestehende Wohnungen	10 WE
Geplante Wohnungen	13 x 1,5 = 19,5 WE

Wohnungen gesamt:	29,5 WE
-------------------	---------

Zu erwartende EW-Zahl:

29,5 WE x 3,5EW/WE = 103 EW

Gesamtfläche	4,12 ha	=	100 %
-----	-----	-----	-----
öffentl. Verkehrsfläche	0,39 ha		9,5 %
Grünfläche	1,10 ha		26,7 %
(davon f. Lärmschutz	0,35 ha		8,8 %)
Wasserfläche	0,12 ha		2,9 %
Wohnbauflächen	1,73 ha		42,0 %
Erwerbsgärtnerei	0,78 ha		18,9 %
Wohndichte netto:	103 EW/1,73 ha	= ca. 59,5 EW/ha	
Wohndichte brutto:	103 EW/4,12 ha	= ca. 25 EW/ha	

3. Grünflächen und Bepflanzungen

Aufgrund der Tatsache, daß das Baugebiet im Norden an der Bundesstraße 286 entlanggeführt wird, sind Lärmschutzmaßnahmen unbedingt erforderlich.

Die für den direkten Lärmschutz benötigten Flächen (Wall, Schallschutzwand) sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, so daß das Baugebiet von der Bundesstraße auch optisch mittels Grünstreifen abgeschirmt wird.

Desweiteren ergeben sich im Bereich der Bundesstraße nicht bebaubare Restgrundstücke, welche als Grünflächen ausgewiesen werden.

Im Süden des Baugebietes ist die Schaffung eines attraktiven Grünbereiches entlang des Marbaches mit einem Promenadenweg vorgesehen.

Auf diese Weise entsteht südlich des Baugebietes ein weiterer Grünstreifen, der das gesamte Wohngebiet südlich der Bundesstraße optisch auflockert.

Laubbäume und Hecken außerhalb der geplanten Gebäudestandorte sind zu erhalten.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß pro 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens 2 hochstämmige Obst- oder standortgerechte Laubbäume anzupflanzen sind.

4. Lärmschutzmaßnahme

Nördlich des Baugebietes verläuft die Bundesstraße B286, die als Autobahnzubringer eine hohe Verkehrsbelastung aufweist und aufgrund des nach Süden fallenden natürlichen Geländes höher als das Gelände des Baugebietes liegt.

Aus diesem Grund wurde ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten des Ing.-Büros Böhm, Würzburg kommt zum Ergebnis, daß der Beurteilungspegel an der ersten Häuserzeile von der Bundesstraße aus gesehen zwischen 57,7 und 50,5 dB(A) liegt. Der Beurteilungspegel nach der DIN 18005 ist damit um 12,7 bzw. 5,5 dB(A) überschritten. Südlich der Peter-Henlein-Straße wird der Orientierungspegel weitestgehend unterschritten.

Um den zu erwartenden Beurteilungspegel im Bereich des geplanten Baugebietes unter den Orientierungspegel zu senken, sind Lärmschutzmaßnahmen an der Straße erforderlich.

Es wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft und überschlüssig bemessen.

Die Möglichkeit eines durchgehenden Lärmschutzwalles scheidet aus, da hierdurch der Wall zu nahe an die bestehenden Gebäude reichen würde und damit die Schallminderung wesentlich geringer wäre.

Eine Wand würde im Bereich der Abschnitte 1-4 nur bedingt möglich sein (Reflexion, Mehrkosten, Stadtbild). Eine bepflanzte Wand würde eine vergrößerte Dammschüttung erforderlich machen.

Aus diesen Gründen wurde der im Bebauungsplan dargestellte Vorschlag gewählt.

Im nordöstlichen Bereich bis auf Höhe des Grundstückes Fl.Nr. 290/2 soll das Baugebiet durch einen Wall abgeschirmt werden. Weiter erfolgt der Schallschutz über eine Schallschutzmauer, welche an der Einmündung des Fliederweges in die Bundesstraße B 286 endet.

Für die zukünftige Bebauung auf den Grundstücken 270, 292, 292/1, 292/3 und 292/5 wird festgesetzt, daß die im Schalltechnischen Gutachten festgelegten Höhen für das höchste zu schützende Fenster des Wohngebäudes nicht überschritten werden dürfen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Festlegung der einzelnen Baugrundstücke wird eine Umlegung gemäß § 46, Abs. 1, BauGB durchgeführt.

6. Erschließungsanlagen

6.1. Straßenbau:

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Peter-Henlein-Straße, welche bis zum Grundstück Fl.Nr. 292/2 fortgeführt wird und mit einem Wendehammer endet.

Die geplante Straße soll mit einer Breite von 5,50 m und einem einseitigen Gehsteig von 1,50 m ausgebaut werden. Die weitere Anbindung Richtung Westen erfolgt dann von der Peter-Henlein-Straße fortführend über einen 4,50 m breiten Erschließungsweg.

Entlang der Süd- und Westgrenze ist ein Rad- und Fußweg mit 3,00 m Breite vorgesehen.

Der östliche Teil des Baugebietes wird über den 3,0 m breiten Fliederweg an die Peter-Henlein-Straße angebunden. Der Fliederweg endet am Grundstück Fl.-Nr. 272 und wird nicht bis zur Bundesstraße fortgeführt.

6.2. Abwasserbeseitigung

In der Peter-Henlein-Straße ist der Entwässerungskanal bis zum Fliederweg bereits vorhanden, so daß noch eine Erweiterung des Kanales DN 300 von ca. 240 m Länge notwendig ist. Das Baugebiet ist über den Hauptsammler Garitz an die Kanalisation und Kläranlage der Stadt Bad Kissingen angeschlossen.

6.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgungsleitung in der Peter-Henlein-Straße von Haus-Nr. 12 bis zum Haus-Nr. 24 wird erneuert. Zusätzlich muß die Versorgungsleitung im Fliederweg bis zum Baugebiet "Güßgraben" (Steinmauer) verstärkt werden. Hierbei ist eine Durchpressung durch die B 286 notwendig.

6.4. Energieversorgung

Die vorhandene Gasversorgungsleitung in der Peter-Henlein-Straße von Haus Nr. 12 bis Nr. 24 wird erneuert. Bezüglich der Stromversorgung ist die Erweiterung des 1 KV-Kabelnetzes mit Hausanschlüssen sowie der Straßenbeleuchtung im Bereich der Peter-Henlein-Straße vom Grundstück Fl.Nr. 291/2 bis Grundstück Fl.Nr. 292/4 notwendig. Für den geplanten Rad- und Fußweg entlang des Marbaches ist eine komplette Beleuchtung zu erstellen.

7. Erschließungskosten

In den nachstehenden aufgeführten Kosten sind die noch auszuführenden Erschließungsmaßnahmen enthalten.

Folgende Kosten sind zu erwarten:

1.	Straßenbau	225.000,--	DM
2.	Rad- und Fußweg einschl. Bachübergang	110.000,--	DM
3.	Abwasserbeseitigung	120.000,--	DM
4.	Wasserversorgung	160.000,--	DM
5.	Stromversorgung	20.000,--	DM
6.	Gasversorgung	80.000,--	DM
7.	Straßenbeleuchtung	80.000,--	DM
8.	Schallschutzmaßnahmen	750.000,--	DM

	Gesamtsumme:	1.545.000,--	DM

Die Erschließungskosten werden entsprechend der örtlichen Satzungen aufgeteilt.

8. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 17.03. bis 07.04.1986 statt.

Dabei wurden folgende Einwände vorgebracht:

1. Herr Ferdinand Henz beantragt, im Bereich seines bestehenden Gartenbaubetriebes auf die Ausweisung von Bauflächen zu verzichten. Es ist in absehbarer Zeit weder eine Veräußerung noch eine Bebauung dieser Flächen vorgesehen. Durch ein im Grundbuchamt eingetragenes Bauverbot wäre eine Bebauung stark eingeschränkt. Es sollte deshalb eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche ausgewiesen werden. Weiterhin wendet sich Herr Henz gegen den Promenadeweg in seiner geplanten Form. Er führt durch existenziell wichtige Kulturfläche. Für seinen Betrieb besteht keine Möglichkeit der Ausbreitung an anderer Stelle. Herr Henz weist darauf hin, daß im dortigen Bereich auch die Möglichkeit besteht, den Weg über andere Grundstücke zu führen.
2. Herr Helmut Herbert beantragt, die nicht bebaubaren Grundstücke zwischen Peter-Henlein-Straße und Raiffeisenstraße durch einen Weg zu erschließen. Die Zufahrt wurde durch den Bau des Westring 1956 unterbunden und bis heute kein Ersatz geschaffen.

Die Einwände sind wie folgt zu behandeln:

1. Ein privatrechtliches Bauverbot kann nicht in die Bauleitplanung Eingang finden. Ebenfalls sind die angeführten Bauabsichten des derzeitigen Inhabers nicht zu berücksichtigen, da ein künftiges Bauinteresse nicht ausgeschlossen ist. Dem Wunsch den Promenadeweg zu verlegen wird soweit möglich entsprochen. Der Bebauungsplan ist deshalb südlich des Marbachs zu erweitern.
2. Der Anregung wird entsprochen. Es ist ein Weg sowohl in Richtung Nordwest als auch nach Südost bis zum dortigen Promenadeweg auszuweisen.

Der Stadtrat hat am 03.03.1993 beschlossen, einen Bebauungsplan unter Berücksichtigung des schalltechnischen Gutachtens und den Beschlüssen zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung zu erstellen und ihn mit Begründung den Trägern öffentlicher Belange zuzuleiten.

9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 23.03.94 behandelt. Folgende Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht:

1. Der Bayerische Bauernverband verlangt die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen vom Westring aus und den Ausbau der Wege auf 4 m, um sie mit Mähreschern befahrbar zu machen.
2. Das Straßenbauamt verlangt die Eintragung der reduzierten Anbauverbotsgrenzen an der B 286 und Sperrung des Ausganges Fliederweg zur B 286 durch eine dichte Bepflanzung.

Nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange hat der Stadtrat beschlossen, die Anregungen wie folgt zu behandeln:

zu 1.: Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese kann über die öffentlichen Straßen und Wege erreicht werden. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

zu 2.: Den Anregungen wird gefolgt.

10. Öffentliche Auslegung:

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 fand in der Zeit vom 24.06. bis 25.07.94 statt.

Folgende Einwände sind eingegangen:

1. Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde

1.1 Um die der Baumschutzverordnung unterliegenden Bäume erhalten zu können, ist die Darstellung der Gehölze im Bebauungsplan notwendig.

Der alleinige Hinweis unter III. 4 des Bebauungsplan reicht nicht aus.

1.2 Der kombinierte Rad- und Promenadeweg soll im Interesse der Erhaltung der mit Gehölzen bestockten Feuchtsenke an dem Fuß des geplanten Lärmschutzwalles verlegt werden.

1.3 Der Vorschlag der Bachrenaturierung wird nochmals in Erinnerung gebracht.

1.4 Die Festsetzung, rote Dachziegel zu verwenden, sollte aufgenommen werden.

Der Stadtrat beschloß in seiner Sitzung am 27.07.94, die Einwände wie folgt zu behandeln:

zu 1.1 Der Hinweis III.4, daß Bäume, welche unter die Maßgabe der Rechtsverordnung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bad Kissingen (Baumschutzverordnung) vom 10.06.91 fallen, zu schützen sind, reicht aus.

zu 1.2 Ab dem Grundstück Fl.Nr. 292/5 kann der kombinierte Rad- und Promenadeweg an dem Fuß des geplanten Lärmschutzwalles verlegt werden.

zu 1.3 Die Problematik Bachrenaturierung ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

zu 1.4 Die Festsetzung, rote Dachziegel zu verwenden, wird nicht aufgenommen.

11. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschloß in seiner Sitzung am 27.07.94 den Bebauungsplan "Peter-Henlein-Straße" in der Fassung vom 26.07.94 gemäß § 10 BauGB als Satzung.

12. Nochmalige öffentliche Auslegung

Aufgrund eines Einwandes der Regierung von Unterfranken fand eine nochmalige öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.11. bis 14.12.94 statt.

Die öffentliche Auslegung beinhaltete eine geringfügige Verlegung des Rad- und Fußweges im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 289, 288, 287 und 368.

Folgende Einwände sind eingegangen:

1. Helmut Herbert, Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 288

1.1 Herr Herbert stimmt der Verlegung des Weges nicht zu. Er sieht nicht ein, daß die durch Samenflug angesiedelten Weiden zu schützen sind.

1.2 Herr Herbert fordert die Ausweisung seines Grundstückes als bebaubare Fläche.
Die Forderung kommt so spät, da für ihn bei früheren Bekanntmachungen in der Tagespresse nicht erkennbar war, daß sein Grundstück im Gebiet des Bebauungsplanes liegt.

1.3 Herr Herbert wendet sich gegen die Ausweisung eines Lärmschutzwalles auf seinem Gebiet und damit einhergehend der Forderung nach Begrünung, da dies für ihn eine Wertminderung wäre.
Bei entsprechender Entschädigung wäre er bereit, Verkaufshandlungen zu führen.

2. Georg Maunz, Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 287

Der Einwand ist inhaltlich gleich mit dem Einwand des Herrn Helmut Herbert.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 14.12.1994, die Einwände wie folgt zu behandeln:

zu 1.1 Im Rahmen von Bauleitplanungen sind Eingriffe in den Naturhaushalt soweit als möglich zu minimieren. Aus diesem Grunde ist die Verlegung des Weges an den Fuß des Lärmschutzwalles gerechtfertigt.

zu 1.2 Eine Ausweisung von bebaubaren Flächen über den jetzt ausgewiesenen Bereich hinaus ist nicht möglich, da sowohl Belange des Naturhaushaltes, der Topographie und insbesondere des Lärmschutzes dagegen sprechen. Außerdem wäre die Erschließung sehr problematisch.

Die Bekanntmachung über vorgezogene Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegungen des Bebauungsplanes "Peter-Henlein-Straße" erfolgten entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches.

zu 1.3 Aus Gründen des Naturhaushaltes der Topographie und des Lärmschutzes ist eine andere Ausweisung als Lärmschutzwahl bzw. Grünland nicht möglich. Die Bewertung der Grundstücke bleibt dem Umlegungsverfahren vorbehalten.

zu 2. Die Einwände sind wie bei 1. zu behandeln.

13. Nochmaliger Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschloß in seiner Sitzung am 14.12.1994 den Bebauungsplan "Peter-Henlein-Straße" in der Fassung vom 26.07.94 gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Bad Kissingen, den 16.01.1995
Stadtbauamt



Russ
Techn.-Amsrat