

## **BESCHLUSSVORLAGE**

für

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ der Stadt Kitzingen mit Berichtigung (45. Änderung) des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen**

#### **A) SACHVERHALT**

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ gefasst. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch Planbeilage berichtigt (= 45. Änderung). Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB, erfolgte in der Zeit vom 18.01.2021 bis 22.02.2021, durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen und des zugehörigen Schallgutachtens. Die Bekanntgabe des Änderungsbeschlusses sowie der Offenlage im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, erfolgte am 09.01.2021 durch öffentlichen Aushang. Mit Schreiben vom 12.01.2021 wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Nachbarkommunen, frühzeitig am Bauleitplanverfahren beteiligt und gebeten eine Stellungnahme bis zum 22.02.2021 abzugeben.

1. Landratsamt Kitzingen, Bauen und Planungsrecht
2. Landratsamt Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt Kitzingen, Technischer Umweltschutz
4. Landratsamt Kitzingen, Kreisstraßenverwaltung
5. Landratsamt Kitzingen, Wasserrecht
6. Landratsamt Kitzingen, Bodenschutz
7. Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat
8. Landratsamt Kitzingen, Gesundheitsamt
9. Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
10. Regierung v. Ufr., SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
11. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
12. Staatliches Bauamt Würzburg
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen
14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
15. Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
16. Handwerkskammer für Ufr., Würzburg
17. Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Ufr., Würzburg
18. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
19. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
20. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Bamberg
21. PLEdoc GmbH, Essen
22. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Marktheidenfeld
23. N-ERGIE, Nürnberg
24. LKW – Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
25. Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
26. Ferngas Netzgesellschaft GmbH, Nürnberg
27. Deutsche Bahn AG, DB Services Immobilien GmbH, München
28. Stadt Kitzingen, SG 60, Bauverwaltung

- 
29. Stadt Kitzingen, SG 63, Tiefbau
  30. Stadt Dettelbach
  31. Stadt Mainbernheim
  32. Stadt Marktsteft
  33. Stadt Ochsenfurt
  34. Markt Großlangheim
  35. Markt Schwarzach a.M.
  36. Gemeinde Albertshofen
  37. Gemeinde Biebelried
  38. Gemeinde Buchbrunn
  39. Gemeinde Mainstockheim
  40. Gemeinde Rödelsee
  41. Gemeinde Sulzfeld a.M.

---

Während der öffentlichen Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, haben einige Bürger Einwände, Bedenken und Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgetragen.

---

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen, haben im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, keine Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes abgegeben:

1. Landratsamt Kitzingen, Kreisstraßenverwaltung
2. Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen
4. Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Ufr., Würzburg
5. Ferngas Netzgesellschaft GmbH, Nürnberg
6. Stadt Kitzingen, SG 63, Tiefbau
7. Stadt Mainbernheim
8. Stadt Marktsteft
9. Markt Großlangheim
10. Markt Schwarzach a.M.
11. Gemeinde Albertshofen
12. Gemeinde Biebelried
13. Gemeinde Buchbrunn
14. Gemeinde Mainstockheim
15. Gemeinde Sulzfeld a.M.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen, haben im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, ihr Einverständnis mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes geäußert:

1. Landratsamt Kitzingen, Wasserrecht
2. Landratsamt Kitzingen, Bodenschutz
3. Staatliches Bauamt Würzburg
4. Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
5. Handwerkskammer für Ufr., Würzburg
6. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
7. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
8. PLEdoc GmbH, Essen
9. Stadt Kitzingen, SG 60, Bauverwaltung

10. Stadt Dettelbach
11. Stadt Ochsenfurt
12. Gemeinde Rödelsee

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, haben im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben, und darin Einwände, Bedenken, Anregungen und Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgetragen:

1. Landratsamt Kitzingen, Bauen und Planungsrecht
2. Landratsamt Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt Kitzingen, Technischer Umweltschutz
4. Landratsamt Kitzingen, Gesundheitsamt
5. Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
6. Regierung v. Ufr., SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
7. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
8. Staatliches Bauamt Würzburg
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Bamberg
11. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Marktheidenfeld
12. N-ERGIE, Nürnberg
13. LKW – Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
14. Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
15. Deutsche Bahn AG, DB Services Immobilien GmbH, München

## **B) BEHANDLUNG DER EINWENDUNGEN, BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER IM VERFAHREN NACH § 3 ABS. 1 BAUGB**

### **1. Widerspruch BÜRGER 1 vom Februar 2021**

BÜRGER 1, hat schriftlich Widerspruch zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ vorgetragen.

Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Der Widerspruch wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.*

*Zu den Einzelpunkten des Schreibens, sind seitens des Stadtrates folgende Feststellungen veranlasst:*

*Zu 1.:*

*Dem Stadtrat ist bekannt, dass aufgrund der naturräumlichen Lage Kitzingens und seiner Umgebung, der allgemeine Klimawandel gerade für das mittlere Maintal nachteilige Auswirkungen mit sich bringt.*

*Die Stadt Kitzingen versucht verständlicherweise, auch im Rahmen ihrer hoheitlichen Planungen, diesen Auswirkungen zu begegnen. Die vorliegend eher subjektive und allgemeine Betrachtungsweise zum Klimawandel, kann jedoch dem Stadtrat nicht als Grundlage dafür dienen, sich einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtgebietes künftig zu verschließen. Vorliegend gilt es, das seit Jahren vorhandene Entwicklungspotenzial im Bereich des Schützenhauses zu nutzen, um die Stadtentwicklung voranzubringen.*

Vorhandene „Vorbelastungen“ durch Bestandsnutzungen, und die damit in Verbindung stehenden klimatischen oder verkehrlichen Missstände außerhalb des Plangebietes, bilden keine Abwägungsgrundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Über die bauleitplanerischen Festsetzungen wird versucht, soviel Grün zu erhalten bzw. neu anzulegen, als dies möglich erscheint.

Über ein zwischenzeitlich eigens erstelltes Be- und Durchlüftungsgutachten, wird nachgewiesen, dass sich infolge einer mehrgeschossigen Bebauung am vorliegend beplanten Standort, keine Negativbeeinträchtigung des örtlichen bzw. des Stadtklimas einstellen wird. Das Gutachten wird der Bebauungsplanänderung als verbindlicher Bestandteil beigefügt, und im nächsten Verfahrensschritt den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.

Zu 2.:

Die Möglichkeit für eine Bebauung bzw. Nutzung des vorliegend neu beplanten Siedlungsstandortes „Steigweg“, besteht bereits seit 25 Jahren. Mit der seinerzeitigen Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes, wurden die Grundlagen für die Realisierung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO geschaffen, in dem neben einer Wohnnutzung auch die Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben zulässig wäre. Hierzu zählen u.a. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten, Hotels, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (vgl. § 6 Abs. 2 BauNVO).

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob derartige Nutzungen, welche die Stadt Kitzingen seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 1996, „einfach so“ (ohne Bürger- und Behördenbeteiligung) hätte umsetzen können, die bessere Alternative zum nunmehr vorgesehenen Wohngebiet gewesen wäre.

Am Standort wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung versucht, den, die künftigen Bauflächen umgebenden, vorhandenen Baumbestand soweit als möglich zu erhalten. Vor allem wurde bei den hierfür maßgeblichen Bebauungsplanfestsetzungen darauf geachtet, dass das im Geltungsbereich gelegene Gehölzbiotop, räumlich nicht von den notwendigen Rodungsmaßnahmen betroffen ist. Zusätzlich wird über das (zwischenzeitlich erhöhte) festgesetzte private Pflanzgebot bauleitplanerisch dafür Sorge getragen, dass eine adäquate (Ersatz-)Durchgrünung stattfindet. Damit wird sichergestellt, dass mindestens 65 Laubbäume innerhalb des Areals gepflanzt werden müssen.

Insofern wird seitens der Stadt versucht, der im Rahmen einer Bebauung nicht zu vermeidenden Versiegelung, soweit als möglich entgegen zu wirken.

Ergänzend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die mehrgeschossig geplanten Gebäudeoberkanten nicht 20 m, sondern im Mittel max. ca. 16 m über dem derzeitigen bzw. geplanten Geländeniveau gelegen hätten. Durch die zwischenzeitlich vorgesehene Reduzierung der zulässigen Maximalgebäudehöhe auf 23,50 m ü. NN, reduziert sich dieser Wert auf max. ca. 14,50 m. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, kann eine max. Realversiegelung durch Gebäude von max. knapp 5.600 m<sup>2</sup> erfolgen. Lediglich durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und – durch Tiefgaragen – wird eine Überschreitung bis zu einem Faktor von max. 0,9 zulässig (vgl. Festsetzung Buchstabe B Ziffer 2.2 des Bebauungsplanes). Hierbei ist zu beachten, dass vorliegend die geplante Tiefgarage hauptsächlich für die Ausnahme zur Überschreitung der festgesetzten GRZ ist, da gemäß BauNVO auch unterirdische Geschosse auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind. Über der Tiefgarage entsteht das „Freigelände“ des Wohnareals (Wege, Grünflächen, Baumpflanzungen).

Zu 3.:

*Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß Bebauungsplan in das Grundwasser versickert oder in Zisternen gespeichert werden. Lediglich der Notüberlauf der Zisternen sowie das anfallende, und abwasserhydraulisch zu vernachlässigende (Haus)Schmutzwasser, wird an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen. Mit diesem Entwässerungssystem, können hydraulische Überlastungen (Rückstau) des bestehenden Kanales vermieden werden. Dieser Ansatz steht im Einklang mit den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, und ist für Siedlungsflächen inzwischen gängige Praxis. Das am Verfahren beteiligte WWA, begrüßt dies in seiner Stellungnahme im Hinblick auf den Klimawandel ausdrücklich.*

*Da der Planstandort am Steigweg bereits seit Jahrzehnten als Siedlungsfläche im städtischen Flächennutzungsplan, und als konkreter Bebauungsplan für ein Mischgebiet, Teil der städtischen Abwasserplanung ist, liegen die Voraussetzungen für ein schadloses Ableiten der Wassermengen im Grundsatz vor (ausreichend dimensionierte Rohrleitungen). Das geplante Gebiet „Steigweg“, wurde in der aus dem Jahr 2007 stammenden „hydrodynamischen Kanalnetz- und Schmutzfrachtberechnung“ der Stadt Kitzingen, mit beaufschlagt.*

*Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass bei langanhaltenden Starkregenereignissen, ein Versagen der vorhandenen Kanalisation im gesamten Stadtgebiet, grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann.*

Zu 4.:

*Wie bereits angemerkt, wird das im Geltungsbereich gelegene Gehölzbiotop erhalten. In den ausgelegten Bebauungsplanunterlagen war dargelegt, dass ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt wurde, dieses aufgrund der jahreszeitlichen Einschränkungen aber noch nicht erstellt werden konnte. Das Gutachten liegt nun vor, und dient dem Stadtrat somit als konkrete Abwägungshilfe zur Berücksichtigung der vom Planvorhaben betroffenen, artenschutzrechtlichen Belange. Die gutachterliche Bewertung zeigt den, nach dem BayNatSchG erforderlichen, Umgang mit dem vorgefundenen Artenspektrum auf, und schlägt geeignete Bebauungsplanfestsetzungen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen potenziell vorhandener Tierarten vor. Diese werden vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert. Die Einhaltung der besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen, bildet in der Folge einen verbindlichen Bestandteil für die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit/Genehmigung der Wohnanlage. Die Art und der Umfang der Maßnahmen, wird den beteiligten Behörden und den Bürgern, im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes für die Bebauungsplanänderung, zur Einsicht- und Stellungnahme vorgelegt.*

Zu 5.:

*Von den am Verfahren beteiligten Behörden wurde mitgeteilt, dass für die überplante Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt ist. Der Baugrund wird vor Baubeginn geotechnisch untersucht. Über spezielle Gründungsmaßnahmen, ist es bedarfsweise möglich, eine ausreichende Tragfähigkeit für die künftigen Baukörper zu gewährleisten. Dieses Vorgehen bildet die gängige Praxis für geplante Hoch- und Tiefbauten aller Art.*

*In den Bebauungsplan wird aufgrund des geäußerten Kampfmittelverdachts, ein nachrichtlicher Hinweis integriert, in dem auf den erforderlichen Umgang im Falle von Kampfmittelfunden, sowie die grundsätzliche Sorgfaltspflicht im Rahmen von Bodenarbeiten aufmerksam gemacht wird. Für eine Kampfmittelsondierung ist die Gehölzrodung im Baubereich zwingend erforderlich. Insofern kann diese erst nach Rechtskraft*

*der Bebauungsplanänderung, vor Beginn von Baumaßnahmen auf dem Gelände, durchgeführt werden.*

Zu 6.:

*Die grundsätzlich angespannte, verkehrliche Situation im Stadtgebiet Kitzingen, ist dem Stadtrat bekannt. Wie den Planunterlagen entnommen werden kann, ist die Zufahrt zum Wohngebiet über den Steigweg vorgesehen. Der durch die künftigen Bewohner entstehende Verkehr, kann gemäß zwischenzeitlich erfolgter Verkehrsuntersuchung, von den städtischen Hauptverkehrsstraßen aufgenommen werden. Innerhalb des Areals werden ausreichend Fahrwege für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Oberirdisch sind Besucherstellplätze vorgesehen. Die Tiefgaragen für die Anwohner sollen, nach zwischenzeitlich erfolgter Anpassung der Planung, unmittelbar von der Bestandsstraße Steigweg angefahren werden. Der „gebietsinterne“ Fahrverkehr wird sich somit auf den „Knotenpunkt“ Baugebietszufahrt/Steigweg konzentrieren. Der Verkehr in der Nachtzeit, wird sich aufgrund der reinen Wohnnutzung, auf einer in einem städtisch geprägten Umfeld üblichen Frequentierung einpendeln. Der Stadtrat geht davon aus, dass sich deshalb durch das Baugebiet „Steigweg“ keine relevante Erhöhung des Durchgangsverkehrs in den umliegenden Siedlungsgebieten einstellen wird.*

*Best. Verkehrsbelastungen, für die beispielsweise der „Innopark“ maßgeblich zeigt, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung für das Wohnbaugebiet „Steigweg“. Im gesamten Kitzinger Stadtgebiet, verteilt sich der Verkehr auf die vorhandenen Straßen und Wege, wie dies die urbane Nutzung grundsätzlich auch erwarten lässt. Ein Abwehranspruch gegen den städtischen Verkehr, ergibt sich daraus nicht. Das Verkehrsgutachten wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.*

*Die Lärmsituation im Planbereich wurde durch ein Fachgutachten bewertet, welches den Bebauungsplanunterlagen bereits beilag. Die notwendigen Lärmschutzfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert, Erläuterungen hierzu sind zusätzlich in der Begründung enthalten.*

*Aus der gutachterlichen Bewertung, die zwischenzeitlich auch eine Bewertung der möglichen Immissionen aus dem im Baugebiet entstehenden Parkverkehr beinhaltet, und den Bebauungsplanfestsetzungen wird deutlich, über welche Maßnahmen eine lärmverträgliche Nutzung des Wohngebietes sichergestellt werden kann/soll.*

*Weitergehende Untersuchungen, zu evtl. Negativauswirkungen auf die benachbarten Grundstücke durch die geplante Wohnnutzung selbst, wurden bislang nicht angestellt, da aufgrund der Eigenart eines Wohngebietes grundsätzlich nicht davon auszugehen ist, dass hierdurch nachteilige Lärmemissionen für die Nachbarschaft entstehen. Die Fahrgeräusche durch den Pkw-Verkehr der künftigen Anwohner bzw. deren Besucher, werden sich auf den Steigweg/Westtangente konzentrieren.*

*Sonstige Emissionen, über Heizungsabgase oder Verkehrsabgase hinaus, sind aus der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten.*

*Als fundierte Abwägungsgrundlage, dienen dem Stadtrat die ergänzten, bzw. zwischenzeitlich zusätzlich erstellten Gutachten, sodass auf dieser Grundlage davon ausgegangen werden kann, dass im Falle der Realisierung des Wohngebietes „Steigweg“, (weiterhin) im gesamten Planraum gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.*

Zu 7.:

*Im innerstädtischen Bereich besteht grundsätzlich kein Abwehranspruch gegen Einsichtnahme durch die unmittelbare Nachbarschaft. Die Bebauungsplanfestsetzungen lassen deutlich erkennen, dass zum Oberbäumle und zur Winterleite hin, der Baumbestand soweit als möglich erhalten bleibt. Im Schemaschnitt zum Bauvorhaben (sh. Begründung) ist dargestellt, dass durch Topographie (Böschung) und verbleibende Gehölze (Biotop), den monierten nachbarschaftlichen „Blickbeziehungen“ zum Oberbäumle, wirksam begegnet werden kann.*

*Trotz alledem beschließt der Stadtrat, die Maximalgebäudehöhen im gesamten Plangebiet auf 234,50 m ü. NN zu begrenzen, sodass auch die bislang in der Gebietsmitte verortete Bebauung (bislang Maximalhöhe 237 m ü. NN zulässig), nochmals deutlich in der Höhe reduziert wird.*

Zu 8.:

*Bei genauer Betrachtung des in der Begründung zum Bebauungsplan abgebildeten Übersichtsplanes sowie des Schemaschnittes für die geplante Wohnanlage, wird deutlich, dass sowohl über die vorhandene Topographie (best. Dammböschung zur Baugebietslage „Am Oberbäumle“) als auch über den Erhalt des randlichen Gehölzbestandes, die Voraussetzungen gegeben sind, die geplanten mehrgeschossigen Gebäude städtebaulich „schonend“ in das direkt angrenzende Stadtbild zu integrieren. Darauf wurde bei der Konzeption, auch auf der Basis der abgehaltenen Infoveranstaltungen, vom Stadtrat großer Wert gelegt. Schlussendlich war dies für den Stadtrat ein maßgebendes Entscheidungskriterium für die nunmehr vorgesehene Bebauungsplanänderung. Zur weiteren Verbesserung, beschließt der Stadtrat eine zusätzliche Reduzierung der Maximalgebäudehöhen.*

*Bei Betrachtung der „aufzuhebenden Baugrenzen“ des Ursprungsbebauungsplanes, wird zudem deutlich, dass die künftigen Gebäude weiter entfernt von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen „Am Oberbäumle“ errichtet werden können, als dies bisher zulässig war.*

*Bayern- und deutschlandweit soll die Innenentwicklung von Städten und Orten im Vordergrund stehen. Um diese zu fördern, soll u.a. in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte ermöglicht werden. Diesem Grundsatz wird, durch die Zulassung mehrgeschossiger Gebäude, im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung gefolgt. Am Standort soll ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden, insofern wird bei der Gebäudegestaltung großer Wert auf ansprechende Architektur und hochwertige Fassadenansichten gelegt. Letztendlich bleibt festzuhalten, dass es in Städten und Orten, keinen Anspruch der Nachbarn auf die Beibehaltung der bisherigen Bebauungsdichte gibt.*

Zu 9.:

*Die rein subjektive Vermutung, dass durch die geplante mehrgeschossige Bebauung, eine Wertminderung der Nachbargrundstücke zu erwarten ist, entbehrt einer abwägungsrelevanten Grundlage. Eine derartige Betrachtungsweise würde jegliche bauliche Entwicklung im städtischen Bereich in Frage stellen. Wie bereits mehrfach dargelegt, soll/kann durch verschiedene bauliche und bauleitplanerische Regelungen dafür Sorge getragen werden, dass keine Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung erfolgt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Realisierung einer zeitgemäßen, städtisch geprägten Wohnanlage geschaffen werden, die der aktuellen städtebaulichen Situation für das Stadtgebiet Rechnung trägt. Die ursprünglich vorgesehene Mischbebauung für Wohnen und Gewerbe, fand in den zurückliegenden Jahr-*

*zehnten keine Akzeptanz für potenzielle Bauwerber. Deshalb sieht sich die Stadt Kitzingen gezwungen, den veränderten Anforderungen für eine städtebauliche Weiterentwicklung zu entsprechen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Steigweg“ ist ein wichtiger Schritt hierzu.*

*Das Stadtgebiet von Kitzingen ist urban geprägt. Um flächensparend zu bauen, propagieren die Landesbau- und -planungsbehörden regelmäßig, eine Erhöhung der Nutzungsdichte in den vorhandenen und neuen Siedlungsflächen. Vorliegend wird versucht, diesem Grundsatz, durch die Zulassung einer mehrgeschossigen Bauweise, gerecht zu werden. Aufgrund des topographischen Ist-Zustandes und des im Plangebiet verbleibenden Gehölzbestandes, ergeben sich am Standort Steigweg sehr gute Voraussetzungen, um die neuen, höheren Gebäude, in die umgebende Bebauung aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu integrieren. Über die schematische Schnittführung in der Bebauungsplanbegründung, ist dies nachvollziehbar dargelegt.*

*Zu 10.:*

*Die Stadt Kitzingen folgt mit der Ausweisung eines Wohngebietes, den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formulierten Zielen. Da die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen begrenzt sind, sollen neue Potenziale entwickelt werden.*

*Während der Planerarbeitung hat man sich in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt dazu entschieden, anstelle eines Mischgebietes (wie im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen), ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, obwohl die Lärmbetrachtung für ein Mischgebiet (hier gelten höhere Immissionsgrenzwerte) deutlich positiver ausfallen würde. Städtebauliche („Traiding-Down-Effekt“) bzw. bauleitplanerische (unzulässiger „Etikettenschwindel“) Gründe hinsichtlich der angestrebten Real(Wohn)nutzung, waren die Ursache hierfür.*

*Der Stadtrat ist grundsätzlich dazu verpflichtet, im Rahmen seiner Planungshoheit die geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Gesetze zu beachten. Die finanzielle Situation der Stadt steht meist im Vordergrund, und ist schlussendlich Maßgabe für alle Entscheidungen für eine bauliche Weiterentwicklung. Vorliegend übernimmt jedoch der Investor und Grundstückseigentümer sämtliche Planungs- und Herstellungskosten für die Verwirklichung des neuen, und der Stadtentwicklung zuträglichen Wohnquartiers am Steigweg, sodass die Stadtkasse nicht beansprucht wird.*

*Für die Stadt Kitzingen ist die Nutzung des lange Jahre schlummernden Siedlungspotenziales am Steigweg, ein wichtiger Schritt zur Belebung der gesamten Innenstadt. Ein solches Projekt kann jedoch nur mit der Akzeptanz der Bevölkerung entstehen bzw. sinn- und planvoll genutzt werden.*

*Zusammenfassend sieht sich der Stadtrat darin bestätigt, dass dieses Vorhaben sehr gut dazu geeignet ist, einen attraktiven Siedlungsstandort am Rand der Altstadt bereitzustellen. Für die Innenstadt werden durchwegs positive Synergieeffekte erwartet. Der Stadtrat hat sich deshalb dazu entschieden das Vorhaben zu unterstützen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zu schaffen.*

*In der Gesamtschau ergeht vom Stadtrat abschließend der Beschluss, an der Planung vollumfänglich festzuhalten, und das Bebauungsplanänderungsverfahren weiterzuführen.*

Bürger 2 sowie Bürger 3, haben jeweils schriftlich Einspruch zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ vorgetragen. Die Schreiben sind inhaltlich wortgleich und somit identisch. Aus diesem Grund erfolgt eine gemeinsame Abwägung der Einsprüche durch den Stadtrat.

Beide Schreiben werden dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Der Widerspruch wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.*

*Im Einzelnen sieht sich der Stadtrat zu folgenden Feststellungen veranlasst:*

*Zur geplanten Bebauung:*

*Bei genauer Betrachtung des in der Begründung zum Bebauungsplan abgebildeten Übersichtsplanes sowie des Schemaschnittes für die geplante Wohnanlage, wird deutlich, dass sowohl über die vorhandene Topographie (best. Dammböschung zur Baugebietslage „Am Oberbäumle“) als auch über den Erhalt des randlichen Gehölzbestandes, die Voraussetzungen gegeben sind, die geplanten mehrgeschossigen Gebäude städtebaulich „schonend“ in das direkt angrenzende Wohnumfeld sowie das Stadtbild zu integrieren. Darauf wurde bei der Konzeption, auch auf der Basis der abgehaltenen Infoveranstaltungen, vom Stadtrat großer Wert gelegt. Schlussendlich war dies für den Stadtrat ein maßgebendes Entscheidungskriterium für die nunmehr vorgesehene Bebauungsplanänderung.*

*Die Anzahl und Stellung der geplanten Gebäude, musste vom Investor nachträglich jedoch nochmals angepasst werden, da dies aus lärmschutztechnischer Sicht angeraten wurde (Schaffung eines Gebäuderiegels entlang Hauptlärmquelle Bahngleise). Dieses Vorgehen wurde mit dem städtischen Bauamt abgestimmt. Die Geschossigkeit des bahnnahen Gebäuderiegels wurde auf die erforderliche Abschirmwirkung abgestellt. Die rückwärtig geplanten Gebäude, wurden so bemessen, dass das höchste Plangeschoss die oberen Geschosse der bestehenden Bebauung am Oberbäumle nicht überragen. Insofern stellt sich nach Ansicht des Stadtrates, eine auf alle Belange abgestimmte Bebauung dar. Zur weiteren Verbesserung beschließt der Stadtrat für alle Gebäude des Wohngebietes „Steigweg“, eine maximale Obergrenze von 234,50 m ü. NN, wodurch im Vergleich zum bisherigen Planstand, eine Höhenreduzierung um 2,50 m erfolgt.*

*Das Stadtgebiet von Kitzingen ist urban geprägt. Um flächensparend zu bauen, propagieren die Landesbaubehörden regelmäßig, eine Erhöhung der Bebauungsdichte in den vorhandenen und neuen Siedlungsflächen. Vorliegend wird versucht, diesem Grundsatz, durch die Zulassung einer mehrgeschossigen Bauweise, gerecht zu werden. Aufgrund der Topographie und des verbleibenden Gehölzbestandes, ergeben sich am Standort Steigweg sehr gute Voraussetzungen, um die neuen und höheren Gebäude, in die umgebende Bebauung aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern einzubinden.*

*Bei Betrachtung der „aufzuhebenden Baugrenzen“ des Ursprungsbebauungsplanes, wird zudem deutlich, dass die künftigen Gebäude weiter entfernt von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen „Am Oberbäumle“ errichtet werden können, als dies bisher zulässig war.*

*Letztendlich bleibt festzuhalten, dass es in Städten und Orten, keinen Anspruch der Nachbarn auf die Beibehaltung der bisherigen Bebauungsdichte gibt.*

- zu Wertverlust / Wohnwert:

*Die allgemeine Behauptung, dass durch die geplante mehrgeschossige Bebauung, eine Wertminderung der Nachbargrundstücke zu erwarten ist, entbehrt einer abwägungsrelevanten Grundlage. Eine derartige Betrachtungsweise würde jegliche bauliche Entwicklung im städtischen Bereich in Frage stellen. Wie bereits dargelegt, soll bzw. kann vorliegend durch verschiedene bauliche und bauleitplanerische Regelungen dafür Sorge getragen werden, dass keine Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung bzw. des „Wohnwertes“ erfolgt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Realisierung einer zeitgemäßen, städtisch geprägten Wohnanlage gebildet werden, die der aktuellen städtebaulichen Situation für das Stadtgebiet Rechnung trägt. Die ursprünglich für den Standort vorgesehene Mischbebauung für Wohnen und Gewerbe, fand in den zurückliegenden Jahrzehnten keine Akzeptanz für potenzielle Bauwerber. Deshalb sieht sich die Stadt Kitzingen gezwungen, den veränderten Anforderungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung zu entsprechen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Steigweg“ ist ein wichtiger Schritt hierzu.*

*- zu Verkehrsaufkommen:*

*Die grundsätzlich angespannte, verkehrliche Situation im Stadtgebiet Kitzingen, ist dem Stadtrat bekannt. Wie den Planunterlagen entnommen werden kann, ist die Zufahrt zum Wohngebiet über den Steigweg vorgesehen. Der durch die künftigen Bewohner entstehende Verkehr, kann von den städtischen Hauptverkehrsstraßen aufgenommen werden, was durch ein zwischenzeitlich erstelltes Verkehrsgutachten auch belegt wird. Innerhalb des Areals werden ausreichend Fahrwege für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Oberirdisch sind Besucherstellplätze vorgesehen. Die Tiefgaragen für die Anwohner werden, unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Anpassung des Planvorhabens, direkt vom Steigweg aus angefahren. Der gebietsinterne Fahrverkehr wird sich somit auf den „Knotenpunkt“ Baugebietszufahrt/Steigweg konzentrieren. Der Verkehr in der „Nachtzeit“, wird sich aufgrund der reinen Wohnnutzung, auf einer in einem städtisch geprägten Umfeld üblichen Frequenzierung einpendeln.*

*Der Stadtrat geht davon aus, dass sich deshalb durch das Baugebiet „Steigweg“ keine Erhöhung des Durchgangsverkehrs am Oberbäumle einstellen wird.*

*Best. Verkehrsbelastungen, für die beispielsweise der „Innopark“ maßgeblich zeigt, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung für das Wohnbaugebiet „Steigweg“. Im gesamten Kitzingen Stadtgebiet, verteilt sich der Verkehr auf die vorhandenen Straßen und Wege, wie dies die urbane Nutzung grundsätzlich auch erwarten lässt. Ein Abwehranspruch gegen den städtischen Verkehr, ergibt sich daraus nicht.*

*- zu Lärm:*

*Die Lärmsituation im Planbereich wurde durch ein Fachgutachten bewertet, welches den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wurde. Die notwendigen Lärmschutzfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert, Erläuterungen hierzu sind zusätzlich in der Begründung enthalten.*

*Aus der gutachterlichen Bewertung, die zwischenzeitlich auch eine Bewertung der möglichen Immissionen aus dem im Baugebiet entstehenden Parkverkehr beinhaltet, und den Bebauungsplanfestsetzungen wird deutlich, über welche Maßnahmen eine lärmverträgliche Nutzung des Wohngebietes sichergestellt werden kann/soll.*

*Weitergehende Untersuchungen, zu evtl. Negativauswirkungen auf die benachbarten Grundstücke durch die geplante Wohnnutzung selbst, wurden bislang nicht angestellt, da aufgrund der Eigenart eines Wohngebietes grundsätzlich nicht davon auszugehen ist, dass hierdurch nachteilige Lärmemissionen für die Nachbarschaft entstehen. Die*

*Fahrgeräusche durch den Pkw-Verkehr der künftigen Anwohner bzw. deren Besucher, werden sich überwiegend auf den Steigweg konzentrieren.*

*Sonstige Emissionen, über Heizungsabgase oder Verkehrsabgase hinaus, sind aus der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten.*

*Als fundierte Abwägungsgrundlage, dienen dem Stadtrat die ergänzten, bzw. zwischenzeitlich zusätzlich erstellten Gutachten, sodass auf dieser Grundlage davon ausgegangen werden kann, dass im Falle der Realisierung des Wohngebietes „Steigweg“, (weiterhin) im gesamten Planraum gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.*

*- zu Einblick in Wohnbereich:*

*Im innerstädtischen Bereich besteht grundsätzlich kein Abwehranspruch gegen Einsichtnahme durch die unmittelbare Nachbarschaft. Die Bebauungsplanfestsetzungen lassen deutlich erkennen, dass zum Oberbäumle und zur Winterleite hin, der Baumbestand soweit als möglich erhalten bleibt. Im Schemaschnitt zum Bauvorhaben (sh. Begründung) ist dargestellt, dass durch Topographie (Böschung) und verbleibende Gehölze (Biotop), den monierten nachbarschaftlichen „Blickbeziehungen“ wirksam begegnet werden kann. Die Reduzierung der Maximalgebäudehöhe im Wohngebiet, trägt hierzu zusätzlich bei.*

*- zu Stellplätze:*

*Wie den Planunterlagen entnommen werden kann, ist die Zufahrt zum Wohngebiet über den Steigweg vorgesehen. Der durch die künftigen Bewohner und deren Besucher entstehende Verkehr, wird im Bereich des Steigweges verteilt. Oberirdisch sind Besucherstellplätze vorgesehen. Die Tiefgaragen für die Anwohner werden unmittelbar vom Steigweg aus angefahren. Der Verkehr in der „Nachtzeit“, wird sich aufgrund der reinen Wohnnutzung, auf einer in einem städtisch geprägten Umfeld üblichen Frequenzierung einpendeln. Die Kapazität der Tiefgaragen wird anhand gängiger Erfahrungswerte, auf die zu erwartende Einwohnerzahl ausgelegt. In der Gesamtbetrachtung geht der Stadtrat somit davon aus, dass genügend Stellplätze zur Verfügung stehen.*

*- zu Biotop / Natur- und Artenschutz:*

*Am Standort wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung versucht, den, die künftigen Bauflächen umgebenden, vorhandenen Baumbestand soweit als möglich zu erhalten. Vor allem wurde bei den hierfür maßgeblichen Bebauungsplanfestsetzungen darauf geachtet, dass das im Geltungsbereich gelegene Gehölzbiotop, räumlich nicht von den notwendigen Rodungsmaßnahmen betroffen ist. Zusätzlich wird über das festgesetzte private Pflanzgebot bauleitplanerisch dafür Sorge getragen, dass eine adäquate (Ersatz-)Durchgrünung stattfindet. Damit wird sichergestellt, dass mindestens 65 Laubbäume innerhalb des Areals gepflanzt werden müssen.*

*In den ausgelegten Bebauungsplanunterlagen war dargelegt, dass ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt wurde, dieses aufgrund der jahreszeitlichen Einschränkungen aber noch nicht erstellt werden konnte. Das Gutachten liegt nun vor, und dient dem Stadtrat somit als konkrete Abwägungshilfe zur Berücksichtigung der vom Planvorhaben betroffenen, artenschutzrechtlichen Belange. Die gutachterliche Bewertung zeigt den, nach dem BayNatSchG, erforderlichen Umgang mit dem vorgefunde-*

nen Artenspektrum auf, und schlägt geeignete Bebauungsplanfestsetzungen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen potenziell vorhandener Tierarten vor. Diese werden vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert. Die Einhaltung der besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen, bildet in der Folge einen verbindlichen Bestandteil für die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit/Genehmigung der Wohnanlage. Die Art und der Umfang der Maßnahmen, wird den beteiligten Behörden und den Bürgern, im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes für die Bebauungsplanänderung, zur Einsicht- und Stellungnahme vorgelegt.

Vorliegend handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, welcher gemäß § 13a BauGB in einem „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt werden kann. Der Unterschied zu einem Regelverfahren liegt darin, dass keine formelle Umweltprüfung (mit eigenständigem Umweltbericht) erfolgen muss, und dass auf die Ausweisung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen verzichtet werden kann. Diese Vorgehensweise stellt gemäß aktueller Rechtslage (BauGB), eine Erleichterung im Sinne eines Bauleitplanverfahrens zur Nutzbarmachung von Flächen innerhalb des Stadtgebietes dar. Die Notwendigkeit zur Prüfung und Abwägung aller relevanten bauleitplanerischen Belange, bleibt davon jedoch unberührt.

Aufgrund sich zwischenzeitlich bietender Möglichkeiten, ergeht der Beschluss, dass – trotz keiner bauordnungsrechtlichen Verpflichtung hierzu – im Weiteren eine „freiwillige“ Ausgleichsfläche für die vorliegende Bebauungsplanänderung festgesetzt wird. In Verbindung mit der zeitgleich laufenden Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, wird dies naturschutzfachlich von der Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen.

Es wird festgestellt, dass die Stadt Kitzingen somit in Sachen Natur- und Artenschutz, in vorbildlicher Art und Weise, ihrem Planungsauftrag nachkommt.

Die Stadt Kitzingen folgt mit der Ausweisung eines Wohngebietes, den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formulierten Zielen. Da die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen begrenzt sind, sollen neue Potenziale entwickelt werden.

Die finanzielle Situation der Stadt steht dabei meist im Vordergrund, und ist schlussendlich Maßgabe für alle Entscheidungen für eine bauliche Weiterentwicklung. Vorliegend übernimmt jedoch der Investor und Grundstückseigentümer sämtliche Planungs- und Herstellungskosten für die Verwirklichung des neuen, und der Stadtentwicklung zuträglichen Wohnquartiers am Steigweg, sodass die Stadtkasse nicht beansprucht wird.

Für die Stadt Kitzingen ist die Nutzung des lange Jahre schlummernden Siedlungspotenziales am Steigweg, ein wichtiger Schritt zur Belebung der gesamten Innenstadt. Ein solches Projekt kann jedoch nur mit der Akzeptanz der Bevölkerung entstehen bzw. sinn- und planvoll genutzt werden.

Zusammenfassend sieht sich der Stadtrat darin bestätigt, dass dieses Vorhaben sehr gut dazu geeignet ist, einen attraktiven Siedlungsstandort am Rand der Altstadt bereitzustellen. Für die Innenstadt werden durchwegs positive Synergieeffekte erwartet. Der Stadtrat hat sich deshalb dazu entschieden das Vorhaben zu unterstützen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zu schaffen.

In der Gesamtschau ergeht vom Stadtrat abschließend der Beschluss, an der Planung vollumfänglich festzuhalten, und das Bebauungsplanänderungsverfahren weiterzuführen.

### 3. Widerspruch BÜRGER 4 sowie Widerspruch BÜRGER 5 vom 19.02.2021

Bürger 4 und Bürger 5, haben jeweils schriftlich Widerspruch zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ vorgetragen. Die Schreiben sind inhaltlich wortgleich und somit identisch. Aus diesem Grund erfolgt eine gemeinsame Abwägung der Widersprüche durch den Stadtrat.

Beide Schreiben werden dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Der Widerspruch wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.*

*Im Einzelnen sieht sich der Stadtrat zu folgenden Feststellungen veranlasst:*

*Zu 1.:*

*Vorliegend handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, welcher gemäß § 13a BauGB in einem „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt werden kann. Der Unterschied zu einem Regelverfahren liegt darin, dass keine formelle Umweltprüfung (mit eigenständigem Umweltbericht) erfolgen muss, und dass auf die Ausweisung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen verzichtet werden kann. Die Erläuterungen hierzu, konnten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Begründung zum Bebauungsplan auf den Seiten 4 und 18 entnommen werden. Diese Vorgehensweise stellt gemäß aktueller Rechtslage (BauGB), somit eine Erleichterung im Sinne eines Bauleitplanverfahrens zur Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich des Stadtgebietes dar. Die Notwendigkeit zur Prüfung und Abwägung aller relevanten bauleitplanerischen Belange, bleibt davon aber unberührt. Die besonders betroffenen Belange des Artenschutzes, wurden zwischenzeitlich im weiteren Verfahrensverlauf gutachterlich geprüft und beachtet.*

*Einwände oder Hinweise zur gewählten Verfahrensart nach § 13a BauGB, wurden von den Behörden im Zuge deren Beteiligung nicht vorgetragen.*

*Bei genauer Betrachtung des in der Begründung zum Bebauungsplan abgebildeten Übersichtsplanes sowie des Schemaschnittes für die geplante Wohnanlage, wird deutlich, dass sowohl über die vorhandene Topographie (best. Dammböschung zur Baugebietslage „Am Oberbäumle“) als auch über den Erhalt des randlichen Gehölzbestandes, die Voraussetzungen dafür gegeben sind, die geplanten mehrgeschossigen Gebäude städtebaulich „schonend“ in das direkt angrenzende Stadtbild zu integrieren. Darauf wurde bei der Konzeption, auch auf der Basis der abgehaltenen Infoveranstaltungen, vom Stadtrat großer Wert gelegt. Schlussendlich war dies für den Stadtrat ein maßgebendes Entscheidungskriterium für die nunmehr vorgesehene Bebauungsplanänderung. Zur weiteren Verbesserung beschließt der Stadtrat für alle Gebäude des Wohngebietes „Steigweg“, eine maximale Obergrenze von 234,50 m ü. NN, wodurch im Vergleich zum bisherigen Planstand, eine Höhenreduzierung um 2,50 m erfolgt.*

*Bei Betrachtung der „aufzuhebenden Baugrenzen“ des Ursprungsbebauungsplanes, wird zudem deutlich, dass die künftigen Gebäude weiter entfernt von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen „Am Oberbäumle“ errichtet werden können, als dies bisher zulässig war.*

*Bayern- und deutschlandweit soll die Innenentwicklung von Städten und Orten im Vordergrund stehen. Um diese zu fördern, soll u.a. in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte ermöglicht werden. Diesem Grundsatz wird, durch die Zulassung mehrgeschossiger Gebäude, im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung gefolgt. Am Standort soll ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden, insofern wird bei der Gebäudegestaltung großer Wert auf ansprechende Architektur und hochwertige Fassadenansichten gelegt. Letztendlich bleibt festzuhalten, dass es in Städten und Orten,*

*keinen Anspruch der Nachbarn auf die Beibehaltung der bisherigen Bebauungsdichte gibt.*

*Die ursprünglich vorgesehene Mischbebauung für Wohnen und Gewerbe, fand in den zurückliegenden Jahrzehnten keine Akzeptanz für potenzielle Bauwerber. Deshalb sieht sich die Stadt Kitzingen gezwungen, den veränderten Anforderungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung zu entsprechen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Steigweg“ ist ein wichtiger Schritt hierzu.*

*Die Möglichkeit für eine Bebauung bzw. Nutzung des vorliegend neu beplanten Siedlungsstandortes „Steigweg“, besteht bereits seit 25 Jahren. Mit der seinerzeitigen Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes, wurden die Grundlagen für die Realisierung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO geschaffen, in dem neben einer Wohnnutzung auch die Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben zulässig wäre. Hierzu zählen u.a. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten, Hotels, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (vgl. § 6 Abs. 2 BauNVO).*

*Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob derartige Nutzungen, welche die Stadt Kitzingen seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 1996, „einfach so“ (ohne Bürger- und Behördenbeteiligung) hätte umsetzen können, die bessere Alternative zum nunmehr vorgesehenen Wohngebiet gewesen wäre.*

*Am Standort wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung versucht, den, die künftigen Bauflächen umgebenden, vorhandenen Baumbestand soweit als möglich zu erhalten. Vor allem wurde bei den hierfür maßgeblichen Bebauungsplanfestsetzungen darauf geachtet, dass das im Geltungsbereich gelegene Gehölzbiotop, räumlich nicht von den notwendigen Rodungsmaßnahmen betroffen ist. Zusätzlich wird über das festgesetzte private Pflanzgebot bauleitplanerisch dafür Sorge getragen, dass eine adäquate (Ersatz-)Durchgrünung stattfindet. Damit wird sichergestellt, dass mindestens 65 Laubbäume innerhalb des Areals gepflanzt werden müssen.*

*Zu 2.:*

*Die grundsätzlich angespannte, verkehrliche Situation im Stadtgebiet Kitzingen, ist dem Stadtrat bekannt. Wie den Planunterlagen entnommen werden kann, ist die Zufahrt zum Wohngebiet über den Steigweg vorgesehen.*

*Best. Verkehrsbelastungen, für die beispielsweise der „Innopark“ maßgeblich zeigt, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung für das Wohnbaugebiet „Steigweg“. Im gesamten Kitzinger Stadtgebiet, verteilt sich der Verkehr auf die vorhandenen Straßen und Wege, wie dies die urbane Nutzung grundsätzlich auch erwarten lässt. Ein Abwehranspruch gegen den städtischen Verkehr, ergibt sich daraus nicht.*

*Die Lärmsituation im Planbereich wurde durch ein Fachgutachten bewertet, welches den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wurde. Dies wurde unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien zum Lärmschutz im Städtebau erstellt. Die notwendigen Lärmschutzfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert, Erläuterungen hierzu sind zusätzlich in der Begründung und im Gutachten enthalten.*

*Aus der gutachterlichen Bewertung und den Festsetzungen wird deutlich, über welche Maßnahmen eine lärmverträgliche Nutzung des Wohngebietes sichergestellt werden kann/soll. Gemäß Gutachten werden die Immissionen vom Schienenverkehr auf der Bahnlinie dominiert. Die Berechnungen lassen erkennen, dass die zu erwartenden*

*Lärmpegel im innenliegenden Bereich des Areals, durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.*

*Weitergehende Untersuchungen, zu evtl. Negativauswirkungen auf die benachbarten Grundstücke durch die geplante Wohnnutzung selbst, wurden nicht angestellt, da aufgrund der Eigenart eines Wohngebietes grundsätzlich nicht davon ausgegangen wird, dass nachteilige Lärmemissionen für die Nachbarschaft entstehen. Die Fahrgeräusche durch den Pkw-Verkehr der künftigen Anwohner bzw. deren Besucher, werden sich überwiegend auf den Steigweg konzentrieren.*

*Sonstige Emissionen, über Heizungsabgase oder Verkehrsabgase hinaus, sind aus der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten.*

*Als Abwägungsgrundlage wurde zwischenzeitlich das bestehende Schallgutachten mit Untersuchungen zum entstehenden Parkverkehr ergänzt. Über ein zusätzliches Gutachten, wird nachgewiesen, dass die bestehenden städtischen Straßen, den zusätzlichen Verkehr durch die künftigen Bewohner des geplanten Wohngebietes, aufnehmen können.*

#### *Zu 3.:*

*In den ausgelegten Bebauungsplanunterlagen war dargelegt, dass ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt wurde, dieses aufgrund der jahreszeitlichen Einschränkungen aber noch nicht erstellt werden konnte. Das Gutachten liegt nun vor, und dient dem Stadtrat somit als konkrete Abwägungshilfe zur Berücksichtigung der vom Planvorhaben betroffenen, artenschutzrechtlichen Belange. Die gutachterliche Bewertung zeigt den, nach dem BayNatSchG, erforderlichen Umgang mit dem vorgefundenen Artenspektrum auf, und schlägt geeignete Bebauungsplanfestsetzungen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen potenziell vorhandener Tierarten vor. Diese werden vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert. Die Einhaltung der besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen, bildet in der Folge einen verbindlichen Bestandteil für die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit/Genehmigung der Wohnanlage. Die Art und der Umfang der Maßnahmen, wird den beteiligten Behörden und den Bürgern, im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes für die Bebauungsplanänderung, zur Einsicht- und Stellungnahme vorgelegt.*

#### *Zu 4.:*

*Die Erläuterungen zum Verzicht auf eine Umweltprüfung und das fehlende Erfordernis von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, konnten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Begründung zum Bebauungsplan auf den Seiten 4 und 18 entnommen werden. Die Notwendigkeit zur Prüfung und Abwägung aller relevanten bauleitplanerischen Belange, bleibt davon aber unberührt. Die besonders betroffenen Belange des Artenschutzes, wurden zwischenzeitlich im weiteren Verfahrensverlauf gutachterlich geprüft und beachtet.*

*Aufgrund sich zwischenzeitlich bietender Möglichkeiten, ergeht der Beschluss, dass – trotz keiner bauordnungsrechtlichen Verpflichtung hierzu – im Weiteren eine „freiwillige“ Ausgleichsfläche für die vorliegende Bebauungsplanänderung festgesetzt wird. In Verbindung mit der zeitgleich laufenden Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, wird dies naturschutzfachlich von der Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen.*

*Es wird festgestellt, dass die Stadt Kitzingen somit in Sachen Natur- und Artenschutz, in vorbildlicher Art und Weise, ihrem Planungsauftrag nachkommt.*

*Die Stadt Kitzingen folgt mit der Ausweisung eines Wohngebietes, den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formulierten Zielen. Da die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen begrenzt sind, sollen neue Potenziale entwickelt werden.*

*Die finanzielle Situation der Stadt steht dabei meist im Vordergrund, und ist schlussendlich Maßgabe für alle Entscheidungen für eine bauliche Weiterentwicklung. Vorliegend übernimmt jedoch der Investor und Grundstückseigentümer sämtliche Planungs- und Herstellungskosten für die Verwirklichung des neuen, und der Stadtentwicklung zuträglichen Wohnquartiers am Steigweg, sodass die Stadtkasse nicht beansprucht wird.*

*Für die Stadt Kitzingen ist die Nutzung des lange Jahre schlummernden Siedlungspotenziales am Steigweg, ein wichtiger Schritt zur Belebung der gesamten Innenstadt. Ein solches Projekt kann jedoch nur mit der Akzeptanz der Bevölkerung entstehen bzw. sinn- und planvoll genutzt werden.*

*Zusammenfassend sieht sich der Stadtrat darin bestätigt, dass dieses Vorhaben sehr gut dazu geeignet ist, einen attraktiven Siedlungsstandort am Rand der Altstadt bereitzustellen. Für die Innenstadt werden durchwegs positive Synergieeffekte erwartet. Der Stadtrat hat sich deshalb dazu entschieden das Vorhaben zu unterstützen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zu schaffen.*

*An der Planung wird vollumfänglich festgehalten.*

#### 4. Einwendungen BÜRGER 6 vom 22.02.2021

Bürger 6, hat durch Niederschrift (Aktenvermerk der Stadt Kitzingen) Einwendungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ vorgetragen. Der Aktenvermerk wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Die im Aktenvermerk aufgelisteten Stichpunkte werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.*

*- zu Lärm, Abgasbelastung:*

*Die Lärmsituation im Planbereich wurde durch ein Fachgutachten bewertet, welches den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wurde. Die notwendigen Lärmschutzfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert, Erläuterungen hierzu sind zusätzlich in der Begründung enthalten.*

*Aus der gutachterlichen Bewertung, die zwischenzeitlich auch eine Bewertung der möglichen Immissionen aus dem im Baugebiet entstehenden Parkverkehr beinhaltet, und den Bebauungsplanfestsetzungen wird deutlich, über welche Maßnahmen eine lärmverträgliche Nutzung des Wohngebietes sichergestellt werden kann/soll.*

*Gemäß Gutachten werden die Immissionen vom Schienenverkehr auf der Bahnlinie dominiert. Die Berechnungen lassen erkennen, dass die zu erwartenden Lärmpegel im innenliegenden Bereich des Areals, durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf ein zulässiges Maß reduziert werden können.*

*Weitergehende Untersuchungen, zu evtl. Negativauswirkungen auf die benachbarten Grundstücke durch die geplante Wohnnutzung selbst, wurden nicht angestellt, da aufgrund der Eigenart eines Wohngebietes grundsätzlich nicht davon ausgegangen wird, dass nachteilige Lärmemissionen für die Nachbarschaft entstehen. Die Fahrgeräusche durch den Pkw-Verkehr der künftigen Anwohner bzw. deren Besucher, werden sich überwiegend auf den Steigweg konzentrieren.*

*Sonstige Emissionen, über Heizungsabgase oder Verkehrsabgase hinaus, sind aus der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten.*

*- zu Parkplätze:*

*Die grundsätzlich angespannte, verkehrliche Situation im Stadtgebiet Kitzingen, ist dem Stadtrat bekannt. Wie den Planunterlagen entnommen werden kann, ist die Zufahrt zum Wohngebiet über den Steigweg vorgesehen. Der durch die künftigen Bewohner entstehende Verkehr, kann gemäß zwischenzeitlich erfolgter Verkehrsuntersuchung, von den städtischen Hauptverkehrsstraßen aufgenommen werden. Innerhalb des Areals werden ausreichend Fahrwege für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Oberirdisch sind Besucherstellplätze vorgesehen. Die Tiefgaragen für die Anwohner sollen, nach zwischenzeitlich erfolgter Anpassung der Planung, unmittelbar von der Bestandsstraße Steigweg angefahren werden. Der „gebietsinterne“ Fahrverkehr wird sich somit auf den „Knotenpunkt“ Baugebietszufahrt/Steigweg konzentrieren. Der Verkehr in der Nachtzeit, wird sich aufgrund der reinen Wohnnutzung, auf einer in einem städtisch geprägten Umfeld üblichen Frequentierung einpendeln. Die Kapazität der Tiefgaragen wird anhand gängiger Erfahrungswerte, auf die zu erwartende Einwohnerzahl ausgelegt, sodass genügend Stellplätze zur Verfügung stehen.*

*Der Stadtrat geht davon aus, dass sich deshalb durch das Baugebiet „Steigweg“ keine Erhöhung des Durchgangsverkehrs am Oberbäumle einstellen wird.*

*Best. Verkehrsbelastungen, für die beispielsweise der „Innopark“ maßgeblich zeigt, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung für das Wohnbaugebiet „Steigweg“. Im gesamten Kitzinger Stadtgebiet, verteilt sich der Verkehr auf die vorhandenen Straßen und Wege, wie dies die urbane Nutzung grundsätzlich auch erwarten lässt. Ein Abwehranspruch gegen den städtischen Verkehr, ergibt sich daraus nicht.*

*- zu den klimatischen Stichpunkten:*

*Dem Stadtrat ist bekannt, dass aufgrund der naturräumlichen Lage Kitzingens und seiner Umgebung, der allgemeine Klimawandel gerade für das mittlere Maintal nachteilige Auswirkungen mit sich bringt.*

*Die Stadt Kitzingen versucht verständlicherweise, auch im Rahmen ihrer hoheitlichen Planungen, diesen Auswirkungen zu begegnen. Die vorliegend eher subjektive und allgemeine Betrachtungsweise zum Klimawandel, kann jedoch dem Stadtrat nicht als Grundlage dafür dienen, sich einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtgebietes künftig zu verschließen. Vorliegend gilt es, das seit Jahren vorhandene Entwicklungspotenzial im Bereich des Schützenhauses zu nutzen, um die Stadtentwicklung voranzubringen.*

*Vorhandene „Vorbelastungen“ durch Bestandsnutzungen, und die damit in Verbindung stehenden klimatischen oder verkehrlichen Missstände außerhalb des Plangebietes, bilden keine Abwägungsgrundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Über die bauleitplanerischen Festsetzungen wird versucht, soviel Grün zu erhalten bzw. neu anzulegen, als dies möglich erscheint.*

*Über ein zwischenzeitlich eigens erstelltes Be- und Durchlüftungsgutachten, wird nachgewiesen, dass sich infolge einer mehrgeschossigen Bebauung am vorliegend beplanten Standort, keine Negativbeeinträchtigung des örtlichen bzw. des Stadtklimas einstellen wird. Das Gutachten wird der Bebauungsplanänderung als verbindlicher Bestandteil beigefügt, und im nächsten Verfahrensschritt den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.*

- zu Naherholung:

*Das gesamte Areal am Schützenhaus wurde bereits vor Jahrzehnten als Baufläche ausgewiesen (best. Bebauungsplan aus dem Jahr 1996). Das mittlerweile relativ stark verwilderte Grundstück, einschließlich vorhandener Bebauung und Schotterflächen, ist bekannter Maßen erheblichen Verkehrslärmemissionen ausgesetzt, sodass grundsätzlich aufgrund der Umgebungsnutzung die Erholungseignung des begrenzten Areals stark beeinträchtigt ist. Mit dem sich unmittelbar südlich des Steigweges angrenzenden Areal „Obere Anlagen“, steht in direkter Nachbarschaft zudem eine weitere, mit Bäumen bestandene Grünfläche zum Spazierengehen und Verweilen zur Verfügung.*

- zu Ortsbild:

*Bei genauer Betrachtung des in der Begründung zum Bebauungsplan abgebildeten Übersichtsplanes sowie des Schemaschnittes für die geplante Wohnanlage, wird deutlich, dass sowohl über die vorhandene Topographie (best. Dammböschung zur Baugebietslage „Am Oberbäumle“) als auch über den Erhalt des randlichen Gehölzbestandes, die Voraussetzungen gegeben sind, die geplanten mehrgeschossigen Gebäude städtebaulich „schonend“ in das direkt angrenzende Stadtbild zu integrieren. Darauf wurde bei der Konzeption, auch auf der Basis der abgehaltenen Infoveranstaltungen, vom Stadtrat großer Wert gelegt. Schlussendlich war dies für den Stadtrat ein maßgebendes Entscheidungskriterium für die nunmehr vorgesehene Bebauungsplanänderung. Zur weiteren Verbesserung beschließt der Stadtrat für alle Gebäude des Wohngebietes „Steigweg“, eine maximale Obergrenze von 234,50 m ü. NN, wodurch im Vergleich zum bisherigen Planstand, eine Höhenreduzierung um 2,50 m erfolgt. Bei Betrachtung der „aufzuhebenden Baugrenzen“ des Ursprungsbebauungsplanes, wird zudem deutlich, dass die künftigen Gebäude weiter entfernt von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen „Am Oberbäumle“ errichtet werden können, als dies bisher zulässig war.*

*Das Stadtgebiet von Kitzingen ist urban geprägt. Um flächensparend zu bauen, propagieren die Landesbaubehörden regelmäßig, eine Erhöhung der Bebauungsdichte in den vorhandenen und neuen Siedlungsflächen. Vorliegend wird versucht, diesem Grundsatz, durch die Zulassung einer mehrgeschossigen Bauweise, gerecht zu werden. Aufgrund der Topographie und des verbleibenden Gehölzbestandes, ergeben sich am Standort Steigweg sehr gute Voraussetzungen, um die neuen und höheren Gebäude, in die umgebende Bebauung aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu integrieren. Über die schematische Schnittführung in der Bebauungsplanbegründung, ist dies nachvollziehbar dargelegt.*

- zu Wertverlust:

*Die rein subjektive Vermutung, dass durch die geplante mehrgeschossige Bebauung, eine Wertminderung der Nachbargrundstücke zu erwarten ist, entbehrt einer abwägungsrelevanten Grundlage. Eine derartige Betrachtungsweise würde jegliche bauliche Entwicklung im städtischen Bereich in Frage stellen. Wie bereits mehrfach dargelegt, soll/kann durch verschiedene bauliche und bauleitplanerische Regelungen dafür Sorge getragen werden, dass keine Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung erfolgt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Realisierung einer zeitgemäßen, städtisch geprägten Wohnanlage geschaffen werden, die der aktuellen städtebaulichen Situation für das Stadtgebiet Rechnung trägt. Die ursprünglich vorge-*

*sehene Mischbebauung für Wohnen und Gewerbe, fand in den zurückliegenden Jahrzehnten keine Akzeptanz für potenzielle Bauwerber. Deshalb sieht sich die Stadt Kitzingen gezwungen, den veränderten Anforderungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung zu entsprechen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Steigweg“ ist ein wichtiger Schritt hierzu.*

*- zu best. Infrastruktur:*

*Die vorhandenen Straßen und Wege sind grundsätzlich dazu geeignet, den zusätzlichen Verkehr durch die Anwohner aufzunehmen. Bereits vorhandene Straßenschäden, z.B. durch das regelmäßige Befahren mit Schwerlastfahrzeugen, stehen nicht im Zusammenhang mit der geplanten Baugebietsausweisung. Mit einer eigens für die Bebauungsplanänderung erfolgten Verkehrsuntersuchung wird geklärt, mit welchem Verkehrsaufkommen durch das geplante Wohngebiet zu rechnen ist, ob die Erschließung des Gebiets über das vorhandene Straßennetz möglich ist und welche Anforderungen ggf. an die weitere Erschließung und die Gestaltung der Knotenpunkte zu stellen sind. Das Verkehrsgutachten wird verbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung, und den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit, im nächsten Verfahrensschritt zur Einsichtnahme gebracht.*

*Die Stadt Kitzingen folgt mit der Ausweisung eines Wohngebietes, den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formulierten Zielen. Da die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen begrenzt sind, sollen neue Potenziale entwickelt werden.*

*Die finanzielle Situation der Stadt steht dabei meist im Vordergrund, und ist schlussendlich Maßgabe für alle Entscheidungen für eine bauliche Weiterentwicklung. Vorliegend übernimmt jedoch der Investor und Grundstückseigentümer sämtliche Planungs- und Herstellungskosten für die Verwirklichung des neuen, und der Stadtentwicklung zuträglichen Wohnquartiers am Steigweg, sodass die Stadtkasse nicht beansprucht wird.*

*Für die Stadt Kitzingen ist die Nutzung des lange Jahre schlummernden Siedlungspotenziales am Steigweg, ein wichtiger Schritt zur Belebung der gesamten Innenstadt. Ein solches Projekt kann jedoch nur mit der Akzeptanz der Bevölkerung entstehen bzw. sinn- und planvoll genutzt werden.*

*Zusammenfassend sieht sich der Stadtrat darin bestätigt, dass dieses Vorhaben sehr gut dazu geeignet ist, einen attraktiven Siedlungsstandort am Rand der Altstadt bereitzustellen. Für die Innenstadt werden durchwegs positive Synergieeffekte erwartet. Der Stadtrat hat sich deshalb dazu entschieden das Vorhaben zu unterstützen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zu schaffen.*

*An der Planung wird vollumfänglich festgehalten.*

#### 5. Einspruch BÜRGER 7 vom 19.02.2021

Bürger 7 hat schriftlich Einspruch zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ vorgetragen.

Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Der Einspruch wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.*

*Aus der gutachterlichen Bewertung, die zwischenzeitlich auch eine Bewertung der möglichen Immissionen aus dem im Baugebiet entstehenden Parkverkehr beinhaltet, und den*

*Bebauungsplanfestsetzungen wird deutlich, über welche Maßnahmen eine lärmverträgliche Nutzung des Wohngebietes sichergestellt werden kann/soll. Gemäß Gutachten werden die Immissionen vom Schienenverkehr auf der Bahnlinie dominiert. Die Berechnungen lassen erkennen, dass die zu erwartenden Lärmpegel im innenliegenden Bereich des Areals, durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf ein zulässiges Maß reduziert werden können.*

*Weitergehende Untersuchungen, zu evtl. Negativauswirkungen auf die benachbarten Grundstücke durch die geplante Wohnnutzung selbst, wurden nicht angestellt, da aufgrund der Eigenart eines Wohngebietes grundsätzlich nicht davon ausgegangen wird, dass nachteilige Lärmemissionen für die Nachbarschaft entstehen. Die Fahrgeräusche durch den Pkw-Verkehr der künftigen Anwohner bzw. deren Besucher, werden sich auf den Steigweg/Westtangente konzentrieren.*

*Sonstige Emissionen, über Heizungsabgase oder Verkehrsabgase hinaus, sind aus der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten.*

*Die grundsätzlich angespannte, verkehrliche Situation im Stadtgebiet Kitzingen, ist dem Stadtrat bekannt. Wie den Planunterlagen entnommen werden kann, ist die Zufahrt zum Wohngebiet über den Steigweg vorgesehen. Der durch die künftigen Bewohner entstehende Verkehr, kann gemäß zwischenzeitlich erfolgter Verkehrsuntersuchung, von den städtischen Hauptverkehrsstraßen aufgenommen werden. Innerhalb des Areals werden ausreichend Fahrwege für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Oberirdisch sind Besucherstellplätze vorgesehen. Die Tiefgaragen für die Anwohner sollen, nach zwischenzeitlich erfolgter Anpassung der Planung, unmittelbar von der Bestandsstraße Steigweg angefahren werden. Der „gebietsinterne“ Fahrverkehr wird sich somit auf den „Knotenpunkt“ Baugebietszufahrt/Steigweg konzentrieren. Der Verkehr in der Nachtzeit, wird sich aufgrund der reinen Wohnnutzung, auf einer in einem städtisch geprägten Umfeld üblichen Frequentierung einpendeln.*

*Der Stadtrat geht davon aus, dass sich deshalb durch das Baugebiet „Steigweg“ keine Erhöhung des Durchgangsverkehrs am Oberbäumle einstellen wird.*

*Best. Verkehrsbelastungen, für die beispielsweise der „Innopark“ maßgeblich zeigt, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung für das Wohnbaugebiet „Steigweg“. Im gesamten Kitzinger Stadtgebiet, verteilt sich der Verkehr auf die vorhandenen Straßen und Wege, wie dies die urbane Nutzung grundsätzlich auch erwarten lässt. Ein Abwehranspruch gegen den städtischen Verkehr, ergibt sich daraus nicht.*

*Als fundierte Abwägungsgrundlage, dienen dem Stadtrat die ergänzten, bzw. zwischenzeitlich zusätzlich erstellten Gutachten, sodass auf dieser Grundlage davon ausgegangen werden kann, dass im Falle der Realisierung des Wohngebietes „Steigweg“, (weiterhin) im gesamten Planraum gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.*

*Am Standort wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung versucht, den, die künftigen Bauflächen umgebenden, vorhandenen Baumbestand soweit als möglich zu erhalten. Vor allem wurde bei den hierfür maßgeblichen Bebauungsplanfestsetzungen darauf geachtet, dass das im Geltungsbereich gelegene Gehölzbiotop, räumlich nicht von den notwendigen Rodungsmaßnahmen betroffen ist. Zusätzlich wird über das festgesetzte private Pflanzgebot bauleitplanerisch dafür Sorge getragen, dass eine adäquate (Ersatz-) Durchgrünung stattfindet. Damit wird sichergestellt, dass mindestens 65 Laubbäume innerhalb des Areals gepflanzt werden müssen.*

*Aufgrund sich zwischenzeitlich bietender Möglichkeiten, ergeht zusätzlich der Beschluss, dass – trotz vorliegend keiner bauordnungsrechtlichen Verpflichtung hierzu – im Weiteren eine „freiwillige“ Ausgleichsfläche für die vorliegende Bebauungsplanänderung festgesetzt*

wird. In Verbindung mit der zeitgleich laufenden Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, wird dies naturschutzfachlich von der Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen.

In den ausgelegten Bebauungsplanunterlagen war dargelegt, dass ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt wurde, dieses aufgrund der jahreszeitlichen Einschränkungen aber noch nicht erstellt werden konnte. Das Gutachten liegt nun vor, und dient dem Stadtrat somit als konkrete Abwägungshilfe zur Berücksichtigung der vom Planvorhaben betroffenen, artenschutzrechtlichen Belange. Die gutachterliche Bewertung zeigt den, nach dem BayNatSchG erforderlichen Umgang mit dem vorgefundenen Artenspektrum auf, und schlägt geeignete Bebauungsplanfestsetzungen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen potenziell vorhandener Tierarten vor. Diese werden vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert. Die Einhaltung der besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen, bildet in der Folge einen verbindlichen Bestandteil für die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit/Genehmigung der Wohnanlage. Die Art und der Umfang der Maßnahmen, wird den beteiligten Behörden und den Bürgern, im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes für die Bebauungsplanänderung, zur Einsicht- und Stellungnahme vorgelegt.

Dem Stadtrat ist bekannt, dass aufgrund der naturräumlichen Lage Kitzingens und seiner Umgebung, der allgemeine Klimawandel gerade für das mittlere Maintal nachteilige Auswirkungen mit sich bringt.

Die Stadt Kitzingen versucht verständlicherweise, auch im Rahmen ihrer hoheitlichen Planungen, diesen Auswirkungen zu begegnen. Die vorliegend eher subjektive und allgemeine Betrachtungsweise zum Klimawandel, kann jedoch dem Stadtrat nicht als Grundlage dafür dienen, sich einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtgebietes künftig zu verschließen. Vorliegend gilt es, das seit Jahren vorhandene Entwicklungspotenzial im Bereich des Schützenhauses zu nutzen, um die Stadtentwicklung voranzubringen.

Vorhandene „Vorbelastungen“ durch Bestandsnutzungen, und die damit in Verbindung stehenden klimatischen oder verkehrlichen Missstände außerhalb des Plangebietes, bilden keine Abwägungsgrundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Über die bauleitplanerischen Festsetzungen wird versucht, soviel Grün zu erhalten bzw. neu anzulegen, als dies möglich erscheint.

Über ein zwischenzeitlich eigens erstelltes Be- und Durchlüftungsgutachten, wird nachgewiesen, dass sich infolge einer mehrgeschossigen Bebauung am vorliegend beplanten Standort, keine Negativbeeinträchtigung des örtlichen bzw. des Stadtklimas einstellen wird. Das Gutachten wird der Bebauungsplanänderung als verbindlicher Bestandteil beigefügt, und im nächsten Verfahrensschritt den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.

Die Stadt Kitzingen folgt mit der Ausweisung eines Wohngebietes, den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formulierten Zielen. Da die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen begrenzt sind, sollen neue Potenziale entwickelt werden.

Die finanzielle Situation der Stadt steht dabei meist im Vordergrund, und ist schlussendlich Maßgabe für alle Entscheidungen für eine bauliche Weiterentwicklung. Vorliegend übernimmt jedoch der Investor und Grundstückseigentümer sämtliche Planungs- und Herstellungskosten für die Verwirklichung des neuen, und der Stadtentwicklung zuträglichen Wohnquartiers am Steigweg, sodass die Stadtkasse nicht beansprucht wird.

Für die Stadt Kitzingen ist die Nutzung des lange Jahre schlummernden Siedlungspotenziales am Steigweg, ein wichtiger Schritt zur Belebung der gesamten Innenstadt. Ein solches Projekt kann jedoch nur mit der Akzeptanz der Bevölkerung entstehen bzw. sinn- und planvoll genutzt werden.

*Zusammenfassend sieht sich der Stadtrat darin bestätigt, dass dieses Vorhaben sehr gut dazu geeignet ist, einen attraktiven Siedlungsstandort am Rand der Altstadt bereitzustellen. Für die Innenstadt werden durchwegs positive Synergieeffekte erwartet. Der Stadtrat hat sich deshalb dazu entschieden das Vorhaben zu unterstützen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zu schaffen.*

*An der Planung wird vollumfänglich festgehalten.*

## 6. Widerspruch BÜRGER 8 vom 17.02.2021

Bürger 8 hat schriftlich Widerspruch zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ vorgetragen.  
Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Der Widerspruch wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.*

*Das Stadtgebiet von Kitzingen ist urban geprägt. Um flächensparend zu bauen, propagieren die Landesbaubehörden regelmäßig, eine Erhöhung der Bebauungsdichte in den vorhandenen und neuen Siedlungsflächen. Vorliegend wird versucht, diesem Grundsatz, durch die Zulassung einer mehrgeschossigen Bauweise, gerecht zu werden. Aufgrund der Topographie und des verbleibenden Gehölzbestandes, ergeben sich am Standort Steigweg sehr gute Voraussetzungen, um die neuen und höheren Gebäude, in die umgebende Bebauung aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu integrieren. Über die schematische Schnittführung in der Bebauungsplanbegründung, ist dies nachvollziehbar dargestellt.*

*Letztendlich bleibt festzuhalten, dass es in Städten und Orten, keinen Anspruch der Nachbarn auf die Beibehaltung der bisherigen Bebauungsdichte gibt.*

*Wie den Bebauungsplanunterlagen entnommen werden kann, wird versucht die randlich vorhandenen Gehölze soweit als möglich zu erhalten. Dies gilt auch für den Bereich zum Anwesen des Bürgers 8, da die hier entlang der Grundstücksgrenze stehenden Gehölze, Teil eines geschützten Gehölzbiotops sind. Insofern sind die Gehölze den neuen Baukörpern direkt vorgelagert und mindern die optische Beeinträchtigung hierdurch.*

*Trotz alledem beschließt der Stadtrat, die Maximalgebäudehöhen im gesamten Plangebiet auf max. 234,50 m ü. NN zu begrenzen, sodass auch die bislang in der Gebietsmitte verteilte Bebauung (bislang Maximalhöhe 237 m ü. NN zulässig), nochmals deutlich in der Höhe reduziert wird.*

*Dem Stadtrat ist bekannt, dass aufgrund der naturräumlichen Lage Kitzingens und seiner Umgebung, der allgemeine Klimawandel gerade für das mittlere Maintal nachteilige Auswirkungen mit sich bringt.*

*Die Stadt Kitzingen versucht verständlicherweise, auch im Rahmen ihrer hoheitlichen Planungen, diesen Auswirkungen zu begegnen. Die vorliegend eher subjektive und allgemeine Betrachtungsweise zum Klimawandel, kann jedoch dem Stadtrat nicht als Grundlage dafür dienen, sich einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtgebietes künftig zu verschließen. Vorliegend gilt es, das seit Jahren vorhandene Entwicklungspotenzial im Bereich des Schützenhauses zu nutzen, um die Stadtentwicklung voranzubringen.*

*Über ein zwischenzeitlich eigens erstelltes Be- und Durchlüftungsgutachten, wird nachgewiesen, dass sich infolge einer mehrgeschossigen Bebauung am vorliegend beplanten Standort, keine Negativbeeinträchtigung des örtlichen bzw. des Stadtklimas einstellen*

*wird. Das Gutachten wird der Bebauungsplanänderung als verbindlicher Bestandteil beigefügt, und im nächsten Verfahrensschritt den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.*

*Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und soll u.a. die Bebauungsdichte eines Gebietes regulieren.*

*Mit Hilfe der Geschossflächenzahl lässt sich ermitteln, wie hoch das Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche maximal sein darf. Die Anzahl der Geschosse ist von anderen Faktoren abhängig und wird nicht über die Geschossflächenzahl reguliert.*

*In welcher Geschossigkeit eine Bebauung faktisch in der Realität möglich ist, hängt somit von der jeweiligen Grundfläche eines oder mehrerer Gebäude ab. Durch den Beschluss zur Reduzierung der Maximalgebäudehöhen von 237 m auf 234,50 m ü. NN, entfällt im Vergleich zur bisherigen Planung mindestens 1 Geschoss.*

*Das Stadtgebiet von Kitzingen ist urban geprägt. Um flächensparend zu bauen, propagieren die Landesbau- und -planungsbehörden regelmäßig, eine Erhöhung der Nutzungsdichte in den vorhandenen und neuen Siedlungsflächen. Vorliegend wird versucht, diesem Grundsatz, durch die Zulassung einer mehrgeschossigen Bauweise, gerecht zu werden. Aufgrund des topographischen Ist-Zustandes und des im Plangebiet verbleibenden Gehölzbestandes, ergeben sich am Standort Steigweg sehr gute Voraussetzungen, um die neuen, höheren Gebäude, in die umgebende Bebauung aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu integrieren. Über die schematische Schnittführung in der Bebauungsplanbegründung, ist dies nachvollziehbar dargelegt.*

*Wie bereits mehrfach dargelegt, soll/kann vorliegend durch verschiedene bauliche und bauleitplanerische Regelungen dafür Sorge getragen werden, dass keine Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung erfolgt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Realisierung einer zeitgemäßen, städtisch geprägten Wohnanlage geschaffen werden, die der aktuellen städtebaulichen Situation für das Stadtgebiet Rechnung trägt. Die ursprünglich vorgesehene Mischbebauung für Wohnen und Gewerbe, fand in den zurückliegenden Jahrzehnten keine Akzeptanz für potenzielle Bauwerber.*

*Deshalb sieht sich die Stadt Kitzingen gezwungen, den veränderten Anforderungen für eine städtebauliche Weiterentwicklung zu entsprechen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Steigweg“ ist ein wichtiger Schritt hierzu. An der Planung wird vollumfänglich festgehalten.*

## 7. Einwendungen BÜRGER 9 vom 18.02.2021

Bürger 9 hat durch Niederschrift (Aktenvermerk der Stadt Kitzingen) Einwendungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ vorgetragen. Der Aktenvermerk wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Die im Aktenvermerk aufgelisteten Stichpunkte werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.*

*- zu Schwerlastverkehr und Frequentierung Steigweg:*

*Die grundsätzlich angespannte, verkehrliche Situation im Stadtgebiet Kitzingen, ist dem Stadtrat bekannt. Wie den Planunterlagen entnommen werden kann, ist die Zufahrt zum Wohngebiet über den Steigweg vorgesehen. Der durch die künftigen Bewohner entstehende Verkehr, kann jedoch problemfrei von den städtischen Hauptverkehrsstraßen aufgenommen werden. Innerhalb des Areals werden ausreichend Fahrwege für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Oberirdisch sind Besucherstellplätze vorgesehen. Die Tiefgaragen für die Anwohner werden unmittelbar von der Hauptzufahrt Steigweg angefahren. Der gebietsinterne Fahrverkehr wird sich somit auf den „Knotenpunkt“ Baugebietszufahrt/Steigweg konzentrieren. Der Verkehr in der „Nachtzeit“, wird sich aufgrund der reinen Wohnnutzung, auf einer in einem städtisch geprägten Umfeld üblichen Frequentierung einpendeln.*

*Der Stadtrat geht davon aus, dass sich deshalb durch das Baugebiet „Steigweg“ keine Erhöhung des Durchgangsverkehrs am Oberbäumle einstellen wird.*

*Best. Belastungen durch den Schwerlastverkehr, für die beispielsweise der „Innopark“ maßgeblich zeigt, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung für das Wohnbaugebiet „Steigweg“. Im gesamten Kitzinger Stadtgebiet, verteilt sich der Verkehr auf die vorhandenen Straßen und Wege, wie dies die urbane Nutzung grundsätzlich auch erwarten lässt. Ein Abwehranspruch gegen den städtischen Verkehr, ergibt sich daraus nicht.*

*Sonstige Emissionen, über Heizungsabgase oder Verkehrsabgase hinaus, sind aus der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten.*

*Mit einer eigens für die Bebauungsplanänderung erfolgten Verkehrsuntersuchung wird geklärt, mit welchem Verkehrsaufkommen durch das geplante Wohngebiet zu rechnen ist, ob die Erschließung des Gebiets über das vorhandene Straßennetz möglich ist und welche Anforderungen ggf. an die weitere Erschließung und die Gestaltung der Knotenpunkte zu stellen sind.*

*Das Verkehrsgutachten wird verbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung, und den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit, im nächsten Verfahrensschritt zur Einsichtnahme gebracht.*

*Als fundierte Abwägungsgrundlage, dienen dem Stadtrat die ergänzten, bzw. zwischenzeitlich zusätzlich erstellten Gutachten, sodass auf dieser Grundlage davon ausgegangen werden kann, dass im Falle der Realisierung des Wohngebietes „Steigweg“, (weiterhin) im gesamten Planraum gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.*

*- zu Stadtbild:*

*Bei genauer Betrachtung des in der Begründung zum Bebauungsplan abgebildeten Übersichtsplanes, sowie des Schemaschnittes für die geplante Wohnanlage, wird deutlich, dass sowohl über die vorhandene Topographie (best. Dammböschung zur Baugebietslage „Am Oberbäumle“) als auch über den Erhalt des randlichen Gehölzbestandes, die Voraussetzungen gegeben sind, die geplanten mehrgeschossigen Gebäude städtebaulich „schonend“ in das direkt angrenzende Stadtbild zu integrieren. Darauf wurde bei der Konzeption, auch auf der Basis der abgehaltenen Infoveranstaltungen, vom Stadtrat großer Wert gelegt. Schließlich war dies für den Stadtrat ein maßgebendes Entscheidungskriterium für die nunmehr vorgesehene Bebauungsplanänderung. Zur weiteren Verbesserung beschließt der Stadtrat für alle Gebäude des Wohngebietes „Steigweg“, eine maximale Obergrenze von 234,50 m ü. NN, wodurch im Vergleich zum bisherigen Planstand, eine Höhenreduzierung um 2,50 m erfolgt.*

*Bayern- und deutschlandweit soll die Innenentwicklung von Städten und Orten im Vordergrund stehen. Um diese zu fördern, soll u.a. in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte ermöglicht werden. Diesem Grundsatz wird, durch die Zulassung mehrgeschossiger Gebäude, im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung gefolgt. Am Standort soll ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden, insofern wird bei der Gebäudegestaltung großer Wert auf ansprechende Architektur und hochwertige Fasadensichten gelegt. Letztendlich bleibt festzuhalten, dass es in Städten und Orten, keinen Anspruch der Nachbarn auf die Beibehaltung der bisherigen Bebauungsdichte gibt.*

*- zu Rodung*

*Am Standort wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung versucht, den, die künftigen Bauflächen umgebenden, vorhandenen Baumbestand soweit als möglich zu erhalten. Vor allem wurde bei den hierfür maßgeblichen Bebauungsplanfestsetzungen darauf geachtet, dass das im Geltungsbereich gelegene Gehölzbiotop, räumlich nicht von den notwendigen Rodungsmaßnahmen betroffen ist. Zusätzlich wird über das festgesetzte private Pflanzgebot bauleitplanerisch dafür Sorge getragen, dass eine adäquate (Ersatz-)Durchgrünung stattfindet. Damit wird sichergestellt, dass mindestens 65 Laubbäume innerhalb des Areals gepflanzt werden müssen. Aufgrund sich zwischenzeitlich bietender Möglichkeiten, ergeht zusätzlich der Beschluss, dass – trotz vorliegend keiner bauordnungsrechtlichen Verpflichtung hierzu – im Weiteren eine „freiwillige“ Ausgleichsfläche für die vorliegende Bebauungsplanänderung festgesetzt wird. In Verbindung mit der zeitgleich laufenden Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, wird dies naturschutzfachlich von der Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen.*

*In den ausgelegten Bebauungsplanunterlagen war dargelegt, dass ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt wurde, dieses aufgrund der jahreszeitlichen Einschränkungen aber noch nicht erstellt werden konnte. Das Gutachten liegt nun vor, und dient dem Stadtrat somit als konkrete Abwägungshilfe zur Berücksichtigung der vom Planvorhaben betroffenen, artenschutzrechtlichen Belange. Die gutachterliche Bewertung zeigt den, nach dem BayNatSchG, erforderlichen Umgang mit dem vorgefundenen Artenspektrum auf, und schlägt geeignete Bebauungsplanfestsetzungen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen potenziell vorhandener Tierarten vor. Diese werden vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert. Die Einhaltung der besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen, bildet in der Folge einen verbindlichen Bestandteil für die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit/Genehmigung der Wohnanlage. Die Art und der Umfang der Maßnahmen, wird den beteiligten Behörden und den Bürgern, im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes für die Bebauungsplanänderung, zur Einsicht- und Stellungnahme vorgelegt.*

*- zu klimatische Auswirkungen:*

*Dem Stadtrat ist bekannt, dass aufgrund der naturräumlichen Lage Kitzingens und seiner Umgebung, der allgemeine Klimawandel gerade für das mittlere Maintal nachteilige Auswirkungen mit sich bringt.*

*Die Stadt Kitzingen versucht verständlicherweise, auch im Rahmen ihrer hoheitlichen Planungen, diesen Auswirkungen zu begegnen. Die vorliegend eher subjektive und allgemeine Betrachtungsweise zum Klimawandel, kann jedoch dem Stadtrat nicht als Grundlage dafür dienen, sich einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtgebiete-*

tes künftig zu verschließen. Vorliegend gilt es, das seit Jahren vorhandene Entwicklungspotenzial im Bereich des Schützenhauses zu nutzen, um die Stadtentwicklung voranzubringen.

Vorhandene „Vorbelastungen“ durch Bestandsnutzungen, und die damit in Verbindung stehenden klimatischen oder verkehrlichen Missstände außerhalb des Plangebietes, bilden keine Abwägungsgrundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Über die bauleitplanerischen Festsetzungen wird versucht, soviel Grün zu erhalten bzw. neu anzulegen, als dies möglich erscheint.

Über ein zwischenzeitlich eigens erstelltes Be- und Durchlüftungsgutachten, wird nachgewiesen, dass sich infolge einer mehrgeschossigen Bebauung am vorliegend beplanten Standort, keine Negativbeeinträchtigung des örtlichen bzw. des Stadtklimas einstellen wird. Das Gutachten wird der Bebauungsplanänderung als verbindlicher Bestandteil beigelegt, und im nächsten Verfahrensschritt den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.

- zu Lärmbelastung:

Die Lärmsituation im Planbereich wurde durch ein Fachgutachten bewertet, welches den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wurde. Die notwendigen Lärmschutzfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert, Erläuterungen hierzu sind zusätzlich in der Begründung enthalten.

Aus der gutachterlichen Bewertung, die zwischenzeitlich auch eine Bewertung der möglichen Immissionen aus dem im Baugebiet entstehenden Parkverkehr beinhaltet, und den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird deutlich, über welche Maßnahmen eine lärmverträgliche Nutzung des Wohngebietes sichergestellt werden kann/soll. Gemäß Gutachten werden die Immissionen vom Schienenverkehr auf der Bahnlinie dominiert. Die Berechnungen lassen erkennen, dass die zu erwartenden Lärmpegel im innenliegenden Bereich des Areals, durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf ein zulässiges Maß reduziert werden können.

Weitergehende Untersuchungen, zu evtl. Negativauswirkungen auf die benachbarten Grundstücke durch die geplante Wohnnutzung selbst, wurden nicht angestellt, da aufgrund der Eigenart eines Wohngebietes grundsätzlich nicht davon ausgegangen wird, dass nachteilige Lärmemissionen für die Nachbarschaft entstehen. Die Fahrgeräusche durch den Pkw-Verkehr der künftigen Anwohner bzw. deren Besucher, werden sich überwiegend auf den Steigweg konzentrieren.

- zu Ablehnung einer Bebauung und Einspruch gegen das Bauleitplanverfahren:

Die Stadt Kitzingen folgt mit der Ausweisung eines Wohngebietes, den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formulierten Zielen. Da die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen begrenzt sind, sollen neue Potenziale entwickelt werden.

Die finanzielle Situation der Stadt steht dabei meist im Vordergrund, und ist schlussendlich Maßgabe für alle Entscheidungen für eine bauliche Weiterentwicklung. Vorliegend übernimmt jedoch der Investor und Grundstückseigentümer sämtliche Planungs- und Herstellungskosten für die Verwirklichung des neuen, und der Stadtentwicklung zuträglichen Wohnquartiers am Steigweg, sodass die Stadtkasse nicht beansprucht wird.

Für die Stadt Kitzingen ist die Nutzung des lange Jahre schlummernden Siedlungspotenziales am Steigweg, ein wichtiger Schritt zur Belebung der gesamten Innenstadt. Ein solches Projekt kann jedoch nur mit der Akzeptanz der Bevölkerung entstehen bzw. sinn- und planvoll genutzt werden.

*Zusammenfassend sieht sich der Stadtrat darin bestätigt, dass dieses Vorhaben sehr gut dazu geeignet ist, einen attraktiven Siedlungsstandort am Rand der Altstadt bereitzustellen. Für die Innenstadt werden durchwegs positive Synergieeffekte erwartet. Der Stadtrat hat sich deshalb dazu entschieden das Vorhaben zu unterstützen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zu schaffen.*

*In der Gesamtschau ergeht vom Stadtrat abschließend der Beschluss, an der Planung vollumfänglich festzuhalten, und das Bebauungsplanänderungsverfahren weiterzuführen.*

#### 8. Einwendungen BÜRGER 10 vom 18.02.2021

Bürger 10 hat durch Niederschrift (Aktenvermerk der Stadt Kitzingen) Einwendungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ vorgetragen. Der Aktenvermerk wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Der Aktenvermerk wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.*

*- zu klimatische Auswirkungen/Einschnitt in Frischluftzufuhr:*

*Dem Stadtrat ist bekannt, dass aufgrund der naturräumlichen Lage Kitzingens und seiner Umgebung, der allgemeine Klimawandel gerade für das mittlere Maintal nachteilige Auswirkungen mit sich bringt.*

*Die Stadt Kitzingen versucht verständlicherweise, auch im Rahmen ihrer hoheitlichen Planungen, diesen Auswirkungen zu begegnen. Die vorliegend eher subjektive und allgemeine Betrachtungsweise zum Klimawandel, kann jedoch dem Stadtrat nicht als Grundlage dafür dienen, sich einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtgebietes künftig zu verschließen. Vorliegend gilt es, das seit Jahren vorhandene Entwicklungspotenzial im Bereich des Schützenhauses zu nutzen, um die Stadtentwicklung voranzubringen.*

*Am Standort wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung versucht, den, die künftigen Bauflächen umgebenden, vorhandenen Baumbestand soweit als möglich zu erhalten. Vor allem wurde bei den hierfür maßgeblichen Bebauungsplanfestsetzungen darauf geachtet, dass das im Geltungsbereich gelegene Gehölzbiotop, räumlich nicht von den notwendigen Rodungsmaßnahmen betroffen ist. Zusätzlich wird über das festgesetzte private Pflanzgebot bauleitplanerisch dafür Sorge getragen, dass eine adäquate (Ersatz-)Durchgrünung stattfindet. Damit wird sichergestellt, dass mindestens 65 Laubbäume innerhalb des Areals gepflanzt werden müssen.*

*Über ein zwischenzeitlich eigens erstelltes Be- und Durchlüftungsgutachten, wird nachgewiesen, dass sich infolge einer mehrgeschossigen Bebauung am vorliegend beplanten Standort, keine Negativbeeinträchtigung des örtlichen bzw. des Stadtklimas einstellen wird. Das Gutachten wird der Bebauungsplanänderung als verbindlicher Bestandteil beigefügt, und im nächsten Verfahrensschritt den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.*

*- zum Alternativvorschlag:*

*Die Stadt Kitzingen folgt mit der Ausweisung eines Wohngebietes, den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formulierten Zielen. Da die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen begrenzt sind, sollen neue Potenziale entwickelt werden.*

*Die finanzielle Situation der Stadt steht dabei meist im Vordergrund, und ist schlussendlich Maßgabe für alle Entscheidungen für eine bauliche Weiterentwicklung. Vorliegend übernimmt jedoch der Investor und Grundstückseigentümer sämtliche Planungs- und Herstellungskosten für die Verwirklichung des neuen, und der Stadtentwicklung zuträglichen Wohnquartiers am Steigweg, sodass die Stadtkasse nicht beansprucht wird.*

*Für die Stadt Kitzingen ist die Nutzung des lange Jahre schlummernden Siedlungspotenziales am Steigweg, ein wichtiger Schritt zur Belebung der gesamten Innenstadt. Ein solches Projekt kann jedoch nur mit der Akzeptanz der Bevölkerung entstehen bzw. sinn- und planvoll genutzt werden.*

*Zusammenfassend sieht sich der Stadtrat darin bestätigt, dass dieses Vorhaben sehr gut dazu geeignet ist, einen attraktiven Siedlungsstandort am Rand der Altstadt bereitzustellen. Für die Innenstadt werden durchwegs positive Synergieeffekte erwartet. Der Stadtrat hat sich deshalb dazu entschieden das Vorhaben zu unterstützen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zu schaffen.*

*Über die Bebauungsplanfestsetzungen wird sichergestellt, dass am Standort ein erheblicher Anteil des Bestandsgrüns erhalten bleibt. Innerhalb des Areals ergehen zudem spezifische Vorgaben für die Anpflanzung von Großgehölzen. Die Gehölze tragen zur Sauerstoffproduktion bei und mindern den Erwärmungseffekt. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima oder eine maßgebliche Reduzierung der Frischluftzufuhr können somit im Grundsatz vermieden werden. Im zwischenzeitlich erstellten klimatischen Gutachten, wird dies verdeutlicht und wissenschaftlich nachgewiesen.*

*Im Rahmen der Abwägung ergeht vom Stadtrat abschließend der Beschluss, an der Planung vollumfänglich festzuhalten, und das Bebauungsplanänderungsverfahren weiterzuführen.*

9. Einwendungen BÜRGER 11, vertreten durch die FRIES Rechtsanwälte Partnerschaft mbH, Würzburg

Bürger 11 hat über das von ihm bevollmächtigte Rechtsanwaltsbüro Fries, Würzburg, mit Schreiben vom 19.02.2021, schriftlich Einwendungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ vorgetragen.

Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Zu II.1. des Schreibens:*

*Einleitend wird festgestellt, dass die Stadt Kitzingen mit der Ausweisung eines Wohngebietes, den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formulierten Zielen folgt. Da die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen begrenzt sind, sollen neue Potenziale entwickelt werden.*

*Die Nachfrage nach Wohnraum ist bayernweit ungebrochen. Dies gilt auch für die Stadt Kitzingen. Die Ausweisung des zitierten Baugebietes „Südlicher Hammerstiel“ ist ein deutlicher Beleg hierfür.*

*Die Stadt Kitzingen hat in den zurückliegenden Jahren mithilfe von zahlreichen Fördermaßnahmen zur Innenentwicklung versucht, innerstädtisch vorhandene Bausubstanz zu erhalten und einer Wiedernutzung zuzuführen. Im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen für die Revitalisierung des Stadtkernes oder die Schließung von Baulücken, wurden intensive Bemühungen unternommen die vorhandenen aber auch begrenzten Potentiale auszuschöpfen. Die Maßnahmen sind jedoch nur ungenügend, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen.*

*Die Stadt Kitzingen ist bestrebt für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung innerhalb seines Stadtgebietes sowie seiner Stadtteile Sorge zu tragen. Als Zielsetzung gilt es dabei grundsätzlich, die bestehende Infrastruktur aufrecht zu erhalten (alle öffentlichen Einrichtungen und Anlagen). Um dies zu gewährleisten, ist einerseits die Bereitstellung von Flächen für Bauland (in vorhandenen oder neuen Siedlungsgebieten) und andererseits die Nutzung der vorhandenen Leerstände notwendig.*

*Die Möglichkeit für eine Bebauung bzw. Nutzung des vorliegend neu beplanten Siedlungsstandortes „Steigweg“, besteht bereits seit 25 Jahren. Mit der seinerzeitigen Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes, wurden die Grundlagen für die Realisierung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO geschaffen, in dem neben einer Wohnnutzung auch die Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben zulässig wäre. Hierzu zählen u.a. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten, Hotels, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (vgl. § 6 Abs. 2 BauNVO).*

*Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob derartige Nutzungen, welche die Stadt Kitzingen seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 1996, „einfach so“ (ohne Bürger- und Behördenbeteiligung) hätte umsetzen zu können, die bessere Alternative zum nunmehr vorgesehenen Wohngebiet gewesen wäre.*

*Angesichts der vorstehenden Fakten, sieht sich die Stadt Kitzingen in der Pflicht, neues Bauland in einem begrenzten Bereich zu schaffen. Die finanzielle Situation der Stadt steht bei allen Entscheidungen des Stadtrates meist im Vordergrund, und ist schlussendlich Maßgabe für alle Entscheidungen für eine bauliche Weiterentwicklung. Vorliegend übernimmt jedoch der Investor und Grundstückseigentümer sämtliche Planungs- und Herstellungskosten für die Verwirklichung des neuen, und der Stadtentwicklung zuträglichen Wohnquartiers am Steigweg, sodass die Stadtkasse nicht beansprucht wird.*

*Für die Stadt Kitzingen ist die Beseitigung des lange Jahre schlummernden Siedlungspotenziales am Steigweg, ein wichtiger Schritt zur Belebung der gesamten Innenstadt. Ein solches Projekt kann jedoch nur mit der Akzeptanz der Bevölkerung entstehen bzw. sinn- und planvoll genutzt werden.*

*In der Gesamtbetrachtung, sieht sich der Stadtrat darin bestätigt, dass dieses Vorhaben sehr gut dazu geeignet ist, einen attraktiven Siedlungsstandort am Rand der Altstadt bereitzustellen. Für die Innenstadt werden durchwegs positive Synergieeffekte erwartet. Der Stadtrat hat sich deshalb dazu entschieden das Vorhaben zu unterstützen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zu schaffen.*

*Zu II.2. des Schreibens:*

*Dem Stadtrat ist bekannt, dass aufgrund der naturräumlichen Lage Kitzingens und seiner Umgebung, der allgemeine Klimawandel gerade für das mittlere Maintal nachteilige Auswirkungen mit sich bringt.*

*Die Stadt Kitzingen versucht verständlicherweise, auch im Rahmen ihrer hoheitlichen Planungen, diesen Auswirkungen zu begegnen. Die vorliegend eher subjektive und allgemeine Betrachtungsweise zum Klimawandel, kann jedoch dem Stadtrat nicht als Grundlage dafür dienen, sich einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtgebietes künftig zu verschließen. Vorliegend gilt es, das seit Jahren vorhandene Entwicklungspotenzial im Bereich des Schützenhauses zu nutzen, um die Stadtentwicklung voranzubringen.*

*Über die bauleitplanerischen Festsetzungen wird versucht, soviel Grün zu erhalten bzw. neu anzulegen, als dies möglich erscheint.*

*Über ein zwischenzeitlich eigens erstelltes Be- und Durchlüftungsgutachten, wird wissenschaftlich nachgewiesen, dass sich infolge einer mehrgeschossigen Bebauung am vorliegend beplanten Standort, keine Negativbeeinträchtigung des örtlichen bzw. des Stadtklimas einstellen wird. Das Gutachten wird der Bebauungsplanänderung als verbindlicher Bestandteil beigelegt, und im nächsten Verfahrensschritt den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.*

*Zu II.3. und II.4. des Schreibens:*

*Aus der gutachterlichen Bewertung, die zwischenzeitlich auch eine Bewertung der möglichen Immissionen aus dem im Baugebiet entstehenden Parkverkehr beinhaltet, und den Festsetzungen wird deutlich, über welche Maßnahmen eine lärmverträgliche Nutzung des Wohngebietes sichergestellt werden kann/soll.*

*Weitergehende Untersuchungen, zu evtl. Negativauswirkungen auf die benachbarten Grundstücke durch die geplante Wohnnutzung selbst, wurden nicht angestellt, da aufgrund der Eigenart eines Wohngebietes grundsätzlich nicht davon ausgegangen wird, dass nachteilige Lärmemissionen für die Nachbarschaft entstehen.*

*Sonstige Emissionen, über Heizungsabgase oder Verkehrsabgase hinaus, sind aus der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten.*

*Der durch die künftigen Bewohner entstehende Verkehr, kann problemfrei von den städtischen Hauptverkehrsstraßen aufgenommen werden. Mit einer eigens für die Bebauungsplanänderung erfolgten Verkehrsuntersuchung wird geklärt, mit welchem Verkehrsaufkommen durch das geplante Wohngebiet zu rechnen ist, ob die Erschließung des Gebiets über das vorhandene Straßennetz möglich ist und welche Anforderungen ggf. an die weitere Erschließung und die Gestaltung der Knotenpunkte zu stellen sind. Innerhalb des Areals werden ausreichend Fahrwege für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Oberirdisch sind Besucherstellplätze vorgesehen. Die Tiefgaragen für die Anwohner werden unmittelbar vom Steigweg angefahren. Der gebietsinterne Fahrverkehr wird sich somit auf den „Knotenpunkt“ Baugebietszufahrt/Steigweg konzentrieren. Der Verkehr in der „Nachtzeit“, wird sich aufgrund der reinen Wohnnutzung, auf einer in einem städtisch geprägten Umfeld üblichen Frequenz einpendeln. Die Kapazität der Tiefgaragen wird anhand gängiger Erfahrungswerte, auf die zu erwartende Einwohnerzahl ausgelegt, sodass genügend Stellplätze zur Verfügung stehen.*

*Der Stadtrat geht auch davon aus, dass sich deshalb durch das Baugebiet „Steigweg“ keine Erhöhung des Durchgangsverkehrs am Oberbäumle einstellen wird.*

*Best. Verkehrsbelastungen, für die beispielsweise der „Innopark“ maßgeblich zeigt, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung für das Wohnbaugebiet „Steigweg“. Im gesamten Kitzinger Stadtgebiet, verteilt sich der Verkehr auf die vorhandenen*

*Straßen und Wege, wie dies die urbane Nutzung grundsätzlich auch erwarten lässt. Ein Abwehranspruch gegen den städtischen Verkehr, ergibt sich daraus nicht.*

*Als fundierte Abwägungsgrundlage, dienen dem Stadtrat die ergänzten, bzw. zwischenzeitlich zusätzlich erstellten Gutachten, sodass auf dieser Grundlage davon ausgegangen werden kann, dass im Falle der Realisierung des Wohngebietes „Steigweg“, (weiterhin) im gesamten Planraum gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Das Verkehrsgutachten wird verbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung, und den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit, im nächsten Verfahrensschritt zur Einsichtnahme gebracht.*

*Zu II.5. des Schreibens:*

*Bei genauer Betrachtung des in der Begründung zum Bebauungsplan abgebildeten Übersichtsplanes sowie des Schemaschnittes für die geplante Wohnanlage, wird deutlich, dass sowohl über die vorhandene Topographie (best. Dammböschung zur Baugebietslage „Am Oberbäumle“) als auch über den Erhalt des randlichen Gehölzbestandes, die Voraussetzungen gegeben sind, die geplanten mehrgeschossigen Gebäude städtebaulich „schonend“ in das direkt angrenzende Stadtbild zu integrieren. Darauf wurde bei der Konzeption, auch auf der Basis der abgehaltenen Infoveranstaltungen, vom Stadtrat großer Wert gelegt. Schlussendlich war dies für den Stadtrat ein maßgebendes Entscheidungskriterium für die nunmehr vorgesehene Bebauungsplanänderung. Zur weiteren Verbesserung beschließt der Stadtrat für alle Gebäude des Wohngebietes „Steigweg“, eine maximale Obergrenze von 234,50 m ü. NN, wodurch im Vergleich zum bisherigen Planstand, eine Höhenreduzierung um 2,50 m erfolgt. Bei Betrachtung der „aufzuhebenden Baugrenzen“ des Ursprungsbebauungsplanes, wird zudem deutlich, dass die künftigen Gebäude weiter entfernt von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen „Am Oberbäumle“ errichtet werden können, als dies bisher zulässig war.*

*Bayern- und deutschlandweit soll die Innenentwicklung von Städten und Orten im Vordergrund stehen. Um diese zu fördern, soll u.a. in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte ermöglicht werden. Diesem Grundsatz wird, durch die Zulassung mehrgeschossiger Gebäude, im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung gefolgt (GFZ 1,35). Am Standort soll ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden, insofern wird bei der Gebäudegestaltung großer Wert auf ansprechende Architektur und hochwertige Fassadenansichten gelegt. Letztendlich bleibt festzuhalten, dass es in Städten und Orten, keinen Anspruch der Nachbarn auf die Beibehaltung der bisherigen Bebauungsdichte gibt.*

*Die rein subjektive Vermutung, dass durch die geplante mehrgeschossige Bebauung, eine Minderung der Wohnqualität im benachbarten Bereich zu erwarten ist, entbehrt einer abwägungsrelevanten Grundlage. Eine derartige Betrachtungsweise würde jegliche bauliche Entwicklung im städtischen Bereich in Frage stellen. Wie bereits mehrfach dargelegt, soll/kann durch verschiedene bauliche und bauleitplanerische Regelungen dafür Sorge getragen werden, dass keine Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung erfolgt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Realisierung einer zeitgemäßen, städtisch geprägten Wohnanlage geschaffen werden, die der aktuellen städtebaulichen Situation für das Stadtgebiet Rechnung trägt. Die ursprünglich vorgesehene Mischbebauung für Wohnen und Gewerbe, fand in den zurückliegenden Jahrzehnten keine Akzeptanz für potenzielle Bauwerber. Deshalb sieht sich die Stadt Kit-*

*zingen gezwungen, den veränderten Anforderungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung zu entsprechen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Steigweg“ ist ein wichtiger Schritt hierzu.*

*Zusammenfassend ergeht vom Stadtrat der Beschluss, an der Planung vollumfänglich festzuhalten, und das Bebauungsplanänderungsverfahren weiterzuführen.*

10. Einwendungen BÜRGER 12 vom 23.01.2020 (?) und 19.02.2021, vertreten durch die FRIES Rechtsanwälte Partnerschaft mbH, Würzburg

Bürger 12 hat über das von ihm bevollmächtigte Rechtsanwaltsbüro Fries, Würzburg, mit Schreiben vom 23.01.2020 (?) und 19.02.2021, schriftlich Einwendungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ vorgetragen. Beide Schreiben sind inhaltlich identisch, im Schreiben vom 19.02.2021 wird auf das Schreiben vom 23.01.2020 (?) verwiesen. Der Stadtrat geht davon aus, dass es sich beim Datum des Schreibens vom 23.01.2020 (?) um einen Tippfehler handelt, da das frühzeitige Beteiligungsverfahren, auf das Bezug genommen wurde, erst am 18.01.2021 begann. Beide Schreiben werden dem Stadtrat bekannt gegeben.

Da die vorgetragenen Einwendungen identisch sind und lediglich im Schreiben vom 19.02.2021 nochmals wiederholt werden, erfolgt eine gemeinsame Abwägung der Einzelschreiben. Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Zu Punkt 1. der Schreiben:*

*Einleitend wird festgestellt, dass die Stadt Kitzingen mit der Ausweisung eines Wohngebietes, den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formulierten Zielen folgt. Da die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen begrenzt sind, sollen neue Potenziale entwickelt werden.*

*Die Nachfrage nach Wohnraum ist bayernweit ungebrochen. Dies gilt auch für die Stadt Kitzingen. Die Ausweisung des Baugebietes „Südlicher Hammerstiel“ ist ein deutlicher Beleg hierfür.*

*Die Stadt Kitzingen hat in den zurückliegenden Jahren mithilfe von zahlreichen Fördermaßnahmen zur Innenentwicklung versucht, innerstädtisch vorhandene Bausubstanz zu erhalten und einer Wiedernutzung zuzuführen. Im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen für die Revitalisierung des Stadtkernes oder die Schließung von Baulücken, wurden intensive Bemühungen unternommen die vorhandenen aber auch begrenzten Potentiale auszuschöpfen. Die Maßnahmen sind jedoch nur ungenügend, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen.*

*Die Stadt Kitzingen ist bestrebt für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung innerhalb seines Stadtgebietes sowie seiner Stadtteile Sorge zu tragen. Als Zielsetzung gilt es dabei grundsätzlich, die bestehende Infrastruktur aufrecht zu erhalten (alle öffentlichen Einrichtungen und Anlagen). Um dies zu gewährleisten, ist einerseits die Bereitstellung von Flächen für Bauland (in vorhandenen oder neuen Siedlungsgebieten) und andererseits die Nutzung der vorhandenen Leerstände notwendig.*

*Angesichts der vorstehenden Fakten, sieht sich die Stadt Kitzingen in der Pflicht, neues Bauland in einem begrenzten Bereich zu schaffen. Die finanzielle Situation der Stadt steht bei allen Entscheidungen des Stadtrates meist im Vordergrund, und ist schluss-*

*endlich Maßgabe für alle Entscheidungen für eine bauliche Weiterentwicklung. Vorliegend übernimmt jedoch der Investor und Grundstückseigentümer sämtliche Planungs- und Herstellungskosten für die Verwirklichung des neuen, und der Stadtentwicklung zuträglichen Wohnquartiers am Steigweg, sodass die Stadtkasse nicht beansprucht wird.*

*Für die Stadt Kitzingen ist die Beseitigung des lange Jahre schlummernden Siedlungspotenziales am Steigweg, ein wichtiger Schritt zur Belebung der gesamten Innenstadt. Ein solches Projekt kann jedoch nur mit der Akzeptanz der Bevölkerung entstehen bzw. sinn- und planvoll genutzt werden.*

*In der Gesamtbetrachtung, sieht sich der Stadtrat darin bestätigt, dass dieses Vorhaben sehr gut dazu geeignet ist, einen attraktiven Siedlungsstandort am Rand der Altstadt bereitzustellen. Für die Innenstadt werden durchwegs positive Synergieeffekte erwartet. Der Stadtrat hat sich deshalb dazu entschieden das Vorhaben zu unterstützen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zu schaffen.*

#### *Zu Punkt 2. der Schreiben:*

*Das Stadtgebiet von Kitzingen ist urban geprägt. Um flächensparend zu bauen, propagieren die Landesbaubehörden regelmäßig, eine Erhöhung der Bebauungsdichte in den vorhandenen und neuen Siedlungsflächen. Vorliegend wird versucht, diesem Grundsatz, durch die Zulassung einer mehrgeschossigen Bauweise, gerecht zu werden. Aufgrund der Topographie und des verbleibenden Gehölzbestandes, ergeben sich am Standort Steigweg sehr gute Voraussetzungen, um die neuen und höheren Gebäude, in die umgebende Bebauung aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu integrieren. Über die schematische Schnittführung in der Bebauungsplanbegründung, ist dies nachvollziehbar dargelegt. Zur weiteren Verbesserung beschließt der Stadtrat für alle Gebäude des Wohngebietes „Steigweg“, eine maximale Obergrenze von 234,50 m ü. NN, wodurch im Vergleich zum bisherigen Planstand, eine Höhenreduzierung um 2,50 m erfolgt.*

*Letztendlich bleibt festzuhalten, dass es in Städten und Orten, keinen Anspruch der Nachbarn auf die Beibehaltung der bisherigen Bebauungsdichte gibt.*

*Wie den Bebauungsplanunterlagen entnommen werden kann, wird versucht die randlich vorhandenen Gehölze soweit als möglich zu erhalten. Dies gilt auch für den Bereich zum Anwesen des Bürgers 12, da die hier entlang der Grundstücksgrenze stehenden Gehölze, Teil eines geschützten Gehölzbiotops sind. Insofern sind die Gehölze den neuen Baukörpern direkt vorgelagert und mindern die optische Beeinträchtigung hierdurch.*

*Die Möglichkeit für eine Bebauung bzw. Nutzung des vorliegend neu beplanten Siedlungsstandortes „Steigweg“, besteht bereits seit 25 Jahren. Mit der seinerzeitigen Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes, wurden die Grundlagen für die Realisierung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO geschaffen, in dem neben einer Wohnnutzung auch die Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben zulässig wäre. Hierzu zählen u.a. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten, Hotels, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (vgl. § 6 Abs. 2 BauNVO).*

*Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob derartige Nutzungen, welche die Stadt Kitzingen seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 1996, „einfach so“ (ohne Bürger- und Behördenbeteiligung) hätte umsetzen können, die bessere Alternative zum nunmehr vorgesehenen Wohngebiet gewesen wäre.*

*Aus der immissionsschutzgutachterlichen Bewertung, die zwischenzeitlich auch eine Bewertung der möglichen Immissionen aus dem im Baugebiet entstehenden Parkverkehr beinhaltet, und den Festsetzungen wird deutlich, über welche Maßnahmen eine lärmverträgliche Nutzung des Wohngebietes sichergestellt werden kann/soll.*

*Weitergehende Untersuchungen, zu evtl. Negativauswirkungen auf die benachbarten Grundstücke durch die geplante Wohnnutzung selbst, wurden nicht angestellt, da aufgrund der Eigenart eines Wohngebietes grundsätzlich nicht davon ausgegangen wird, dass nachteilige Lärmemissionen für die Nachbarschaft entstehen.*

*Sonstige Emissionen, über Heizungsabgase oder Verkehrsabgase hinaus, sind aus der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten.*

*Der gebietsinterne Fahrverkehr der Wohnanlage, wird sich auf den „Knotenpunkt“ Baugebietszufahrt/Steigweg konzentrieren, also abseits vom Anwesen des Bürgers 12.*

*Mit einer eigens für die Bebauungsplanänderung erfolgten Verkehrsuntersuchung wird geklärt, mit welchem Verkehrsaufkommen durch das geplante Wohngebiet zu rechnen ist, ob die Erschließung des Gebiets über das vorhandene Straßennetz möglich ist und welche Anforderungen ggf. an die weitere Erschließung und die Gestaltung der Knotenpunkte zu stellen sind. Das Gutachten wird verbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung, und den Unterlagen im nächsten Verfahrensschritt zur Einsichtnahme beigelegt.*

*Bei genauer Betrachtung des in der Begründung zum Bebauungsplan abgebildeten Übersichtsplanes sowie des Schemaschnittes für die geplante Wohnanlage, wird deutlich, dass sowohl über die vorhandene Topographie (best. Dammböschung zur Baugebietslage „Am Oberbäumle“) als auch über den Erhalt des randlichen Gehölzbestandes, die Voraussetzungen gegeben sind, die geplanten mehrgeschossigen Gebäude städtebaulich „schonend“ in das direkt angrenzende Stadtbild zu integrieren. Darauf wurde bei der Konzeption, auch auf der Basis der abgehaltenen Infoveranstaltungen, vom Stadtrat großer Wert gelegt. Schlussendlich war dies für den Stadtrat ein maßgebendes Entscheidungskriterium für die nunmehr vorgesehene Bebauungsplanänderung. Die Reduzierung der Maximalgebäudehöhe um 2,50 m im Wohngebiet, trägt hierzu zusätzlich bei.*

*Am Standort soll ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden, insofern wird bei der Gebäudegestaltung großer Wert auf ansprechende Architektur und hochwertige Fassadenansichten gelegt. Letztendlich bleibt festzuhalten, dass es in Städten und Orten, keinen Anspruch der Nachbarn auf die Beibehaltung der bisherigen Bebauungsdichte gibt.*

*Eine derartige Betrachtungsweise würde jegliche bauliche Entwicklung im städtischen Bereich in Frage stellen. Wie bereits mehrfach dargelegt, soll/kann durch verschiedene bauliche und bauleitplanerische Regelungen dafür Sorge getragen werden, dass keine Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung erfolgt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Realisierung einer zeitgemäßen, städtisch geprägten Wohnanlage geschaffen werden, die der aktuellen städtebaulichen Situation für das Stadtgebiet Rechnung trägt. Die ursprünglich vorgesehene Mischbebauung für Wohnen und Gewerbe, fand in den zurückliegenden Jahrzehnten keine Akzeptanz für potenzielle Bauwerber. Deshalb sieht sich die Stadt Kitzingen gezwungen, den veränderten Anforderungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung zu entsprechen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Steigweg“ ist ein wichtiger Schritt hierzu.*

*Zusammenfassend ergeht vom Stadtrat der Beschluss, an der Planung vollumfänglich festzuhalten, und das Bebauungsplanänderungsverfahren weiterzuführen.*

## 11. Stellungnahme BÜRGER 13 vom 13.02.2021

Bürger 13 hat schriftlich Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ genommen.  
Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Eingangs wird vom Stadtrat festgestellt, dass die in der Stellungnahme erwähnten Zitate aus der Begründung zum Bebauungsplan, teilweise aus dem städtebaulichen bzw. planerischen Zusammenhang genommen, und mit eigenen, teils subjektiv betrachteten Argumenten, in eine nicht sachliche Betrachtungsweise gebracht werden.*

Zu Ad 1.3:

*Einleitend wird festgestellt, dass die Stadt Kitzingen mit der Ausweisung eines Wohngebietes, den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formulierten Zielen folgt. Da die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen begrenzt sind, sollen neue Potenziale entwickelt werden.*

*Leitbild des ISEK ist es dabei, die Flächennutzungen zu differenzieren und räumliche Schwerpunktbereiche herauszuarbeiten, denen aufgrund vorhandener Potenziale oder dringenden Handlungsbedarfes eine besondere Bedeutung zukommt.*

*Dem Standort Steigweg kommt dabei besondere Eignung als Potenzialfläche zu. Bereits seit 1995 existiert ein verbindlicher Bauleitplan für Wohnen und Gewerbe für das Planareal. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan stellen Mischgebiet dar. Die seinerzeit angestrebte bauliche Entwicklung blieb jedoch bislang aus. Für die Stadt Kitzingen ist es deshalb angeraten, die städtebauliche Situation am Standort neu zu bewerten. Mit dem Vorhaben des Investors besteht nunmehr die Möglichkeit, am Steigweg einen attraktiven Wohnstandort gemäß den Anforderungen einer zeitgemäßen und landes- sowie regionalplanerisch gewollten Innenentwicklung zu schaffen.*

*Im vorliegenden Fall übernimmt der Investor sämtliche in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten, einschließlich der erforderlichen Umsiedlung des ohnehin sanierungsbedürftigen Schützenhauses. Das ISEK schlägt ausdrücklich vor, dass „die Stadt Kitzingen Private bei Projektvorschlägen insoweit unterstützen kann, dass sie die Planungsvorbereitung und die Baurechtschaffung ermöglicht und beratend zur Seite steht“.*

*Der Stadtrat sieht deshalb das Vorhaben im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungsvorgaben für das Stadtgebiet, und folgt der empfohlenen Vorgehensweise.*

Zu Ad 1.7:

*Das im Plangebiet gelegene Biotop wird flächig vollständig erhalten, wie dem Bebauungsplan entnommen werden kann. Ebenso wird über verbindliche Bebauungsplanfestsetzungen sichergestellt, dass innerhalb der unbebauten Freibereiche, eine adäquate Anzahl an Großgehölzen gepflanzt wird. Insofern wird auch nach der Bebauung, ein insgesamt gut durchgrünter Bereich verbleiben.*

Zu Ad 1.9.3:

*Dem Stadtrat ist bekannt, dass aufgrund der naturräumlichen Lage Kitzingens und seiner Umgebung, der allgemeine Klimawandel gerade für das mittlere Maintal nachteilige Auswirkungen mit sich bringt.*

*Die Stadt Kitzingen versucht verständlicherweise, auch im Rahmen ihrer hoheitlichen Planungen, diesen Auswirkungen zu begegnen. Die vorliegend eher subjektive und allgemeine Betrachtungsweise zum Klimawandel, kann jedoch dem Stadtrat nicht als Grundlage dafür dienen, sich einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtgebietes künftig zu verschließen. Vorliegend gilt es, das seit Jahren vorhandene Entwicklungspotenzial im Bereich des Schützenhauses zu nutzen, um die Stadtentwicklung voranzubringen.*

*Über die bauleitplanerischen Festsetzungen wird versucht, soviel Grün zu erhalten bzw. neu anzulegen, als dies möglich erscheint.*

*Über ein zwischenzeitlich eigens erstelltes Be- und Durchlüftungsgutachten, wird wissenschaftlich nachgewiesen, dass sich infolge einer mehrgeschossigen Bebauung am vorliegend beplanten Standort, keine Negativbeeinträchtigung des örtlichen bzw. des Stadtklimas einstellen wird. Das Gutachten wird der Bebauungsplanänderung als verbindlicher Bestandteil beigelegt, und im nächsten Verfahrensschritt den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.*

*Das Stadtgebiet von Kitzingen ist urban geprägt. Um flächensparend zu bauen, propagieren die Landesbaubehörden regelmäßig, eine Erhöhung der Bebauungsdichte in den vorhandenen und neuen Siedlungsflächen. Vorliegend wird versucht, diesem Grundsatz, durch die Zulassung einer mehrgeschossigen Bauweise, gerecht zu werden. Natürlich plant ein Investor nur im Rahmen einer möglichst großen Gewinnspanne. Letztlich sieht der Stadtrat dies in kommunaler Hinsicht in einem städtebaulich akzeptablen Rahmen, vor dem Hintergrund des dringend benötigten Wohnraumes. Die Stadtkasse wird nicht beansprucht.*

*Vorliegend handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, welcher gemäß § 13a BauGB in einem „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt werden kann. Der Unterschied zu einem Regelverfahren liegt darin, dass keine formelle Umweltprüfung (mit eigenständigem Umweltbericht) erfolgen muss, und dass auf die Ausweisung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen verzichtet werden kann. Die Erläuterungen hierzu, konnten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Begründung zum Bebauungsplan auf den Seiten 4 und 18 entnommen werden. Diese Vorgehensweise stellt gemäß aktueller Rechtslage (BauGB), somit eine Erleichterung im Sinne eines Bauleitplanverfahrens zur Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich des Stadtgebietes dar. Die Notwendigkeit zur Prüfung und Abwägung aller relevanten bauleitplanerischen Belange, bleibt davon aber unberührt. Das Artenschutzgutachten wurde, wie bereits in den Bebauungsplanunterlagen vorgesehen, zwischenzeitlich erstellt. Die Untersuchungsergebnisse wurden im dafür notwendigen Umfang in den Bebauungsplan übernommen.*

*Einwände oder Hinweise zur gewählten Verfahrensart nach § 13a BauGB, wurden von den Behörden im Zuge deren Beteiligung nicht vorgetragen.*

*Aufgrund sich zwischenzeitlich bietender Möglichkeiten, ergeht der Beschluss, dass – trotz vorliegend keiner bauordnungsrechtlichen Verpflichtung hierzu – im Weiteren eine „freiwillige“ Ausgleichsfläche für die vorliegende Bebauungsplanänderung festgesetzt wird. In Verbindung mit der zeitgleich laufenden Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, wird dies naturschutzfachlich von der Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen.*

*Es wird festgestellt, dass die Stadt Kitzingen somit in Sachen Natur- und Artenschutz, in vorbildlicher Art und Weise, ihrem Planungsauftrag nachkommt.*

*Zu Ad 2.1:*

*Die besonders betroffenen Belange des Artenschutzes, werden im weiteren Verfahrensverlauf gutachterlich geprüft und beachtet. Die grünordnerische Planung dient zur Einbindung der Gebäude in die Örtlichkeit sowie zur Durchgrünung des Areals, und hat vorliegend nichts mit den artenschutzrechtlichen Belangen zu tun. Die Vorgehensweise zum Artenschutz bestimmt § 44 BNatSchG. Der Umgang hiermit wird im Artenschutzgutachten bewertet. Bei Bedarf ergehen im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.*

*Zu Ad 2.2.3:*

*Die Gehölzrodung soll auf die von den Baumaßnahmen betroffenen Bereiche beschränkt werden, wie Buchstabe B, Ziffer 6.5.1 der Festsetzungen entnommen werden kann. Insoweit wird versucht, die Eingriffe in den Gehölzbestand soweit als möglich zu minimieren. Das kartierte Biotop wird vollständig erhalten. Einen grundsätzlichen Widerspruch zum ISEK kann der Stadtrat nicht erkennen.*

*Letztendlich bleibt festzuhalten, dass es in Städten und Orten, keinen Anspruch der Nachbarn auf die Beibehaltung der bisherigen Bebauungsdichte gibt.*

*Eine derartige Betrachtungsweise würde jegliche bauliche Entwicklung im städtischen Bereich in Frage stellen. Wie bereits mehrfach dargelegt, soll/kann durch verschiedene bauliche und bauleitplanerische Regelungen dafür Sorge getragen werden, dass Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt auf ein verträgliches Maß reduziert werden können. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Realisierung einer zeitgemäßen, städtisch geprägten Wohnanlage geschaffen werden, die der aktuellen städtebaulichen Situation für das Stadtgebiet Rechnung trägt. Die ursprünglich vorgesehene Mischbebauung für Wohnen und Gewerbe, fand in den zurückliegenden Jahrzehnten keine Akzeptanz für potenzielle Bauwerber. Deshalb sieht sich die Stadt Kitzingen gezwungen, den veränderten Anforderungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung zu entsprechen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Steigweg“ ist ein wichtiger Schritt hierzu.*

*Zusammenfassend ergeht vom Stadtrat der Beschluss, an der Planung vollumfänglich festzuhalten, und das Bebauungsplanänderungsverfahren weiterzuführen.*

12. Widerspruch BÜRGER 14 vom 16.02.2021 sowie  
Widerspruch BÜRGER 15 vom 21.02.2021 sowie  
Widerspruch BÜRGER 16 vom 22.02.2021 sowie  
Widerspruch BÜRGER 17 vom 16.02.2021

Die Bürger 14, 15, 16 und 17 haben jeweils schriftlich Widerspruch zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ vorgetragen. Die Schreiben sind, bis auf den Widerspruch des Bürgers 16, inhaltlich nahezu wortgleich und somit identisch. Bürger 16, schließt sich in der Gesamtheit jedoch ausdrücklich den Argumenten im Widerspruchsschreiben des Bürgers 14 an. Aus diesem Grund erfolgt eine gemeinsame Abwägung der Widersprüche durch den Stadtrat.

Alle Schreiben werden dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Die Widersprüche werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.*

*Im Einzelnen sieht sich der Stadtrat zu folgenden Feststellungen veranlasst:*

*Zu 1.:*

*Vorliegend handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, welcher gemäß § 13a BauGB in einem „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt werden kann. Der Unterschied zu einem Regelverfahren liegt darin, dass keine formelle Umweltprüfung (mit eigenständigem Umweltbericht) erfolgen muss, und dass auf die Ausweisung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen verzichtet werden kann. Die Erläuterungen hierzu, konnten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Begründung zum Bebauungsplan auf den Seiten 4 und 18 entnommen werden. Diese Vorgehensweise stellt gemäß aktueller Rechtslage (BauGB), somit eine Erleichterung im Sinne eines Bauleitplanverfahrens zur Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich des Stadtgebietes dar. Die Notwendigkeit zur Prüfung und Abwägung aller relevanten bauleitplanerischen Belange, bleibt davon aber unberührt. Die besonders betroffenen Belange des Artenschutzes, werden im weiteren Verfahrensverlauf gutachterlich geprüft und beachtet.*

*Einwände oder Hinweise zur gewählten Verfahrensart nach § 13a BauGB, wurden von den Behörden im Zuge deren Beteiligung nicht vorgetragen.*

*Bayern- und deutschlandweit soll die Innenentwicklung von Städten und Orten im Vordergrund stehen. Um diese zu fördern, soll u.a. in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte ermöglicht werden. Diesem Grundsatz wird, durch die Zulassung mehrgeschossiger Gebäude, im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung gefolgt. Am Standort soll ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden, insofern wird bei der Gebäudegestaltung großer Wert auf ansprechende Architektur und hochwertige Fassadenansichten gelegt. Letztendlich bleibt festzuhalten, dass es in Städten und Orten, keinen Anspruch der Nachbarn auf die Beibehaltung der bisherigen Bebauungsdichte gibt.*

*Die ursprünglich vorgesehene Mischbebauung für Wohnen und Gewerbe, fand in den zurückliegenden Jahrzehnten keine Akzeptanz für potenzielle Bauwerber. Deshalb sieht sich die Stadt Kitzingen gezwungen, den veränderten Anforderungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung zu entsprechen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Steigweg“ ist ein wichtiger Schritt hierzu.*

*Die Möglichkeit für eine Bebauung bzw. Nutzung des vorliegend neu beplanten Siedlungsstandortes „Steigweg“, besteht bereits seit 25 Jahren. Mit der seinerzeitigen Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes, wurden die Grundlagen für die Realisierung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO geschaffen, in dem neben einer Wohnnutzung auch die Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben zulässig wäre. Hierzu zählen u.a. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten, Hotels, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (vgl. § 6 Abs. 2 BauNVO).*

*Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob derartige Nutzungen, welche die Stadt Kitzingen seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 1996, „einfach so“ (ohne Bürger- und Behördenbeteiligung) hätte umsetzen zu können, die bessere Alternative zum nunmehr vorgesehenen Wohngebiet gewesen wäre.*

*Am Standort wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung versucht, den, die künftigen Bauflächen umgebenden, vorhandenen Baumbestand soweit als*

*möglich zu erhalten. Vor allem wurde bei den hierfür maßgeblichen Bebauungsplanfestsetzungen darauf geachtet, dass das im Geltungsbereich gelegene Gehölzbiotop, räumlich nicht von den notwendigen Rodungsmaßnahmen betroffen ist. Zusätzlich wird über das festgesetzte private Pflanzgebot bauleitplanerisch dafür Sorge getragen, dass eine adäquate (Ersatz-)Durchgrünung stattfindet. Damit wird sichergestellt, dass mindestens 65 Laubbäume innerhalb des Areals gepflanzt werden müssen.*

*Aufgrund sich zwischenzeitlich bietender Möglichkeiten, ergeht zudem der Beschluss, dass – trotz vorliegend keiner bauordnungsrechtlichen Verpflichtung hierzu – im Weiteren eine „freiwillige“ Ausgleichsfläche für die vorliegende Bebauungsplanänderung festgesetzt wird. In Verbindung mit der zeitgleich laufenden Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, wird dies natur-schutzfachlich von der Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen.*

*Zu 2.:*

*Bei genauer Betrachtung des in der Begründung zum Bebauungsplan abgebildeten Übersichtsplanes sowie des Schemaschnittes für die geplante Wohnanlage, wird deutlich, dass sowohl über die vorhandene Topographie (best. Dammböschung zur Bau-gebietslage „Am Oberbäumle“) als auch über den Erhalt des randlichen Gehölzbestandes, die Voraussetzungen gegeben sind, die geplanten mehrgeschossigen Gebäude städtebaulich „schonend“ in das direkt angrenzende Stadtbild zu integrieren. Darauf wurde bei der Konzeption, auch auf der Basis der abgehaltenen Infoveranstaltungen, vom Stadtrat großer Wert gelegt. Schlussendlich war dies für den Stadtrat ein maßgebendes Entscheidungskriterium für die nunmehr vorgesehene Bebauungsplanänderung. Dem zitierten „Rücksichtnahmegebot“ wird somit nach Ansicht des Stadtrates durchaus entsprochen. Zur weiteren Verbesserung beschließt der Stadtrat für alle Gebäude des Wohngebietes „Steigweg“, eine maximale Obergrenze von 234,50 m ü. NN, wodurch im Vergleich zum bisherigen Planstand, eine Höhenreduzierung um 2,50 m erfolgt.*

*Bei Betrachtung der „aufzuhebenden Baugrenzen“ des Ursprungsbebauungsplanes, wird zudem deutlich, dass die künftigen Gebäude weiter entfernt von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen „Am Oberbäumle“ errichtet werden können, als dies bisher zulässig war.*

*Das Stadtgebiet von Kitzingen ist urban geprägt. Um flächensparend zu bauen, propagieren die Landesbaubehörden regelmäßig, eine Erhöhung der Bebauungsdichte in den vorhandenen und neuen Siedlungsflächen. Vorliegend wird versucht, diesem Grundsatz, durch die Zulassung einer mehrgeschossigen Bauweise, gerecht zu werden. Aufgrund der Topographie und des verbleibenden Gehölzbestandes, ergeben sich am Standort Steigweg sehr gute Voraussetzungen, um die neuen und höheren Gebäude, in die umgebende Bebauung aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu integrieren. Über die schematische Schnittführung in der Bebauungsplanbegründung, ist dies nachvollziehbar dargelegt. Die Reduzierung der Maximalgebäudehöhe um 2,50 m im Wohngebiet, trägt hierzu zusätzlich bei.*

*Das gesamte Areal am Schützenhaus wurde bereits vor Jahrzehnten als Baufläche ausgewiesen (best. Bebauungsplan aus dem Jahr 1996). Das mittlerweile relativ stark verwilderte Grundstück, einschließlich vorhandener Bebauung und Schotterflächen, ist bekannter Maßen erheblichen Verkehrslärmemissionen ausgesetzt, sodass grundsätzlich aufgrund der Umgebungsnutzung die Erholungseignung des begrenzten Areals stark beeinträchtigt ist. Mit dem sich unmittelbar südlich des Steigweges angrenzenden Areal „Obere Anlagen“, steht in direkter Nachbarschaft zudem eine weitere, mit Bäumen bestandene Grünfläche zum Spazierengehen und Verweilen zur Verfügung.*

*Die Baugebiete im Stadtgebiet, sehen aufgrund der Nachfrage vorwiegend eine Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern vor. Um für die Zukunft gewappnet zu sein, möchte die Stadt, dem Vorhabenkonzept entsprechend, zusätzlich dafür Sorge tragen, dass ein erweitertes Angebot für „Individualwohnformen“ zur Verfügung steht. In der geplanten Wohnanlage kann gemeinschaftliches und zentral verwaltetes Wohnen gewährleistet werden, welches in städtischen Lagen durchaus üblich ist und einer Vielzahl von Wohnungssuchenden jeglichen Alters zur Verfügung steht. Damit reagiert die Stadt Kitzingen auf die sich stetigem Wandel unterliegende Nachfrage nach Wohnraum.*

### *Zu 3.:*

*Die grundsätzlich angespannte, verkehrliche Situation im Stadtgebiet Kitzingen, ist dem Stadtrat bekannt. Wie den Planunterlagen entnommen werden kann, ist die Zufahrt zum Wohngebiet über den Steigweg vorgesehen. Der durch die künftigen Bewohner entstehende Verkehr, kann jedoch noch problemfrei von den städtischen Hauptverkehrsstraßen aufgenommen werden. Innerhalb des Areals werden ausreichend Fahrwege für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Oberirdisch sind Besucherstellplätze vorgesehen. Die Tiefgaragen für die Anwohner werden unmittelbar vom Steigweg angefahren. Der gebietsinterne Fahrverkehr wird sich somit auf den „Knotenpunkt“ Baugebietszufahrt/Steigweg konzentrieren. Der Verkehr in der „Nachtzeit“, wird sich aufgrund der reinen Wohnnutzung, auf einer in einem städtisch geprägten Umfeld üblichen Frequentierung einpendeln.*

*Der Stadtrat geht davon aus, dass sich deshalb durch das Baugebiet „Steigweg“ keine Erhöhung des Durchgangsverkehrs am Oberbäumle einstellen wird.*

*Mit einer eigens für die Bebauungsplanänderung erfolgten Verkehrsuntersuchung wird geklärt, mit welchem Verkehrsaufkommen durch das geplante Wohngebiet zu rechnen ist, ob die Erschließung des Gebiets über das vorhandene Straßennetz möglich ist und welche Anforderungen ggf. an die weitere Erschließung und die Gestaltung der Knotenpunkte zu stellen sind. Das Gutachten wird verbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung, und den Unterlagen im nächsten Verfahrensschritt zur Einsichtnahme beigelegt.*

*Best. Verkehrsbelastungen, für die beispielsweise der „Innopark“ maßgeblich zeigt, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung für das Wohnbaugebiet „Steigweg“. Im gesamten Kitzinger Stadtgebiet, verteilt sich der Verkehr auf die vorhandenen Straßen und Wege, wie dies die urbane Nutzung grundsätzlich auch erwarten lässt. Ein Abwehranspruch gegen den städtischen Verkehr, ergibt sich daraus nicht.*

*Die Lärmsituation im Planbereich wurde durch ein Fachgutachten bewertet, welches den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wurde. Dies wurde unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien zum Lärmschutz im Städtebau erstellt. Die notwendigen Lärmschutzfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert, Erläuterungen hierzu sind zusätzlich in der Begründung und im Gutachten enthalten.*

*Aus der gutachterlichen Bewertung, die zwischenzeitlich auch eine Bewertung der möglichen Immissionen aus dem im Baugebiet entstehenden Parkverkehr beinhaltet, und den Festsetzungen wird deutlich, über welche Maßnahmen eine lärmverträgliche Nutzung des Wohngebietes sichergestellt werden kann/soll. Gemäß Gutachten werden die Immissionen vom Schienenverkehr auf der Bahnlinie dominiert. Die Berechnungen lassen erkennen, dass die zu erwartenden Lärmpegel im innenliegenden Bereich des Areals, durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf ein zulässiges Maß reduziert werden können.*

*Weitergehende Untersuchungen, zu evtl. Negativauswirkungen auf die benachbarten Grundstücke durch die geplante Wohnnutzung selbst, wurden nicht angestellt, da aufgrund der Eigenart eines Wohngebietes grundsätzlich nicht davon ausgegangen wird, dass nachteilige Lärmemissionen für die Nachbarschaft entstehen. Die Fahrgeräusche durch den Pkw-Verkehr der künftigen Anwohner bzw. deren Besucher, werden sich überwiegend auf den Steigweg konzentrieren.*

*Sonstige Emissionen, über Heizungsabgase oder Verkehrsabgase hinaus, sind aus der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten.*

*Als fundierte Abwägungsgrundlage, dienen dem Stadtrat die ergänzten, bzw. zwischenzeitlich zusätzlich erstellten Gutachten, sodass auf dieser Grundlage davon ausgegangen werden kann, dass im Falle der Realisierung des Wohngebietes „Steigweg“, (weiterhin) im gesamten Planraum gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.*

#### *Zu 4.:*

*Die Stadt Kitzingen folgt mit der Ausweisung eines Wohngebietes, den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formulierten Zielen. Da die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen begrenzt sind, sollen neue Potenziale entwickelt werden.*

*Während der Planerarbeitung hat man sich in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt dazu entschieden, anstelle eines Mischgebietes (wie im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen), ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, obwohl die Lärmbetrachtung für ein Mischgebiet (hier gelten höhere Immissionsgrenzwerte) deutlich positiver ausfallen würde. Städtebauliche („Trading-Down-Effekt“) bzw. bauleitplanerische (unzulässiger „Etikettenschwindel“) Gründe hinsichtlich der angestrebten Real(Wohn)nutzung, waren die Ursache hierfür.*

#### *Zu 5.:*

*Die Nachfrage nach Wohnraum ist bayernweit ungebrochen. Dies gilt auch für die Stadt Kitzingen. Die Ausweisung des Baugebietes „Südlicher Hammerstiel“ im Jahr 2019 ist ein deutlicher Beleg hierfür.*

*Die Stadt Kitzingen hat in den zurückliegenden Jahren mithilfe von zahlreichen Fördermaßnahmen zur Innenentwicklung versucht, innerstädtisch vorhandene Bausubstanz zu erhalten und einer Wiedernutzung zuzuführen. Im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen für die Revitalisierung des Stadtkernes oder die Schließung von Baulücken, wurden intensive Bemühungen unternommen die vorhandenen aber auch begrenzten Potentiale auszuschöpfen. Die Maßnahmen sind jedoch nur ungenügend, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen.*

*Die Stadt Kitzingen ist bestrebt für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung innerhalb seines Stadtgebietes sowie seiner Stadtteile Sorge zu tragen. Als Zielsetzung gilt es dabei grundsätzlich, die bestehende Infrastruktur aufrecht zu erhalten (alle öffentlichen Einrichtungen und Anlagen). Um dies zu gewährleisten, ist einerseits die Bereitstellung von Flächen für Bauland (in vorhandenen oder neuen Siedlungsgebieten) und andererseits die Nutzung der vorhandenen Leerstände notwendig.*

*Angesichts der vorstehenden Fakten, sieht sich die Stadt Kitzingen in der Pflicht, neues Bauland in einem begrenzten Bereich zu schaffen. Die finanzielle Situation der Stadt*

*steht bei allen Entscheidungen des Stadtrates meist im Vordergrund, und ist schlussendlich Maßgabe für alle Entscheidungen für eine bauliche Weiterentwicklung. Vorliegend übernimmt jedoch der Investor und Grundstückseigentümer sämtliche Planungs- und Herstellungskosten für die Verwirklichung des neuen, und der Stadtentwicklung zuträglichen Wohnquartiers am Steigweg, sodass die Stadtkasse nicht beansprucht wird.*

*Für die Stadt Kitzingen ist die Beseitigung des lange Jahre schlummernden Siedlungspotenziales am Steigweg, ein wichtiger Schritt zur Belebung der gesamten Innenstadt. Ein solches Projekt kann jedoch nur mit der Akzeptanz der Bevölkerung entstehen bzw. sinn- und planvoll genutzt werden.*

*In der Gesamtbetrachtung, sieht sich der Stadtrat darin bestätigt, dass dieses Vorhaben sehr gut dazu geeignet ist, einen attraktiven Siedlungsstandort am Rand der Altstadt bereitzustellen. Für die Innenstadt werden durchwegs positive Synergieeffekte erwartet. Der Stadtrat hat sich deshalb dazu entschieden das Vorhaben zu unterstützen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zu schaffen.*

#### *Zu 6. und 7.:*

*In einem „beschleunigten“ Verfahren ist bauleitplanerisch keine formelle Umweltprüfung (mit eigenständigem Umweltbericht) erforderlich. Auf die Ausweisung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen kann gemäß verzichtet werden. Insofern bewegt sich die Bauleitplanung im Rahmen der Bestimmungen des BauGB (§ 13a).*

*Aufgrund sich zwischenzeitlich bietender Möglichkeiten, ergeht der Beschluss, dass – trotz vorliegend keiner bauordnungsrechtlichen Verpflichtung hierzu – im Weiteren eine „freiwillige“ Ausgleichsfläche für die vorliegende Bebauungsplanänderung festgesetzt wird. In Verbindung mit der zeitgleich laufenden Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, wird dies naturschutzfachlich von der Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen.*

*Die besonders betroffenen Belange des Artenschutzes, wurden im weiteren Verfahrensverlauf zwischenzeitlich gutachterlich geprüft und beachtet. Die Vorgehensweise zum Artenschutz bestimmt § 44 BNatSchG. Der Umgang hiermit wird im Artenschutzgutachten bewertet. In den Bebauungsplan wurden, auf der Grundlage des Artenschutzgutachtens, geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Lebensraumeingriffe integriert. Die grünordnerische Planung dient zur Einbindung der Gebäude in die Örtlichkeit sowie zur Durchgrünung des Areals.*

*Die Gehölzrodung soll auf die von den Baumaßnahmen betroffenen Bereiche beschränkt werden, wie Buchstabe B, Ziffer 6.5.1 der Festsetzungen entnommen werden kann. Insoweit wird versucht, die Eingriffe in den Gehölzbestand soweit als möglich zu minimieren. Das kartierte Biotop wird vollständig erhalten.*

#### *Zu 8.:*

*Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß Bebauungsplan in das Grundwasser versickert oder in Zisternen gespeichert werden. Lediglich der Notüberlauf der Zisternen sowie das anfallende, und abwasserhydraulisch zu vernachlässigende (Haus)Schmutzwasser, wird an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen. Mit diesem Entwässerungssystem, können hydraulische Überlastungen (Rückstau) des bestehenden Kanales vermieden werden. Dieser Ansatz steht im Einklang mit den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, und ist für Siedlungsflächen inzwischen gängige*

*Praxis. Das am Verfahren beteiligte WWA, begrüßt dies in seiner Stellungnahme im Hinblick auf den Klimawandel ausdrücklich.*

*Da der Planstandort am Steigweg bereits seit Jahrzehnten als Siedlungsfläche im städtischen Flächennutzungsplan, und als konkreter Bebauungsplan für ein Mischgebiet, Teil der städtischen Abwasserplanung ist, liegen die Voraussetzungen für ein schadloses Ableiten der Wassermengen im Grundsatz vor (ausreichend dimensionierte Rohrleitungen). Das geplante Gebiet „Steigweg“, wurde in der aus dem Jahr 2007 stammenden „hydrodynamischen Kanalnetz- und Schmutzfrachtberechnung“ der Stadt Kitzingen, mit beaufschlagt.*

*Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass bei langanhaltenden Starkregenereignissen, ein Versagen der vorhandenen Kanalisation im gesamten Stadtgebiet, grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann.*

Zu 9.:

*Die rein subjektive Vermutung, dass durch die geplante mehrgeschossige Bebauung, eine Wertminderung der Nachbargrundstücke zu erwarten ist, entbehrt einer abwägungsrelevanten Grundlage. Eine derartige Betrachtungsweise würde jegliche bauliche Entwicklung im städtischen Bereich in Frage stellen. Wie bereits mehrfach dargelegt, soll/kann durch verschiedene bauliche und bauleitplanerische Regelungen dafür Sorge getragen werden, dass keine Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung erfolgt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Realisierung einer zeitgemäßen, städtisch geprägten Wohnanlage geschaffen werden, die der aktuellen städtebaulichen Situation für das Stadtgebiet Rechnung trägt. Die ursprünglich vorgesehene Mischbebauung für Wohnen und Gewerbe, fand in den zurückliegenden Jahrzehnten keine Akzeptanz für potenzielle Bauwerber. Deshalb sieht sich die Stadt Kitzingen gezwungen, den veränderten Anforderungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung zu entsprechen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Steigweg“ ist ein wichtiger Schritt hierzu.*

*Letztendlich bleibt festzuhalten, dass es in Städten und Orten, keinen Anspruch der Nachbarn auf die Beibehaltung der bisherigen Bebauungsdichte gibt.*

Zu 11.:

*Vorliegend handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, welcher gemäß § 13a BauGB in einem „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt werden kann. Der Unterschied zu einem Regelverfahren liegt darin, dass keine formelle Umweltprüfung (mit eigenständigem Umweltbericht) erfolgen muss, und dass auf die Ausweisung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen verzichtet werden kann. Diese Vorgehensweise stellt gemäß aktueller Rechtslage (BauGB), eine Erleichterung im Sinne eines Bauleitplanverfahrens zur Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich des Stadtgebietes dar. Die Notwendigkeit zur Prüfung und Abwägung aller relevanten bauleitplanerischen Belange, bleibt davon jedoch unberührt.*

*Vorliegend sei zudem darauf hingewiesen, dass – obwohl in einem beschleunigten Verfahren nicht zwingend notwendig – über den zuletzt vollzogenen Verfahrensschritt eine „frühzeitige“ Beteiligung der Bürger und der Behörden erfolgt ist (vgl. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB). Im weiteren Verfahrensverlauf wird der gesamten Öffentlichkeit jeweils nochmals Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben. Die Stadt Kitzingen kommt somit vorliegend, in vorbildlicher Art und Weise, ihrem Planungsauftrag nach.*

*Einwände oder Hinweise zur gewählten Verfahrensart nach § 13a BauGB, wurden von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, nicht vorgetragen.*

*Die dargelegten wissenschaftlichen Erhebungen zum Klimawandel nimmt der Stadtrat zur Kenntnis. Dem Stadtrat ist bekannt, dass aufgrund der naturräumlichen Lage Kitzingens und seiner Umgebung, der allgemeine Klimawandel gerade für das mittlere Maintal nachteilige Auswirkungen mit sich bringt.*

*Die Stadt Kitzingen versucht verständlicherweise, auch im Rahmen ihrer hoheitlichen Planungen, diesen Auswirkungen zu begegnen. Die vorliegend eher subjektive und allgemeine Betrachtungsweise zum Klimawandel, kann jedoch dem Stadtrat nicht als Grundlage dafür dienen, sich einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtgebietes künftig zu verschließen. Vorliegend gilt es, das seit Jahren vorhandene Entwicklungspotenzial im Bereich des Schützenhauses zu nutzen, um die Stadtentwicklung voranzubringen.*

*Vorhandene „Vorbelastungen“ durch Bestandsnutzungen, und die damit in Verbindung stehenden klimatischen oder verkehrlichen Missstände außerhalb des Plangebietes, bilden keine Abwägungsgrundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Über die bauleitplanerischen Festsetzungen wird versucht, soviel Grün zu erhalten bzw. neu anzulegen, als dies möglich erscheint.*

*Über ein zwischenzeitlich eigens erstelltes Be- und Durchlüftungsgutachten, wird wissenschaftlich nachgewiesen, dass sich infolge einer mehrgeschossigen Bebauung am vorliegend beplanten Standort, keine Negativbeeinträchtigung des örtlichen bzw. des Stadtklimas einstellen wird. Das Gutachten wird der Bebauungsplanänderung als verbindlicher Bestandteil beigelegt, und im nächsten Verfahrensschritt den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.*

Zu 12.:

*Aufgrund der vorstehenden Abwägung der einzelnen Punkte, hält der Stadtrat an die 1. Änderung des Bebauungsplanes im bisher vorgesehenen Umfang vollinhaltlich fest. Aktuell befindet sich das Bauleitplanverfahren unmittelbar nach der frühzeitigen Beteiligungsphase, sodass erst zum gegenwärtigen Zeitpunkt alle Informationen und Erhebungen vorliegen, um auf deren Basis ein - hinsichtlich aller betroffener öffentlicher und privater Belange - optimales Planungsergebnis zu erzielen. Die noch notwendigen Fachgutachten wurden zwischenzeitlich erstellt, bereits vorhandene Gutachten wurden ergänzt. In der Folge werden die Bebauungsplanfestsetzungen dort wo es notwendig erscheint, angepasst bzw. ergänzt.*

*Die überarbeiteten Planunterlagen werden der Öffentlichkeit und den Behörden im weiteren Verfahren erneut zur Stellungnahme vorgelegt.*

*Für die Stadt Kitzingen ist die Beseitigung des lange Jahre schlummernden Siedlungspotenziales am Steigweg, ein wichtiger Schritt zur Belebung der gesamten Innenstadt. Ein solches Projekt kann jedoch nur mit der Akzeptanz der Bevölkerung entstehen bzw. sinn- und planvoll genutzt werden.*

*In der Gesamtbetrachtung, sieht sich der Stadtrat darin bestätigt, dass dieses Vorhaben sehr gut dazu geeignet ist, einen attraktiven Siedlungsstandort am Rand der Altstadt bereitzustellen. Für die Innenstadt werden durchwegs positive Synergieeffekte erwartet. Der Stadtrat hat sich deshalb dazu entschieden das Vorhaben zu unterstützen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zu schaffen.*

Bürger 18 hat schriftlich Einspruch zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ vorgetragen.  
Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Zu 1.:*

*Dem Stadtrat ist bekannt, dass aufgrund der naturräumlichen Lage Kitzingens und seiner Umgebung, der allgemeine Klimawandel gerade für das mittlere Maintal nachteilige Auswirkungen mit sich bringt.*

*Die Stadt Kitzingen versucht verständlicherweise, auch im Rahmen ihrer hoheitlichen Planungen, diesen Auswirkungen zu begegnen. Die vorliegend eher subjektive und allgemeine Betrachtungsweise zum Klimawandel, kann jedoch dem Stadtrat nicht als Grundlage dafür dienen, sich einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtgebietes künftig zu verschließen. Vorliegend gilt es, das seit Jahren vorhandene Entwicklungspotenzial im Bereich des Schützenhauses zu nutzen, um die Stadtentwicklung voranzubringen.*

*Vorhandene „Vorbelastungen“ durch Bestandsnutzungen, und die damit in Verbindung stehenden klimatischen oder verkehrlichen Missstände außerhalb des Plangebietes, bilden keine Abwägungsgrundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Über die bauleitplanerischen Festsetzungen wird versucht, soviel Grün zu erhalten bzw. neu anzulegen, als dies möglich erscheint.*

*Über ein zwischenzeitlich eigens erstelltes Be- und Durchlüftungsgutachten, wird wissenschaftlich nachgewiesen, dass sich infolge einer mehrgeschossigen Bebauung am vorliegend beplanten Standort, keine Negativbeeinträchtigung des örtlichen bzw. des Stadtklimas einstellen wird. Das Gutachten wird der Bebauungsplanänderung als verbindlicher Bestandteil beigelegt, und im nächsten Verfahrensschritt den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.*

*Zu 2.:*

*Die Lärmsituation im Planbereich wurde durch ein Fachgutachten bewertet, welches den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wurde. Die notwendigen Lärmschutzfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert, Erläuterungen hierzu sind zusätzlich in der Begründung enthalten.*

*Aus der gutachterlichen Bewertung, die zwischenzeitlich auch eine Bewertung der möglichen Immissionen aus dem im Baugebiet entstehenden Parkverkehr beinhaltet, und den Festsetzungen wird deutlich, über welche Maßnahmen eine lärmverträgliche Nutzung des Wohngebietes sichergestellt werden kann/soll.*

*Weitergehende Untersuchungen, zu evtl. Negativauswirkungen auf die benachbarten Grundstücke durch die geplante Wohnnutzung selbst, wurden nicht angestellt, da aufgrund der Eigenart eines Wohngebietes grundsätzlich nicht davon ausgegangen wird, dass nachteilige Lärmemissionen für die Nachbarschaft entstehen. Die Fahrgeräusche durch den Pkw-Verkehr der künftigen Anwohner bzw. deren Besucher, werden sich überwiegend auf den Steigweg konzentrieren.*

*Sonstige Emissionen, über Heizungsabgase oder Verkehrsabgase hinaus, sind aus der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten.*

*Zu 3.:*

*Die grundsätzlich angespannte, verkehrliche Situation im Stadtgebiet Kitzingen, ist dem Stadtrat bekannt. Wie den Planunterlagen entnommen werden kann, ist die Zufahrt zum Wohngebiet über den Steigweg vorgesehen. Der durch die künftigen Bewohner entstehende Verkehr, kann jedoch noch problemfrei von den städtischen Hauptverkehrsstraßen aufgenommen werden. Innerhalb des Areals werden ausreichend Fahrwege für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Oberirdisch sind Besucherstellplätze vorgesehen. Die Tiefgaragen für die Anwohner werden unmittelbar vom Steigweg angefahren. Der gebietsinterne Fahrverkehr wird sich somit auf den „Knotenpunkt“ Baugebietszufahrt/Steigweg konzentrieren. Der Verkehr in der „Nachtzeit“, wird sich aufgrund der reinen Wohnnutzung, auf einer in einem städtisch geprägten Umfeld üblichen Frequentierung einpendeln.*

*Mit einer eigens für die Bebauungsplanänderung erfolgten Verkehrsuntersuchung wird geklärt, mit welchem Verkehrsaufkommen durch das geplante Wohngebiet zu rechnen ist, ob die Erschließung des Gebiets über das vorhandene Straßennetz möglich ist und welche Anforderungen ggf. an die weitere Erschließung und die Gestaltung der Knotenpunkte zu stellen sind. Das Gutachten wird verbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung, und den Unterlagen im nächsten Verfahrensschritt zur Einsichtnahme beigelegt.*

*Der Stadtrat geht davon aus, dass sich deshalb durch das Baugebiet „Steigweg“ keine Erhöhung des Durchgangsverkehrs am Oberbäumle einstellen wird.*

*Best. Verkehrsbelastungen, für die beispielsweise der „Innopark“ maßgeblich zeigt, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung für das Wohnbaugebiet „Steigweg“. Im gesamten Kitzinger Stadtgebiet, verteilt sich der Verkehr auf die vorhandenen Straßen und Wege, wie dies die urbane Nutzung grundsätzlich auch erwarten lässt. Ein Abwehranspruch gegen den städtischen Verkehr, ergibt sich daraus nicht.*

#### *Zu 4.:*

*Von den am Verfahren beteiligten Behörden wurde mitgeteilt, dass für die überplante Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt ist. Der Baugrund wird vor Baubeginn geotechnisch untersucht. Über spezielle Gründungsmaßnahmen, ist es bedarfsweise möglich, eine ausreichende Tragfähigkeit für die künftigen Baukörper zu gewährleisten. Dieses Vorgehen bildet die gängige Praxis für geplante Hoch- und Tiefbauten aller Art.*

*In den Bebauungsplan wird aufgrund des geäußerten Kampfmittelverdachts, ein nachrichtlicher Hinweis integriert, in dem auf den erforderlichen Umgang im Falle von Kampfmittelfunden, sowie die grundsätzliche Sorgfaltspflicht im Rahmen von Bodenarbeiten aufmerksam gemacht wird.*

#### *Zu 5.:*

*Am Standort soll ein attraktives Wohnquartier entstehen, dass einer Vielzahl von Wohnungssuchenden jeglichen Alters zur Verfügung stehen soll. In der Wohnanlage soll gemeinschaftliches und zentral verwaltetes Wohnen, in einem modern gestalteten Umfeld ermöglicht werden. Die Vermutung, es könne ein „sozialer Brennpunkt“ entstehen, entbehrt jeglicher Grundlage. Eine langfristige Prognose zur tatsächlichen Wohnnutzung ist abhängig von einer Vielzahl von Faktoren, die derzeit in keinster Weise abgeschätzt werden können.*

*Eine derartige, rein subjektive Betrachtungsweise, würde jede städtebauliche Entwicklung in Frage stellen. Dies kann für den Stadtrat kein zuverlässiges Abwägungskriterium sein.*

Zu 6.:

*Die ebenfalls rein subjektive Vermutung, dass durch die geplante mehrgeschossige Bebauung, eine Wertminderung der Nachbargrundstücke zu erwarten ist, entbehrt einer abwägungsrelevanten Grundlage. Wie bereits mehrfach dargelegt, soll/kann durch verschiedene bauliche und bauleitplanerische Regelungen dafür Sorge getragen werden, dass keine Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung erfolgt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Realisierung einer zeitgemäßen, städtisch geprägten Wohnanlage geschaffen werden, die der aktuellen städtebaulichen Situation für das Stadtgebiet Rechnung trägt. Die ursprünglich vorgesehene Mischbebauung für Wohnen und Gewerbe, fand in den zurückliegenden Jahrzehnten keine Akzeptanz für potenzielle Bauwerber. Deshalb sieht sich die Stadt Kitzingen gezwungen, den veränderten Anforderungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung zu entsprechen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Steigweg“ ist ein wichtiger Schritt hierzu.*

*Den abschließend vorgetragenen Hinweis zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, nimmt der Stadtrat mit Verwunderung zur Kenntnis. Hierzu wird folgendes festgestellt: Obwohl in einem beschleunigten Verfahren nicht zwingend notwendig – wurde über den zuletzt vollzogenen Verfahrensschritt die „frühzeitige“ Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt (vgl. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB). Die Stadt Kitzingen kommt somit vorliegend, in vorbildlicher Art und Weise, ihrem Planungsauftrag nach, um möglichst frühzeitig alle abwägungsrelevanten Informationen für eine sach- und fachgerechte Abwägung zu erlangen. Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, wird im nächsten Verfahrensschritt der gesamten Öffentlichkeit, erneut Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben. Den geltenden baurechtlichen Bestimmungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, wird also vollinhaltlich entsprochen.*

*Zusammenfassend ergeht vom Stadtrat der Beschluss, an der bisherigen Planung festzuhalten, und das Bebauungsplanänderungsverfahren weiterzuführen.*

14. Einwendungen BÜRGER 19 vom 22.02.2021

Bürger 19 hat schriftlich Einwendungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ vorgetragen.  
Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Am Standort soll ein attraktives Wohnquartier entstehen, dass einer Vielzahl von Wohnungssuchenden jeglichen Alters zur Verfügung stehen soll. In der Wohnanlage soll gemeinschaftliches und zentral verwaltetes Wohnen, in einem modern gestalteten Umfeld ermöglicht werden. Die Vermutung, es könne ein „sozialer Brennpunkt“ entstehen, entbehrt jeglicher Grundlage. Eine langfristige Prognose zur tatsächlichen Wohnnutzung ist abhängig von einer Vielzahl von Faktoren, die derzeit in keinster Weise abgeschätzt werden können.*

*Eine derartige, rein subjektive Betrachtungsweise, würde jede städtebauliche Entwicklung in Frage stellen. Dies kann für den Stadtrat kein zuverlässiges Abwägungskriterium sein.*

*Die Stadt Kitzingen folgt mit der Ausweisung eines Wohngebietes, den im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formulierten Zielen. Da die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen begrenzt sind, sollen neue Potenziale entwickelt werden.*

*Während der Planerarbeitung hat man sich in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt dazu entschieden, anstelle eines Mischgebietes (wie im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen), ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, obwohl die Lärmbetrachtung für ein Mischgebiet (hier gelten höhere Immissionsgrenzwerte) deutlich positiver ausfallen würde. Städtebauliche („Trading-Down-Effekt“) bzw. bauleitplanerische (unzulässiger „Etikettenschwindel“) Gründe hinsichtlich der angestrebten Real(Wohn)nutzung, waren die Ursache hierfür.*

*Die Nachfrage nach Wohnraum ist bayernweit ungebrochen. Dies gilt auch für die Stadt Kitzingen. Die Ausweisung des Baugebietes „Südlicher Hammerstiel“ im Jahr 2019 ist ein deutlicher Beleg hierfür.*

*Die Stadt Kitzingen hat in den zurückliegenden Jahren mithilfe von zahlreichen Fördermaßnahmen zur Innenentwicklung versucht, innerstädtisch vorhandene Bausubstanz zu erhalten und einer Wiedernutzung zuzuführen. Im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen für die Revitalisierung des Stadtkernes oder die Schließung von Baulücken, wurden intensive Bemühungen unternommen die vorhandenen aber auch begrenzten Potentiale auszuschöpfen. Die Maßnahmen sind jedoch nur ungenügend, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen.*

*Die Stadt Kitzingen ist bestrebt für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung innerhalb seines Stadtgebietes sowie seiner Stadtteile Sorge zu tragen. Als Zielsetzung gilt es dabei grundsätzlich, die bestehende Infrastruktur aufrecht zu erhalten (alle öffentlichen Einrichtungen und Anlagen). Um dies zu gewährleisten, ist einerseits die Bereitstellung von Flächen für Bauland (in vorhandenen oder neuen Siedlungsgebieten) und andererseits die Nutzung der vorhandenen Leerstände notwendig.*

*Angesichts der vorstehenden Fakten, sieht sich die Stadt Kitzingen in der Pflicht, neues Bauland in einem begrenzten Bereich zu schaffen. Die finanzielle Situation der Stadt steht bei allen Entscheidungen des Stadtrates meist im Vordergrund, und ist schlussendlich Maßgabe für alle Entscheidungen für eine bauliche Weiterentwicklung. Vorliegend übernimmt jedoch der Investor und Grundstückseigentümer sämtliche Planungs- und Herstellungskosten für die Verwirklichung des neuen, und der Stadtentwicklung zuträglichen Wohnquartiers am Steigweg, sodass die Stadtkasse nicht beansprucht wird.*

*Für die Stadt Kitzingen ist die Beseitigung des lange Jahre schlummernden Siedlungspotenziales am Steigweg, ein wichtiger Schritt zur Belebung der gesamten Innenstadt. Ein solches Projekt kann jedoch nur mit der Akzeptanz der Bevölkerung entstehen bzw. sinn- und planvoll genutzt werden.*

*In der Gesamtbetrachtung, sieht sich der Stadtrat darin bestätigt, dass dieses Vorhaben sehr gut dazu geeignet ist, einen attraktiven Siedlungsstandort am Rand der Altstadt bereitzustellen. Für die Innenstadt werden durchwegs positive Synergieeffekte erwartet. Der Stadtrat hat sich deshalb dazu entschieden das Vorhaben zu unterstützen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zu schaffen.*

*Das Stadtgebiet von Kitzingen ist urban geprägt. Um flächensparend zu bauen, propagieren die Landesbaubehörden regelmäßig, eine Erhöhung der Bebauungsdichte in den vorhandenen und neuen Siedlungsflächen. Vorliegend wird versucht, diesem Grundsatz, durch die Zulassung einer mehrgeschossigen Bauweise, gerecht zu werden. Aufgrund der Topographie und des verbleibenden Gehölzbestandes, ergeben sich am Standort Steigweg sehr gute Voraussetzungen, um die neuen und höheren Gebäude, in die umgebende Bebauung aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu integrieren. Über die schematische Schnittführung in der Bebauungsplanbegründung, ist dies nachvollziehbar dargestellt. Zur weiteren Verbesserung beschließt der Stadtrat für alle Gebäude des Wohngebietes „Steigweg“, eine maximale Obergrenze von 234,50 m ü. NN, wodurch im Vergleich zum bisherigen Planstand, eine Höhenreduzierung um 2,50 m erfolgt.*

*Die Baugebiete im Stadtgebiet, sehen aufgrund der Nachfrage vorwiegend eine Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern vor. Um für die Zukunft gewappnet zu sein, möchte die Stadt, dem Vorhabenkonzept des Investors entsprechend, zusätzlich dafür Sorge tragen, dass ein erweitertes Angebot für „Individualwohnformen“ zur Verfügung steht. In der geplanten Wohnanlage kann gemeinschaftliches und zentral verwaltetes Wohnen gewährleistet werden, welches in städtischen Lagen durchaus üblich ist und einer Vielzahl von Wohnungssuchenden jeglichen Alters zur Verfügung steht. Damit reagiert die Stadt Kitzingen auf die sich stetigem Wandel unterliegende Nachfrage nach Wohnraum.*

*Zusammenfassend ergeht vom Stadtrat der Beschluss, an der bisherigen Planung festzuhalten, und das Bebauungsplanänderungsverfahren weiterzuführen.*

#### 15. Widerspruch BÜRGER 20 vom 09.02.2021

Bürger 20 hat schriftlich Widerspruch zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ vorgetragen.

Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

##### *Zu 1. Nutzungsänderung:*

*Die grundsätzlich angespannte, verkehrliche Situation im Stadtgebiet Kitzingen, ist dem Stadtrat bekannt. Wie den Planunterlagen entnommen werden kann, ist die Zufahrt zum Wohngebiet über den Steigweg vorgesehen. Der durch die künftigen Bewohner entstehende Verkehr, kann jedoch noch problemfrei von den städtischen Hauptverkehrsstraßen aufgenommen werden. Innerhalb des Areals werden ausreichend Fahrwege für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Oberirdisch sind Besucherstellplätze vorgesehen. Die Tiefgaragen für die Anwohner werden unmittelbar vom Steigweg angefahren. Der gebietsinterne Fahrverkehr wird sich somit auf den „Knotenpunkt“ Baugebietszufahrt/Steigweg konzentrieren. Der Verkehr in der „Nachtzeit“, wird sich aufgrund der reinen Wohnnutzung, auf einer in einem städtisch geprägten Umfeld üblichen Frequentierung einpendeln.*

*Mit einer eigens für die Bebauungsplanänderung erfolgten Verkehrsuntersuchung wird geklärt, mit welchem Verkehrsaufkommen durch das geplante Wohngebiet zu rechnen ist, ob die Erschließung des Gebiets über das vorhandene Straßennetz möglich ist und welche Anforderungen ggf. an die weitere Erschließung und die Gestaltung der Knotenpunkte zu stellen sind. Das Gutachten wird verbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung, und den Unterlagen im nächsten Verfahrensschritt zur Einsichtnahme beigelegt.*

*Der Stadtrat geht davon aus, dass sich deshalb durch das Baugebiet „Steigweg“ keine Erhöhung des Durchgangsverkehrs am Oberbäumle einstellen wird.*

*Best. Verkehrsbelastungen, für die beispielsweise der „Innopark“ maßgeblich zeigt, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung für das Wohnbaugebiet „Steigweg“. Im gesamten Kitzinger Stadtgebiet, verteilt sich der Verkehr auf die vorhandenen Straßen und Wege, wie dies die urbane Nutzung grundsätzlich auch erwarten lässt. Ein Abwehranspruch gegen den städtischen Verkehr, ergibt sich daraus nicht.*

*Die Lärmsituation im Planbereich wurde durch ein Fachgutachten bewertet, welches den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wurde. Die notwendigen Lärmschutzfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert, Erläuterungen hierzu sind zusätzlich in der Begründung enthalten.*

*Aus der gutachterlichen Bewertung, die zwischenzeitlich auch eine Bewertung der möglichen Immissionen aus dem im Baugebiet entstehenden Parkverkehr beinhaltet, und den Festsetzungen wird deutlich, über welche Maßnahmen eine lärmverträgliche Nutzung des Wohngebietes sichergestellt werden kann/soll.*

*Weitergehende Untersuchungen, zu evtl. Negativauswirkungen auf die benachbarten Grundstücke durch die geplante Wohnnutzung selbst, wurden nicht angestellt, da aufgrund der Eigenart eines Wohngebietes grundsätzlich nicht davon ausgegangen wird, dass nachteilige Lärmemissionen für die Nachbarschaft entstehen. Die Fahrgeräusche durch den Pkw-Verkehr der künftigen Anwohner bzw. deren Besucher, werden sich überwiegend auf den Steigweg konzentrieren.*

*Sonstige Emissionen, über Heizungsabgase oder Verkehrsabgase hinaus, sind aus der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten.*

*Die am Ostrand vorgesehene Lärmschutzwand, soll der Abschirmung des geplanten Wohngebietes von der Hauptlärmquelle (Verkehr auf Bahn und Straße) dienen. Eine Verstärkung der bereits bestehenden Lärmbelastung am Oberbäumle erfolgt durch die Errichtung der Lärmschutzwand nicht.*

*Als fundierte Abwägungsgrundlage, dienen dem Stadtrat die ergänzten, bzw. zwischenzeitlich zusätzlich erstellten Gutachten, sodass auf dieser Grundlage davon ausgegangen werden kann, dass im Falle der Realisierung des Wohngebietes „Steigweg“, (weiterhin) im gesamten Planraum gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.*

*Bei genauer Betrachtung des in der Begründung zum Bebauungsplan abgebildeten Übersichtsplanes sowie des Schemaschnittes für die geplante Wohnanlage, wird deutlich, dass sowohl über die vorhandene Topographie (best. Dammböschung zur Baugebietslage „Am Oberbäumle“) als auch über den Erhalt des randlichen Gehölzbestandes, die Voraussetzungen gegeben sind, die geplanten mehrgeschossigen Gebäude städtebaulich „schonend“ in das direkt angrenzende Stadtbild zu integrieren. Darauf wurde bei der Konzeption, auch auf der Basis der abgehaltenen Infoveranstaltungen, vom Stadtrat großer Wert gelegt. Schlussendlich war dies für den Stadtrat ein maßgebendes Entscheidungskriterium für die nunmehr vorgesehene Bebauungsplanänderung. Dem zitierten „Rücksichtnahmegebot“ wird somit nach Ansicht des Stadtrates durchaus entsprochen. Zur weiteren Verbesserung beschließt der Stadtrat für alle Gebäude des Wohngebietes „Steigweg“, eine maximale Obergrenze von 234,50 m ü. NN, wodurch im Vergleich zum bisherigen Planstand, eine Höhenreduzierung um 2,50 m erfolgt.*

*Die Gehölzrodung soll auf die von den Baumaßnahmen betroffenen Bereiche beschränkt werden, wie Buchstabe B, Ziffer 6.5.1 der Festsetzungen entnommen werden kann. Insoweit wird versucht, die Eingriffe in den Gehölzbestand soweit als möglich zu minimieren. Das kartierte Biotop wird vollständig erhalten.*

*Am Standort soll ein attraktives Wohnquartier entstehen, dass einer Vielzahl von Wohnungssuchenden jeglichen Alters zur Verfügung stehen soll. In der Wohnanlage soll gemeinschaftliches und zentral verwaltetes Wohnen, in einem modern gestalteten Umfeld ermöglicht werden. Die Vermutung, es könne ein „sozialer Brennpunkt“ entstehen, entbehrt jeglicher Grundlage. Eine langfristige Prognose zur tatsächlichen Wohnnutzung ist abhängig von einer Vielzahl von Faktoren, die derzeit in keinster Weise abgeschätzt werden können.*

*Eine derartige, rein subjektive Betrachtungsweise, würde jede städtebauliche Entwicklung in Frage stellen. Dies kann für den Stadtrat kein zuverlässiges Abwägungskriterium sein.*

## Zu 2. Geschossigkeit:

*Das Stadtgebiet von Kitzingen ist urban geprägt. Um flächensparend zu bauen, propagieren die Landesbaubehörden regelmäßig, eine Erhöhung der Bebauungsdichte in den vorhandenen und neuen Siedlungsflächen. Vorliegend wird versucht, diesem Grundsatz, durch die Zulassung einer mehrgeschossigen Bauweise, gerecht zu werden. Aufgrund der Topographie und des verbleibenden Gehölzbestandes, ergeben sich am Standort Steigweg sehr gute Voraussetzungen, um die neuen und höheren Gebäude, in die umgebende Bebauung aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu integrieren. Über die schematische Schnittführung in der Bebauungsplanbegründung, ist dies nachvollziehbar dargelegt. Die Reduzierung der Maximalgebäudehöhe um 2,50 m im Wohngebiet, trägt hierzu zusätzlich bei.*

*Die Baugebiete im Stadtgebiet, sehen aufgrund der Nachfrage vorwiegend eine Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern vor. Um für die Zukunft gewappnet zu sein, möchte die Stadt, dem Vorhabenkonzept entsprechend, zusätzlich dafür Sorge tragen, dass ein erweitertes Angebot für „Individualwohnformen“ zur Verfügung steht. In der geplanten Wohnanlage kann gemeinschaftliches und zentral verwaltetes Wohnen gewährleistet werden, welches in städtischen Lagen durchaus üblich ist und einer Vielzahl von Wohnungssuchenden jeglichen Alters zur Verfügung steht. Damit reagiert die Stadt Kitzingen auf die sich stetigem Wandel unterliegende Nachfrage nach Wohnraum.*

*Die rein subjektive Vermutung, dass durch die geplante mehrgeschossige Bebauung, eine Wertminderung der Nachbargrundstücke zu erwarten ist, entbehrt einer abwägungsrelevanten Grundlage. Wie bereits mehrfach dargelegt, soll/kann durch verschiedene bauliche und bauleitplanerische Regelungen dafür Sorge getragen werden, dass keine Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung erfolgt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Realisierung einer zeitgemäßen, städtisch geprägten Wohnanlage geschaffen werden, die der aktuellen städtebaulichen Situation für das Stadtgebiet Rechnung trägt. Die ursprünglich vorgesehene Mischbebauung für Wohnen und Gewerbe, fand in den zurückliegenden Jahrzehnten keine Akzeptanz für potenzielle Bauwerber. Deshalb sieht sich die Stadt Kitzingen gezwungen, den veränderten Anforderungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung zu entsprechen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Steigweg“ ist ein wichtiger Schritt hierzu.*

*Letztendlich bleibt festzuhalten, dass es in Städten und Orten, keinen Anspruch der Nachbarn auf die Beibehaltung der bisherigen Bebauungsdichte gibt.*

*Die Anzahl und Stellung der geplanten Gebäude, musste vom Investor nachträglich jedoch nochmals angepasst werden, da dies aus lärmschutztechnischer Sicht angeraten wurde (Schaffung eines Gebäuderiegels entlang Hauptlärmquelle Bahngleise). Dieses Vorgehen wurde mit dem städtischen Bauamt abgestimmt. Die Geschossigkeit des bahnnahen Gebäuderiegels wurde auf die erforderliche Abschirmwirkung abgestellt. Die rückwärtig geplanten Gebäude, wurden so bemessen, dass das höchste Plangeschoss die oberen Geschosse der bestehenden Bebauung am Oberbäumle nicht überragen. Die bisher maximal zulässige Gebäudehöhe (Obergrenze, wird zusätzlich nochmals um 2,50 m Höhe reduziert. Insofern stellt sich nach Ansicht des Stadtrates, eine auf alle Belange abgestimmte Bebauung dar.*

*Grundsätzlich ist es vorgesehen, den Verkehr während der Bauphase über die neu zu errichtende Zufahrt zur Wohnanlage abzuwickeln. Die örtlichen Gegebenheiten lassen dies*

*zu. Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft sind während des Bauprozesses nicht zu vermeiden. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.*

*Zusammenfassend ergeht vom Stadtrat der Beschluss, an der bisherigen Planung festzuhalten, und das Bebauungsplanänderungsverfahren weiterzuführen.*

#### 16. Einwendungen BÜRGER 21 vom 23.02.2021 und 24.02.2021

Bürger 21 hat mit Schreiben vom 23.02.2021 sowie durch Niederschrift (Aktenvermerk der Stadt Kitzingen) vom 24.02.2021, Einwendungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ vorgetragen.

Das Schreiben sowie der Aktenvermerk werden dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Zum Schreiben vom 23.02.2021:*

*Am Standort wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung versucht, den, die künftigen Bauflächen umgebenden, vorhandenen Baumbestand soweit als möglich zu erhalten. Vor allem wurde bei den hierfür maßgeblichen Bebauungsplanfestsetzungen darauf geachtet, dass das im Geltungsbereich gelegene Gehölzbiotop, räumlich nicht von den notwendigen Rodungsmaßnahmen betroffen ist. Zusätzlich wird über das festgesetzte private Pflanzgebot bauleitplanerisch dafür Sorge getragen, dass eine adäquate (Ersatz-)Durchgrünung stattfindet. Damit wird sichergestellt, dass mindestens 65 Laubbäume innerhalb des Areals gepflanzt werden müssen.*

*Insofern wird seitens der Stadt versucht, der im Rahmen einer Bebauung nicht zu vermeidenden Versiegelung, soweit als möglich zu entgegen zu wirken.*

*Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, kann eine max. Realversiegelung durch Gebäude von max. knapp 5.600 m<sup>2</sup> erfolgen. Lediglich durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und – durch Tiefgaragen – wird eine Überschreitung bis zu einem Faktor von max. 0,9 zulässig (vgl. Festsetzung Buchstabe B Ziffer 2.2 des Bebauungsplanes). Hierbei ist zu beachten, dass vorliegend die geplante Tiefgarage hauptsächlich für die Ausnahme zur Überschreitung der festgesetzten GRZ ist, da gemäß BauNVO auch unterirdische Geschosse auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind. Über der Tiefgarage entsteht das „Freigelände“ des Wohnareals (Wege, Grünflächen, Baumpflanzungen).*

*Aktuell befindet sich das Bauleitplanverfahren unmittelbar nach der frühzeitigen Beteiligungsphase, sodass erst zum gegenwärtigen Zeitpunkt alle Informationen und Erhebungen vorliegen, um auf deren Basis ein - hinsichtlich aller betroffener öffentlicher und privater Belange - optimales Planungsergebnis zu erzielen. Die noch notwendigen Fachgutachten wurden zwischenzeitlich erstellt, bereits vorhandene Gutachten wurden ergänzt. In der Folge werden die Bebauungsplanfestsetzungen dort wo es notwendig erscheint, angepasst bzw. ergänzt.*

*Die überarbeiteten Planunterlagen werden der Öffentlichkeit und den Behörden im weiteren Verfahren erneut zur Stellungnahme vorgelegt.*

*Gemäß § 13a BauGB sind im beschleunigten Verfahren keine Ausgleichsflächen erforderlich. Die von der Gehölzrodung betroffenen Belange des Artenschutzes wurden zwischenzeitlich gutachterlich bewertet. In den Bebauungsplan wurden die sich daraus ergebenden Vermeidungs- und Minimierungsgebote aufgenommen. Weitergehende Erfordernisse sind im beschleunigten Verfahren diesbezüglich nicht veranlasst.*

*Dennoch ergeht, aufgrund sich zwischenzeitlich bietender Möglichkeiten, vom Stadtrat der Beschluss, dass – trotz vorliegend keiner bauordnungsrechtlichen Verpflichtung hierzu – im Weiteren eine „freiwillige“ Ausgleichsfläche für die vorliegende Bebauungsplanänderung festgesetzt wird. In Verbindung mit der zeitgleich laufenden Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, wird dies naturschutzfachlich von der Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen. Es wird festgestellt, dass die Stadt Kitzingen somit in Sachen Natur- und Artenschutz, in vorbildlicher Art und Weise, ihrem Planungsauftrag nachkommt.*

*Wie vorstehend bereits erwähnt, soll soviel Bestandsgrün erhalten werden, als dies aus baulicher Sicht möglich erscheint. Dies betrifft vor allem den die Bauflächen umgebenden Gehölzbestand, einschließlich des gesamten kartierten Biotops. Auf die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Buchstabe B, Ziffern 6.4 und 6.5 (mit 6.5.1) wird verwiesen. Zusätzlich wird die gesamte Wohnanlage durch Baumpflanzungen durchgrünt. Insgesamt wird also trotz der geplanten Bebauung, ein weiterhin adäquat ausgestatteter Grüngürtel erhalten. Aufgrund zwischenzeitlich eigens angestellter Untersuchungen im Rahmen eines klimatischen Gutachtens, kann zudem der Nachweis erbracht werden, dass für die Be- und Durchlüftung des Plangebietes, im Vergleich mit dem Ist-Zustand, keine nachteiligen Auswirkungen entstehen. Die u.a. diesbezüglich formulierten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung, können somit gewürdigt werden. In der Gesamtbetrachtung wird vom Stadtrat festgestellt, dass auf der Basis der Planung und der wissenschaftlichen Untersuchungen, ein annehmbarer Konsens zur Aufrechterhaltung der den Trenngrünzonen zugewiesenen Funktionen erreicht werden kann. Die im Verfahren eingegangene Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, wird in diesem Sinne vom Stadtrat abgewogen.*

*Die Lärmsituation im Planbereich wurde durch ein Fachgutachten bewertet, welches den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wurde. Die notwendigen Lärmschutzfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert, Erläuterungen hierzu sind zusätzlich in der Begründung enthalten.*

*Aus der gutachterlichen Bewertung, die zwischenzeitlich auch eine Bewertung der möglichen Immissionen aus dem im Baugebiet entstehenden Parkverkehr beinhaltet, und den Festsetzungen wird deutlich, über welche Maßnahmen eine lärmverträgliche Nutzung des Wohngebietes sichergestellt werden kann/soll.*

*Weitergehende Untersuchungen, zu evtl. Negativauswirkungen auf die benachbarten Grundstücke durch die geplante Wohnnutzung selbst, wurden nicht angestellt, da aufgrund der Eigenart eines Wohngebietes grundsätzlich nicht davon ausgegangen wird, dass nachteilige Lärmemissionen für die Nachbarschaft entstehen. Die Fahrgeräusche durch den Pkw-Verkehr der künftigen Anwohner bzw. deren Besucher, werden sich überwiegend auf den Steigweg konzentrieren.*

*Sonstige Emissionen, über Heizungsabgase oder Verkehrsabgase hinaus, sind aus der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten.*

*Als fundierte Abwägungsgrundlage lagen dem Stadtrat verschiedene Fachgutachten vor. Diese werden sämtlich verbindliche Bestandteile der Bebauungsplanänderung, und den Unterlagen im weiteren Verfahrensverlauf zur Einsicht- und Stellungnahme beigelegt.*

*Der Bitte den Bund Naturschutz am Bebauungsplan zu beteiligen, wird entsprochen. Dieser wird im nächsten Verfahrensschritt zur Stellungnahme aufgefordert.*

*Die grundsätzlich angespannte, verkehrliche Situation im Stadtgebiet Kitzingen, ist dem Stadtrat bekannt. Wie den Planunterlagen entnommen werden kann, ist die Zufahrt zum Wohngebiet über den Steigweg vorgesehen. Der durch die künftigen Bewohner entstehende Verkehr, kann jedoch problemfrei von den städtischen Hauptverkehrsstraßen aufgenommen werden. Innerhalb des Areals werden ausreichend Fahrwege für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Oberirdisch sind Besucherstellplätze vorgesehen. Die Tiefgaragen für die Anwohner werden unmittelbar vom Steigweg angefahren. Der gebietsinterne Fahrverkehr wird sich somit auf den „Knotenpunkt“ Baugebietszufahrt/Steigweg konzentrieren. Der Verkehr in der „Nachtzeit“, wird sich aufgrund der reinen Wohnnutzung, auf einer in einem städtisch geprägten Umfeld üblichen Frequentierung einpendeln.*

*Mit einer eigens für die Bebauungsplanänderung erfolgten Verkehrsuntersuchung wird geklärt, mit welchem Verkehrsaufkommen durch das geplante Wohngebiet zu rechnen ist, ob die Erschließung des Gebiets über das vorhandene Straßennetz möglich ist und welche Anforderungen ggf. an die weitere Erschließung und die Gestaltung der Knotenpunkte zu stellen sind.*

*Der Stadtrat geht davon aus, dass sich deshalb durch das Baugebiet „Steigweg“ keine Erhöhung des Durchgangsverkehrs am Oberbäumle einstellen wird.*

*Best. Verkehrsbelastungen, für die beispielsweise der „Innopark“ maßgeblich zeigt, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung für das Wohnbaugebiet „Steigweg“. Im gesamten Kitzinger Stadtgebiet, verteilt sich der Verkehr auf die vorhandenen Straßen und Wege, wie dies die urbane Nutzung grundsätzlich auch erwarten lässt. Ein Abwehranspruch gegen den städtischen Verkehr, ergibt sich daraus nicht.*

*Dem Stadtrat ist bekannt, dass aufgrund der naturräumlichen Lage Kitzingens und seiner Umgebung, der allgemeine Klimawandel gerade für das mittlere Maintal nachteilige Auswirkungen mit sich bringt.*

*Die Stadt Kitzingen versucht verständlicherweise, auch im Rahmen ihrer hoheitlichen Planungen, diesen Auswirkungen zu begegnen. Die vorliegend eher subjektive und allgemeine Betrachtungsweise zum Klimawandel, kann jedoch dem Stadtrat nicht als Grundlage dafür dienen, sich einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtgebietes künftig zu verschließen. Vorliegend gilt es, das seit Jahren vorhandene Entwicklungspotenzial im Bereich des Schützenhauses zu nutzen, um die Stadtentwicklung voranzubringen.*

*Über die bauleitplanerischen Festsetzungen wird versucht, soviel Grün zu erhalten bzw. neu anzulegen, als dies möglich erscheint.*

*Über ein zwischenzeitlich eigens erstelltes Be- und Durchlüftungsgutachten, wird wissenschaftlich nachgewiesen, dass sich infolge einer mehrgeschossigen Bebauung am vorliegend beplanten Standort, keine Negativbeeinträchtigung des örtlichen bzw. des Stadtklimas einstellen wird. Das Gutachten wird der Bebauungsplanänderung als verbindlicher Bestandteil beigelegt, und im nächsten Verfahrensschritt den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.*

*Unter Zugrundelegung der grünordnerischen Planung und der gutachterlichen Ergebnisse, geht der Stadtrat deshalb nicht davon aus, dass durch die geplante Bebauung eine erhebliche Gefährdung der Frischluftzufuhr ins Stadtgebiet gegeben ist.*

*Für die Stadt Kitzingen ist die Nutzung des lange Jahre schlummernden Siedlungspotenziales am Steigweg, ein wichtiger Schritt zur Belebung der gesamten Innenstadt. Ein solches Projekt kann jedoch nur mit der Akzeptanz der Bevölkerung entstehen bzw. sinn- und planvoll genutzt werden.*

*Zusammenfassend sieht sich der Stadtrat darin bestätigt, dass dieses Vorhaben sehr gut dazu geeignet ist, einen attraktiven Siedlungsstandort am Rand der Altstadt bereitzustellen. Für die Innenstadt werden durchwegs positive Synergieeffekte erwartet. Der Stadtrat hat sich deshalb dazu entschieden das Vorhaben zu unterstützen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zu schaffen.*

*An der Planung wird vollumfänglich festgehalten.*

### **C) BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE IM VERFAHREN NACH § 4 ABS. 1 BAUGB**

#### **1. Stellungnahme LANDRATSAMT KITZINGEN, BAUEN UND PLANUNGSRECHT vom 15.02.2021**

Das Landratsamt Kitzingen hat sich mit gemeinsamer Stellungnahme (Sachgebiete ÖPNV, Kommunale Abfallwirtschaft, Gesundheitsamt, Jugendamt, Technischer Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde, fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft, Bodenschutzbehörde) zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert. Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Zu ÖPNV:*

*Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ob oder mit welchen Fahrlinien ggf. künftig eine direkte Bus-Erschließung des Areals erfolgen muss bzw. kann, wird sich vermutlich im Rahmen der Nutzung der Wohnanlage erst herausstellen. Der Stadtrat wird sich hiermit – sofern sich der Bedarf hierfür abzeichnen sollte - zu einem dafür gegebenen Zeitpunkt beschäftigen. Eine abschließende Entscheidung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist nicht möglich und auch nicht erforderlich.*

*Zu Kommunale Abfallwirtschaft:*

*Bei der Bauausführung bzw. Realisierung der geplanten Wohnanlage, wird darauf hingewirkt, dass den unter den Ziffern 1 bis 7 der Stellungnahme aufgeführten Anforderungen an die innenliegenden Verkehrsflächen entsprochen werden kann. Dort wo die Mindestvoraussetzungen ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, sollen Alternativbauformen zur Ausführung kommen, über die eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ebenfalls sichergestellt werden kann.*

*Gesundheitsamt:*

*Die Hinweise des Gesundheitsamtes nimmt der Stadtrat zur Kenntnis. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden gemäß Schallimmissionsprognose umgesetzt, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können.*

*Jugendamt:*

*Die Ausführungen des Jugendamtes werden zur Kenntnis genommen. Dem Stadtrat ist die aktuell nicht zufriedenstellende Situation hinsichtlich der Kinderbetreuung bekannt. Der*

*Bitte eine weitere Abstimmung diesbezüglich, nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens mit dem Jugendamt herbeizuführen, soll entsprochen werden.*

*Technischer Umweltschutz:*

*Die Planungshinweise zur Sicherstellung des Immissionsschutzes nimmt der Stadtrat zur Kenntnis. Aufgrund veränderter Bebauungsplanfestsetzungen, u.a. hinsichtlich der zulässigen Bebauung (reduzierte Gebäudehöhe), wurde auch die dem Bebauungsplan beiliegende Schallimmissionsprognose angepasst. In der aktuellen Fassung wurden die möglichen Auswirkungen durch Verkehrslärm (Straße, Parkverkehr und Bahn) und Gewerbelärm neu bzw. zusätzlich bewertet und Lösungsmöglichkeiten in Form von passiven und aktiven Lärmschutzmaßnahmen aufgezeigt. Das aktualisierte Gutachten wird den am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit, im nächsten Verfahrensschritt zur Kenntnis gebracht.*

*Den Berechnungen zum Schallschutz wurde die aktuelle Gebäudeplanung „exemplarisch“ zu Grunde gelegt, um abschließende Ergebnisse und Lösungsvorschläge für Schutzmaßnahmen zu erhalten. Die bautechnische Form und Umsetzung von erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, kann bzw. muss jedoch erst im Rahmen der Baueingabeplanung explizit nachgewiesen werden, die ja grundsätzlich auch vom bisherigen Bebauungskonzept abweichende Bauformen aufweisen kann. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass den immissionsschutzrechtlichen und -technischen Anforderungen, in jedem Fall entsprochen werden kann.*

*Konkrete, plangebende Vorgaben für Schallschutzmaßnahmen, über die vorgesehene Lärmschutzwand entlang der Westtangente hinaus, hält der Stadtrat aus diesem Grund nicht für erforderlich.*

*Im Rahmen seines, in der Stellungnahme zitierten, Abwägungsspielraumes für passive Lärmschutzmaßnahmen, geht der Stadtrat davon aus, dass auf der Basis der fachlich ermittelten und bewerteten Lösungsansätze, innerhalb des Baugebietes insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. U.a. werden hierzu, für Schlafräume in den Bereichen mit über 50 dB(A) im Nachtzeitraum, schallgedämmten Lüftungen festgesetzt.*

*Für den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb, wurde gemäß gutachterlicher Aussage, tagsüber ein flächenbezogener Schalleistungspegel angesetzt, mit dem am für den Betrieb maßgebenden Immissionsort im westlich angrenzenden WA-Gebiet (Wohnhaus auf Fl.-Nr. 2642/4), der zulässige Immissionsrichtwert eingehalten wird.*

*Die Untersuchungen haben ergeben, dass auf Grund der vorliegenden Anordnung der Gebäude auf dem Betriebsgrundstück, in Richtung des vorliegenden Plangebiets des Bebauungsplanes, keine ungünstigere Schallabstrahlung als in Richtung der bestehenden Immissionsorte zu erwarten ist. Somit sind keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für Gewerbelärm angezeigt.*

*Abschließend stellt der Stadtrat fest, dass die erstellte Schallimmissionsprognose alle planungsrelevanten Geräusche durch Lärm umfangreich und abschließend beurteilt, und praktikable Lösungsansätze aufgezeigt wurden. Die zum Schallschutz notwendigen Festsetzungen, sind in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes integriert worden. Infolge dessen sieht der Stadtrat die immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen seiner Bauleitplanung als mehr als ausreichend gewürdigt.*

*Untere Naturschutzbehörde:*

*Der Hinweis, zur vorrangigen Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde, bezüglich des Themas Artenschutz, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.*

*Eingriffsregelung:*

*Der Sachverhalt zur „Nicht“Anwendung der Eingriffsregelung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren, mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zum „freiwilligen“ Ausgleich durch die Stadt Kitzingen, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat beschließt der Anregung zu entsprechen, und auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2865 der Gemarkung Repperndorf, eine Ausgleichsfläche für das Planvorhaben zu schaffen. Dort ergibt sich, im Zusammenhang mit dem korrespondierenden Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, die Möglichkeit zur Extensivierung und Bepflanzung eines Wiesenstreifens, zwischen dem Eherieder Mühlbach und der Staatsstraße St 2272. Der vorliegende Bebauungsplanänderungsentwurf „Steigweg“, wird mit hierfür geeigneten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergänzt.*

*Besonderer Artenschutz:*

*Aufgrund der berührten Belange des besonderen Artenschutzes, wurde zwischenzeitlich eine artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Gutachterbüro vorgenommen, um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen. Geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. Nach dem wissenschaftlichen Kenntnisstand, umfassen die mit dem Planvorhaben einhergehenden Wirkfaktoren, die europäischen Vogelarten und Fledermäuse. Mögliche Verbotstatbestände, können durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, ausgeschlossen werden. Der erstellte Fachbeitrag, in dem die zum besonderen Artenschutz erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und dargelegt werden, wird verbindlicher Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes, und den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit im nächsten Verfahrensschritt zur Kenntnis gebracht. Die auf dieser Grundlage ermittelten Artenschutzmaßnahmen, werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzung bzw. Beachtung der Maßnahmen, werden durch eine ökologische Baubegleitung gesichert.*

*Zu den Bemerkungen:*

*Eine konkrete Angabe, wo genau die Anbindung an den Mischwasserkanal erfolgt, wird erst im Rahmen der der Bauleitplanung nachfolgenden Planungen, bzw. im Rahmen des Bauantrages möglich. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, einen Anschluss im Steigweg zu schaffen. Der im Planschema dargestellte Standort, wurde in Anlehnung an den vorhandenen Kanalanschluss für das bestehende Schützenheim gewählt. Insofern ist eine Aussage, ob zusätzliche Gehölzrodungen für Entsorgungsleitungen erforderlich werden, zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend möglich. Das im Bebauungsplan abgebildete Planschema „Abwasserbeseitigung“ wird angepasst, um Missverständnisse auszuschließen.*

*Der Anregung auf eine insektenfreundliche Grünflächenansaat am Gehölzrand, kann und soll durch Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen entsprochen werden. Biotopstrukturen für Arten, werden im Zuge der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen bereits vorgesehen. Darüber hinausgehende Regelungen werden somit nicht für notwendig gehalten.*

*Auf der Grundlage des Artenschutzgutachtens, ist keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung oder Befreiung nach BNatSchG, für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig. Auf eine Beteiligung der Höheren Naturschutzbehörde (Reg. v. Ufr.), kann deshalb im vorliegenden Bauleitplanverfahren verzichtet werden.*

*Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft und Bodenschutzbehörde:*

*Die Planungshinweise nimmt der Stadtrat zur Kenntnis. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.*

## 2. Stellungnahme REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG vom 19.02.2021

Der RPV Würzburg hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert.

Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

### *Zu 1. Trenngrün:*

*Der Planhinweis, dass grundsätzlich keine raumordnerischen Bedenken im Hinblick auf das von der Planung betroffene „Trenngrün“ erhoben werden, nimmt der Stadtrat zur Kenntnis. Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Abwägung kann mit dieser, nach derzeitigem Stand, ein Konsens erreicht werden.*

*Die Anregung, darauf hinzuwirken, dass möglichst viele Funktionen des Trenngrüns erhalten bleiben können, nimmt der Stadtrat zur Kenntnis. Der Stadtrat weist diesbezüglich darauf hin, dass durch das Bebauungsplanvorhaben, nur ein Teil der Gehölzbestände entfernt wird, und die Bestandsbebauung durch eine andere, jedoch mächtigere, „ersetzt“ wird. Sukzessive soll sich am Standort, infolge der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, ein durchgrüntes Wohnareal einstellen. Nach vorliegender Einschätzung des Stadtrates, kann davon ausgegangen werden, dass zumindest ein Teil der dem Trenngrün zugewiesenen „Ordnungsfunktionen“ weiterhin erhalten werden kann. Dem eigens für den Bebauungsplan erstellten „Belüftungs- und Durchlüftungsgutachten“ kann zudem entnommen werden, dass keine nachteiligen klimatischen Auswirkungen infolge der Bebauung entstehen, und somit die Trenngrünfunktionen „Luftverbesserung und -erneuerung“, dem Grunde nach nicht, oder nur marginal, betroffen sind, zumal durch die geplante Gebietsingrünung, die Sauerstoffproduktion durch Baumpflanzungen sukzessive (wieder) unterstützt wird. Luftqualität und das Stadtklima unterliegen somit keinen Negativbeeinträchtigungen infolge der Bebauung. Dahingegen ist damit zu rechnen bzw. im Rahmen der Bauleitplanung nicht zielführend zu vermeiden, dass Funktionen wie „Freiflächenausgleich“ und „Erholungsflächen“ entfallen.*

*Die Planauswirkungen auf gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten, wurden fachgutachterlich bewertet. Durch spezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird sichergestellt, dass sich keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG durch die geplante Nutzung als Wohngebiet einstellen.*

*Nach Ansicht des Stadtrates bietet der Bebauungsplan, der randlich den Erhalt der Grünstrukturen vorsieht, und innenliegend neue Grünflächen und Bepflanzung sicherstellt, trotz zulässiger mehrgeschossiger Baukörper, im Vergleich zum Istzustand, einen geeigneten Konsens, der auch dem Leitbild der in der Stellungnahme beschriebenen „doppelten Innenentwicklung“ nicht entgegen läuft.*

*In der Gesamtbetrachtung ist der Stadtrat der Meinung, dass den landes- und regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen, durch den Bebauungsplan ausreichend Berücksichtigung zukommt. Ohne die Änderung des Bebauungsplanes, würde die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes maßgeblich behindert. An der geplanten Nachverdichtung am Standort „Steigweg“, hält der Stadtrat deshalb weiterhin fest.*

### *Zu 2. Artenschutz:*

*Die mit der Rodung des Baumbestandes einhergehenden Lebensraumverluste, wurden durch ein hierfür geeignetes Fachbüro bewertet. Der Bebauungsplan setzt geeignete Maßnahmen fest, über die sichergestellt werden kann, dass die Auswirkungen auf die lokalen Populationen von Vogelarten und Fledermäusen, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bestimmungen liegen. Dem in der Stellungnahme zitierten Grundsatz 7.1.6 des LEP, kann somit im Rahmen der Bauleitplanung entsprochen werden. Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt, der Stellungnahme wurde umfangreich entsprochen, sodass im weiteren Verfahren, von einer insgesamt zustimmenden Haltung ausgegangen werden kann. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird ergänzend auf die Abwägung des Stadtrates zur Stellungnahme der UNB verwiesen.*

3. Stellungnahme REGIERUNG VON UFR., SG RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG vom 17.02.2021

Die Höhere Landesplanungsbehörde hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert.  
Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde, ist zu den abzuwägenden Zielfeldern 1. Trenngrün, und 2. Artenschutz, wortgleich mit der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 19.02.2021, womit sich der Stadtrat bereits im Rahmen seiner erforderlichen Beschlüsse befasst hat. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird deshalb vom Stadtrat auf die Abwägung zur Stellungnahme des RPV verwiesen.*

*Zu 3. Hinweise, stellt der Stadtrat Folgendes fest:*

*Der Hinweis auf die mögliche Betroffenheit des Bauschutzbereiches des Sonderlandeplatzes Kitzingen, wird zur Kenntnis genommen. Das für die Belange zuständige Luftamt Nordbayern, wurde bereits am Verfahren beteiligt. In der Stellungnahme vom 18.01.2021 wurden keine Bedenken geäußert.*

*Der abschließende Hinweis, dass die Stellungnahme ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung ergeht, und eine Prüfung oder Würdigung sonstiger öffentlicher Belange damit nicht verbunden ist, wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, der Höheren Landesplanungsbehörde, nach Abschluss des Verfahrens, eine rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes und der Begründung, digital zu übermitteln.*

4. Stellungnahme WASSERWIRTSCHAFTSAMT ASCHAFFENBURG vom 12.03.2021

Das WWA Aschaffenburg hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert.  
Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Zu 1. Vorhaben:*

*Die Mitteilung, dass mit der Planung grundsätzlich Einverständnis besteht, nimmt der Stadtrat zur Kenntnis.*

#### *Zu 2.1 Altlasten und Bodenschutz:*

*Dem Planhinweis zur Meldung organoleptischer Auffälligkeiten, wurde bereits in den im Rahmen der Beteiligung vorgelegten Bebauungsplanunterlagen entsprochen. In der Begründung zum Bebauungsplan, ist unter Ziffer 3.2, Wasserwirtschaftliche Belange, eine entsprechende Textpassage enthalten. Dieser wird aus der Begründung entfernt, und stattdessen im Bebauungsplanentwurf unter Buchstabe C. aufgenommen.*

*Zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes und der Ressourcenschonung, wird der Empfehlung des WWA entsprochen. Die in der Stellungnahme zitierten Textpassagen hierzu, werden ebenfalls unter Buchstabe C, als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.*

#### *Zu 2.2 Wasserversorgung, Grundwasserschutz:*

*Gemäß der Stellungnahme der LKW Kitzingen, kann der Grundsatzbedarf an Löschwasser über das vorhandene Trinkwassernetz im öffentlichen Bereich zur Verfügung gestellt werden. Die Wasserversorgung des Planareals ist damit gesichert. Gegebenenfalls notwendige weitergehende Anforderungen für den Löschwasserbedarf und zur Trinkwasserversorgung, obliegen dem Bauherrn, in Abstimmung mit den Wasserwerken Kitzingen.*

*Bezüglich der Reduzierung bzw. Vermeidung von Flächenversiegelungen, verweist der Stadtrat auf Ziffer 12 der Bebauungsplanhinweise. Dieser entspricht im Grundsatz der Textempfehlung des WWA und soll deshalb unverändert verbleiben. Ergänzt wird lediglich, dass für bestehende Befestigungen eine Entsiegelung anzustreben ist.*

*Die gesetzlichen Vorgaben zum Allgemeinen Grundwasserschutz, werden im Rahmen der Realisierung des Wohngebietes beachtet.*

#### *Zu 2.3 Abwasserentsorgung:*

*Die Empfehlungen und Planungshinweise werden zur Kenntnis genommen. Art oder Form der Regenwasserrückhaltung obliegt dem Grundstückseigentümer oder Bauherrn. Der Passus „nach Möglichkeit“ soll verbleiben, da eine Mischwasserkanalisation vorhanden ist. In der hydrodynamischen Kanalnetz- und Schmutzfrachtberechnung für die Stadt Kitzingen aus dem Jahr 2007, ist das Gebiet „Steigweg“ gemäß dem Urbebauungsplan als Mischgebiet enthalten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass Kanalisation und Kläranlage ausreichend bemessen sind, und die zu erwartenden Abwassermengen aufnehmen können.*

#### *Zu 2.4 Klimawandel:*

*Die allgemeinen Hinweise zum Klimawandel nimmt der Stadtrat zur Kenntnis. Eine Festsetzung zur Rückhaltung und Versickerung von Dachflächenwasser ist bereits im Bebauungsplan enthalten, sodass dem Belang ausreichend Rechnung getragen wurde. Die notwendigen Bodenuntersuchungen, die zur Realisierung der Planung im Geltungsbereich notwendig werden, obliegen dem Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn.*

*Der Stadtrat geht davon aus, dass eine Gebäudeplanung grundsätzlich so angelegt wird, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Eine separate Bebauungsplanfestsetzung hierfür, wird nicht für erforderlich gehalten.*

*Ausser der Festsetzung von Flach- und Pultdach, ist die Dachgestaltung im Bebauungsplan nicht geregelt, womit grundsätzlich auch Gründächer verwirklicht werden können. Hinsichtlich ihrer Wirksamkeit zur Pufferung von Regenwasser, wird der unter Buchstabe C, Ziffer 11 enthaltene Bebauungsplanhinweis, zum Umgang mit Dachflächenwasser, diesbezüglich ergänzt.*

*Die abschließenden Hinweise der Stellungnahme nimmt der Stadtrat zur Kenntnis. Eine Abwägung ist hierzu nicht notwendig.  
Die Begründung zum Bebauungsplan wird zu allen Themen, mit den in der Stellungnahme vorgetragenen, planungsrelevanten Punkten, ergänzt.*

5. Stellungnahme BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE vom 21.01.2021

Das BLfD hat sich mit o.g Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert.

Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodendenkmalfunden ist im Bebauungsplanentwurf bereits enthalten (Buchstabe C, Ziffer 13). Durch den Verweis auf Art. 8 BayDSchG sind die Belange der Bodendenkmalpflege im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung bereits ausreichend gewürdigt.*

6. Stellungnahme DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH vom 18.02.2021

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat sich mit o.g Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert.

Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Bauleitplanung keine Einwände seitens der Deutschen Telekom bestehen, und die Versorgung des Planbereiches über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt ist.*

*Auf die in der Stellungnahme erwähnten, bestehenden Telekommunikationslinien wird Rücksicht genommen. Bei Baumpflanzungen wird das in der Stellungnahme zitierte Merkblatt beachtet. Im Zuge der Realisierung des Wohngebietes, wird der Bauherr hierauf hingewiesen, ebenso, dass die Telekom rechtzeitig, zum Zwecke der Koordinierung von notwendigen Baumaßnahmen, kontaktiert werden muss.*

7. Stellungnahme BAYERNWERK NETZ GMBH vom 29.01.2021

Die Bayernwerk Netz GmbH hat sich mit o.g Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert.

Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH in Kitzingen befinden, und somit keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.*

*Der Bitte, die Bayernwerk Netz GmbH, aus diesem Grund nicht weiter am vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu beteiligen, wird entsprochen.*

*Der abschließenden Bitte, die Bayernwerk Netz GmbH bei neuen Verfahren grundsätzlich trotzdem zu beteiligen, wird ebenfalls entsprochen.*

8. Stellungnahme N-ERGIE NETZ GMBH vom 21.01.2021

Der N-ERGIE Netz GmbH hat sich mit o.g Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert.  
Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine eigenen bzw. betreuten Leitungen oder Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH im Geltungsbereich liegen, und dass keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan bestehen.*

*Am Verfahren wurden alle sonstigen, für den Planbereich zuständigen Versorgungsträger beteiligt, sodass im Eigentum Dritter stehende Anlagen, berücksichtigt werden können.*

9. Stellungnahme LICHT-, KRAFT- UND WASSERWERKE KITZINGEN GMBH vom 17.02.2021

Die LKW Kitzingen GmbH hat sich mit o.g Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert.  
Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

- *Die Planhinweise, zur möglichen Sicherstellung der Versorgung des Plangebietes, mit den Energieträgern Strom, Trinkwasser und Erdgas, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Der Bauherr wird rechtzeitig vor dem Beginn der Arbeiten darauf hingewiesen, diesbezüglich für die Grundstücksanschlüsse eine Abstimmung mit den LKW Kitzingen herbeizuführen.*
- *Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass die Grundsicherung mit Löschwasser durch die bestehende öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage gewährleistet ist. Der Bauherr wird rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten darauf hingewiesen, bedarfsweise weitergehende Anforderungen diesbezüglich zum Objektschutz zu klären und bereitzustellen.*
- *Der Planhinweis, dass kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen.*
- *Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von zusätzlichen bzw. neuen Versorgungsleitungen, die einschlägigen bzw. in der Stellungnahme zitierten VDE-Vorschriften und DVGW-.Arbeitsblätter, beachtet werden müssen.*

10. Stellungnahme FERNWASSERVERSORGUNG FRANKEN vom 15.01.2021

Die Fernwasserversorgung Franken hat sich mit o.g Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert.  
Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Berührungspunkte mit im Betrieb befindlichen Anlagen oder einem Schutzgebiet der Fernwasserversorgung Franken bestehen.*

*Am Verfahren wurden alle sonstigen, für den Planbereich zuständigen Versorgungsträger beteiligt, sodass im Eigentum Dritter stehende Anlagen, berücksichtigt werden können.*

#### 11. Stellungnahme DEUTSCHE BAHN AG, DB IMMOBILIEN vom 21.01.2021

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, hat sich mit o.g Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert.  
Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Die allgemeinen Hinweise und Anregungen der DB AG zum Bebauungsplan, werden zur Kenntnis genommen. Es ist nicht vorgesehen, Bahngelände oder Bahnbetriebsanlagen zu nutzen. Sofern dies im Rahmen der Realisierung dennoch erforderlich sein sollte, werden vom Bauherrn alle hierfür notwendigen Kreuzungs- oder Gestattungsanträge gestellt.*

*Die durch den Bahnbetrieb entstehenden Immissionen, wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose fachgutachterlich bewertet. Sich hieraus ergebende Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.*

*Die Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs, oder die Nutzung der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen, wird infolge der Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.*

*Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung kein Überschwenken der Bahnfläche mit angehängten Lasten zulässig ist.*

*In die Begründung des Bebauungsplanes werden entsprechende Aussagen bzw. Hinweise mit aufgenommen.*

---

#### **D) BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Der vom Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, Oerlenbach, aufgrund der vorangegangenen Beschlussfassung überarbeitete Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“, einschließlich des zugehörigen Planentwurfes für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen., sowie die Begründung, in der Fassung vom 23.09.2021, werden vom Stadtrat gebilligt.

Die Verwaltung wird auf der Grundlage des gebilligten Entwurfes beauftragt, die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchzuführen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen, erneut zur Abgabe einer Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes aufzufordern.