

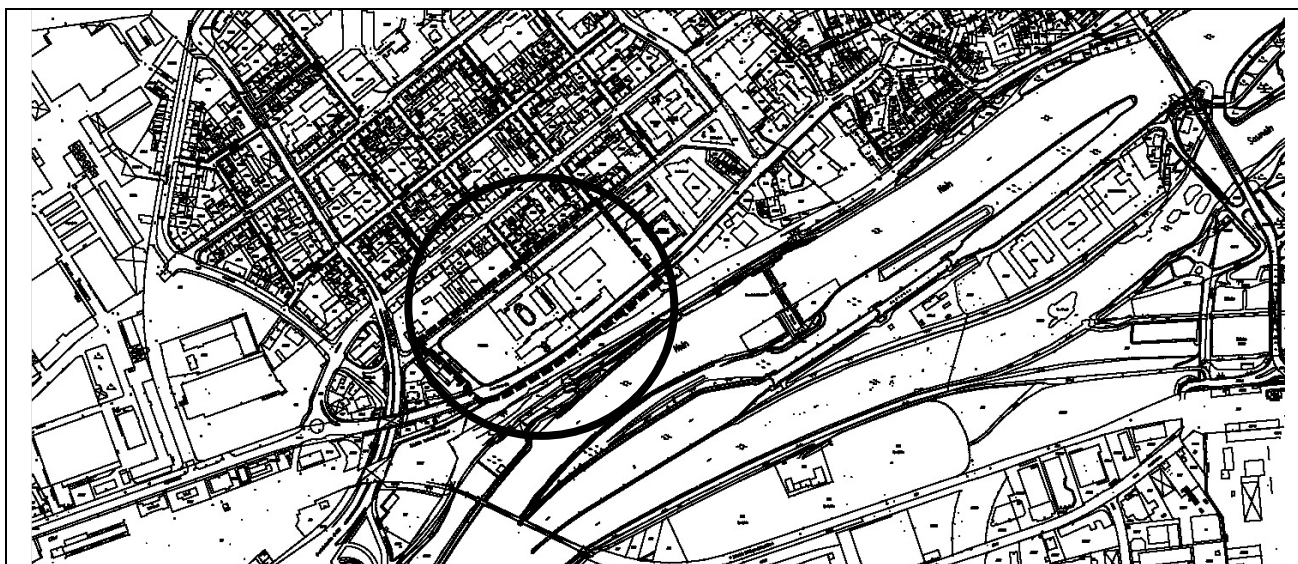
STADT SCHWEINFURT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN EINKAUFSZENTRUM



NR. W 10b

IM BEREICH ZWISCHEN SCHRAMMSTRASSE;
GIEGLER-PASCHA-STRASSE UND GUNNAR-WESTER-
STRASSE, GEM. SCHWEINFURT



BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

I	<u>Luftbild</u>	4
II	<u>Schrägluftaufnahme von Südosten</u>	5
III	<u>Begründung</u>	6
1	Anlass	6
2	Lage	6
3	Geltungsbereich und Größe	7
4	Ziele der Planung	7
5	Planungsvorgaben	8
5.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
5.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	10
6	Bestand	11
6.1	Geländebeschaffenheit	11
6.2	Gegenwärtige Nutzung/Abrissplanung	11
6.3	Gegenwärtige Nutzung Umgebung	12
7	Städtebau, Nutzung und Gestaltung	12
7.1	Stadtentwicklungspolitische und städtebauliche Bedeutung des Bebauungsplanes	12
7.2	Einzelhandelsrelevante Auswirkungen	14
7.3	Gebäudeplanung	16
7.3.1	Sondergebiet Einkaufszentrum	16
7.3.2	Gewerbegebiet	17
7.4	Maß der baulichen Nutzung	17
7.4.1	Sondergebiet Einkaufszentrum	17
7.4.2	Gewerbegebiet	18
8	Verkehrerschließung	18
8.1	Erschließung im öffentlichen Straßenraum	18
8.2	Geplante verkehrstechnische Maßnahmen	19
8.3	Ruhender Verkehr	20
9	Immissionsschutz	21
9.1	Schallschutz	21
9.2	Lufthygiene	22
10	Altlasten/Baugrund/Bodenschutz	22
11	Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung/Wasserwirtschaft	23

12	Denkmalschutz	24
13	Grünordnung/Freiraumplanung und naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung	24
14	Bodenordnung/städtebauliche Verträge	25
15	Planungsstatistik	25
<u>IV</u>	<u>Verfahrensvermerke</u>	<u>25</u>
<u>V</u>	<u>Anlage</u>	<u>26</u>
<u>VI</u>	<u>Verfasser</u>	<u>26</u>

I Luftbild



II Schrägluftaufnahme von Südosten



III **Begründung**

1 **Anlass**

Die KG Panta achtundzwanzigste Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, eine Tochtergesellschaft der ECE-Projektmanagement GmbH & Co. KG (in Folge „ECE“ genannt) plant in Schweinfurt die Errichtung eines Einkaufszentrums mit 22.500 m² Verkaufsfläche und ca. 1.285 Stellplätzen auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 3786 an der Gunnar-Wester-Straße. Dies ist das Gelände der SKF GmbH, welches teilweise an ECE verkauft wurde.

Bauplanungsrechtliche Voraussetzung hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) sowie die Schaffung von Baurecht über die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für das Einkaufszentrum. Hierfür stellt die Stadt Schweinfurt in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 12 BauGB auf. In diesem Bebauungsplan soll für das Einkaufszentrum ein „Sondergebiet Einkaufszentrum“ nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt werden. Das gesamte Areal der SKF GmbH zwischen der Gunnar-Wester-Straße, Giegler-Pascha-Straße und Schrammstraße ist städtebaulich neu zu ordnen. Auf Teilflächen des SKF-Areals soll die gegenwärtige Bebauung erhalten werden (SKF-Hochhaus an der Gunnar-Wester-Straße). Der vorhandene Gebäudebestand von SKF wird mit Ausnahme des Hochhauses an der Gunnar-Wester-Straße vollständig abgerissen. Das Hochhaus wird weiterhin durch die Firma SKF genutzt.

Der Vorhabenträger hat gemäß Schreiben vom 5. Juli 2005 bei der Stadt Schweinfurt die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Der Stadtrat der Stadt Schweinfurt hat gemäß Beschluss vom 22. November 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach wurde von ECE mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie für das Flächennutzungsplan-/ Landschaftsplan-Änderungsverfahren beauftragt.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung beruht auf dem aktuellen Stand der Vorhabenplanung durch ECE, Stand 7. Juni 2006. Im Bebauungsplan sind die Ergebnisse verschiedener Fachplanungen zu Verkehrsplanung, zum Schallschutz, zur Lufthygiene und zur Grünordnung/Eingriffsbilanz eingeflossen. Diese Fachplanungen wurden parallel zur Konkretisierung der Vorhabenplanung erarbeitet und entsprechend dem jeweiligen Planungsstand fortgeschrieben.

Für das Vorhaben wurde von der Regierung von Unterfranken ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Wesentlicher Bestandteil dieses Raumordnungsverfahrens war die Überprüfung der geplanten Verkaufsflächen und Sortimente auf Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung. Das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung für das Einkaufszentrum ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.

2 **Lage**

Das geplante Einkaufszentrum soll in der westlichen Innenstadt an der Gunnar-Wester-Straße auf dem SKF-Gelände auf einer in der Flurkarte noch abzumarkenden Teilfläche

von Flur-Nr. 3786, Gemarkung Schweinfurt errichtet werden. Die genaue Abgrenzung zwischen dem Grundstück SKF und dem Grundstück ECE erfolgte unter Berücksichtigung von Gesichtspunkten der Erschließung durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen diesen Firmen.

Der Standort liegt westlich der Kernstadt in einem städtebaulich integrierten, innerstädtischen Bereich. Er ist Bestandteil eines größeren, baulichen Zusammenhangs im Rahmen des sog. Gründerzeitviertels. Im näheren, insbesondere fußläufigen Einzugsbereich sind zahlreiche, vielfältige Wohnnutzungen vorhanden. Städtische und regionale Buslinien gewährleisten eine qualifizierte ÖPNV-Anbindung und ab 2006 wird in der Nähe ein zusätzlicher Bahnhofpunkt Schweinfurt-Mitte errichtet.

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Main auf Höhe der Staustufe Schweinfurt. Zwischen der Gunnar-Wester-Straße und dem Main verläuft die zweigleisige Bahnstrecke Rottendorf - Schweinfurt - Bamberg.

3 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt 4,74 ha. Er beinhaltet das SKF-Areal (Flur-Nr. 3786) sowie Teile des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenraums, in dem im Zusammenhang mit der Vorhabenplanung Änderungen der Verkehrserschließung vorgesehen sind (Schrammstraße, Gunnar-Wester-Straße, Giegler-Pascha-Straße).

4 Ziele der Planung

Mit der Ansiedlung des geplanten Einkaufszentrums soll das Oberzentrum Schweinfurt insgesamt im Wettbewerb der Städte und die Schweinfurter Innenstadt als Haupteinkaufsstandort gestärkt werden. Als Standort der Ansiedlung ist das SKF-Gelände an der Gunnar-Wester-Straße vorgesehen. Seitdem die Firma SKF ihre Produktion in den Bereich Hafen verlagert hat, handelt es sich bei diesem Standort um eine Industriebrache, in der nur noch das bestehende SKF-Hochhaus als Verwaltungssitz genutzt wird. Die Planung dient somit auch der städtebaulichen Neuordnung dieser Brache.

Die Stadt Schweinfurt sieht die Ansiedlung des Einkaufszentrums in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang und nicht als isolierte Einzelmaßnahme. Mit der Ansiedlung des Einkaufszentrums sollen bisher in der Innenstadt bestehende strukturelle einzelhändlerische Schwächen vermindert werden. Dadurch soll die Innenstadt von Schweinfurt als Einzelhandelsstandort insgesamt und auch die Gesamtattraktivität der Stadt gestärkt werden.

Um dieses Ziel zu erreichen und vorhandene Synergien zu bündeln, wird im Zuge der Ansiedlung des Einkaufszentrums auch eine attraktive fußläufige Anbindung des Standortes an die Einzelhandelslagen der Kernstadt geschaffen. Basierend auf einer verkehrstechnischen Untersuchung und einer darauf aufbauenden Verkehrsplanung und Freiraumplanung werden begleitend zur Projektrealisierung im Bereich der westlichen Innenstadt Straßenumbaumaßnahmen durchgeführt, durch die die Anbindung Boulevardcharakter erhält.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die verbindlichen bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die vorgesehene Nutzung herzustellen und mit den städtebaulichen Erfordernissen des Immissionsschutzes, der Grünordnung, der stadtökologischen Verträglichkeit, Erschließung, technischen Infrastrukturplanung usw. zu koordinieren.

Der Bebauungsplan dient auch als Grundlage für zwischen der Stadt Schweinfurt und ECE abzuschließende städtebauliche Verträge zur Sicherung der Durchführung und der Kostenübernahme. Dabei werden auch die verkehrliche Erschließung, Versorgungseinrichtungen und die Anbindung an die Kernstadt geregelt.

5 Planungsvorgaben

5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die kreisfreie Stadt Schweinfurt ist im Landesentwicklungsprogramm 2006 (LEP 2006) als Oberzentrum ausgewiesen (Ziel A II 2.1.9, Anhang 2 LEP 2006). Sie zählt zum Verdichtungsraum Schweinfurt (Ziel A I 1.3, Anhang 3 LEP 2006).

Auch gemäß Regionalplan für die Region Main/Rhön ist die Stadt Schweinfurt als Oberzentrum eingestuft. Das Oberzentrum Schweinfurt soll zur Wahrnehmung seiner oberzentralen Versorgungsaufgaben für die gesamte Region gestärkt werden. Die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel soll angestrebt werden. In diesem Sinne kommt der Umwandlung der Industriebrache auf dem Gelände der SKF eine besondere Bedeutung zu.

Im Sinne der Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung ist der Bereich für ein geplantes Einkaufszentrum als „Fläche für Einzelhandelsgroßprojekte“ definiert (vgl. Ziel B II 1.2.1.2 LEP 2006).

Gemäß Ziel B II 1.2.1.2 (LEP 2006) sollen „Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden (...). Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. (...) Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen

- „innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei
 - a) Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,
 - b) Waren des sonstigen Bedarfs
 - für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v. H.,
 - für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v. H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,
- nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens

abschöpfen.“

Die Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde hat die geplante Errichtung des Einkaufszentrums auf dem SKF-Gelände mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 22.500 m² im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens landesplanerisch überprüft.

Die Raumordnungsbehörde kam zum Ergebnis, dass das beantragte Einkaufszentrum mit 22.500 m² Gesamtverkaufsfläche den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, wenn die sortimentsbezogene Verkaufsfläche nachfolgender Sortimente die folgenden Höchstwerte nicht überschreitet:

Periodischer Bedarf:

5.300 m ² ,	davon Nahrungs- und Genussmittel	max.	4.300 m ²
	Gesundheit und Körperpflege	max.	2.200 m ²

Bekleidung, Textilien:

9.000 m ² ,	davon Großflächen/Fachmärkte	max.	5.600 m ²
	Facheinzelhandel	max.	4.700 m ²

In den Warengruppen Bekleidung und Textilien
sind für Oberbekleidung folgende Verkaufsflächen zulässig:

Herrenoberbekleidung	max.	2.400 m ²
Damenoberbekleidung	max.	3.700 m ²

Schuhe, Lederwaren:

1.600 m ² ,	davon Schuhe	max.	1.600 m ²
	Lederwaren	max.	200 m ²

Technik, Elektro, Optik:

3.700 m ² , davon Elektroartikel, Unterhaltungselektronik,			
Foto	max.	3.500 m ²	
Optik	max.	300 m ²	

Sportbedarf:

1.000 m²

Sonstige Hartwaren:

3.380 m ² ,	davon Hartwaren allgemein	max.	3.300 m ²
	davon		
	a) Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren	max.	1.300 m ²
	b) Buchhandel, Bücher	max.	800 m ²
	c) Glas, Porzellan, Keramik,		

Geschenkartikel, Haushalt	max.	750 m ²
---------------------------	------	--------------------

Die Summe der Verkaufsflächen der Sortimentsgruppen a) bis c) darf max. 2.600 m² betragen.

d) Uhren, Schmuck, Bestecke, Hohlwaren	max.	420 m ²
--	------	--------------------

e) Hartwaren, sonstiges/allgemein	max.	570 m ²
-----------------------------------	------	--------------------

Spielwaren	max.	320 m ²
------------	------	--------------------

Für das Sortiment Bekleidung/Textilien sind aus landesplanerischen Gründen für den Facheinzelhandel maximal 4.700 m² Verkaufsfläche und für Großflächen/Fachmärkte maximal 5.600 m² Verkaufsfläche zulässig. Für dieses Sortiment werden für die Betriebsformen Facheinzelhandel und Großflächen/Fachmärkte diese Beschränkungen in den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Schweinfurt und dem Vorhabensträger aufgenommen.

Auch wenn der Regierung von Unterfranken in ihrer landesplanerischen Beurteilung die Ansiedlung einer bisher nicht vorhandenen größeren Buchhandlung mit etwa 1.000 m² - 1.200 m² Verkaufsfläche in Schweinfurt als „durchaus erwägenswert“ erscheint und die höhere Landesplanungsbehörde daher auf die Festsetzung einer flächenbegrenzenden Maßgabe im Sortiment Buchhandel, Bücher verzichtet und die diesbezüglich zu treffenden Entscheidungen der Planungshoheit der Stadt Schweinfurt überlassen hat, würde nach den Ermittlungen der Regierung von Unterfranken im Sortiment Buchhandel, Bücher nur eine Verkaufsfläche bis zu 800 m² noch im Rahmen der landesplanerisch maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquote liegen. Zur Einhaltung der landesplanerisch maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquote hat die Stadt entschieden, die zulässigen Verkaufsflächen im Sortiment Bücher mit 800 m² festzusetzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächen für die Sortimente Schuhe/Lederwaren und Sportbedarf bleiben mit 1.600 m² und 1.000 m² hinter den geprüften und als raumordnerisch zulässig bewerteten Verkaufsflächen aus städtebaulichen Gründen noch zurück.

5.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Stadt Schweinfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP), der im Jahre 1984 genehmigt wurde. Die Planzeichnung des Landschaftsplanes (LP) aus dem Jahr 1983 ist als Teilplan in die FNP-Unterlagen integriert.

Das Baugebiet ist bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt.

Die Umgebung im Norden und Westen ist als „Mischgebiet“ (MI) dargestellt. Im Süden grenzt die als „Hauptverkehrsstraße“ gekennzeichnete Gunnar-Wester-Straße an. Im Os-

ten befinden sich gemäß Flächennutzungsplandarstellung „Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Verwaltung“.

Südlich der Gunnar-Wester-Straße zwischen Straßenfläche und Bahnfläche ist „Grünfläche-Grünanlage, Parkanlage“ dargestellt, die im FNP gleichzeitig als „Geschützter Landschaftsbestandteil (Planung)“ gekennzeichnet ist (Unterschutzstellung ist rechtlich nicht vollzogen). Sie ist im LP als „Biotop/Landschaftsbestandteil“ eingetragen.

In der Planzeichnung des LP (Teilplan zum FNP) befindet sich zudem an der Grenze zwischen der Hochhausfläche und der Gunnar-Wester-Straße der Eintrag von vier Baumstandorten, die gemäß LP als „Bäume, Einzelgehölze, Feldhecken, die zu erhalten bzw. neu anzulegen sind“, beschrieben werden.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan für den Bereich des geplanten Einkaufszentrums einschließlich des SKF-Hochhauses im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB); statt bisher gewerbliche Baufläche (G) wird ein Sondergebiet (SO Einkaufszentrum) sowie ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Damit entspricht der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes dann den geänderten Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und ist aus diesem entwickelt.

6 Bestand

6.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände ist weitgehend eben und überwiegend versiegelt bzw. mit Hochbauten bestanden. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 216 m NN.

Voraussetzung für die Errichtung des Einkaufszentrums ist die Freimachung des bebauten Geländes.

6.2 Gegenwärtige Nutzung/Abrissplanung

Das Areal für das zukünftige Einkaufszentrum wird von der SKF GmbH nicht mehr gewerblich / industriell genutzt. Im Westen, angrenzend an die Giegler-Pascha-Straße befindet sich der Firmenparkplatz der SKF GmbH. Daran schließt sich in östlicher Richtung die Gewerbebebauung zwischen der Gunnar-Wester-Straße im Süden und der Schrammstraße im Norden an. Sie besteht aus verschiedenen Gebäudekomplexen mit überwiegend fünfgeschossigen Gebäuden.

Folgende SKF Gebäude wurden entweder bereits abgerissen oder werden als Voraussetzung für die Errichtung des Einkaufszentrums entfernt:

- bereits abgerissene und aus der Sanierungspflicht gemäß Bodenschutzrecht entlassene Gebäude 103, 104, 124 und 125,
- zukünftig abzureißende Gebäude 102, 105, 147, 148, 149, 151, 152, 153, 154, 160 und 166.

Das Gebäude 150 (Hochhaus mit 14 Geschossen) bleibt als Verwaltungsgebäude der SKF erhalten, wird städtebaulich in den Gesamtkomplex integriert und im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert.

6.3 Gegenwärtige Nutzung Umgebung

Westlich der Giegler-Pascha-Straße befindet sich gemischt genutzte Bebauung mit überwiegend Gewerbe.

Im Norden grenzt jenseits der Schrammstraße Mischgebietsbebauung an, in der sich überwiegend Wohnungen befinden. Die Gebäude sind in der Regel drei- bis fünfgeschossig.

Im Osten des Geltungsbereiches befinden sich öffentliche Verwaltungsgebäude, namentlich das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, das Finanzamt und das Landratsamt Schweinfurt.

Südlich der Gunnar-Wester-Straße befindet sich innerhalb des „Pascha-Wäldchens“ ein Parkplatz, weiter südlich verläuft innerhalb von Grünflächen die Bahnlinie, an die sich der Main mit seinem baumbestandenen Uferhang anschließt. Nach Osten zu sind südlich der Gunnar-Wester-Straße ein Wohnhaus und angrenzend eine Schule vorhanden.

7 Städtebau, Nutzung und Gestaltung

7.1 Stadtentwicklungspolitische und städtebauliche Bedeutung des Bebauungsplanes

Die Stadt Schweinfurt hat in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Einzelhandel ein Programm mit dem Titel „Alles Gute für die City“ erarbeitet, das Handlungsansätze zur Verbesserung der Lage der Innenstadt enthält. Dieses Programm enthält als wesentlichen Baustein mit höchster Priorität die Ansiedlung eines Cityeinkaufszentrums in der Innenstadt.

Als Standorte für ein solches Cityeinkaufszentrum waren verschiedene Bereiche in der Kernstadt vorgesehen. Die vorgesehenen Standorte ließen sich jedoch aus unterschiedlichen Gründen, wie zu geringer Flächengröße, fehlender Verfügbarkeit der notwendigen Grundstücke, Unwirtschaftlichkeit, Verkehrsproblematik etc. nicht realisieren. Als innerstädtischer Standort, an dem die Lösung der o.g. Probleme möglich erschien, wurde deshalb das SKF-Gelände an der Gunnar-Wester-Straße ausgewählt, bei dem es sich darüber hinaus um eine Industriebrache handelt, für die eine anderweitige realistische Nachnutzung nicht absehbar ist. Hier wird nur noch das bestehende SKF-Hochhaus als Verwaltungssitz genutzt. Die Planung dient somit auch der städtebaulichen Neuordnung dieser Brache.

Der Standort entspricht den Kriterien für einen städtebaulich integrierten, innerstädtischen Standort entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind Vorgaben zur Definition eines integrierten Standortes im Zusammenhang mit Einkaufszentren enthalten. Demnach ist ein Standort dann städtebaulich integriert, wenn er in einem – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind, steht.

Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich. Das geplante Einkaufszentrum ist in Verbrauchernähe im westlichen Teil der Innenstadt vorgesehen. In fußläufigem Einzugsbereich liegt, unmittelbar nördlich angrenzend, ein baulich verdichte-

ter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen (das sog. Gründerzeitviertel).

Im Rahmen der damaligen landesplanerischen Beurteilung für das SB-Warenhaus Kaufland (westlich des vorgesehenen ECE-Einkaufszentrums; ca. 1.000 m Entfernung zur Fußgängerzone der Schweinfurter Altstadt) beurteilte die Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde den Mikrostandort Kaufland als innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage. „Er liegt im Grenzbereich zwischen großflächiger Gewerbebauung im Westen und kleinteiliger gemischter Bebauung im Osten. ... Der Standort ist sowohl für den öffentlichen Nahverkehr als auch für den Individualverkehr gut erschlossen.“

Der geplante Standort des Einkaufszentrums liegt in direkter Nähe zur Kernstadt der Stadt Schweinfurt. Beide Orte liegen in geringer fußläufig zu überwindender Entfernung voneinander. Auch das OVG Koblenz hat in einem Urteil vom 24.08.2000 die städtebaulich integrierte Lage bei einer fußläufigen Erreichbarkeit vom Stadtkern aus bejaht. Die städtebaulich integrierte Lage liegt damit nicht nur dann vor, wenn der Standort sich unmittelbar in dem Ortskernbereich selbst befindet, sondern bereits dann, wenn er in einem unmittelbaren, räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Ortskernbereich steht.

Damit stellt die Lage des geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Schweinfurt sicher, dass eine hinreichende städtebauliche Integration des Standortes gegeben ist.

Der Vorhabenstandort ist über die Gunnar-Wester-Straße als direkte Haupterschließungsstrasse an das vorhandene Straßenverkehrsnetz sowohl innerstädtisch als auch regional hervorragend angebunden. Diverse städtische und regionale Buslinien tangieren das Gebiet, die DB AG wird ab 2006 in unmittelbarer Nähe einen zusätzlichen Bahnhofspunkt Schweinfurt-Mitte errichten. Das geplante Einkaufszentrum an diesem Standort ist jedoch noch gestalterisch an die fußläufig erreichbaren Einzelhandelsschwerpunkte in der Kernstadt anzubinden. Dies betrifft insbesondere die Schrammstraße zwischen dem geplanten Einkaufszentrum und der Rüfferstraße, die Rüfferstraße selbst, den Schillerplatz und den Jägersbrunnen. Deshalb wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl ein Verkehrsgutachten zur Überprüfung der technischen Leistungsfähigkeit der Erschließung des geplanten Einkaufszentrums und auch der Anbindung an die Kernstadt erarbeitet als auch eine Verkehrs- und Freiraumplanung in Auftrag gegeben. Diese Verkehrs- und Freiraumplanung für Straßen im Bereich der westlichen Innenstadt wird parallel zum Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Die Ansiedlung des Einkaufszentrums steht in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang und ist nur bedingt als isolierte Einzelmaßnahme zu betrachten. Eine attraktive Anbindung des Einkaufszentrums an die Kernstadt sowie das geplante sog. Fitnessprogramm Innenstadt im Bereich zwischen Spitalstrasse – Markt – Kesslergasse – Lange Zehntstrasse unterstützen eine sinnvolle und zukunftsorientierte Stadtentwicklung als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Mit diesen Vorhaben soll die westliche Innenstadt städtebaulich und gestalterisch aufgewertet und enger an die Kernstadt angebunden werden. Dies trägt der Entwicklung der letzten Jahrzehnte Rechnung.

Auf Grund der räumlich engen Grenzen der Schweinfurter Kernstadt und der flächenmäßig kleinteiligen Grundstücksstruktur wurden bereits seit dem 19. Jahrhundert städtebaulich die Grenzen des damaligen Ortskerns in Richtung Westen überschritten. Dies betraf insbesondere wichtige innerstädtische Einrichtungen. Im Stadtplan von 1868 ablesbar, befand sich am derzeitigen Standort des Landratsamtes und damit außerhalb der Kernstadt das Stadttheater sowie nördlich davon das Städtische Krankenhaus. Seit Anfang des 20. Jahrhunderts wurde die Ausfall- und Einkaufsstraße Luitpoldstraße in Richtung

Hauptbahnhof ausgebaut und damit auch das sog. Gründerzeitviertel als mit mehrgeschossiger Blockrand-Bebauung baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen besiedelt.

Die bestehende Fußgängerzone/Verkehrsberuhigter Bereich überschreitet bereits seit den 60er Jahren mit der Ansiedlung von Galeria Kaufhof im Wallgraben vor der damaligen Stadtmauer die Grenzen der Kernstadt in Richtung des Vorhabens Einkaufszentrum.

In den darauf folgenden Jahren etablierten sich in diesem Quartier zwischen Rüffer-, Gunnar-Wester- und Luitpoldstraße zahlreiche zentrale Einrichtungen der Verwaltung, wie Amtsgericht, Landratsamt, Finanzamt sowie das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Außenstelle Schweinfurt.

Am Ende der Luitpoldstrasse besteht seit einigen Jahren das Warenhaus Kaufland. Ausschlaggebend für die Genehmigung war die Begründung, dass insbesondere für den Einzelhandel entlang der Luitpoldstraße damit zu rechnen ist, dass dort eine Attraktivitätssteigerung erfolgen könnte, die zu einer Aufwertung und Belebung dieses Straßenzuges beitragen kann.

Mit der Ansiedlung des geplanten Einkaufszentrums wird der Begriff Innenstadt entsprechend dem in der Realität seit über 100 Jahren längst vollzogene „Sprung der Stadtentwicklung in Richtung Westen“ – und damit die Erweiterung der damaligen Innenstadt über die Kernstadt hinaus – an die tatsächlichen, städtebaulich ablesbaren Abgrenzungen angepasst.

7.2 Einzelhandelsrelevante Auswirkungen

Die in Schweinfurt bestehende Einzelhandelssituation wurde in einem Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, vom März 2005 untersucht und analysiert. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkaufsflächendichte (m^2 Verkaufsfläche/1.000 Einwohner) in Schweinfurt einen Wert von $3.247 \text{ m}^2/1.000$ Einwohner erreicht und damit auf einem sehr hohen Niveau liegt. Allerdings beruht dies wesentlich darauf, dass außerhalb der Innenstadt große Verkaufsflächen etabliert worden sind, teils auch mit zentrenrelevantem Sortiment, die in dem o. g. Wert enthalten sind. Der Anteil der Verkaufsflächen der Innenstadt im Verhältnis zu den Gesamtflächen liegt für ein Oberzentrum dagegen auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Nach den Feststellungen des Gutachters liegt er im zentrenrelevanten Bedarf bei 61 % gegenüber sonst für ein Oberzentrum üblichen 65-85 % und im nicht-zentrenrelevanten Bedarf bei 5 % gegenüber sonst üblichen 5-10 %.

Die Betrachtung und Bewertung der Einzelhandelszentralität (Einzelhandelszentralität eines zentralen Ortes ist das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage) zeigt, dass Schweinfurt mit einer hohen Zentralität von ca. 219 % eine große Versorgungsfunktion für die Region hat. Auch der Zentralitätswert der zentrenrelevanten Sortimente liegt mit ca. 295 % auf einem insgesamt guten Niveau. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente nur gut 60 % aus dem Angebot der Innenstadt resultieren, obgleich diese als oberzentraler Frequenzbringer dienen sollte. Damit zeigen die Einzelhandelszentralität und die Verkaufsflächenausstattung der Schweinfurter Innenstadt im Vergleich zu anderen Oberzentren deren unzureichende Dominanz auf. Der Einzelhandelsgutachter empfiehlt deshalb, die Innenstadt als Haupteinkaufsstandort zu stärken, um vor allem die Fernwirkung auszuweiten.

Die Analyse der Einkaufsorientierung hat gezeigt, dass in den vergangenen Jahren sowohl die Einkaufsorientierung der Schweinfurter Bevölkerung als auch von Kunden aus

dem Landkreis Schweinfurt nach Schweinfurt vor allem im Bereich Bekleidung spürbar abgenommen hat. Profitiert von diesen Abflüssen hat das Umland, vor allem Würzburg und Bad Neustadt.

Das geplante Einkaufszentrum soll daher einer Neupositionierung der Schweinfurter Innenstadt dienen, um deren Attraktivität und Ausstrahlungskraft nachhaltig zu stärken und im regionalen Wettbewerbskontext zu bestehen. Es soll verhindert werden, dass weitere Umsätze aus der Schweinfurter Innenstadt verloren gehen.

Die Auswirkungen der Ansiedlung des Einkaufszentrums auf das Schweinfurter Stadtgebiet und die Schweinfurter Innenstadt wurden in dem Einzelhandelsgutachten vom März 2005 und einer aktualisierenden Stellungnahme vom 13. Juli 2006 detailliert untersucht. Sowohl die angestammte Innenstadt sowie auch das restliche Stadtgebiet sind durch die Umsatzumverteilungswirkungen erheblich betroffen. Für das Sortiment Schuhe/Lederwaren wird eine Umsatzumverteilung in der Innenstadt von 11,3 %, im restlichen Stadtgebiet ebenfalls von 11,3 % prognostiziert. Für das Sortiment Sportbedarf wird in der Schweinfurter Innenstadt eine Umsatzumverteilung von 10,4 %, für das restliche Stadtgebiet von 10,5 % prognostiziert. Für das Sortiment Technik/Elektro/Optik werden zu Lasten der Schweinfurter Innenstadt Umsatzumverteilungsquoten von 11,4 % sowie 10,5 – 10,8 % im übrigen Stadtgebiet erwartet. In dem besonders wichtigen Leitsortiment Bekleidung/Textilien werden immerhin noch 8,5 % für die Innenstadt und 8,1 % für das Stadtgebiet prognostiziert. Dagegen sind im Periodischen Bedarf keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquoten zu erwarten, weil in dieser Sortimentsgruppe die Verbraucher distanzempfindlich und gewohnt sind, in unmittelbarer Nähe einzukaufen. Über alle Sortimente gemittelt, erreicht die Umverteilungsquote durch das geplante Einkaufszentrum insgesamt keine 10 %.

Insbesondere im Hinblick auf die nachteiligen Auswirkungen auf den angestammten City-Einzelhandelsbereich ist damit zu erwarten, dass es durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums zu Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur kommen wird. Dabei werden tendenziell die Standorte größere Schwierigkeiten haben, die weiter entfernt vom Einkaufszentrum liegen, insbesondere also auch die vorhandenen Geschäfte am bzw. im unmittelbaren Umfeld des Marktplatzes.

Dieser Nachteil soll dadurch abgefedert werden, dass insbesondere durch eine Attraktivitätssteigerung der Schrammstraße, aber auch weitere Maßnahmen im Rahmen des städtebaulichen Fitnessprogramms Innenstadt die Chancen für eine Vernetzung des Standorts des Einkaufszentrums mit dem Standort des angestammten City-Einzelhandels so verbessert werden, dass letzterer von den erwarteten deutlich höheren Kundenzahlen, die durch das Einkaufszentrum der Innenstadt zugeführt werden, ebenfalls profitiert. Darüber hinaus soll das Einkaufszentrum auch einen Ansporn für die Einzelhändler in der City darstellen, selbst attraktive Geschäfte und Sortimente vorzuhalten, um im Wettbewerb zu bestehen und damit einen Anpassungs- und Modernisierungsschub auslösen.

Auch das Gutachten von Dr. Lademann & Partner empfiehlt flankierende Maßnahmen, um die rechnerisch ermittelten Umverteilungsquoten des Vorhabens zu reduzieren und die Integration des Vorhabens zu fördern. Diese Empfehlungen beinhalten v. a. eine leistungsfähige Vernetzung der Einkaufsbereiche Einkaufszentrum mit der Kernstadt im Hinblick auf die Voraussetzung für Synergieeffekte und Kopplungskäufe, die auch den weiteren Innenstadteinzelhändlern zu Gute kommen. Diese Vernetzung ist eine Folge der vorliegenden Planung.

Von besonderem Interesse für den Einzelhandelsstandort Schweinfurt ist, dass mit dem geplanten Einkaufszentrum eine äußerst attraktive Angebotsform für einen vielfältigen und kundenfreundlichen Einkauf etabliert wird, die es in dieser Form in Schweinfurt noch nicht gibt. Darin wird ein erheblicher Attraktivitätsgewinn der Innenstadt gesehen, der auch im

interkommunalen Wettbewerb von nicht zu unterschätzender Bedeutung ist. Ein vergleichbar günstiger Standort in der Innenstadt an anderer Stelle, der für diese Angebotsform in Frage käme, ist nicht vorhanden.

Hinsichtlich der im Bebauungsplanverfahren erforderlichen interkommunalen Abstimmung wurde im Einzelhandelsgutachten auch untersucht, wie sich das Einkaufszentrum auf die regionale Wettbewerbssituation im Einzelhandel in den Innenstädten von Arnstein, Bad Kissingen, Bad Königshofen, Bad Neustadt, Gerolzhofen, Hammelburg, Haßfurt und Mellrichstadt auswirkt. Die Einzelhandelsstrukturen in diesen Kommunen weisen sehr unterschiedliche Ergebnisse hinsichtlich Leistungsfähigkeit, Angebotsvielfalt und Einzelhandelskompetenz auf. Einen herausragenden Einzelhandelsbesatz in der Verkaufsfläche haben insbesondere die Städte Bad Kissingen und Bad Neustadt aufzuweisen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen zeigen, dass die Umsatzumverteilungsquoten sortimentsabhängig signifikante Größenordnungen erreichen und teilweise an 10 % Umsatzumverteilung heranreichen können. In dem in der Regel besonders zentrenrelevanten Sortiment Bekleidung/Textilien verbleiben die Umsatzumverteilungsquoten für die betroffenen Kommunen im Umland dagegen zwischen 1,8 % (Mellrichstadt) und 6,9 % (Haßfurt). In der Sortimentsgruppe Technik/Elektro/Optik reichen sie von 5,4 % (Mellrichstadt) bis 9,6 % (Haßfurt).

Angesichts der prognostizierten Größenordnungen der Umsatzumverteilungsquoten lässt sich nicht ausschließen, dass es im Einzelfall aufgrund der Wettbewerbssituation auch zu Geschäftsaufgaben kommen kann. Die Funktionsfähigkeit der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche wird andererseits aber nicht durch die prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten von durchgängig unter 10 % in Frage gestellt oder nachhaltig beschädigt, da bei solchen Umverteilungsquoten nicht zu erwarten ist, dass sich die Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung von Nachbargemeinden mehr als nur geringfügig auswirkt.

7.3 Gebäudeplanung

7.3.1 Sondergebiet Einkaufszentrum

Das Einkaufszentrum gestaltet sich als gerade geführte Ladenstraße nahezu parallel zur Schrammstraße und zur Gunnar-Wester-Straße. Im Eingangsbereich und am Ende wird die Ladenstraße durch ihre Umgebung in ihrer Geometrie nochmals betont, während in der Mitte ein orthogonal geweiteter Raum die Länge der Ladenstraße gliedert. Auf zwei Geschossen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) sind ca. 95 Mietbereiche für Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungen und Gastronomie enthalten.

Über dem 1. Obergeschoss befinden sich zwei Parkgeschosse (2. OG und Dachparkebene im 3. OG) mit insgesamt ca. 1.200 Stellplätzen. Weitere ca. 85 Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück ebenerdig, westlich neben der Parkspindel (Ein-/Ausfahrt zu den Parkgeschossen).

Auf der Dachparkebene ist optional eine Aufstockung für weitere Parkflächen in einer Größenordnung von ca. 4.000 m² durch bauliche Vorbereitungsmaßnahmen vorgesehen. Diese optionale Parkfläche könnte ca. 130 Stellplätze enthalten.

Die Gebäudehöhe beträgt ca. 15,5 m. Hochpunkte im Bereich der Parkspindel und der Lieferzone erreichen bis 23 m.

In Verlängerung der Cramerstraße wird ein Durchgang von der Schrammstraße zum SKF-Verwaltungsgebäude hergestellt.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird die bisherige städtebauliche Zielrichtung weiter verfolgt, solche Einrichtungen nicht außerhalb der Kernstadt zuzulassen. Gleichzeitig ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet durch die Nähe des Einkaufszentrums zur Friedrich-Rückert-Grundschule.

7.3.2 Gewerbegebiet

Die Festsetzung des Gewerbegebietes dient in erster Linie der Bestandssicherung des vorhandenen SKF-Hochhauses. Um die Anspruchsvoraussetzungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) an ein Gewerbegebiet zu erfüllen, sind hier alle Nutzungen zulässig, die in der BauNVO für diesen Baugebietstyp vorgesehen sind. Ausgeschlossen sind jedoch Vergnügungsstätten. Die städtebauliche Begründung für diesen Ausschluss entspricht derjenigen für das Sondergebiet.

7.4 Maß der baulichen Nutzung

7.4.1 Sondergebiet Einkaufszentrum

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet orientieren sich an der Gebäudeplanung des Einkaufszentrums. Die Ausdehnung, Höhenentwicklung sowie die Aufteilung in unterschiedliche Nutzungs- und Funktionsbereiche sind im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert erläutert. Der Bebauungsplan greift die Außenfassaden des Einkaufszentrums auf und dokumentiert die Abgrenzung des Gebäudekomplexes durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Die Gebäudeabgrenzung des Einkaufszentrums mittels Baugrenzen in der vorliegenden Form ist auch deshalb erforderlich, um im Bereich der Schrammstraße die erforderlichen Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) von einer Gebäudehöhe einhalten zu können. Die Dachparkebene im 3. Obergeschoss ist dementsprechend von der Außenfassade zurückgesetzt. Durch Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß BauBO werden die Interessen der Anwohner auf der nördlichen Straßenseite der Schrammstraße hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung gewahrt.

Gleichzeitig greift die Baugrenze an der Schrammstraße die Gebäudeflucht des östlich angrenzenden Finanzamtes auf. Die dadurch entstehenden einheitlichen Gebäudefronten führen zu einem städtebaulich erwünschten geordneten Erscheinungsbild in der Schrammstraße.

Durch die gewählte Festsetzung der Baugrenzen kann es insbesondere an der nördlichen Gebäudeseite des SKF-Hochhauses zu einer Verschlechterung der Belichtungssituation gegenüber dem Istzustand kommen. In Anbetracht der hier zulässigen Gebäudehöhe des Einkaufszentrums und dem gegenüber dem SKF-Hochhaus gemäß der Baugrenzenfestsetzung einzuhaltenden Abstand wird jedoch selbst in den Fenstern des untersten Geschosses des SKF-Hochhauses ein Lichteinfallswinkel von ungefähr 45 Grad erreicht. In Anbetracht der dort verwirklichten Nutzungen (Anlieferung und Büros) sowie der vorhandenen städtebaulichen Situation (verdichtete innerstädtische Lage), erscheinen die entstehenden Belichtungsverhältnisse als zumutbar.

Um die optionale Parkebene über der Dachparkebene bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, wird eine Geschossigkeit als Höchstmaß von 5 Vollgeschossen festgesetzt. Damit ist auch eine mögliche Überdachung dieser optionalen Parkebene zulässig.

Weitere Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung sind für das Sondergebiet nicht erforderlich, nachdem die im Vorhaben- und Erschließungsplan dokumentierte Gebäudeplanung Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes ist.

7.4.2 Gewerbegebiet

Dem städtebaulichen Ziel folgend, das vorhandene SKF-Hochhaus in seinem Bestand zu sichern, wird für dieses Gewerbegebiet das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Dimensionen des vorhandenen Gebäudes festgesetzt. Als Höchstmaß sind 14 Vollgeschosse zulässig bei einer Geschossfläche von 16.900 m². Gleichzeitig werden die äußeren Fassaden des Gebäudes durch eine Baugrenze begrenzt.

Im Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 1,0 vorgesehen. Diese Grundflächenzahl ist erforderlich, um den vorhandenen Gebäudebestand einschließlich der bestehenden Erschließungsstraße sowie der Stellplätze bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Damit entspricht die mögliche Grundfläche auch dem angrenzenden Bestand im Bereich nördlich der Schrammstraße, der sich durch eine dichte Blockrandbebauung auszeichnet.

8 Verkehrserschließung

8.1 Erschließung im öffentlichen Straßenraum

Das SKF-Gelände wird derzeit über die Gunnar-Wester-Straße im Süden sowie über die Schrammstraße angedient. Die zukünftigen Kfz-Zufahrten zum Einkaufszentrum (Besucher- und Lieferverkehr) und zum SKF-Hochhaus erfolgen ausschließlich von der Gunnar-Wester-Straße aus. Der Besucherverkehr des Einkaufszentrums wird über die Ein- und Ausfahrtsspindeln zu den Parkdecks gelenkt. Die Einfahrt ist einspurig, die Ausfahrt zweispurig. Dadurch ist gewährleistet, dass es auch in verkehrsstarken Zeiten nicht zu übermäßigen Wartezeiten bei der ampelgeregelten Ausfahrt aus dem Einkaufszentrum kommt.

Die Anlieferung des Einkaufszentrums erfolgt getrennt vom normalen Parkverkehr. Nur die ebenerdigen Stellplätze werden auch über die Zufahrt des Lieferverkehrs erschlossen. Die Zufahrt des Lieferverkehrs von der Gunnar-Wester-Straße erfolgt östlich des SKF-Hochhauses. Die Erschließung des SKF-Hochhauses im Gewerbegebiet erfolgt zukünftig ebenfalls über diese Zufahrt. Der ausfahrende Lieferverkehr des Einkaufszentrums einschließlich Besucherverkehr auf den ebenerdigen Stellplätzen und der Besucherverkehr des Gewerbegebietes werden dagegen westlich des SKF-Hochhauses wieder zur Gunnar-Wester-Straße geleitet.

Die Anbindung des Geltungsbereiches an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt derzeit über Bushaltestellen des Regionalbusverkehrs an der Gunnar-Wester-Straße auf Höhe des SKF-Hochhauses und des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung oder über Stadtbuslinien entlang der Luitpoldstraße. Eine Neuordnung des ÖPNV ist im Zusammenhang mit den flankierenden Verkehrsplanungen im Bereich der westlichen Innenstadt vorgesehen.

Entlang der Gunnar-Wester-Straße existieren derzeit Verkehrsflächen für den Radverkehr in Form eines Radverkehrsstreifens bzw. eines kombinierten Rad-/Gehweges.

8.2 Geplante verkehrstechnische Maßnahmen

Wesentlich für die mit der Ansiedlung des Einkaufszentrums verbundenen städtebaulichen Ziele zur Verbesserung der einzelhändlerischen Strukturen in der Schweinfurter Innenstadt ist eine günstige Anbindung des Standortes an die Einzelhandelslagen der Kernstadt. Dies setzt verschiedene Umbaumaßnahmen im vorhandenen Straßennetz voraus. Vorgesehen ist hier in erster Linie eine Verbesserung der fußläufigen Erschließung im Bereich der Schrammstraße, jedoch auch weitere Umbaumaßnahmen im Bereich Rüfferstraße/ Jägersbrunnen. Ausschlaggebend ist die anzustrebende Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Schrammstraße durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und durch die Umgestaltung des Schillerplatzes. Weiterhin war zu prüfen, ob der durch das Einkaufszentrum verursachte Zusatzverkehr von 8.000 Kfz/Tag im Straßennetz abgewickelt werden kann, ohne dass es zu wesentlichen Qualitätseinbußen kommt. Zur Klärung dieser Fragestellungen wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Büro PTV, Düsseldorf erstellt.

Grundlage dieser verkehrstechnischen Untersuchung sind Leistungsfähigkeitsberechnungen der Knotenpunkte im umliegenden Straßennetz. Für diese Leistungsfähigkeitsberechnungen wurde im Sinne einer Worst-case-Betrachtung die maximale Verkehrsbelastung heran gezogen und im Ergebnis, sofern erforderlich, wurden organisatorische und/oder bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit vorgeschlagen, die wiederum in die Maßnahmenvorschläge der verkehrstechnischen Untersuchung eingeflossen sind.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurden Planungsvorgaben erarbeitet, deren wesentliche Ziele eine bessere städtebauliche Verknüpfung zwischen westlicher Innenstadt und Kernstadt, eine attraktive Fuß- und Radweganbindung zwischen Einkaufszentrum und Fußgängerzone, die Verringerung der Trennwirkung durch die vierspurige Rüfferstraße, die Erhaltung der Erreichbarkeit der Fußgängerzone und die leistungsfähige Abwicklung der zusätzlichen Verkehre waren. Diese Ziele können mit dem vorliegenden Verkehrskonzept erreicht werden.

Die Überprüfung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit aller untersuchten Knotenpunkte hat ergeben, dass die im Ist-Zustand vorhandenen Qualitätsstufen der Verkehrsabwicklung auch bei Berücksichtigung des ECE-Zusatzverkehrs im Wesentlichen erhalten bleiben. Teilweise ergeben sich aufgrund von organisatorischen Maßnahmen im Hinblick auf die Grünphasengestaltung sowie vorgeschlagene bauliche Maßnahmen auch Verbesserungen in der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte.

Die unmittelbare Anbindung der Parkhauszufahrt des Einkaufszentrums an die Gunner-Wester-Straße erfolgt über einen lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt. Für die problemlose Abwicklung des Verkehrsaufkommens sind in der Gunnar-Wester-Straße Umbaumaßnahmen erforderlich, die jedoch weitgehend im vorhandenen Straßenraum abgewickelt werden können. Vorgesehen ist die Einrichtung einer eigenen Rechtsabbiegespur aus Richtung Osten sowie einer Linksabbiegespur aus Richtung Westen. Östlich des Zufahrtbereiches zum Parkhaus wird eine Querungshilfe in der Gunnar-Wester-Straße gebaut, um Fußgängern und Radfahrern hier ein problemloses Queren zu ermöglichen.

Der bisher bereits vorhandene Fuß- und Radweg nördlich der Gunnar-Wester-Straße wird auf der gesamten Breite des SKF-Grundstückes durchgängig auf 3 m Breite ausgebaut.

Um die erforderlichen Ausbaumaßnahmen durchführen zu können, ist im Bereich der Zufahrt zu dem Parkhaus eine geringfügige Ausweitung des öffentlichen Straßenraumes nach Süden auf die Fläche des „Pascha-Wäldchens“ erforderlich.

Weitere verkehrstechnische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffen die Umgestaltung der Schrammstraße sowie die Neuordnung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr. Diese Maßnahmen in der Schrammstraße stehen im Zusammenhang mit der Verbesserung der Anbindung des ECE-Standortes an die Kernstadt.

Um eine Verbindung von der Schrammstraße zur Gunnar-Wester-Straße in Verlängerung der Sattlerstraße zu schaffen, wird östlich des Einkaufszentrums ein Geh- und Radweg gebaut. Diese Wegeverbindung ist öffentlich zugänglich, verbleibt jedoch als Eigentümerweg in der Baulast des Vorhabenträgers.

8.3 Ruhender Verkehr

Das Einkaufszentrum beinhaltet insgesamt ca. 1.285 Stellplätze. Maßgeblich für die Ermittlung der Stellplatzanzahl ist der Stellplatzschlüssel der Stadt Schweinfurt. Demnach ist pro 20 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz erforderlich. Bei der Gesamtverkaufsfläche von 22.500 m² würden sich somit 1.125 Stellplätze ergeben. Für die Dienstleistungsflächen im Einkaufszentrum werden in geringem Umfang zusätzliche Stellplätze benötigt. Die Stellplätze werden auf den 2 Parkebenen im 2. und 3. Obergeschoss sowie ebenerdig neben der Parkspindel nachgewiesen. Um Parksuchverkehr durch Kunden an dieser Stelle zu vermeiden, ist eine Nutzung des ebenerdigen Parkplatzes nicht für Kunden und Besucher des Einkaufszentrums vorgesehen.

Westlich des SKF-Hochhauses befindet sich aktuell ein Parkplatz, der von den SKF-Beschäftigten genutzt wird. Dieser Parkplatz beinhaltet ca. 260 Stellplätze. Mit dem Bau des Einkaufszentrums entfällt dieser Parkplatz. Um die Parkordnung für die SKF-Beschäftigten aufrechterhalten zu können, werden während der Bauphase die wegfallenden 260 Stellplätze in räumlicher Nähe neu geschaffen. Bei diesen Ersatzstellplätzen handelt es sich um ein Provisorium, das nach Fertigstellung des Einkaufszentrums wieder aufgegeben wird.

ECE hat sich gegenüber der Stadt Schweinfurt vertraglich verpflichtet, Ersatz für die 260 wegfallenden SKF-Stellplätze zu schaffen. Mit Inbetriebnahme werden diese 260 Stellplätze deshalb auf den Parkdecks und dem ebenerdigen Parkplatz des Einkaufszentrums westlich der Parkhauszufahrt nachgewiesen. Diese Stellplätze sind zwar für die ECE-Kunden vorgesehen, erlauben jedoch eine Doppelbelegung und stehen damit auch den SKF-Beschäftigten zur Verfügung.

Ausschlaggebend für die Möglichkeit einer Doppelbelegung der Stellplätze im Einkaufszentrum ist die großzügig bemessene Gesamtzahl. Aufgrund vielfältiger Erfahrungen der ECE an anderen Standorten ist eine Vollbelegung der Stellplätze nur an den verkaufstarken Samstagen der Vorweihnachtszeit zu erwarten. Diese Zeiten liegen jedoch außerhalb der Arbeitszeit von SKF. Im Tagesgang steigt die Auslastung der Stellplätze erfahrungsgemäß am späteren Nachmittag an, wenn der feierabendliche Einkaufsverkehr einsetzt. Auch dieser Zeitraum liegt überwiegend außerhalb der Arbeitszeiten von SKF, so dass tagsüber von SKF-Beschäftigten belegte Stellplätze im Einkaufszentrum dann wieder zur Verfügung stehen.

Sofern es dennoch zu einer Überlastung der Stellplätze durch die Doppelbelegung kommen sollte, können auf einer optionalen weiteren Dachparkebene des Einkaufszentrums 130 zusätzliche Stellplätze realisiert werden. Die Zulässigkeit dieser optionalen Dachparkebene ist im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Die am SKF-Hochhaus im Gewerbegebiet vorhandenen Stellplätze bleiben unverändert.

9 Immissionsschutz

9.1 Schallschutz

Der vorhabenbezogene Zusatzverkehr führt zu erhöhten Schallimmissionen im Umfeld des Standortes.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) überprüft. Ziel des Schallgutachtens war die Prüfung der Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen sowie ggf. die Empfehlung solcher Maßnahmen.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Begutachtung gemäß TA Lärm werden organisatorische Maßnahmen empfohlen, durch die die Immissionsrichtwerte der maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld des ECE-Standortes eingehalten werden und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Diese organisatorischen Maßnahmen beziehen sich auf eine Beschränkung der Lieferzeiten sowie Be- und Entladetätigkeiten während der Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr sowie die Beschränkung der Nutzungs-/Öffnungszeit des Parkhauses ebenfalls auf die Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr. Nach der schalltechnischen Begutachtung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan findet ab 22.00 Uhr kein vorhabenbedingter Verkehr mehr statt.

Weitere Einschränkungen des Betriebs des Einkaufszentrums sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, zumal für die Immissionsorte nördlich der Schrammstraße wegen einer Bebauung mit wesentlichen Wohnanteilen eine Worst case-Betrachtung mit Einstufung der Schutzwürdigkeit als Allgemeines Wohngebiet anstelle eines der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechenden Mischgebietes durchgeführt wurde.

In einem weiteren Schallgutachten wurden auch die Schallauswirkungen durch den ECE-Zusatzverkehr im öffentlichen Straßennetz untersucht. Nachdem die Gunnar-Wester-Straße die Hapterschließung des Einkaufszentrums darstellt, ist hier die maximale Verkehrszunahme vorhanden und somit folglich die maximale Immissionsbelastung zu erwarten.

Die Lärmbelastungen überschreiten dort schon im Ist-Zustand zum Teil deutlich die Orientierungswerte der DIN 18005. Bei dem Standort für das Einkaufszentrum handelt es sich um einen Bereich, der seit Jahrzehnten durch Industrie- und Gewerbeanlagen geprägt ist. Aktuell befindet sich auf dem Gelände nach Aufgabe der industriellen Nutzung eine Industriebrache. Die hohen Verkehrsmengen auf der Gunnar-Wester-Straße resultieren vor allem aus der Funktion dieser Straße als Teil des um die Schweinfurter Kernstadt verlaufenden inneren Rings. Bei den Immissionsorten im Umfeld des Vorhabens handelt es sich somit um schallvorbelastete Bereiche.

Da der städtebaulichen Entwicklung der Industriebrache Vorrang eingeräumt werden soll und ein Alternativstandort für das Einkaufszentrum nicht zur Verfügung steht, müssen die durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen verkehrsbedingten Schallimmissionen in Kauf genommen werden.

Zur genauen Beurteilung der durch das Vorhaben bedingten Verkehrslärmimmissionen im Umfeld können die Immissionsgrenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als Vergleich herangezogen werden. Eine Berücksichtigung des Immissionsortes Gebäude Gunnar-Wester-Straße 6a kann unterbleiben, da der Abriss dieses Gebäudes im Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufszentrums erfolgt. Mit Ausnahme des Immissionsortes Gebäude Gunnar-Wester-Straße 11 werden die durch ECE-Verkehr bedingten Lärmerhöhungen an keiner Stelle 3 dB(A) erreichen. Nach Abwägung

hat die Stadt Schweinfurt entschieden, Schallschutz dort zu gewähren, wo erstens eine vorhabenbedingte Lärmerhöhung stattfindet und zweitens hierdurch die Grenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden, auch wenn ein gesetzlicher Anspruch wegen des Fehlens der weiteren Voraussetzungen der 16. BImSchV (erheblicher baulicher Eingriff, Lärmerhöhung um 3 dB(A)) teilweise nicht vorliegt. Aufgrund der städtebaulichen Situation sowie der nicht ausreichenden Platzverhältnisse an den betroffenen Immissionsorten ist ein aktiver Schallschutz nicht möglich. Deshalb wird der erforderliche Schallschutz als passiver Schallschutz realisiert. Der Umfang dieser passiven Schallschutzmaßnahmen richtet sich nach der 24. BImSchV. Passiver Schallschutz wäre demnach ausschließlich für die Immissionsorte Landesamt für Statistik sowie Gebäude Gunnar-Wester-Straße 11 zu gewähren. Am Landesamt für Statistik sind bereits in der Vergangenheit passive Schallschutzmaßnahmen realisiert worden (Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2). Hier ist daher gesichert, dass der gemäß VDI 2719 anzustrebende Innenschallpegel für Einzelbüros von tags 30 dB(A) bis 40 dB(A) bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird. Gemäß VDI 2719 kann zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, die Stoßlüftung angewandt werden.

Passiver Schallschutz am Gebäude Gunnar-Wester-Straße 11 ist bereits schon deshalb erforderlich, weil der Gesamtlärmpegel sich dort weiter erhöht und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags) erreicht bzw. überschreitet. Deshalb gewährt die Stadt Schweinfurt hier Schallschutzmaßnahmen, wie sie in der 24. BImSchV geregelt sind. Der Rechtsanspruch auf diese Schallschutzmaßnahmen wird darüber hinaus im Durchführungsvertrag festgelegt, die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Vorhabenträger hat mit der Eigentümerin des Gebäudes Gunnar-Wester-Straße 11 eine privatrechtliche Regelung getroffen.

Im Übrigen wird die Gewährung von passivem Schallschutz im Bauleitplanverfahren nicht für erforderlich gehalten.

9.2 Lufthygiene

Um die Auswirkungen Kfz-bedingter Luftschadstoffe im Umfeld des Einkaufszentrums beurteilen zu können, wurde durch die Fa. Müller-BBM ein lufthygienisches Gutachten erstellt. In diesem lufthygienischen Gutachten wurde sowohl für den Nullzustand mit bestehendem Verkehr ohne ECE-Zusatzverkehr als auch für den Planzustand (bestehender Verkehr mit ECE-Zusatzverkehr) die Immissionssituation im umliegenden Straßennetz ermittelt. Im Ergebnis dieses lufthygienischen Gutachtens zeigt sich, dass die lufthygienische Situation im Untersuchungsgebiet insgesamt durch relativ geringe Konzentrationsniveaus für die Komponenten NO₂, PM₁₀, Benzol und Ruß gekennzeichnet ist und in beiden untersuchten Szenarien keine Überschreitungen derzeit gültiger bzw. bereits bekannter Grenzwerte zu erwarten sind. Alle prognostizierten Werte an relevanten Immissionsorten liegen deutlich unterhalb der maßgeblichen Grenzwerte. Die im direkten Umfeld des Einkaufszentrums prognostizierte Erhöhung der Verkehrszahlen führt erwartungsgemäß zu einer Erhöhung der Immissionswerte in diesen Arealen, die jedoch nicht zuletzt aufgrund der guten Durchlüftungssituation am geplanten Standort entlang des Mains sehr gering ausfällt.

10 Altlasten/Baugrund/Bodenschutz

Da der Standort weitgehend versiegelt ist, sind dadurch nahezu alle natürlichen Bodenfunktionen vollständig unterbunden.

Das obere Grundwasserstockwerk steht am Standort in einer Tiefe von 5,8 bis 6,5 m unter GOK an. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Süden zum Main hin.

Bei Aufschlussbohrungen auf dem benachbarten Grundstück wurde an verschiedenen Stellen eine von Bauschutt (u. a. Ziegelreste) durchsetzte künstliche Auffüllung angetroffen. Die Mächtigkeit des Auffüllungsmaterials liegt bei 1 bis 2 m unterhalb der Hofbereiche und der unterkellerten Gebäude.

Unter den Auffüllungen wurden flächendeckend die Sande und Kiese der Mainterrasse bis in Tiefen von 6,0 bis 7,6 m unter GOK aufgeschlossen. Darunter folgen teilweise schluffige Tone des unteren Keuper.

Für den östlichen Teilbereich des Planungsgebiets wurden von SKF bereits Rückbaumaßnahmen und Bodensanierungen durchgeführt. Vorhandene MKW-Kontaminationen wurden entfernt, das vorhandene Schadstoffpotenzial wurde erfolgreich beseitigt (vgl. Gutachten Dr. Rietzler und Heidrich GmbH, 2003). Dieser Teilbereich des Standortgrundstücks wurde 2003 aus der Sanierungspflicht nach Bodenschutzgesetz entlassen. Weiterführende Maßnahmen der Altlastenerkundung sind dort auf dem bereits sanierten Teil des Standorts nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht erforderlich. Allerdings ist für den Fall, dass ein Bodenaushub im bereits sanierten Bereich durchgeführt wird mit dem Anfall von Schadstoffen zu rechnen, insbesondere weil der Fundamentriegel im Boden aus Beton-Bauschutt besteht. Nachdem aber während der Bauphase das Gelände ohnehin abgesperrt werden muss und somit eine Nutzung durch die Allgemeinheit nicht möglich ist, wurde im Rahmen des Sanierungsabschlussbescheides der Stadt Schweinfurt – Untere Bodenschutzrechtsbehörde – gegenüber der SKF GmbH vom 09.09.2003, Az: 60/12 auf eine entsprechende Nutzungseinschränkung verzichtet. Der Bodenaushub in diesem Bereich wäre mit der wasserwirtschaftlichen Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen) sowie der Unteren Bodenschutzrechtsbehörde eng abzustimmen.

Für die Entfernung des weiteren SKF-Baubestandes und der Altlasten im Untergrund im westlichen Teil des Plangebietes liegt ein verbindlicher Sanierungsplan vor. Vorgesehen ist eine Sanierung der Altlasten mittels Bodenaustausch im Zuge der Baufeldfreimachung/Abriss der bestehenden SKF-Bebauung.

Die mit Altlasten belasteten Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

11 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung/Wasserwirtschaft

Aufgrund der baulichen Vornutzung des Standorts ist die Wasserversorgung des Einkaufszentrums prinzipiell gesichert. Gleiches gilt für die Abwasserbeseitigung.

Auf Höhe der Cramerstraße verlaufen in Nord-Süd-Richtung quer durch den Standort von der Schrammstraße zur Gunnar-Wester-Straße diverse Ver- und Entsorgungsleitungen, die unter anderem auch für die Aufrechterhaltung der städtischen Ver- und Entsorgung der Stadt Schweinfurt erforderlich sind (u. a. Abwasserkanal). Zur Sicherung insbesondere dieses Abwasserkanals wird diese unterirdische Hauptabwasserleitung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Schweinfurt festgesetzt.

Eine Regelung der Aspekte Technische Infrastruktur /Ver- und Entsorgung erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Schweinfurt.

Der Standort des Einkaufszentrums liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Mains.

12 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Denkmalrechtlich ist der Abriss der SKF-Gebäude daher unbeachtlich. Unabhängig davon gelten die fachgesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes im Hinblick auf bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern.

Die nächstgelegenen Baudenkmale sind das ehemalige Finanzamt, Friedenstraße 2, Flur-Nr. 3676 und Schulgebäude, Gunnar-Wester-Straße 9, Flur-Nr. 332/2. Weitere Baudenkmäler befinden sich an der Rüfferstraße und der Schultestraße. Diese Baudenkmäler liegen alle außerhalb des Geltungsbereiches.

13 Grünordnung/Freiraumplanung und naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung

Die Errichtung des Einkaufszentrums erfolgt auf weitgehend versiegelten Flächen. Bezüglich des Landschaftsbildes ist der Standort bereits durch die vorhandene Bebauung vorgeprägt. Der Gebäudealtbestand von SKF wird mit Ausnahme des Hochhauses ersetzt durch ein neues Gebäude mit vergleichbarer Ausdehnung und Höhenentwicklung. Insofern ergeben sich Auswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbildes in Form der Umgestaltung des Stadtbildes am Standort, die aufgrund der besonderen architektonischen Gestaltung des Einkaufszentrums und hier insbesondere der Fassadenfront an der Schrammstraße im Zusammenhang mit der Freiraumplanung im öffentlichen Straßennetz positiv wirken.

Nach Art. 6 ff. BayNatSchG ist bei erheblichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes existiert bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Die Überplanung des bereits vorhandenen Baurechts führt demnach zu keiner naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist insoweit nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) und der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand nicht erhöht wird.

Erhaltenswerte Bäume, die durch das Vorhaben vor allem auf dem bisherigen SKF-Parkplatz wegfallen, werden durch geeignete Ersatzpflanzungen im Plangebiet ersetzt.

Durch die Straßenraumerweiterung der Gunnar-Wester-Straße nach Süden im Bereich der Ein-/Ausfahrt zu den Parkdecks kann es indirekt bei den dort vorhandenen Straßenrandbäumen wegen einer Schädigung des Wurzelbereichs durch die Baumaßnahmen zu Vitalitätsverlusten oder Abgängen kommen. In welchem Umfang durch diese Straßenraumerweiterung Bäume tatsächlich verloren gehen, lässt sich erst auf Grundlage einer detaillierten Ausführungsplanung des Straßenausbaus an der Gunnar-Wester-Straße bilanzieren. Sofern diese Bäume unter die städtische Bauschutzverordnung fallen, ist deren Fällung genehmigungspflichtig. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ersatzpflanzungen von Bäumen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Pflanzstandorte für Bäume festgesetzt. Grundlage der Baumpflanzungen auf dem Grundstück des Einkaufszentrums ist eine Freianlagenplanung von ECE, die Pflanzstandorte im Bereich der Schrammstraße ergeben sich im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes in diesem Bereich. Eine vollständige Kompensation der wegfallenden Bäume ist im Geltungsbereich nach aktuellem Planungsstand voraussichtlich nicht möglich.

Im Zuge der weiterführenden Verkehrsplanung mit Freiraumplanung im Umfeld des Einkaufszentrums (v.a. im Rahmen der Maßnahmen der besseren Anbindung an die Innenstadt) kann jedoch durch weitere Baumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Ausgleich vollständig hergestellt werden. Aufgrund der aktuellen Planung sollen hier 30 zusätzliche Bäume entstehen. Die Herstellung der Anbindungsmaßnahmen inklusive der in diesem Rahmen vorgesehenen Baumpflanzungen sowie die weitgehende Kostentragungspflicht des Vorhabenträgers hierfür werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Schweinfurt geregelt. Im Ergebnis ist damit ein hinreichender Ausgleich durch den Vorhabenträger gewährleistet.

Vorhandene Bäume im Gewerbegebiet am SKF-Hochhaus werden von der Planung nicht berührt und bleiben erhalten.

14 Bodenordnung/städtebauliche Verträge

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da der Vorhabenträger die notwendigen Flächen erworben hat und sich die öffentlichen Flächen bereits im Besitz der Stadt befinden.

Vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde bereits zwischen der Stadt Schweinfurt und ECE ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wird zwischen der Stadt Schweinfurt und dem Vorhabenträger auf Grundlage des § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

15 Planungsstatistik

Größe Geltungsbereich	47.375	m ²	
davon			
• Flurstück Nr. 3786 (Bruttobaufläche)	34.312	m ²	72,4 %
- darunter Grundstücksfläche Einkaufszentrum: 29.600 m			
• öffentliche Verkehrsfläche	13.063	m ²	27,6 %

IV Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss		22.11.2005
Bekanntmachung		27.01.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB anhand Vorentwurf in der Fassung vom 09.01.2006 durch Auslegung	vom	06.02.2006
	mit	06.03.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anhand Vorentwurf in der Fassung vom 09.01.2006	vom	23.01.2006
	mit	06.03.2006

Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf		25.07.2006
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs		28.07.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anhand Entwurf in der Fassung vom 18.07.2006	vom	07.08.2006
	mit	06.09.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB anhand Entwurf in der Fassung vom 18.07.2006 durch Auslegung	vom	07.08.2006
	mit	06.09.2006
Satzungsbeschluss	

V Anlage

Umweltbericht

VI Verfasser

Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 18. Juli 2006

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Kanderske

Dipl.-Geogr. Wolpert

Stadt Schweinfurt

im Auftrag

im Auftrag

Dipl.-Ing. Müller
berufsm. Stadtrat

Dipl.-Ing. Bauer
Amtsleiter