

STADT BAD KISSINGEN
STADTTTEIL GARITZ

BEBAUUNGSPLAN
SPORTGELÄNDE GARITZ

BEGRÜNDUNG

AUFGESTELLT: **SCHARF
& RÜTH**

BAD KISSINGEN,

09.05.1989

M.P. SCHARF DIPL.-ING. ARCHITEKT
E. RÜTH MAURERMEISTER
T. RÜTH DIPL.-ING. ARCHITEKT
8730 BAD KISSINGEN
HEMMERICHSTR. 1 TEL. 0977/1330

1.ÄNDERUNG: 15.06.1989

2.ÄNDERUNG: 25.07.1989

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SPORTGELÄNDE GARITZ" MIT INTEGRIERTER GRÜNPLANUNG

1. ALLGEMEINES

Der Stadtrat hat am 17.03.89 beschlossen, für das Gebiet "Sportgelände Garitz" einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherstellung des örtlichen Bedarfs an Sport- und Freizeitflächen geschaffen werden. In den Bebauungsplan ist die Grünordnung integriert. Damit sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Das Baugebiet liegt in der Gemarkung Garitz südöstlich des Berufsschulgeländes an der Seestraße und hat eine Fläche von 4,13 ha. Das Gelände weist von Norden nach Süden eine Steigung von ca. 7 % auf.

Das Baugebiet wird umgrenzt im:

Südwesten durch die Südwestgrenze der Fl.Nr. 2347

Südosten durch die Südostgrenze der Fl.Nr. 2351, weiter in nordöstlicher Richtung durch die Grundstücke Fl.Nr. 2352 - 2358, durch die Südostgrenze der Fl.Nr. 2372 - 2382, weiter in Nordöstlicher Richtung durch die Fl.Nr. 2383 und 2384 und durch die Südostgrenze der Fl.Nr. 2385 - 2387.

Nordosten durch die Nordostgrenze Fl.Nr. 2387

Nordwesten durch die Südostgrenze der Fl.Nr. 1740, 1760/1 und 1761.

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Standort des Sportgeländes Garitz war neu zu bestimmen, da der bisherige Sportplatz an der Lessingstraße in einem allgemeinen Wohngebiet neben dem Altenwohnheim "Parkwohnstift" lag und keine Entwicklung mehr zulies.

Der neue Standort liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteiles Garitz in direkter Nachbarschaft zu den Sportanlagen der Berufsschule. Der Standort wird aus Gründen des Immissionsschutzes und des Landschaftsschutzes als zweckmäßig erachtet. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 15.11.88 rechtskräftig geworden.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.1 GRÖSSE DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet hat innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche von 4,13 ha.

2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das gesamte Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches ist als Sportfläche geplant. Auf dem Gelände soll ein Spielfeld in einer Größe von 70 x 105 m und ein Trainingsplatz in einer Größe von 60 x 90 m errichtet werden. Außerdem ist eine Fläche von ca. 800 qm für die Errichtung eines Sportheimes mit Umkleideräumen und Duschen sowie einer Nutzung als Vereinsheim vorgesehen. Die überbaute Fläche darf max. 400 qm, die Geschoßfläche max. 700 qm betragen. Außerdem sind auf dem Gelände die erforderlichen Stellplätze unterzubringen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Stadt Bad Kissingen.

3. GRÜNORDNUNG

In dem Plan wurde der Fachteil Grünordnung integriert, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser grünordnerischen Maßnahmen erfolgt die optische Einbindung der Sportanlage in die umliegende Landschaft, die innere Durchgrünung sowie die Festlegung von Ersatzmaßnahmen nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz.

3.1 ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT UND SEINE BEWERTUNG (gem. BayNatschG Art. 3 Abs. 4 Satz 1)

Der Planungsraum wird heute überwiegend ackerbaulich genutzt. Als Gehölzbestand durchzieht in Nord-Süd-Richtung ein Baum- und Heckenriegel mit hohem Obstbaumanteil das Gelände.

Dieser z.T. recht dichte Gehölzbestand besitzt in der intensiv genutzten Ackerlandschaft einen besonders hohen ökologischen Wert. Er stellt den Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten dar, wie z.B. den Steinkauz, Raubvögel, Schmetterling, etc..

Die intensiv ackerbauliche Nutzung ist als Folge von Pflanzenschutz- und Düngemittleinsatz mit Belastung des Naturhaushaltes verbunden.

3.2 ANGESTREBTER ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT (Ziele und Maßnahmen der Grünordnung)

Mit den landschaftspflegerischen bzw. grünordnerischen Festlegungen wird angestrebt:

- * die Sportanlage mit Gehölzneupflanzungen in die neue Landschaft einzubinden und
- * durch gezielte Großbaumpflanzung eine Beschattung von Stellflächen zu bewirken.

Mit den umfangreichen Neupflanzungen von Großgehölzen und durch die Neuanlage von Sicht- und Vogelschutzhecken wird eine Bereicherung des Landschaftsgefüges angestrebt und somit die landschaftliche Veränderung ausgeglichen.

Darüberhinaus sollen für die zu erwartenden landschaftlichen Beeinträchtigungen entsprechende Ersatzmaßnahmen getroffen werden.

3.3 MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (ERSATZMASSNAHMEN)

Mit der anstehenden baulichen Entwicklung wird dem Naturhaushalt belebter Boden entzogen. So sind insbesondere durch Befestigung der Stellflächenzufahrt sowie mit dem Ausbau des Allwetterplatzes Beeinträchtigung als Folge der Bodenversiegelung zu erwarten.

Als Ersatz für diese landschaftsökologische Beeinträchtigung werden bislang ackerbaulich belastete Flächen künftig als Biotop entwickelt. Dementsprechend werden auf den "Flächen zur Entwicklung der Landschaft" Trockenbiotope vorbereitet. Feuchtbiotope werden nicht angelegt.

Die Grasbestände aus Fl.Nr. 2352 werden bei Gestaltung und Herstellung der Ersatzmaßnahme verwendet.

Die Möglichkeit einer Versetzung des vorhandenen Gehölzstreifens wird überprüft.

Die Maßnahmen erfolgen in Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Schutz der nord-östlich gelegenen Wohnbebauung wird ein Lärmschutzwall errichtet er wird auf mind. 242 ü.NN eingestellt. Außerdem soll das geplante Sportheim so eingestellt werden, daß es ebenfalls den Lärm zur best. Wohnbebauung abschirmt. Grundlage für die Anordnung der Lärmschutzeinrichtungen ist ein Gutachten des Ing. Büros Böhm, Würzburg. Außerdem wird festgesetzt, daß Lautsprecheranlagen auf dem Sportgelände so einzurichten sind, daß die Beschallung von der Bebauung weg zu richten ist. Zum Gelände der Berufsschule hin treten keine Beeinträchtigungen auf, da die Spiel- und Trainingszeiten außerhalb der üblichen Schulzeiten liegen.

5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Für das Baugebiet wurde die Baulandumlegung gem § 46 Abs. 1 BauGB mit Beschluß vom 10.05.89 eingeleitet.

6. ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

6.1 STRASSENBAU

Die Anbindung des Baugebietes an die Baptist-Hofmann-Straße erfolgt über die Seestraße, über die bereits die Berufsschule erschlossen wird. Innerhalb des Baugebietes ist an der Nord-Westecke eine öffentliche Straße bis zur Zufahrt zu den Stellplätzen herzustellen. Am Ende dieser öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Wendeanlage für LKW bis 10 m Länge entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) hergestellt. Die geplante Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 7,0 m und einseitigem Gehsteig von 2,00 m Breite ausgebaut. Die Flurwege sind zum Teil vorhanden. Um das Sportgelände wird ein weiterer Flurweg in einer Breite von 3,0 m neu hergestellt.

6.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die im Bereich des Sportheimes anfallenden Abwässer werden dem bestehenden Mischwasserkanal in der Seestraße zugeleitet. Die Oberflächen- und Drainagewässer aus dem Sportplatzbereich werden der bestehenden Vorflut zugeleitet.

6.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehende Versorgungsanlage im Stadtteil Garitz durch die Stadtwerke Bad Kissingen. Die Wassermenge und der Versorgungsdruck sind ausreichend.

6.4 GASVERSORGUNG

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Bad Kissingen.

6.5 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die Stadtwerke Bad Kissingen.

7. KOSTEN

In den nachstehend aufgeführten Kosten sind die noch auszuführenden Erschließungsmaßnahmen und für die Grünordnung enthalten.

7.1	Straßenbau	128.000,--	DM
7.2	Abwasserbeseitigung	38.000,--	DM
7.3	Wasserversorgung	10.000,--	DM
7.4	Energieversorgung mit Strom und Gas sowie Beleuchtung	25.000,--	DM
7.5	Flurwegebau	61.000,--	DM
7.6	Landschaftliche Einbindung	202.000,--	DM
7.7	Ersatzmaßnahmen	5.000,--	DM
		<hr/>	
		469.000,--	DM

Die Erschließungskosten werden entsprechend der örtlichen Satzung aufgeteilt. Der Anteil der Stadt Bad Kissingen für den Straßenbau beträgt 10 %.

8. VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.03. bis 14.04.89 durchgeführt. Dabei wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1. Die Erbgemeinschaft Buscham schlägt vor, eine Verbindungsstraße zur Neulandstraße herzustellen, damit der Ortskern und die Seestraße vom Verkehr entlastet werden.
2. Herr Starlinger befürchtet, daß durch die Planung erhebliche Anliegerkosten auf ihn als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1761 zukämen. Er habe das Grundstück erworben in der Hoffnung, daß hier später ein Baugrundstück entstünde. Da nach seiner Kenntnis der Bau eines Wohnhauses nicht möglich sei, erscheint es ihm nicht zumutbar, hohe Anliegerkosten für Interessen anderer aufzuwenden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 10.05.1989 die Bedenken und Anregungen aus folgenden Gründen zurückgewiesen:

- Zu 1: Es wird festgestellt, daß dieses Problem bereits im Zusammenhang mit dem Bau der Berufsschule behandelt und abgelehnt wurde. Die Anregung wird deshalb erneut abgelehnt.
- Zu 2: Das Grundstück des Herrn Starlinger liegt in einem Gebiet, das im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Die Anliegerkosten werden nach den städtischen Satzungen errechnet und sind nicht Gegenstand des derzeitigen Verfahrens. Eine Änderung der Planungsvorstellungen der Stadt Bad Kissingen aufgrund von Erwartungen des Eigentümers beim Erwerb des Grundstücks ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.

9. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM.
§ 4 BauGB

Von den Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Das Landratsamt als Untere Naturschutzbehörde bemängelt die unzureichend beschriebenen Ersatzmaßnahmen.

Es schlägt vor, daß

- auf die Anlage von Feuchtbiotopen soll verzichtet werden
- die Grasbestände auf Fl.Nr. 2352 bei Gestaltung und Herstellung der Ersatzmaßnahme zumindest teilweise zu verwenden und
- die Möglichkeit einer Versetzung des vorhandenen Gehölzstreifens überprüft werden.

Die Maßnahmen sollen in Verbindung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Das Landratsamt als Immissionsschutzbehörde verlangt, daß aufgrund des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens der Lärmschutzwall auf eine Höhe von mind. 242 ü.NN einzustellen ist.

Das Überlandwerk Ufr. verlangt den Nachtrag eines 20 kV-Kabels in der Seehofstraße im Plan.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschloß der Stadtrat in seiner Sitzung vom 26.07.1989, die Anregungen anzuerkennen und in der Planung zu berücksichtigen.

STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTENLISTE

in Anlehnung an den standortgerechten Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald

1. BAUMARTEN 1. ORDNUNG (ÜBER 20 m HÖHE)

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche

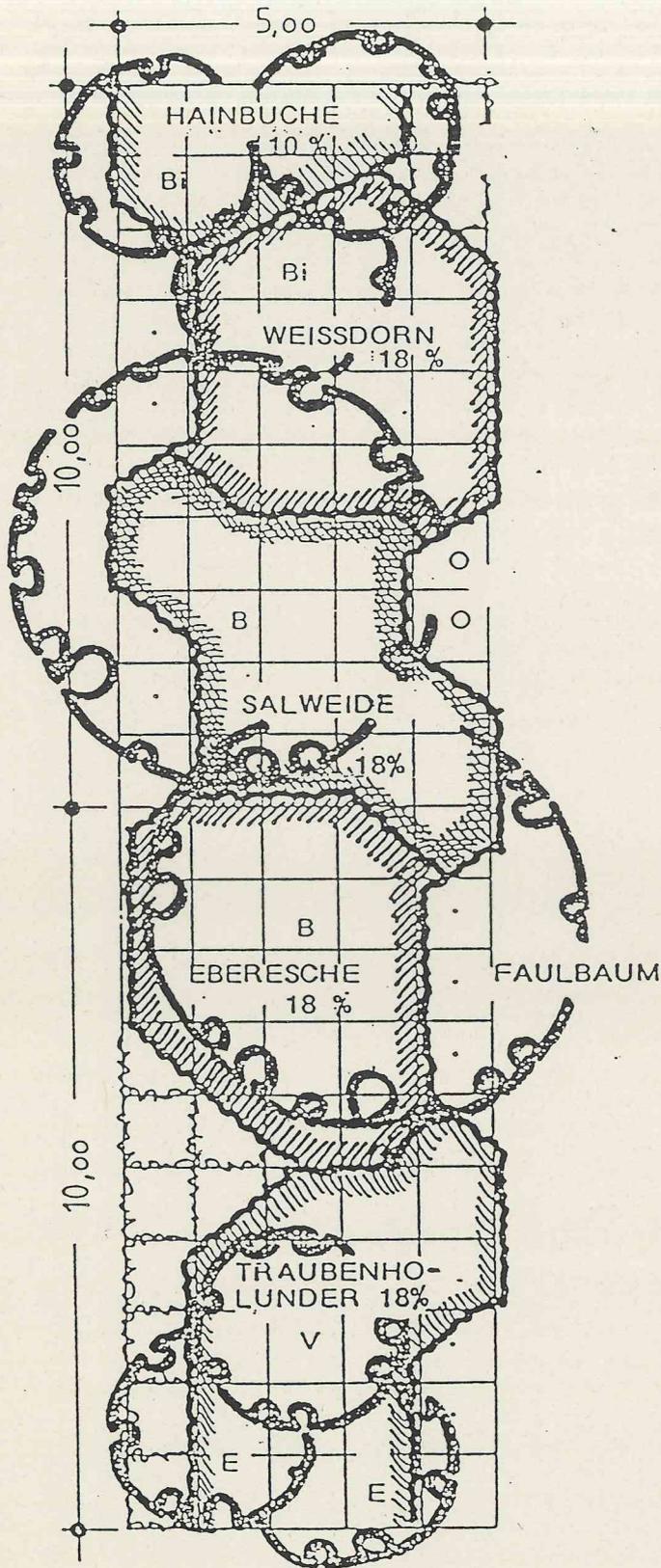
2. BAUMARTEN 2. ORDNUNG (BIS 20 m HÖHE)

Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche

3. STRAUCHARTEN

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylostheum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa arvensis	- Heckenrose

Neben den standortgerechten Gehölzen sind auch Obstbäume zulässig (z.B. Kirsch, Apfel, Walnuß). Es wird zur Anpflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen geraten.



BAUMARTEN

Hainbuche
- *Carpinus
betulus* -

10 %

Eberesche
- *Sorbus
aucuparia* -

18 %

In Gruppen zu
3 - 5 Stück

28 %

STRAUCHARTEN

Salweide
- *Salix caprea* -

18 %

Weißdorn
- *Crataegus
monogyna* -

18 %

Traubenholunder
- *Sambucus
racemosa* -

18 %

Faulbaum
- *Rhamnus
frangula* -

18 %

72 %

Gepflanzt wird im 1m-Raster, jeweils um 45° versetzt.

Pflanzgrößen:

Baumarten mindestens 1xv., 50 - 80;

Straucharten mindesten LSTR., 1xv., 40 - 70

zuzüglich

2 Großgehölze, z.B. Rotbuche, 3xv., HEI, 250 - 300

6 Heister, z.B. Birke (Bi), Eiche (E), HEI, 2xv., 175 - 200

LANDSCHAFTLICHE HECKENPFLANZUNG

PFLANZSCHEMA

M 1 : 100