



STADT KITZINGEN | „WILHELMSBERG - KITZINGEN“

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40

Satzungsfassung 19.03.2020
Begründung

PLANUNGSTRÄGER



Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

aufgestellt: 30.11.2017

Entwurf: 05.12.2019

Satzungsfassung: 19.03.2020

.....
Siegfried Müller,
Oberbürgermeister Stadt Kitzingen

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdl. Stadtplanerin

Jonas Schlechtweg-Tag | B.A. Geographie
Anja Hein | M.Sc. Geographie

INHALT

1	Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1	Rechtliche Grundlagen	5
2.2	Rechtskräftige Bauleitpläne, Flächennutzungsplan	8
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plan gebietes und angrenzende Nutzungen	9
4	Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen	11
4.1	Städtebauliche Konzeption	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	13
4.3	Maß der baulichen Nutzung	14
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
4.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	16
4.6	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	18
5	Grünordnung und umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)	21
5.1	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	21
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	24
5.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	25
5.4	Artenschutzrechtliche Belange	27
6	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	29
8	Erschließungskosten	30
7	Flächenbilanz	31
9	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	32
10	Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis	34
	Abbildungsverzeichnis	36
	Tabellenverzeichnis	36

Anlagen

1 ANLASS FÜR DIE ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Absicht des Kommunalunternehmens „Klinik Kitzinger Land“ neben der Generalsanierung des Klinikgebäudes am bestehenden Standort am Wilhelmsberg in Kitzingen Baurecht für weitere langfristige Entwicklungs- und Erweiterungsoptionen sowohl westlich als auch südlich des bestehenden Gebäudekomplexes zu schaffen.

Darüber hinaus wird ein weiteres Klinikgebäude für die Unterbringung eines Linksherzkatheter-Messplatzes (LHK) einschließlich der erforderlichen Peripherie im direkten Anschluss an die Ostfassade des bestehenden Bettenhauses errichtet.

Insbesondere werden An- oder Neubauten zur Ergänzung der Funktionsbereiche, für Praxen sowie für die Unterbringung medizinischer Großgeräte (MRT), Verwaltung, Schule oder Wohnheim in späteren Bauabschnitten ermöglicht.

Die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen gehen mit einer Neuordnung der Funktionsbereiche einher und dienen der Optimierung der Arbeitsabläufe im Klinikbetrieb.

In diesem Zuge ist der derzeitige Hubschrauberlandeplatz in den Nordwesten des Klinikareals zu verlagern.

Die geplanten baulichen Maßnahmen erfordern die geringfügige Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Wilhelmsberg - Kitzingen“ in der Fassung der 1. Änderung vom 13.06.2013 im Hinblick auf überbaubare Grundstücksflächen, die Erweiterung der Baugrenzen und die Arrondierung des Sondergebiets im Nordwesten.

Mit der 2. Bebauungsplanänderung unterstützt die Stadt Kitzingen die geplanten Bauvorhaben der „Klinik Kitzinger Land“ und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, die hochwertige medizinische Versorgung der Bürger aus Kitzingen und der Umgebung durch weitere klinische Bausteine zu ergänzen, weiterzuentwickeln und auch zukünftig zu gewährleisten.

Durch eine kompakte bauliche Ergänzung am bestehenden Standort leistet die Planung zudem einen Beitrag zur Nachverdichtung und unterstützt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dem Ziel der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg - Kitzingen“ mit einem Umgriff von 6,13 ha ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich die bisherigen Inhalte des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ in der Fassung der 1. Änderung vom 13.06.2013.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Klinikums Kitzinger Land am bestehenden Standort geschaffen, für den bereits Baurecht besteht. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung bisher unbebauter Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet und die weitere Zersiedelung der Landschaft wird damit vermieden. Durch die Nachverdichtung auf dem eigenem Grundstück wird somit vorrangig den Zielen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gefolgt.

Weitere Voraussetzungen zur Anwendung des Beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden wie folgt erfüllt:

- Der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei der für das Sondergebiet getroffenen Festsetzung einer GRZ von 0,45 mit ca. 27.072 m² überschritten. Die zulässige Grundfläche ist jedoch kleiner als der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.

2 BauGB genannte Wert von 70.000 m². Die Stadt Kitzingen kommt im Rahmen der deshalb erforderlichen, überschlägigen Prüfung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigefügt.

- Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² im Siedlungsbereich geschaffen. Dafür besteht gemäß Punkt 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Pflicht, eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um zu prüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Wäre dies der Fall, wäre eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG erfolgt in einem gemeinsamen Prüfschritt mit der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (s.o.), die dem Bebauungsplan in Anlage 1 beiliegt. Die Stadt Kitzingen kommt darin zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind, liegen nicht vor.

Die Stadt Kitzingen macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

- **Verkürztes Aufstellungsverfahren**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

- **Keine Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

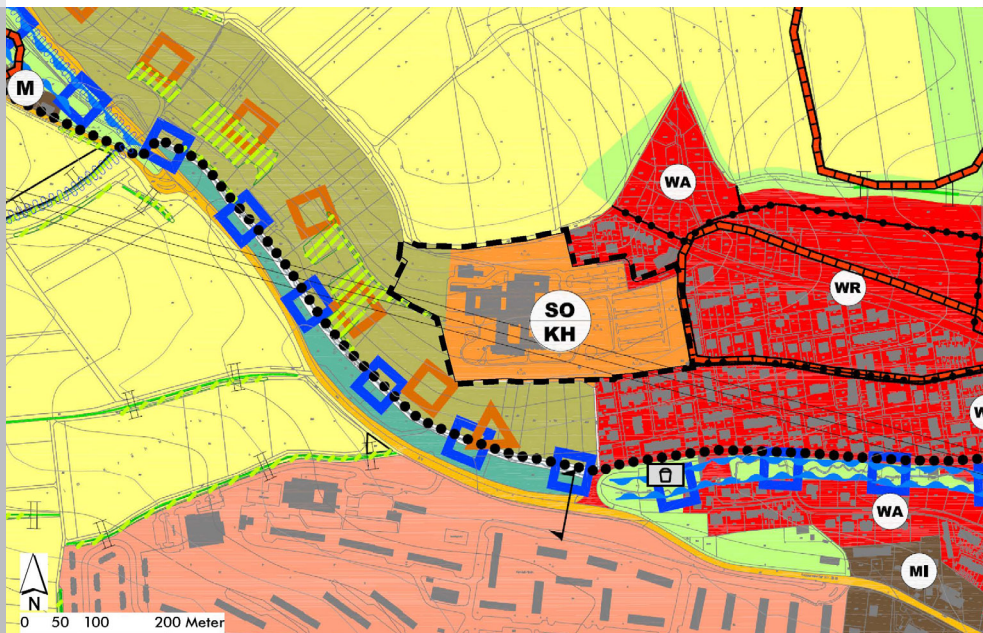
Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg - Kitzingen“ wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2017 gefasst.

Um die umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung zu erfüllen, wird die Bebauungsplanänderung unter Bezugnahme auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB jedoch einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB und unter Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange (§ 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG) aufgestellt.

2.2 Rechtskräftige Bauleitpläne, Flächennutzungsplan

Abb. 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen in der Fassung der 41. Änderung, unmaßstäblich, mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Quelle: Stadt Kitzingen / arc.grün



Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (41. Änderung, wirksam mit Bekanntmachung vom 05.12.2015) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorwiegend als Sonstiges Sondergebiet „Klinikgebiete“ dar; lediglich die nordwestliche Arrondierung ist noch als Fläche für die Landwirtschaft in Hanglagen des Mains und seinen Nebentälern ausgewiesen, obwohl sie sich bereits in der Nutzung der Klinik befindet. Sie soll von Bebauung freigehalten werden.

Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit weitgehend aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Da die getroffenen Festsetzungen allerdings nicht vollständig mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist im Bereich der Erweiterung des Sondergebietes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ in der Fassung der 1. Änderung ist ebenfalls ein Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt, so dass die Art der Nutzung unverändert bleibt.

Abb. 2: Rechtskräftiger
Bebauungsplan Nr. 40
„Wilhelmsberg - Kitzin-
gen“ in der Fassung der 1.
Änderung, unmaßstäblich

Quelle: Stadt Kitzingen /
arc.grün



3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLAN GEBIETES UND ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ mit einer Fläche von ca. 6,13 ha umfasst das bestehende Klinikgelände mit dem Gebäudekomplex im westlichen Teil des Grundstücks und den Parkplätzen im Norden und Osten. Die Freiflächen südöstlich und südwestlich der Klinikgebäude sind als Parkanlage gestaltet und mit Spazierwegen durchzogen. Südöstlich des Gebäudes befindet sich außerdem ein Hubschrauberlandeplatz. Der Erweiterungsbereich im Nordwesten ist als Grüngut- und Lagerplatz genutzt und durch Hecken und flächige Gehölzbestände zu den benachbarten Weinbergen abgeschirmt.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 3834, 3834/1, 3843/1 und 3888.

Die Topographie des Planungsgebietes weist ein deutliches Gefälle in Richtung Süden auf. Das Gelände steigt vom südlichen Rand mit ca. 225 m ü. NN bis zum angrenzenden Flurweg im Norden (Fl.-Nr. 4109/1) und dem Erweiterungsbereich im Westen auf rund 260 m ü. NN an, was einen Höhenunterschied von 35 m auf einer Länge von ca. 200 m bedeutet.

Die Klinikgebäude selbst sind terrassenartig angelegt, die Erdgeschosse befinden sich auf drei unterschiedlichen Höhenniveaus (236 m ü. NN im Süden, 243 m ü. NN im Westen, 247 m ü. NN im Norden und Osten).

Abb. 3: Luftbild mit Lage
des Geltungsbereichs der
Bebauungsplan-Änderung
Quelle: Bayerische Vermes-
sungsverwaltung



Östlich und nordöstlich grenzen reine Wohngebiete an das Klinikgelände an, im Südosten befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Nach Nordwesten, Westen und Südwesten bildet das Planungsgebiet den Siedlungsrand von Kitzingen: Im Süden und Südwesten ist der Hangbereich für den Weinanbau genutzt, im Norden schließen Ackerflächen an. Im Nordwesten bildet ein mit Gehölzen bewachsener Teil des Klinikgrundstücks den Übergang zu den Weinbergslagen.

Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Baudenkmal. Es handelt sich um eine Weinbergsmauer mit Weinbergshäuschen aus dem Jahr 1884 (Denkmal-Nr. D-6-75-141-213).

Der überplante Bereich ist in alle Richtungen gut durch bestehende Gehölzstrukturen und Einzelbäume in die Umgebung eingebunden. Auch die innere Durchgrünung ist durch Einzelbäume im Bereich der Stellplätze und Baum- und Heckenstrukturen in den Außenanlagen der Klinik gewährleistet. Im Nordosten befinden sich Teile der Keltenstraße innerhalb des Geltungsbereichs, welche die Anbindung an das städtische Straßen- und Fußwegenetz gewährleisten.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landkreises Kitzingen (Klinikgelände) und der Stadt Kitzingen (Verkehrsflächen).

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2013): WMS-Server Denkmal-Daten. Online im Internet unter http://geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi? (Stand 03.11.2010).

4 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGS- RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die Erweiterungs- und Entwicklungsabsichten der Klinik umfassen neue Baukörper im Westen, Norden und Osten des bestehenden Gebäudekomplexes, die die Unterbringung medizinischer Großgeräte (MRT), eines Linksherzkatheterlabors (LHK) sowie die Erweiterung der Verwaltungs- und Schulungsbereiche und die Errichtung eines Wohnheims ermöglichen.

Weiterhin sind An- oder Neubauten in Verbindung mit dem Abriss und Neubau des Bettenhauses vorgesehen, die der schlüssigen Ergänzung der Funktionsbereiche sowie der Einrichtung von Praxen dienen soll. Der Neubau oder die Sanierung der Bettenhäuser und Pflegebereiche erfordert die Erweiterung des Gebäudekomplexes im südlichen Abschnitt.

Die Erweiterungs- und Entwicklungsbereiche sind aus Abb. 4 ersichtlich.

Sämtliche Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen dienen der Sanierung des Gebäudekomplexes und einer Neuorganisation der Funktionseinheiten der Klinik. Eine Erhöhung der Bettenkapazität wird durch die neuen Funktionseinheiten nicht verfolgt.

Abb. 4: Erweiterungsoptionen der Klinik Kitzinger Land, unmaßstäblich

Quelle: Architekturbüro
Kosel, Würzburg, Stand
26.09.2017



Aus Sicht der Klinik Kitzinger Land werden mit den geplanten Baumaßnahmen die bestehenden medizinischen Angebote sinnvoll ergänzt. Sie leisten einen Beitrag zu einer hochwertigen medizinischen Versorgung im Stadtgebiet und der Umgebung.

Der Bedarf an Stellplätzen wird durch die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen nicht erhöht, da keine Erhöhung der Bettenzahlen geplant ist. Insofern können durch die beiden, momentan vorhandenen Parkplätze im Norden und Osten die erforderlichen Stellplätze in ausreichendem Maße bereitgestellt werden. Eine Veränderung im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich und nicht geplant.

Um zukünftig dennoch eine evtl. Neuordnung oder Erweiterung der Stellplatzanlagen in Verbindung mit den baulichen Entwicklungen zu ermöglichen, werden Stellplätze in den gekennzeichneten Flächen sowie generell innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 3.4).

Die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Westen ermöglicht die Verlegung des seit Beginn des Klinikbetriebs unmittelbar südlich des Bettenhauses bestehenden Hubschrauberlandeplatzes an den Rand des eigenen Grundstücks.

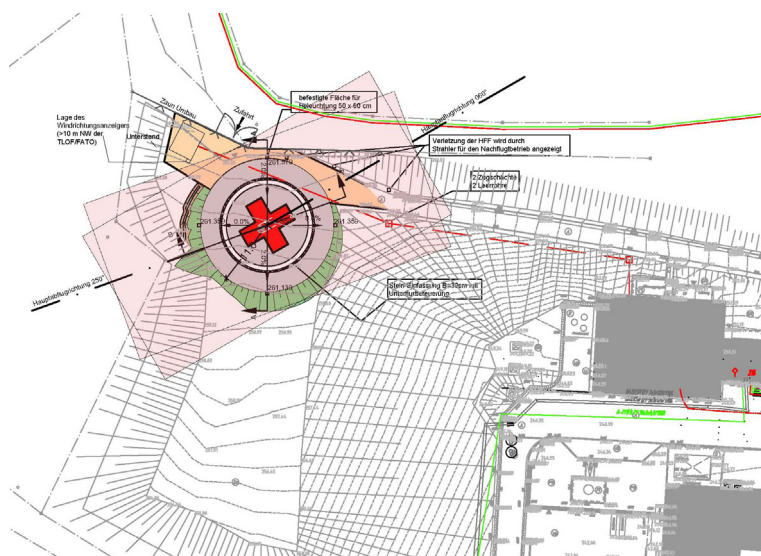


Abb. 5: Entwurfsplanung Hubschrauberlandeplatz Klinik Kitzinger Land, Ausschnitt, unmaßstäblich

Quelle: sweco GmbH, Berlin, Stand 04.09.2019

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung ein Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt. Um klare planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, wird die Zulässigkeit der im Zuge der Um- und Neubaumaßnahmen vorgesehenen Nutzungen und Funktionen im Sondergebiet „Klinik“ in der 2. Bebauungsplan-Änderung ergänzt und weiter konkretisiert:

Das Sondergebiet „Klinik“ dient vorwiegend der Unterbringung von Krankenhäusern mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Zulässig sind die hierfür erforderlichen Nutzungen, wie Krankenhäuser und sonstige medizinische und therapeutische Anlagen und Einrichtungen, also Operations-, Behandlungs- und Therapieräume, die Notaufnahme, oder Kranken- und Pflegezimmer, außerdem Gebäude und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z.B. Küche, Lager, Büroräume, Wäscherei etc.).

Die Klinik Kitzinger Land plant außerdem, eine Pflegeschule in die Gebäude zu integrieren. Gebäude, Räume und Anlagen für die klinikspezifische Fort- und Weiterbildung sind deshalb ebenfalls im Sondergebiet zulässig.

Darüber hinaus werden nun Labors, Gebäude für medizinische Messeinrichtungen und Großgeräte etc. im Katalog der zulässigen Nutzungen gesondert erwähnt.

Der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften, wie z.B. ein Zeitungskiosk oder eine Cafeteria und untergeordnete Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kirchliche und kulturelle Zwecke (z.B. Flächen für externe Ausstellungen, Kapelle) sind weiterhin zulässig und ergänzen die zulässigen Nutzungen innerhalb des Klinikbetriebes.

Notwendig und deshalb im Baugebiet zulässig sind weiterhin der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Stellplätze, Parkdecks, Garagen und Tiefgaragen. Eine Tiefgarage ist derzeit zwar nicht geplant, wäre aber z.B. im Falle der Errichtung eines Ärztehauses ein möglicher Lösungsansatz zur Deckung eines dann ggf. erforderlichen zusätzlichen Stellplatzbedarfs. Mögliche Erweiterungsflächen für Stellplatzanlagen sind bei Bedarf - in Abhängigkeit von den geplanten baulichen Erweiterungen - darüber hinaus im Südosten des erweitert festge-

setzten Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) denkbar.

Die Zulässigkeit von Wohnungen im Sondergebiet bleibt auf solche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (z.B. Hausmeisterwohnungen) und Wohnungen im Rahmen des Pflegeausbildungszentrums (z.B. Schwestern-/Schülerwohnheim) begrenzt. Eine undifferenzierte Zulässigkeit von Wohnungen darüber hinaus würde dem geplanten Gebietscharakter einer Klinik widersprechen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der geplanten kompakteren Bauweise auf eine Grundflächenzahl von 0,45 reduziert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 261 m ü. NN und eine maximal zulässigen Zahl von sechs Vollgeschossen bleiben unverändert.

Die Grundflächenzahl wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zur damals rechtskräftigen Ur-Planung von 0,3 auf 0,5 erhöht. Damit wurde den Änderungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) seit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1976 Rechnung getragen. Die nun gewählte GRZ von 0,45 ermöglicht die Realisierung der Um- und Neubauplanungen der Klinik und bezieht bestehende private Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen ein. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung wird sich der Versiegelungs- und Nutzungsgrad des Grundstücks daher nicht verändern.

Die zulässige Gebäudehöhe wird - wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahre 2013 - durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse beschränkt. Aufgrund der weit einsehbaren Hanglage des Planungsgebietes ist eine Begrenzung auf das erforderliche Maß weiterhin sinnvoll. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt die Bestandssituation und wird auch für die geplanten Ergänzungs- und Neubauten ausreichend sein.

Zusätzlich ist die maximal zulässige Gesamthöhe auf 261 m ü. NN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe über dem natür-

lichen Gelände von ca. 14 m im Norden und ca. 25 m im Süden der überbaubaren Grundstücksfläche und wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert beibehalten. Die gewählten Festsetzungen zur zulässigen Höhe tragen insgesamt dazu bei, städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden: Im südlichen, tiefer liegenden Teil des Sondergebietes wird die Höhenentwicklung im Wesentlichen durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt, im nördlichen Teil stellt die maximal zulässige Gebäudehöhe den begrenzenden Faktor für die bauliche Entwicklung dar.

Um eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung der Bauvorhaben auch in zukünftigen Bauabschnitten zu ermöglichen wird weiterhin die Festsetzung beibehalten, dass die zulässige Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten für technische Einrichtungen überschritten werden darf.

Eine maximal zulässige Geschossflächenzahl ist nicht festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend definiert.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan ist abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Diese orientiert sich an der bestehenden Bebauung des Klinikums Kitzinger Land und war entsprechend bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung festgesetzt.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) im Südosten, Süden und Südwesten erweitert. Diese Abgrenzung orientiert sich an den aktuellen und langfristigen Planungen zur Erweiterung des Klinikums. Mit der Erweiterung im Südosten werden die Voraussetzungen für den Neubau des eingeschossigen Klinikgebäudes zur Unterbringung eines Linksherzkatheterlabors geschaffen. Die Ausdehnung der bebaubaren Grundstücksflächen nach Süden und Südwesten ermöglicht die bauliche Erweiterung in direkter Anbindung an den Gebäudebestand für ergänzende Nutzungen und Funktionsbereiche.

Die Bereiche, in denen Stellplätze zulässig sind, sind im

Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt. Sie entsprechen den Flächen, die auch bisher hierfür vorgesehen waren. Nachdem der Bedarf an Stellplätzen durch die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen nicht erhöht wird, sehen die aktuellen Planungen für das Klinikum vor, die Stellplätze im Norden und Osten des Sondergebietes in der momentanen Form beizubehalten. Eine Anpassung ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Darüber hinaus sind Stellplätze auch weiterhin innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Somit ist die notwendige Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücksfläche in Abhängigkeit von den zukünftigen baulichen Entwicklungen gegeben.

4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Entsprechend der rechtskräftigen Planung wird ein Teil der Keltenstraße im Nordosten des Geltungsbereichs als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese bildet die Anbindung an das städtische Straßen- und Fußwegenetz.

Östlich des Haupteingangs der Klinik befindet sich auf dem Klinikgelände eine Haltestelle für den ÖPNV innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze). Sollten in diesem Bereich bauliche Maßnahmen erfolgen, ist die Haltestelle an eine geeignete Stelle im Umfeld zu verlegen. Dabei ist gemäß der bereits zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wilhelmsberg - Kitzingen“ vorgelegten Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen, ÖPNV vom 06.05.2013, darauf zu achten, dass deren An- und Abfahrt auch für 15-m-Busse weiterhin möglich bleibt.

Der auf eigenem Grundstück an die westliche Geltungsbereichsgrenze zu verlegende Krankenhaus-Hubschrauberlandeplatz dient ausschließlich Ambulanz- und Rettungseinsätzen. Erfahrungsgemäß ist von rund 25 Flugereignissen (An- und Abflug) pro Jahr auszugehen. Eine Zunahme der Flugbewegungen gegenüber der aktuellen Anzahl ist durch die Verlegung des Landeplatzes nicht zu erwarten.

Es handelt es sich um eine Landestelle im öffentlichen Interesse (PIS), Code BY-420. Für diese werden die baulichen Anforderungen in Anlage 3 der Luftverkehrsordnung (LuftVO) definiert. Die Zuständigkeit für die Erteilung einer Genehmigung für die Nutzung obliegt dem Luftfahrt-Bundesamt.

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation) angeschlossen. Die Netze sind auch für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert.

Im Südosten des Änderungsbereichs befindet sich eine Trafostation der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen. Diese ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität planungsrechtlich gesichert.

Das Planungsgebiet wird von der Richtfunkstrecke „Iphofen D6311 – Rottendorf 12“ (NY6522-NY6311) gequert, die von der Deutschen Telekom Technik GmbH betrieben wird. Aufgrund der Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 261 m ü. NN im Bebauungsplan ist im ungünstigsten Fall eine Bebauung bis 30 m über Gelände zulässig, so dass keine Beeinträchtigungen der Trasse durch die Planung zu erwarten sind. Krananlagen sollten eine Höhe von 50 m über Gelände nicht überschreiten, um auch während der Bautätigkeit Einflüsse auf die Richtfunkstrecke zu vermeiden (vgl. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Roll-out Management vom 15.04.2013 und Stellungnahme der Ericsson Services GmbH vom 12.04.2013 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wilhelmsberg - Kitzingen“).

Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen auf Dachflächen) ist im Plangebiet weiterhin zulässig.

Oberirdische Niederspannungsleitungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Dadurch wird die städtebauliche und gestalterische Einbindung in die Umgebung unterstützt.

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Mischsystem. Das Klinikum Kitzyger Land leitet das Schmutz- und Regenwasser derzeit in die Haltungen am Frankenweg und an der Keltensstraße ein. In die Haltung an der Keltensstraße sollten im Zuge der geplanten Erweiterung der Klinik keine zusätzlichen Abwässer eingeleitet werden, da diese und die folgenden Haltungen in der Keltensstraße bereits im Ist-Zustand nach der hydrodynamischen Kanalnetzrechnung Überlastungen aufweisen (vgl. Stellungnahme der Stadt Kitzingen, SG 63 Tiefbau vom 07.05.2013 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wilhelmsberg - Kitzingen“). Darüber hinaus sind grundle-

gende Änderungen am Entwässerungskonzept im Rahmen der aktuellen baulichen Erweiterungen nicht veranlasst.

Für die geplanten Bauvorhaben ist die Satzung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadt Kitzingen (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Das Sondergebiet wird von öffentlichen Mischwasserkanälen gequert. Um deren dauerhafte Unterhaltung zu gewährleisten, sind Leitungsrechte in einer Breite von 1,50 m rechts und links der Leitungstrasse im Bebauungsplan festgesetzt.

4.6 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind Belange des Immissionsschutzes in folgenden Bereichen relevant:

- Mögliche Einwirkungen durch Verkehrslärm von der südlich verlaufenden Bundesstraße 8 auf das Planungsgebiet
- Mögliche Lärmschutzkonflikte zwischen dem Sondergebiet „Klinik“ und den angrenzenden Wohngebieten (Allgemeines Wohngebiet im Südosten, Reines Wohngebiet im Osten und Nordosten)
- Mögliche Lärmschutzkonflikte innerhalb des Sondergebietes (z.B. Konflikt Parkplatz – Pflegezimmer, Labors)

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurde durch das Büro Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG bereits 2013 zur 1. Änderung des Bebauungsplans eine überschlägige Untersuchung zum Schallimmissionsschutz erstellt.

Ergänzend wurde 2018 zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans eine „Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm“ erarbeitet (Quelle: Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 18.12.2018).

Darin kommen die Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Mit der Erweiterung der Baugrenzen im Zuge der hier vorzunehmenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans rücken die maßgeblichen Immissionsorte an der nächstliegenden Außenfassade des Klinikgebäudes (geplante Baugrenze) um ca. 15 m im Süden und um ca. 16,5 m im Westen näher an die B 8 heran als die bisher festgesetzten Baugrenzen. Die Außenfassaden der geplanten Bebauung sind somit zwischen 145 m und 185 m von der Lärmquelle der B8 entfernt. Besondere Anforderungen zum Schallschutz an die Außenbauteile, z.B. die Fenster, waren bisher nicht festgesetzt.

Die für Verkehrslärmimmissionen maßgebenden Orientierungswerte für das Sondergebiet „Klinik“ (45 dB(A) tags / 35 dB(A) nachts) werden unter Berücksichtigung von Prognosewerten innerhalb des Plangebietes deutlich überschritten; dies gilt auch für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Krankenhäuser (57 dB(A) tags / 47 dB(A) nachts). Allerdings werden die Grenzwerte für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) tags und für Mischgebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts), die als Maßstab für „gesunde Wohnverhältnisse“ herangezogen werden können, auch nachts eingehalten. Demnach sind innerhalb der Baugrenzen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Um jedoch den tatsächlichen Schutzanforderungen der geplanten Klinikgebäude und -räume zu genügen, sind - wie bisher auch - maßgebliche Außenlärmpegel für die Bemessung des baulichen Schallschutzes und die Ermittlung der erforderlichen Bauschalldämmmaße für Wand, Fenster und ggf. Dach heranzuziehen (passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden, baulicher Schallschutz nach DIN 4109) und im jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen. Dabei sind überschlägig und abhängig von der tatsächlichen Nutzung, resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile zwischen $R_w=30$ dB und $R_w=40$ dB anzunehmen.

Von konkreten Festsetzungen zum Immissionsschutz wird auch im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans abgesehen; in Anwendung der seit 2018 geltenden neuen DIN 4109 sind im Nachweisverfahren weitere Randbedingungen zu beachten, so dass pauschale Aussagen und Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen und erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen im Rahmen eines Bebauungsplanes

nicht zielführend sind. Die detaillierten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Klinikgebäude sind im Zuge der konkreten Gebäudeplanung zu ermitteln.

Anlagenlärm

Maßgebliche Geräuschquelle des Klinikbetriebs, die zu Immissionsschutzkonflikten mit angrenzenden Wohnnutzungen führen können, sind v. a. der Fahr- und Parkverkehr auf dem Klinikgelände. Sie werden als Anlagenlärm ermittelt und bewertet. Die Stellplätze befinden sich in direkter Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnbebauung (Reine und Allgemeine Wohngebiete). An den maßgeblichen Immissionsorten sind Störwirkungen insbesondere in Zeiten erhöhter Empfindlichkeiten (Ruhe- und Nachtzeiten, d.h. bei Schichtwechsel der Mitarbeiter) relevant. Nach derzeitigem Planungsstand ist mit den geplanten Um- und Neubauten der Klinik keine Nutzungsmehrung und keine Erhöhung der Bettenzahl verbunden. Rechnerisch reicht demnach das bestehende Stellplatzangebot (212 bewirtschaftete, beschränkte Stellplätze) aus.

Um jedoch zukünftig evtl. notwendige Anpassungen zu ermöglichen, wurde als (worst-case-)Szenario die Anlage von max. 104 weiteren Stellplätzen in dem für eine Parkplatzerweiterung denkbaren Bereich zwischen aktuellem Klinikneubau und bestehender Stellplatzanlage im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Anforderungen geprüft und deren Machbarkeit aufgezeigt. Ein neuer Parkplatz soll in erster Linie als Stellplatz für Mitarbeiter im Schichtwechsel dienen. Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten in den reinen Wohngebieten der Keltenstraße und des Frankenweges ist sicherzustellen, dass die nächtliche Erschließung über die östliche Fahrgasse des bestehenden Parkplatzes erfolgt. Zum Schutz der unmittelbar östlich angrenzenden Wohnbebauung (Keltenstraße 65, 61 und 32) vor störenden Geräuscheinwirkungen in der Nacht wäre im Fall der Realisierung eines neuen Parkplatzes eine 3 m hohe Lärmschutzwand unmittelbar an der östlichen Fahrgasse erforderlich. Der mögliche Erweiterungsbereich für Stellplätze im Südosten des Baufensters sowie die dann erforderliche Schallschutzwand sind als zeichnerische Hinweise in der Planzeichnung dargestellt. Der Nachweis, dass durch evtl. beabsichtigte Parkplatzerweiterungen und den daraus resultierenden Parkverkehr

an den benachbarten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu führen. Ggf. sind dann geeignete Schutzmaßnahmen umzusetzen, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu vermeiden.

Durch die Verlegung des Hubschrauberlandeplatzes werden gegenüber dem bestehenden Baurecht keine weiteren oder zusätzlichen Lärmbelastungen verursacht, zumal mit der Verlegung um ca. 260 m nach Nordwesten ein weiteres Abrücken von den maßgeblichen Immissionsorten der umgebenden Wohnbebauung einhergeht.

5 GRÜNORDNUNG UND UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE (§ 1 ABS. 6 NR. 7 UND § 1A BAUGB)

5.1 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Landschaft, Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Gäuplatten im Maindreick“ (134). Dieser Naturraum ist stark anthropogen überformt, weiträumige Agrarflächen bestimmen das Landschaftsbild. Der Geltungsbereich liegt in südexponierter Hanglage nördlich des Repperndorfer Mühlbaches. Diese ist hier durch den terrassenartig angelegten Gebäudekomplex und Stellplatzanlagen der Klinik sowie die umgebende Wohnbebauung gekennzeichnet; den Übergang zu den noch Weinbaulich genutzten Hangbereiche am Siedlungsrand bilden gliedernde Hecken und naturnahe Gehölzkomplexe.

Geologie, Boden

Geologisch gesehen liegt das Gebiet im Unteren Keuper, der aus Tonstein mit Sand- und Dolomitsteinlagen aufgebaut ist. Auf dem Keuper befinden sich Ablagerungen von Löss, Lösslehm, Decklehm und teilweise Fließerden. Daraus haben sich lehmig-tonige Parabraunerden entwickelt, die natürlicherweise eine hohe Speicherkapazität und einen guten Nährstoffgehalt aufweisen.

Luft/Klima

Kitzingen liegt in der Maingauklimazone und gehört mit einer durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsrate von 570 mm zu den niederschlagsärmsten Regionen Bayerns. Die mittlere

Wasser

Jahrestemperatur beträgt 8° C. Auf den Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs entsteht Kaltluft, die im Planungsgebiet lokalklimatisch ausgleichende Funktionen erfüllt und einer Überwärmung versiegelter Siedungsbereiche entgegenwirkt. Für das Stadtklima Kitzingens ist die Fläche aufgrund der geringen Größe und des durch die umgebenden Hecken verzögerten Kaltluftabflusses von untergeordneter Bedeutung.

Fläche

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes. Ungefähr 100 m weiter in südwestlicher Richtung fließt der Repperndorfer Mühlbach, ein Gewässer III. Ordnung am Hangfuß. Die Höhenlage grundwasserführender Schichten und die Höhe des Grundwasserstandes im Plangebiet sind nicht bekannt.

Ungefähr 46 % des Plangebietes sind bereits versiegelt bzw. befestigt und stark verdichtet. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt.

In den Grünflächen und Gehölzflächen sind die Bodenfunktionen weitgehend erhalten. Bis auf die parkartig gestalteten Grünflächen, ca. 54 % der Fläche des Geltungsbereichs, kommen dem Planungsgebiet geringe ökologische Funktionen zu.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Östlich und nordöstlich grenzen reine Wohngebiete an das Klinikgelände an, im Südosten befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Für die Naherholung der Anwohner aus benachbarten Wohngebieten spielt das Planungsgebiet keine Rolle, es dient ausschließlich der Erholung und dem Aufenthalt der Patienten und Besucher.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche aus Fahr- und Parkverkehr auf dem Klinikgelände auf die benachbarte Wohnbebauung, werden durch geeignete Schutzvorkehrungen ausgeschlossen (vgl. Kap. 4.6).

Störungen durch ggf. von außen auf den Klinikbetrieb einwirkende Schallimmissionen (wie Verkehrslärm der B8) können durch geeignete Maßnahmen zum Schallschutz an Gebäuden vermieden bzw. auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren für die geplanten Nutzungen zu präzisieren. Ihre Wirksamkeit ist gutachterlich nachzuweisen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung sind Teilflächen der Gehölzbestände des Hangs als

Abb. 6: Bestandsplan,
unmaßstäblich

Quelle: eigene Darstellung,
vergrößerter Plan im An-
hang, Anlage 2



Biotop kartiert (Biotop-Nr. 6226-1034. Hang östlich von Rep-
perndorf). Das Biotop umfasst mesophile Gebüsch, krautige
Brachflächen (magere Altgrasfluren) und Heckenabschnitte.

Ein kleiner Abschnitt einer als Biotop kartierten und nach § 30
BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützten Hecke liegt
im Sicherheitsbereich des geplanten Hubschrauberlandeplat-
zes. Gemäß Art. 16 Abs. 1 Satz 1 ist es verboten diese zu roden
oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Ausnah-
men sind nach Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG und nach Art. 23
Abs. 3 BayNatSchG zulässig, wenn die Beeinträchtigungen
ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus
Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwen-
dig ist. Bei Beseitigung des Heckenabschnitts ist eine flächen-
gleiche Ersatzpflanzung innerhalb der Grünanlagen vorgese-
hen.

Darüber hinaus sind Schutzgebiete gemäß § 23 ff. BNatSchG
von der Planung nicht betroffen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ein boudenkmal.
Es handelt sich um eine Weinbergsmauer mit Weinberg-
häuschen aus dem Jahr 1884 (Denkmal-Nr. D-6-75-141-213).

Eine vertiefende Bewertung möglicher Umweltauswirkungen
der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wil-

helmsberg – Kitzingen“ erfolgt im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, die dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigefügt ist.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gestaltung der privaten Freiflächen und der Stellplätze innerhalb des Baugebietes werden verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung mit Laubbaumhochstämmen hinsichtlich Artenverwendung und Pflanzqualitäten getroffen. Ergänzende Pflanzmaßnahmen sind hinsichtlich Arten- und Standortwahl am Artenspektrum und der Gestaltung der bestehenden Außenanlagen zu orientieren.

Darüber hinaus berücksichtigen die Festsetzungen zur Grünordnung den bereits hohen Ein- und Durchgrünungsgrad des Klinikgeländes: bestehende Laubbäume im Bereich der Stellplätze und den Freianlagen südlich und westlich der Gebäude sind als zu erhaltend festgesetzt. Außerdem sind die Gehölzstrukturen an den Rändern des Planungsgebietes durch Flächen mit Bindung für Bepflanzungen gesichert. Sie gewährleisten eine Eingrünung des weithin einsehbaren Planungsgebietes und eine Einbindung in die umgebende Landschaft und sind deshalb weitestmöglich zu erhalten.

Unvermeidbare Baum- und Gehölzrodungen innerhalb der Baugrenze sind durch Ersatzpflanzungen im Klinikareal in mindestens gleichem Umfang und gleicher Anzahl zu ersetzen.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung und Pflanzbindung stellen somit eine dauerhafte, anspruchsvolle, am parkartigen Charakter orientierte Durchgrünung und Gliederung sowie die randliche Eingrünung des Baugebietes sicher.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen tragen außerdem zur Vermeidung der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und damit zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Darüberhinaus übernehmen sie ökologische Ausgleichsfunktionen für nachteilige Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild infolge von Flächenversiegelungen, Struktur- und Lebensraumverlusten im Plangebiet.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind – wie im Klinikgelände bereits realisiert – parkartig zu gestalten. Eine

Nutzung zu Zwecken der Versickerung von Oberflächenwasser ist dabei zulässig.

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Planungsgebiet weist im derzeitigen Zustand einen mittleren Versiegelungsgrad von ca. 46 % auf. Neben den Bestandsgebäuden stellen die Stellplatzbereiche im Osten und Nordosten die größten versiegelten Flächen dar. Größere Freiflächen befinden sich südlich, südwestlich und südöstlich des Gebäudes, wo die Außenanlagen der Klinik als Park angelegt wurden, sowie in den Hangbereichen im Süden und Norden, die überwiegend durch flächige Gebüsche bewachsen sind. Innerhalb der Freiflächen befinden sich einzelne befestigte Spazierwege und ein Hubschrauberlandeplatz.

Aufgrund der aktuellen Bautätigkeiten werden ehemalige Freiflächen südöstlich des Gebäudekomplexes als Baustelleneinrichtungsflächen und Baufeld beansprucht und sind befestigt (vgl. Abb. 6 und Tab. 1).

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans mit geringfügiger Erweiterung des Sondergebiets um ca. 0,45 ha nach Westen wird sich der Grad der Versiegelung aufgrund der Verringerung der zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,5 auf 0,45 bei gleichzeitig maßvoller Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung nicht erhöhen. Erweiterungen der Flächen für Stellplätze sind nicht erforderlich.

So werden mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans die Voraussetzung für eine kompakte bauliche Ergänzung und Entwicklung des Gebäudebestandes im bestehenden Klinikareal geschaffen ohne weitere Flächen über das bereits zulässige Maß hinaus zu beanspruchen.

Für die Freiflächen des Klinikums kann angenommen werden, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen ein Grünflächenanteil von ca. 32 % bezogen auf den Geltungsbereich des Bau-

ungsplans verbleibt und somit eine parkartige Gestaltung auf einer Mindestfläche von rd. 1,9 ha erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft beitragen:

	Bestand 11 / 2017	zulässige bauliche Nutzung lt. rechtskräftigem BPlan (1. Änderung v. 13.06.2013)	zulässige bauliche Nutzung lt. 2. Änderung und Erweiterung des BPlans
versiegelte, bebaute oder überbaubare Fläche	Gebäude: 10.120 m ² Stellplätze: 3.770 m ² Sonstige versiegelte Flächen: 13.050 m ² Öffentliche Verkehrsfläche: 1.120 m ²	Sondergebiet: 55.580 m ² : Zulässige Versiegelung Hauptgebäude (GRZ 0,5): 27.790 m ² Zulässige Versiegelung mit sonstigen Anlagen (bis GRZ 0,75): + 13.895 m ² Öffentliche Verkehrsfläche: 1.120 m ² Versorgungsfläche: 30 m ²	Sondergebiet: 60.160 m ² Zulässige Versiegelung Hauptgebäude (GRZ 0,45): 27.072 m ² Zulässige Versiegelung mit sonstigen Anlagen (bis GRZ 0,675): + 13.536 m ² Öffentliche Verkehrsfläche: 1.120 m ² Versorgungsfläche: 30 m ²
Summe	28.060 m²	42.835 m²	41.758 m²
Anteil versiegelter Flächen im Geltungsbereich	45,76 %	max. 69,86 %	max. 68,11 %
verbleibende Freifläche am westlichen Gebietsrand	4.580 m ²	4.580 m ²	-
vorhandene bzw. verbleibende Grün- fläche (= unbebaute Freifläche) im Geltungsbereich	28.670 m ²	Ungünstigster Fall: 13.895 m ²	Ungünstigster Fall: 19.552 m ²
Grünflächenanteil im Geltungsbereich	54,23 %	min. 30,14 %	min. 31,89%
Gesamtfläche	61.310 m²	61.310 m²	61.310 m²

Tab. 1: Aktuelle, laut rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Versiegelung, zulässige Versiegelung im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Neben dem Erhaltungsgebot für die bestehenden Bäume im Bereich der Stellplätze und der Freiflächen des Klinikums und für die Gehölzflächen in den Randbereichen des Sondergebietes sind Pflanzbindungen und Pflanzgebote auch textlich festgesetzt. Diese gewährleisten auch nach Abschluss der Baumaßnahmen einen hohen Durchgrünungsgrad und gleichen zulässige Struktur- und Vegetationsverluste innerhalb der bestehenden Parkanlagen aus.

Da sich das Nutzungsmaß im Verhältnis zum bisher bestehende Baurecht (gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung) insgesamt nicht erhöht, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Rahmen der hier vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

5.4 Artenschutzrechtliche Belange

Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern für das Plangebiet am nordwestlichen Siedlungsrand von Kitzingen nicht verzeichnet.

In den westlich angrenzenden südexponierten Weinbergslagen sind Vorkommen streng geschützter Reptilienarten (Zauneidechse, Schlingnatter), im Talraum des Repperndorfer Mühlbaches Fledermausvorkommen (Braunes Langohr) bekannt. Sie sind von den durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten baulichen Maßnahmen nicht betroffen.

Aufgrund der Siedlungsnähe, der Immissionsbelastungen entlang der stark befahrenen Bundesstraße und der intensiven acker- und weinbaulichen Nutzungen ist im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht von Schwerpunktlebensräume geschützter Arten auszugehen.

So ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans lediglich als Teillebensraum potenziell vorkommender Artengruppen mit untergeordneter Bedeutung für den Artenbestand zu bewerten. Das Klinikareal, das zu etwa 46 % bereits überbaut ist, weist auf den übrigen Flächen einen in den 80iger Jahren entstandenen inzwischen gut durchgrünten parkartigen Vegetationsbestand mit hohem Gehölz- und prägendem Baumanteil

auf (vgl. Bewertung des Baumbestandes in Anlage 3). Die den Gebäuden zugeordneten Außenanlagen werden von Patienten und Besuchern zum Aufenthalt im Freien und als Erholungszone genutzt und unterliegen einer intensiven regelmäßigen Pflege.

Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung ist die Nutzung des Plangebiets als Brut- und/oder Nahrungshabitat durch siedlungsgebundene und in Gehölzen brütende Vogelarten jedoch anzunehmen.

Potenzielle Vorkommen sind auch von vorwiegend siedlungsgebundenen Fledermausarten mit Quartieren in den benachbarten Siedlungsbereichen zu erwarten; die Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdgebiet oder zum Durchflug ist wahrscheinlich. Aufgrund der Lebensraumausstattung und der Habitatansprüche sind Vorkommen u. a. folgender Arten nicht generell auszuschließen: Großes Mausohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes und Graues Langohr, Zweifarbfledermaus.

Quartiere hingegen, insbesondere für Fledermausarten, die vorwiegend Spalten und Baumhöhlen älterer Bäume bewohnen, sind im Plangebiet aufgrund des vergleichsweise jungen Baumbestandes nicht vorhanden. Erhebliche Störungen von Tieren oder die Tötung von Individuen der potenziell im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten sind infolge der zusätzlichen Bebauung und der Beschränkung der Rodungszeiträume nicht zu erwarten. Eine Erhöhung der Nutzungsfrequenz ist nicht beabsichtigt.

Gegebenenfalls als potentieller Lebensraum für Amphibien geeignete Bereiche befinden sich im Süden des Sondergebietes „Klinik“ im Bereich der Böschung. Diese liegt nicht im Eingriffsbereich der geplanten Baumaßnahme (Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche). Für Amphibien relevante Strukturen sind durch die Planung somit nicht betroffen.

Beeinträchtigungen des Artenbestandes der Tiergruppen Reptilien, Libellen, Käfer und Tagfalter werden ausgeschlossen. Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geeigneten Lebensraumstrukturen für geschützte Arten dieser Artengruppen innerhalb der von den geplanten Baumaßnahmen betroffenen Teilflächen.

los mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen sind.

Mit den durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten baulichen Maßnahmen sind Gehölzrodungen verbunden. Sie führen punktuell zum Verlust von potenziellen Bruthabitaten der in Bäumen brütenden Vogelarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Artenvorkommen infolge der geplanten Bebauungsplanänderung und Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten können vermieden und mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel, ergänzende Maßnahmen zum Schutz potenzieller Zauneidechsenvorkommen im Bereich des geplanten Hub-schrauberlandeplatzes) bei der Umsetzung der Baumaßnahmen befolgt werden.

Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Kleintiere ist außerdem festgesetzt, dass Einfriedungen sockel-

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung werden die bauordnungsrechtlichen Vorschriften auch in die 2. Änderung übernommen, um eine weitestmögliche Einbindung der geplanten baulichen Erweiterung in das bauliche Umfeld und den angrenzenden Landschaftsraum zu erreichen.

Zugunsten einer flexiblen Umsetzung der Planung werden Vorschriften zur baulichen Gestalt in Bezug auf Abstandsflächen, Dächer, Materialien und Farben, Einfriedungen und Gelände-veränderungen getroffen.

Die zulässigen Dachformen im Sondergebiet werden nicht beschränkt. Um eine Einbindung in die weithin einsehbare Umgebung zu gewährleisten, werden jedoch Regelungen zur Dachneigung und zu Materialien und Farben getroffen: Dächer von Gebäuden im Sondergebiet sind mit einer Neigung zwischen 0° und 10° auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ziegeln oder Metall in den Farben rot bis rotbraun oder in Grau- und Anthrazittönen zu erfolgen.

Zu bevorzugen wäre aus Sicht der Stadt Kitzingen eine extensive Begrünung der Dachflächen, die alternativ ebenfalls zulässig ist.

Zur Umsetzung der geplanten Bauvorhaben sind Veränderungen des bestehenden Geländes erforderlich. Durch die Regelung des maximalen Auf- und Abtrages, zum Ausgleich von Höhenunterschieden und zur Gestaltung von Böschungsflächen wird diese auf ein landschaftsverträgliches Maß begrenzt.

Die ausreichende Belichtung und Durchlüftung des Planungsgebietes und der Nachbargrundstücke bzw. -bebauung wird durch die Inkraftsetzung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sichergestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch dauerhaft gewährleistet.

7 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Öffentliche Maßnahmen zur Erschließung des Plangebiets sind nicht erforderlich. Die Planung dient dem Umbau, der Erweiterung und baulichen Ergänzung des bestehenden Klinikums. Die erforderliche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bereits vollständig hergestellt.

Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die Planung nicht zu erwarten, so dass die bestehenden Erschließungsanlagen ausreichend dimensioniert sind.

8 FLÄCHENBILANZ

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
Sondergebiet	6,02	98,21
davon flächige Pflanzbindungen	1,33	
davon private Verkehrsfläche (Hubschrauberlandeplatz)	0,135	
Öffentliche Verkehrsfläche	0,11	1,79
Versorgungsfläche	0,003	0,04
Gesamtfläche	6,13	100

Tab. 2: Flächenbilanz

9 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat am 21.09.2017 beschlossen, die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2019 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2020 bis zum 05.02.2020 beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG, T-Com, T NL Bayreuth BBN 25
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Rollout-Management
- Ericsson Services GmbH
- Fernwasserversorgung Franken
- Fränk. Überlandwerk AG
- Freiwillige Feuerwehr Kitzingen
- Gemeinde Großlangheim
- Gemeinde Rödelsee
- Kommunalgas Nordbayern
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Kitzingen
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
- Markt Schwarzach
- N-Energie Netz GmbH
- PLEdoc GmbH / Ferngas Nordbayern GmbH
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Luftfahrt-Bundesamt
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde

- Staatliches Bauamt Würzburg
- Amt Für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Stadtheimatspfleger Kitzingen
- Stadt Kitzingen, SG 63 Tiefbau
- Stadt Mainbernheim
- Stadt Ochsenfurt
- VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
- VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
- VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
- VG Kitzingen, Buchbrunn
- VG Kitzingen, Mainstockheim
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2020 bis 05.02.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.03.2020 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ in der Fassung vom 19.03.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

10 DATEN- UND RECHTSGRUNDLAGEN, LITERATUR- VERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2013): WMS-Server Denkmal-Daten. Online im Internet unter http://geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi? (Stand 03.11.2010).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2013): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online-Viewer (FIN-Web).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

STADT KITZINGEN (2012): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 07.03.2012 (39. Änderung).

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2017): P16/17 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von

Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985):
Regionalplan der Region Würzburg (2), zuletzt geändert und
fortgeschrieben durch die 12. Verordnung vom 13.12.2016.
Würzburg.

WÖLFEL BERATENDE INGENIEURE GMBH (2013): Klinikum
Kitzinger Land – Änderung Bebauungsplan Nr. 40 „Wilhelms-
berg“. Beratungsleistungen zum Schallschutz. Höchberg.
Stand 01.03.2013.

WÖLFEL ENGINEERING GMBH (2018): Klinikum Kitzinger
Land – 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 40
„Wilhelmsberg - Kitzingen“. Schallimmissionsprognose Ver-
kehrs- und Anlagenlärm. Höchberg. Stand 18.12.2018.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen in der Fassung der 41. Änderung, unmaßstäblich, mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	8
Abb. 2:	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 40 „Wilhelmsberg - Kitzingen“ in der Fassung der 1. Änderung, unmaßstäblich	9
Abb. 3:	Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung	10
Abb. 4:	Erweiterungsoptionen der Klinik Kitzyger Land, unmaßstäblich	11
Abb. 5:	Entwurfsplanung Hubschrauberlandestelle Klinik Kitzyger Land, Ausschnitt, unmaßstäblich	12
Abb. 6:	Bestandsplan, unmaßstäblich	23

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Aktuelle, laut rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Versiegelung, zulässige Versiegelung im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans	26
Tab. 2:	Flächenbilanz	30

ANLAGEN

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg - Kitzingen“ Stadt Kitzingen

Anlage 1

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß
§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, 05.12.2019

Anlage 2

Bestandsplan, 09.11.2017

Anlage 3

Bewertung des Baumbestandes, Artenliste, 30.11.2017

Anlage 4

Fachbeitrag Artenschutz:
Abschichtung planungsrelevanter Arten, 30.11.2017

Anlage 5

Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm
WÖLFEL ENGINEERING, 18.12.2018