

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 „STEIGWEG“ KITZINGEN

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB;
Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG

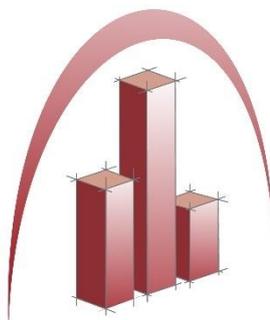
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Entwurf

Aufgestellt: 10.12.2020 / **Geändert: 23.09.2021**

Änderungsbeschluss vom: 05.12.2019
Billigungsbeschluss vom:
Satzungsbeschluss vom:

Stadt Kitzingen am Main
Landkreis Kitzingen
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ **Bautechnik - Kirchner** ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Stadt Kitzingen
vertreten durch
Oberbürgermeister Stefan Güntner
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Tel.: 09321 / 20-0
Fax: 09321 / 20-2020

.....
Stefan Güntner
Oberbürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES	3
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2 Planungsauftrag	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	6
1.5 Übersichtslagepläne (unmaßstäblich)	7
1.6 Luftbildausschnitte.....	8
1.7 Projektbeschreibung	9
1.7.1 Vorabstimmung / Scoping	10
1.7.2 Fachgutachten	11
1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	12
1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	13
1.9.1 Städtebau	13
1.9.1.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Kitzingen	13
1.9.2 Art der baulichen Nutzung	13
1.9.3 Maß der baulichen Nutzung.....	14
1.9.4 Bauweise, Baugrenzen	15
1.9.5 Eingrünung	15
1.9.6 Erschließung	16
1.10 Immissionsschutz	16
1.11 Artenschutz	17
1.12 Bodenordnende Maßnahmen	17
1.13 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)	17
2 GRÜNORDNUNG	18
2.1 Leitbild der Grünordnung.....	18
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	19
2.2.1 Privates Pflanz- und Saatgebot	19
2.2.2 Erhaltungsgebot.....	19
2.2.3 Gehölzrodung	19
3 HINWEISE	19
3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen.....	19
3.2 Wasserwirtschaftliche Belange	20
3.3 Immissionsschutzrechtliche Belange	20
3.4 Zusätzliche Prüfung der Planung auf lokale Auswirkungen	20
3.5 Sonstiges	21
4 EINGRIFFSREGELUNG	22
4.1 „Freiwilliger“ Ausgleich	22
5 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG	23
5.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	23

Anlage: 45. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan

(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Fassung vom 10.12.2020)



1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Auf dem zwischen dem Wohnbaugebiet „Am Oberbäumle“ und der Westtangente gelegene Grundstück Fl.Nr. 2071 der Gemarkung Kitzingen, soll auf der Grundlage einer städtebaulichen Anfrage durch eine Projektentwicklungsgesellschaft, neues Wohnraumangebot im Stadtgebiet von Kitzingen geschaffen werden.

Das konkrete Vorhaben sieht auf dem ca. 1,69 ha großen Grundstück, Investitionen in eine Wohnanlage mit mehrgeschossigen Gebäuden, sowie innenliegende Zufahrtswege und Pkw-Stellflächen vor. Im nordwestlichen Bereich ist zudem die Errichtung eines Kindergartens angedacht. Ein entsprechender Antrag liegt der Verwaltung vor. Am Standort soll moderner Wohnraum entstehen, der künftig für ein breites Spektrum an Wohnungssuchenden zur Verfügung gestellt werden soll. Die so geschaffenen Wohneinheiten sollen an Interessenten aus dem Stadtgebiet und der Region veräußert werden.

Die Stadt Kitzingen besitzt für das Areal den Bebauungsplan Nr. 72 „Steigweg“¹. Dieser setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO² zur baulichen Nutzung fest. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück die geschlossene Schießanlage der königlich privilegierten Schützengesellschaft Kitzingen, die restlichen Flächen sind bisher unbebaut.

Das städtebauliche Vorhaben erfordert die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan muss deshalb seiner 1. Änderung unterzogen werden. Da die Standortvoraussetzungen für eine Innenentwicklung vorliegen, ist das beschleunigte Änderungsverfahren nach § 13a BauGB³ vorgesehen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen wird im Wege der Berichtigung angepasst (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Für die angestrebte Wohnbebauung ist der Abbruch der sanierungsbedürftigen Schießanlage erforderlich. Vom Investor wird hierfür ein Ersatzneubau am Rand des Gewerbegebietes „Großlangheimer Straße“ zur Verfügung gestellt. Hierzu wurde bereits die erforderliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Großlangheimer Straße Nord“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Bauleitplanung wird aufgrund der untereinander korrespondierenden Belange, zeitgleich mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Steigweg“ durchgeführt.

1.2 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 05.12.2019 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ gefasst.

Am 12.12.2019 wurde die korrespondierende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in jeweils eigenen Verfahren beschlossen.

¹ Bebauungsplan Nr. 72 „Steigweg“ der Stadt Kitzingen, i.d.F. vom 20.09.1996

² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), 1. Abschnitt – Art der baulichen Nutzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, **zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021**

³ Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch **Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021**



Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 10.12.2020 wurden die Planentwürfe vom Stadtrat Kitzingen anerkannt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bauleitplanung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“, soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der geplanten, mehrgeschossigen Wohngebäude mit Parkflächen und Zuwegungen geschaffen werden. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden ist (sog. qualifizierter Bebauungsplan).

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebte Mischgebietsbebauung bzw. -nutzung, hat sich im Plangebiet nicht eingestellt, sodass städtebaulicher Handlungsbedarf besteht.

Mit der wohnbaulichen Erschließung und Bebauung des Areals, ist eine der Stadtentwicklung zuträgliche Nutzung an dieser Stelle des Stadtgebietes möglich. Aus diesem Grund macht sich die Stadt Kitzingen die Planung des Investors zu Eigen und führt die Bauleitplanung durch.

Die Festsetzungen zu Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung orientieren sich an einem konkreten hochbaulichen Projektvorschlag. Der Investor wird auf der Grundlage eines mit der Stadt Kitzingen abgestimmten städtebaulichen Vertrages, zur Realisierung des Wohnareals verpflichtet. Weiterhin wird die Übernahme sämtlicher Planungs-, Erschließungs- und Baukosten durch den Initiator vertraglich geregelt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan *„im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“*

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird im Sinne des § 19 BauNVO, eine Grundfläche von ca. 5.968 m² für eine Überdeckung mit baulichen Anlagen vorbereitet. Der Schwellenwert von 20.000 m² wird somit nicht erreicht.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung⁴ oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes⁵ zu beachten sind.

⁴ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021

⁵ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. August 2021



Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht.

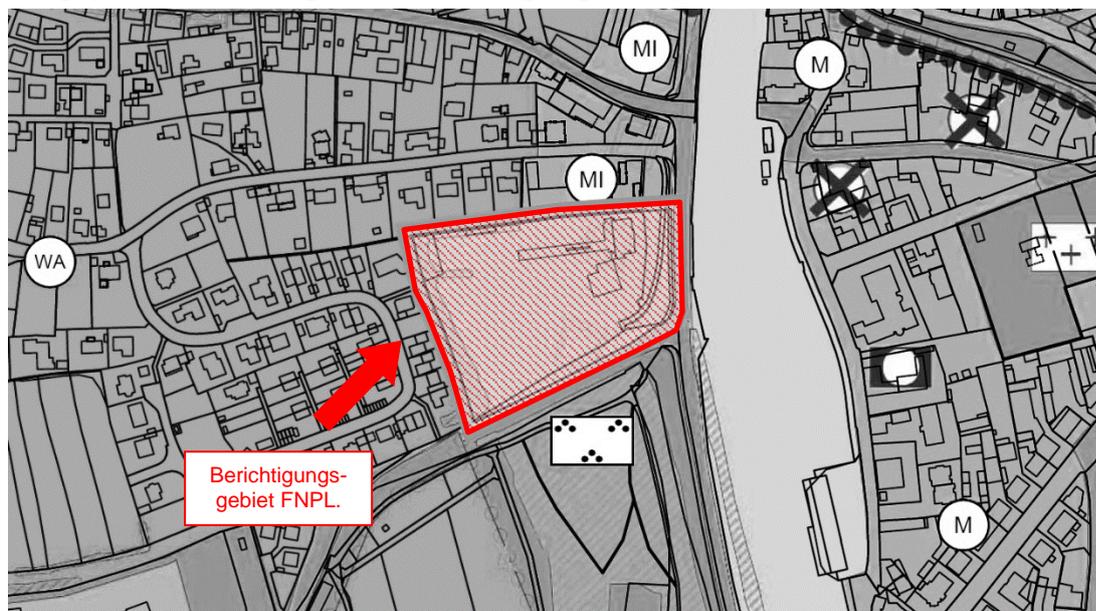
Es handelt sich zudem um die städtebauliche Planung, welche „der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum“ dient (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass auch Ausgleichsflächen für die Flächeninanspruchnahme nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Flächennutzungsplan

Für die angestrebte Nutzungsart im vorliegenden Plangebiet, ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA-Gebiet) gemäß § 4 BauNVO erforderlich. Im städtischen Flächennutzungsplan ist Mischgebiet (MI) dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“



Planansatz FNP der Stadt Kitzingen⁶

Durch das in Bezug auf die Gesamtgröße des Stadtgebietes Kitzingen untergeordnete Siedlungsvorhaben, werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine sinnvolle und geordnete Bebauung des aktuell weitgehend ungenutzten Grundstücks und wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Durch das Vorhaben ergibt sich die Möglichkeit zur Nachverdichtung des Stadtgebietes. Insgesamt ist die Planung der Weiterentwicklung und Attraktivität der Stadt Kitzingen zuträglich.

⁶ Quelle: Stadtbauamt Kitzingen

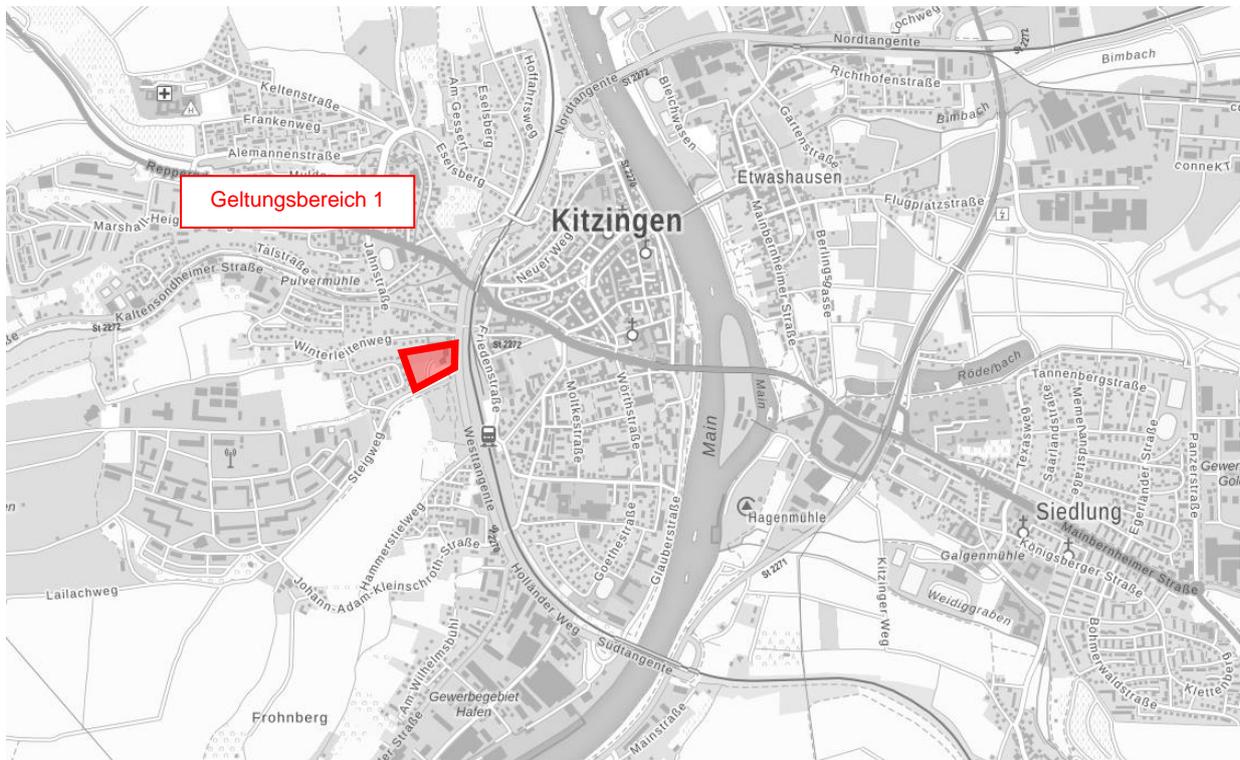


1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe:	Geltungsbereich 1 (WA-Gebiet): 20.770 m ² Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche): 4.585 m ²
Lage:	Geltungsbereich 1: Steigweg 4 in Kitzingen, Gelände des Schützenheimes in der Nähe der Kitzinger Altstadt, zwischen dem Wohngebiet „Am Oberbäumle“ und der Westtangente, sowie westlich der Bahnlinie Fürth-Würzburg, nördlich der Straße „Steigweg“, Geländehöhen von ca. 208 – ca. 231 m ü. NN Geltungsbereich 2: Westlich der Eherieder Mühle, an der westlichen Gemeindegebietsgrenze zur Gemeinde Biebelried, im Talgrund zwischen Kitzingen und Kaltensondheim, zwischen Staatsstraße St 2272 und einem Waldkomplex am Eherieder Mühlbach; mittlere Geländehöhe ca. 242 m ü. NN
Gemarkung:	Geltungsbereich 1: Kitzingen Geltungsbereich 2: Repperndorf
Grundstücke:	Geltungsbereich 1: Fl.Nr. (ganz): 2071, 2071/1, 2071/2 Fl.Nr. (Teilfläche): 2068, 2068/2, 2607 Geltungsbereich 2: Fl.Nr. (Teilfläche): 2865
Bestehende Nutzung:	Geltungsbereich 1: Mischgebiet (MI); geschlossene Schießanlage der königlich privilegierten Schützengesellschaft von 1408 Kitzingen mit Außenanlagen, Zufahrt sowie geschotterte Parkfläche, Biotop (6226-0148-003) in Form von Feldgehölz und naturnahen Heckenstrukturen, teils geschlossener Baumbewuchs auf aufgeschüttetem, verzweigten Böschungssystem, Fußweg, Geh- und Radweg, Straße Geltungsbereich 2: landwirtschaftlich genutzte Mähwiese
Geplante Nutzung:	Geltungsbereich 1: Allgemeines Wohngebiet (WA) mit mehrgeschossigen Wohnkomplexen inkl. Tiefgarage, sowie Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke (Kindergarten), innenliegende Parkflächen, Zufahrten, Fahr- und Fußgängerwege, bepflanzte bzw. baumbestandene Grünflächen, Gehölzbiotop, außenliegende Fußweg, Geh- und Radweg, Grünflächen (Bestand) Geltungsbereich 2: naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Extensivwiese mit Baumreihe)



1.5 Übersichtslagepläne (unmaßstäblich)

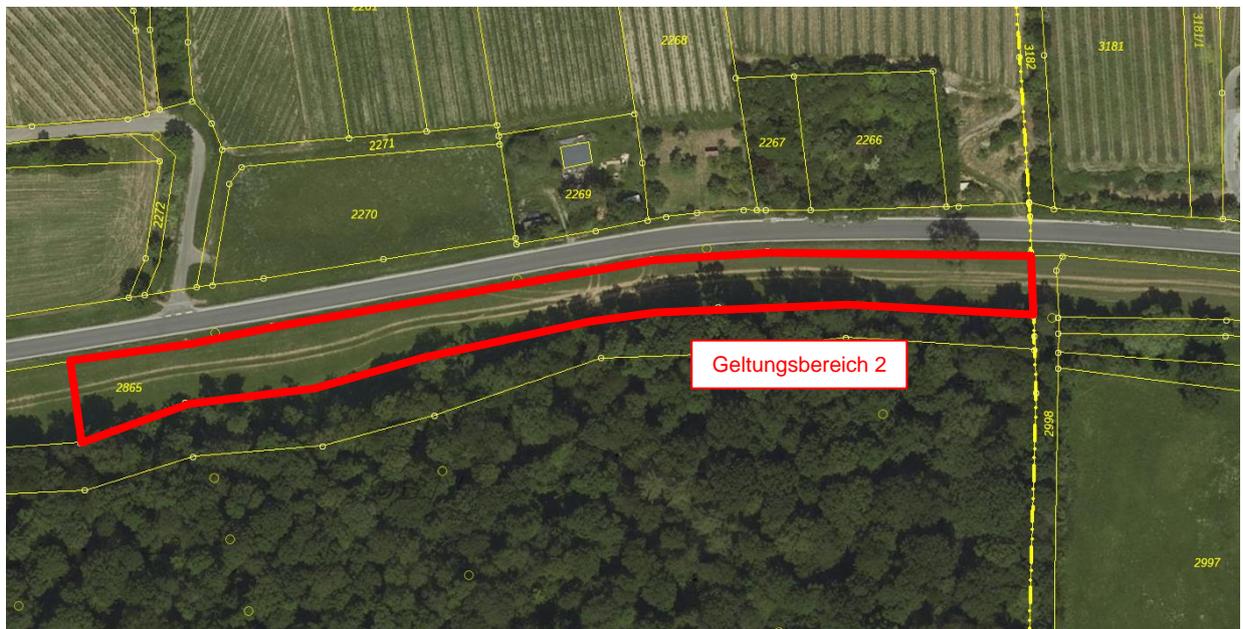


Karten⁷

⁷ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.6 Luftbildausschnitte



Luftbilder mit Parzellarkarte⁸

⁸ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.7 Projektbeschreibung

Der Stadt Kitzingen bietet sich die Chance, eine innerstädtisch gelegene, größtenteils ungenutzte Fläche zu revitalisieren und einer Wohnnutzung zuzuführen. Das Grundstück liegt nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt.

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 Bebauung, im Bereich des ehemaligen Schützenheimes am Steigweg, gerecht zu werden. Aufgrund der Topographie und des randlich 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. Über die vorhandene Topographie (best. Dammböschung zur Baugebietslage „Am Oberbäumle“) als auch über den Erhalt des randlichen Gehölzbestandes, sind die Voraussetzungen gegeben, die geplanten mehrgeschossigen Gebäude städtebaulich „schonend“ in das direkt angrenzende Wohnumfeld sowie das Stadtbild zu integrieren. Darauf wurde bei der Konzeption großer Wert gelegt.

Über eigens angestellte Untersuchungen, wurden bauliche Maßnahmen ermittelt, über die eine lärmverträgliche Nutzung des Wohngebietes sichergestellt werden kann/soll.

Die Immissionen werden vom Schienenverkehr auf der östlich gelegenen 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.

Zum Parken sind Tiefgaragen unter den Gebäudekomplexen sowie weitere Stellplätze im Freien geplant. Der Verkehr ist auf die Fahrwege zu den Tiefgaragen sowie die Parkplätze beschränkt, die Zufahrten sind ausschließlich über den Steigweg möglich. Die einzelnen Wohnkomplexe sind über Wege miteinander verbunden, auf denen kein Pkw-Verkehr vorgesehen ist. Hierdurch soll ein durchgrüntes und verkehrsberuhigtes Wohnareal in parkähnlicher Gestaltung für die Anwohner entstehen.

Am Standort soll ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden, um vor allem dem Wohnbedarf von jungen Familien im Grünen gerecht werden. Insofern wird bei der Gebäudegestaltung großer Wert auf ansprechende Architektur und hochwertige Fassadenansichten gelegt.

Mit einer modernen und offenen Planung sowie einer schadstoffarmen und nachhaltigen Bauweise, soll den zukünftigen Bewohnern eine hohe Lebensqualität geboten werden.



Planauszug Übersichtsplan Wohnanlage Steigweg⁹

1.7.1 Vorabstimmung / Scoping

Zur Berücksichtigung der besonderen umweltschützenden Anforderungen und zur Gewährleistung einer nachbarschaftsverträglichen städtebaulichen Entwicklung, wurden im Rahmen der Erstellung des Plankonzeptes Vorabstimmungen durchgeführt.

Infoabend am 05.03.2020 im Schützenhaus

Die Anwohner wurden im Rahmen eines Infoabends von der Entwicklungsgesellschaft über die Planung informiert. Im Ergebnis wurde eine Höhenlinie bei der Festlegung der Geschossigkeit berücksichtigt, damit keine Sichtbeschränkung der oberen Anwohner des Baugebietes „Am Oberbäumle“ entsteht. Der an einer Böschung gelegene Baumbestand wird in diesem Sinne soweit als möglich an der Westgrenze des Areals erhalten (Biotop).

⁹ Quelle: Entwurf der Abert Architektur GmbH, Bad Kissingen mit Planstand vom 13.08.2021



Scoping

Aufgrund des von der Planung betroffenen Gehölzbestandes, wurde die Untere Naturschutzbehörde vorab um Beurteilung der bauleitplanerischen Erfordernisse diesbezüglich gebeten.

Im Ergebnis wurde von der Fachbehörde mitgeteilt, dass aufgrund des Ausgangszustandes, die Betroffenheit möglicher Lebensräume von besonders oder streng geschützten Tierarten zu prüfen ist. Bedarfsweise müssen artenschutzrechtliche Vermeidungs- und/oder Ersatzmaßnahmen in den Bebauungsplan integriert werden.

1.7.2 Fachgutachten

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens muss aufgrund der umliegenden Verkehrswege und Nutzungen, der Nachweis des Schallimmissionsschutzes für eine lärmverträgliche Wohnnutzung geführt werden. Zu diesem Zweck wurde ein Gutachten erstellt, in dem die zu berücksichtigenden Maßnahmen und wesentlichen Planungshinweise ermittelt wurden. Das Gutachten ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und den Unterlagen beigelegt.

1. Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Berichtsnummer **L0693.001.01.003** vom **29.06.2021**, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen (vgl. Scoping) wurden über einen längeren Zeitraum von einem hierfür geeigneten Fachmann durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die mit einer Bebauung einhergehenden Wirkfaktoren, einige europäische Vogelarten und Fledermäuse umfassen, denen das Plangebiet als potenzielles Nahrungshabitat oder Lebensraum dient. Im artenschutzfachlichen Beitrag, wurden die zum Ausschluss von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Die artenschutzfachliche Prüfung ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und den Unterlagen beigelegt:

2. Artenschutzfachliche Prüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Steigweg", Kitzingen, vom 04.09.2021, Dipl.-Biologe Frank W. Henning, Büro für Zoologische Fachgutachten, Artenschutz und Wildtiermanagement, Waldstraße 6, 35463 Fernwald

Mit einer eigens für die Bebauungsplanänderung erfolgten Verkehrsuntersuchung wurde 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 Fachbeitrag ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und den Unterlagen beigelegt:

3. Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Steigweg 4 in Kitzingen, vom 28.06.2021, BIT Ingenieure AG, Spitalhof, Altstadt 36, 74613 Öhringen

Um verwertbare Angaben zu den klimatischen Auswirkungen auf das Stadtgebiet zu erhalten, wurde ein Be- und Durchlüftungsgutachten, erstellt. Das Gutachten ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und den Unterlagen beigelegt:

4. Belüftungs- und Durchlüftungsgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Steigweg", Kitzingen, vom 07.06.2021, Burghardt und Partner, Ingenieure, Am Sonnenhang 4, 34128 Kassel



1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Grundsatz A II 2.2 RP2¹⁰ liegt die Stadt Kitzingen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, da es sich um einen der am schwächsten strukturierten Bereiche der Region handelt.

Als Ausgleich für den Teilabzug der amerikanischen Streitkräfte und zur Stärkung des strukturschwachen Raumes im Osten der Region, soll Kitzingen als Arbeitsplatzschwerpunkt gestärkt werden. Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Region eine ausgewogene Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten der einzelnen Teilräume gewährleistet sein muss. Die Ziele zur großräumigen Verteilung der Siedlungstätigkeit der Region tragen diesen Erfordernissen Rechnung (zu Ziel 1.2 RP2).

Die Stadt Kitzingen befindet sich aufgrund der Konversionsproblematik, mit allen ihren Folgen, in einer besonders schwierigen Lage. Mit der offiziellen Verabschiedung der Amerikaner hat die Stadt etwa ein Viertel ihrer Bevölkerung und eine Vielzahl von Arbeitsplätzen verloren. Daraus ergeben sich weitreichende Konsequenzen, insbesondere für Quantität und Qualität des Arbeitsplatzangebots, für die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen, für die ortsansässige Kaufkraft oder für den Wohnungsmarkt.

Die Stadt Kitzingen wird im Regionalplan als „Mittelzentrum“ geführt. Weiterhin wird die Stadt Kitzingen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

Die Stadt Kitzingen sieht deshalb für das Wohnbauvorhaben grundsätzlichen Bedarf gegeben. Die mit dem bestehenden Bebauungsplan angestrebte Entwicklung hat sich am Standort bislang nicht eingestellt. Das Vorhaben des Investors bietet der Stadt Kitzingen eine ideale Möglichkeit, dem im gesamten Stadtgebiet von Kitzingen bestehenden Wohnraumbedarf zu entsprechen. Am Standort soll ein modernes Wohnangebot entstehen, das den Wohnungssuchenden zur Verfügung gestellt werden kann.

Durch die geplante Errichtung eines Kindergartens wird zudem die Förderung des Bildungs- und Erziehungswesens (B VI Nr. 1 RP2) unterstützt.

Von den Landes- und Regionalplanungsstellen wurde im Verfahren, auf die Lage des Plangebietes, innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Trenngrüns, aufmerksam gemacht, denen in dicht besiedelten Gebieten Ordnungsfunktionen zu fallen. Grundsätzliche Einwendungen wurden nicht erhoben, jedoch wurde angefragt, Augenmerk darauf zu legen, möglichst viele dieser Ordnungsfunktionen zu erhalten. Aufgrund der integrierten Grünordnungsplanung und des erstellten Klimagutachtens, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bauleitplanung die Trenngrünfunktionen am Standort, zumindest teilweise erhalten werden können.

In der Gesamtbetrachtung, läuft die städtebauliche Neuplanung des Plangebietes, den raumordnerischen Festlegungen und Grundsätzen, nicht entgegen.

¹⁰ Regionalplan der Region Würzburg (2) des Regionalen Planungsverbandes Würzburg, Stand 17. Oktober 2017



1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.9.1 Städtebau

1.9.1.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Kitzingen

Die Stadt Kitzingen hat im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogrammes ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung erarbeiten lassen¹¹.

Kitzingen verfügt mit seiner Landschaft, seinem differenzierten Wohnangebot, den Potenzialflächen und der hohen Lebensqualität, über gute Entwicklungspotenziale als Wohnstandort. Die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen sind begrenzt, weswegen neue Potenziale erschlossen werden müssen.

Die Innenstadt, in der sich alle Themenbereiche der Stadtentwicklung überlagern (Wohnen, Handel, Verkehr, Kultur, etc.) ist für die Außenwirkung von Kitzingen und die Ausnutzung von Synergien von entscheidender Bedeutung. Aufgrund funktionaler und gestalterischer Mängel, sowie ungenutzter Potenziale ergibt sich für diesen Bereich ein hoher Aufwertungsbedarf.

Vor dem Hintergrund eines zunehmenden interkommunalen Wettbewerbs um Einwohner und Arbeitsplätze, muss im Rahmen einer integrierten Entwicklungsstrategie ein vielseitiges und zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot geschaffen werden. Potenzielle Konversionsobjekte sind dabei marktverträglich zu integrieren.

Ebenfalls sollen Investoren und Dritte dabei unterstützt werden, die angesprochenen Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept zu erreichen, da die Ergebnisse ebenfalls der Stadt zugutekommen. Die Stadt Kitzingen kann Private insoweit bei Projektvorschlägen unterstützen, dass sie die Planungsvorbereitung und die Baurechtschaffung ermöglicht und beratend zur Seite steht.

Die Stadt Kitzingen führt die Bauleitplanung durch, um dem aktuellen Wohnbedarf zu entsprechen. Die Ziele stehen im Einklang mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept und verbessert die Wohnsituation in der Stadt; zeitgleich wird eine aktuell, teils ungenutzte Fläche revitalisiert und einer Wohnnutzung zugeführt. Im Rahmen der Vorgehensweise wird den Zielsetzungen und Empfehlungen des ISEK entsprochen.

1.9.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB, soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, um einer planvollen Innenentwicklung zu entsprechen. Die bislang festgesetzte Nutzung als Mischgebiet hat sich in den vergangenen Jahren nicht durchgesetzt, sodass das Grundstück größtenteils ungenutzt ist. Für die angestrebte bauliche Nutzung wird zukünftig Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO „*vorwiegend dem Wohnen*“. Am Standort soll eine moderne Wohnanlage entstehen, sodass nur folgende Nutzungen aus dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO für allgemein zulässig erklärt werden (§ 4 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauNVO):

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

¹¹ Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Von der Garnisons- zur Innovationsstadt", Stadt Kitzingen, Dezember 2006



Folgende, in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen, werden ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie im Umfeld des Wohnareals aufgrund der allgemeinen „Projektbezogenheit“ städtebaulich unerwünscht sind. Dies sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Für insgesamt 14.920 m² Fläche wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

- vgl. Buchstabe B, Ziffer 1.1 und 1.1.1 der Bebauungsplanfestsetzungen

1.9.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Damit lassen sich die geplanten Gebäudekomplexe realisieren. Für Stellplätze und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten und die geplanten Tiefgaragen, wird durch deren Grundflächen eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen.

Als Geschoßflächenzahl (GFZ) wird unter Berücksichtigung der mehrgeschossigen Bauweise, eine Grundflächenzahl von 1,35 festgesetzt. Diese liegt damit über der Obergrenze von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete. In den einzelnen Gebäudekomplexen soll unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens, eine möglichst große Wohn- bzw. Nutzungsdichte zur Verfügung stehen. Deshalb hat sich die Stadt Kitzingen dazu entschieden, den maßgebenden **Orientierungswert der BauNVO in einem städtebaulich verträglichen Rahmen auszuschöpfen bzw. zu erweitern**. Unterirdische Garagengeschosse werden nicht auf die GFZ angerechnet. Angesichts der Bestandssituation im Umfeld des Planbereiches, und der geplanten Gestaltung der Außenanlagen, ist nicht damit zu rechnen, dass dadurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden bzw. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Unter Rücksichtnahme auf die umliegende Bestandsbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern, wurde eine max. zulässige Gebäudehöhe von 234,50 m ü. NN im Bebauungsplan festgesetzt. Durch das umliegende Bestandsgrün, das soweit als möglich erhalten wird, sowie die örtliche Topographie mit den randlichen Bestandsböschungen zum Baugebiet „Oberbäume“ und zur Westtangente, ergeben sich für den Standort Steigweg sehr gute Voraussetzungen, um eine mehrgeschossige Bebauung visuell schonend in das Stadtbild bzw. die Umgebungsbebauung einzufügen. Dies wurde durch Schnittführung im Zuge der Projektentwicklung überprüft (vgl. nachstehende Abbildung).

Der östliche Gebäuderiegel fungiert dabei zusätzlich als Schallriegel zu den Hauptlärmquellen im Bereich des Wohngebietes (Bahnlinie, Westtangente).



Schemaschnitt Wohnanlage Steigweg¹²

Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen, gilt die Deckeloberkante eines bestehenden Kanalschachtes im südlich vorbeiführenden Steigweg (219,89 m ü. NN). Dieser wurde im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet, und entspricht in etwa dem im Mittel anstehenden Geländeniveau im Bereich der künftigen Bauflächen.

Im Gesamtgebiet sind Flach- und Pultdachbauweisen (0° - 5° Dachneigung) zulässig.

1.9.4 Bauweise, Baugrenzen

Für das WA-Gebiet wird die *offene Bauweise* (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, max. 50 m Gebäudelänge) festgesetzt.

Die durch Planzeichen festgesetzte Baugrenze (vgl. Buchstabe B, Ziffer 3.2 des Planentwurfes), wurde als in sich geschlossenes Baufenster festgesetzt. Dabei wurde sichergestellt, dass die geplanten Gebäudegrundrisse in Anlehnung an die Projektplanung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO¹³, beträgt die Mindesttiefe des seitlichen Grenzabstandes 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

1.9.5 Eingrünung

Der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand, muss aufgrund der Bautätigkeiten großflächig gerodet werden. Davon ausgenommen sind die biotopkartierten Gehölze auf den ansteigenden Böschungsf Flächen am Westrand, sowie die Bestände entlang des Steigweges und der Westtangente, die sich außerhalb des Vorhabengrundstückes befinden (sh. Planeintrag).

Bei der Rodung sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu beachten (vgl. Buchstabe B, Ziffer 8.1.1 des Planentwurfes). Weitergehende Erfordernisse bzw. Einschränkungen können dem Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan entnommen werden.

Im Bereich der Vorhabenfläche werden flächengebundene Pflanzgebote durch heimische Laubbäume festgesetzt, in deren Folge eine Beschattung der Freiräume und eine Auflockerung der Gebäudefronten sichergestellt werden kann. Für die sonstigen unversiegelten Flächen ist eine gärtnerische Gestaltung vorgesehen. In der Gesamtschau wird durch die spezifischen Bebauungsplanfestsetzungen eine adäquate Eingrünung des Areals gewährleistet. Der randlich verbleibende Gehölzbestand bindet die künftigen Wohngebäude wirkungsvoll in die Umgebung ein.

¹² Quelle: Entwurf der Abert Architektur GmbH, Bad Kissingen mit Planstand vom 13.08.2021

¹³ Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021



1.9.6 Erschließung

Alle öffentlichen Haupteerschließungsanlagen sind vollständig vorhanden, weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich oder vorgesehen.

Für den Grundstücksanschluss werden neue bzw. zusätzliche Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.

Die Zufahrt zum Vorhabengrundstück erfolgt direkt über den Steigweg. Der Einfahrtsbereich für die **Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrt**, wurde auf der Grundlage der Projektplanung im Bebauungsplan gekennzeichnet. Über den bestehenden Weg an der östlich zur Westtangente abfallenden Böschung, ist zudem die fußläufige Erreichbarkeit gesichert. Die innenliegende Zuwegung ist durch untergeordnete Fahr- und Fußwege vorgesehen.

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser, wird aus den im öffentlichen Bereich vorhandenen Leitungsnetz sichergestellt. Gleiches gilt für die Strom- und Gasversorgung, sowie die Fernmeldekommunikation. Für die hierzu notwendigen Arbeiten muss sich der Bauherr mit den jeweiligen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen.

Die abwassertechnische Entsorgung des Wohngebietes, ist über einen Neuanschluss an die bestehenden Mischwasserkanäle (Steigweg, Fußweg zur Westtangente) grundsätzlich möglich. **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.**

Um **zusätzlich** das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, soll das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser, nach Möglichkeit über ein getrenntes Leitungsnetz der örtlichen Versickerung oder unterirdischen Zisternen zugeführt werden, die mit einem Überlauf an das öffentliche Entwässerungsnetz zu versehen sind.

Quell-, Drän- und Schichtwasser, sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten, darf nicht der Kanalisation zugeleitet werden.

1.10 Immissionsschutz

Östlich des Plangebietes verlaufen mit der Westtangente sowie der Bahnstrecke 5910, teils stark frequentierte Verkehrswege. Nördlich befindet sich ein Mischgebiet mit gewerblichen Nutzungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die daraus zu erwartenden Schallimmissionen aufzuzeigen und zu bewerten, um im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Zur Lärminderung ist an der Westgrenze des Allgemeinen Wohngebietes, die Errichtung einer 2,00 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen.

Ausgehend von den Bebauungsplanfestsetzungen, wurde die schallimmissionsschutztechnische Situation gutachterlich, auf der Basis der geltenden Anforderungen der DIN 18005¹⁴ sowie der TA Lärm¹⁵, ermittelt und beurteilt.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass vom nördlich gelegenen Betriebsgrundstück keine unzulässigen Beurteilungspegel zu erwarten sind. Jedoch werden im Hinblick auf den Verkehrslärm, bei dem die Immissionen sowohl tagsüber, als auch

¹⁴ Schallschutz im Städtebau, DIN 18005-1 vom Juli 2002

¹⁵ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017



nachts vom Schienenverkehr auf der Bahnlinie dominiert werden, verschiedene architektonische bzw. bauliche Regelungen erforderlich.

Die bauleitplanerisch notwendigen Regelungen hierzu, wurden unter Buchstabe B, Ziffer 9.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Detaillierte Angaben können dem Fachbeitrag der Schallimmissionsprognose „Verkehrs- und Anlagenlärm“, der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG entnommen werden (sh. Anlage Bebauungsplan).

1.11 Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung, wurden nicht auszuschließende Beeinträchtigungen von Lebensräumen europarechtlich streng geschützter Tierarten **festgestellt. Geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen.**

Die Relevanzprüfung zur Abschichtung der Arten ergab, dass die mit dem Planvorhaben einhergehenden Wirkfaktoren, die europäischen Vogelarten und Fledermäuse umfassen.

Aufgrund der Betroffenheit dieser Arten, werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, und Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für erforderlich gehalten. Die zu deren Umsetzung notwendigen Festsetzungen, trifft der Bebauungsplan unter Buchstabe B, Ziffer 8.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen, bleibt die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten, für die betroffenen Arten erhalten. Die Maßnahmen tragen dafür Sorge, dass Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen ausbleiben, und keine signifikante Erhöhung des Mortalitätsrisikos zu erwarten ist. Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG, können somit ausgeschlossen werden.

Details zur Abschichtung und zum Umgang mit den daraus gewonnenen Erkenntnissen, können dem der Bebauungsplanänderung beigelegten Fachbeitrag¹⁶ entnommen werden.

1.12 Bodenordnende Maßnahmen

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

Alle benötigten Grundstücke stehen für eine Nutzung bzw. Bebauung gemäß dem Bauleitplanentwurf zur Verfügung. Die künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Neuvermessung gebildet.

1.13 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- 1) Landratsamt Kitzingen (Bauen und Planungsrecht, Untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Kreisstraßenverwaltung, Wasserrecht, Bodenschutz, Kreisbrandrat, Gesundheitsamt)
- 2) Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- 3) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg

¹⁶ Artenschutzfachliche Prüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Steigweg", Kitzingen, vom 04.09.2021, Dipl.-Biologe Frank W. Henning, Büro für Zoologische Fachgutachten, Artenschutz und Wildtiermanagement, Waldstraße 6, 35463 Fernwald



- 4) Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- 5) Staatliches Bauamt Würzburg
- 6) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen
- 7) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 8) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- 9) Handwerkskammer für Ufr., Würzburg
- 10) Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Ufr., Würzburg
- 11) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 12) Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- 13) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Würzburg
- 14) PLEdoc GmbH, Essen
- 15) Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Würzburg
- 16) **N-ERGIE Netz GmbH**, Nürnberg
- 17) LKW – Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
- 18) Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- 19) Ferngas **Netzgesellschaft mbH**, Nürnberg
- 20) Deutsche Bahn AG, DB Services Immobilien GmbH, München
- 21) Stadt Kitzingen, SG 60, Bauverwaltung
- 22) Stadt Kitzingen, SG 63, Tiefbau
- 23) Benachbarte Kommunen: Stadt Dettelbach, Stadt Mainbernheim, Stadt Marktsteft, Stadt Ochsenfurt, Markt Großlangheim, Markt Schwarzach a.M., Gemeinde Albertshofen, Gemeinde Biebelried, Gemeinde Buchbrunn, Gemeinde Mainstockheim, Gemeinde Rödelsee, Gemeinde Sulzfeld a.M.

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Der Vorhabenbereich sowie dessen Umfeld, stellt sich mit einem örtlich prägenden Baumbestand am Steigweg dar. Ein Teil des Bestandes wurde als Feldgehölz und Hecke in der Biotopkartierung Bayern Flachland erfasst. Das städtebauliche Bestreben liegt darin, diese Gehölze – soweit dies grundsätzlich möglich erscheint – zu erhalten. Desweiteren können dadurch Eingriffe in die potentiellen Lebensräume von Tieren und Pflanzen minimiert oder vermieden werden (Artenschutz).

Um dies zu gewährleisten, wird der von der Biotopkartierung erfasste Baum- und Heckenbestand mit einem Erhaltungsgebot belegt. Gleiches gilt für die vornehmlich an den Böschungen zur Westtangente stehenden Gehölze, die sämtlich außerhalb des Baufeldes liegen.

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf dem Vorhabengrundstück, ein Mindestmaß an Durchgrünung des Areals zu gewährleisten.

Zur inneren Eingrünung des Vorhabengrundstückes, werden Baumpflanzgebote zur Beschattung und Gliederung des gesamten Wohnareals festgesetzt. Für unbebaute Freiflächen ist eine gärtnerische Gestaltung vorgesehen. Der randlich verbleibende



Gehölzbestand trägt ausreichend für die örtliche Einbindung der künftigen Gebäudedekubaturen, in das von außen und innen wahrnehmbare Stadtbild, Sorge.

Infolge der vorgesehenen Neuordnung des gesamten Areals, sind jedoch umfangreiche Baumrodungen unumgänglich.

In der Gesamtbetrachtung wird sich das Areal, auf der Basis der Bebauungsplanfestsetzungen, nach der Neugestaltung als intensiv begrünter Wohnstandort darstellen.

2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Privates Pflanz- und Saatgebot

- Pflanzung von mindestens **4,5** heimischen Laubbäumen je 1.000 m² Grundstücksfläche. Die Pflanzstandorte sollen dabei so gewählt werden, dass eine Beschattung und Gliederung der Freiflächen gewährleistet ist. Bei vereinzelt möglichem Baumerhalt, kann dies auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
- Ansaat **mit Rasen- oder Wiesenmischungen** in den Freibereichen und Grünflächen des Vorhabenbereiches; alternativ bzw. ergänzend ist die Anpflanzung von bodendeckenden oder staudenartigen Pflanzen zulässig. **Für die an den Außenrändern vorgesehenen Grünflächen, die sich im Übergang zu den verbleibenden Gehölzbeständen ergeben, soll eine insektenfreundliche Blütmischung Verwendung finden.**

Für Baumpflanzungen ist auf die Artenauswahlliste unter Buchstabe B, Ziffer 6.2 der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes zurückzugreifen. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bebauung des Grundstückes verbindlich umzusetzen.

2.2.2 Erhaltungsgebot

- Erhalt von Einzelbäumen und sonstigen Gehölzen an den im Planentwurf gekennzeichneten Standorten; Dies betrifft vornehmlich den kartierten Gehölzbestand an der Westseite des Areals, **sowie die Gehölze auf der Ostseite.**

2.2.3 Gehölzrodung

Für die Baufeldfreimachung im Bereich des festgesetzten Wohngebietes, ist eine Gehölzrodung unumgänglich (sh. Luftbild).

Die Rodungsmaßnahmen dürfen aus Artenschutzgründen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. erfolgen. Ausnahmen hiervon sind nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kitzingen, zulässig.

Bei allen bauvorbereitenden Maßnahmen, sind die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen des Bebauungsplanes zu beachten (vgl. Festsetzungen Buchstabe B, Ziffer 8.1.1).

3 HINWEISE

3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Gehölzanpflanzung im Wohngebiet, werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kitzingen und dem Veranlasser der Bebauungsplanänderung geregelt.



3.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Für die beplante Fläche kein ist kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

Es ist darauf hinzuwirken, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen, der Mutterboden in nutzbarem Zustand erhalten, und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt wird.

Zur Untergrundbefestigung (z.B. für Schottertragschichten, Stellplätze und Wege) ist die Verwendung von Recycling-Baustoffen zulässig (www.rc-baustoffe.bayern.de).

Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Im Rahmen der Realisierung sollte überprüft werden, ob bei der Gestaltung der Außenanlagen auf Asphalt verzichtet und stattdessen eine Pflaster- oder Schotterbauweise Verwendung finden kann.

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten, sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Bezüglich von Starkniederschlägen, mit den daraus resultierenden Oberflächenabflüssen, wird empfohlen, Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

3.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Alle unter Buchstabe B, Ziffer 9.5 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen, sind gemäß beiliegendem Fachbeitrag zu beachten und zu realisieren.

Der Nachweis zu deren Einhaltung muss im Rahmen des Bauantrages geführt werden.

3.4 Zusätzliche Prüfung der Planung auf lokale Auswirkungen

Verkehr

Mit einer eigens für die Bebauungsplanänderung erfolgten Verkehrsuntersuchung wurde 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.

Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass die bestehenden Knotenpunkte Westtangente/Steigweg und Westtangente/Kaltensondheimer Straße, ohne Umbauten weiterhin rechnerisch leistungsfähig sind. Der Knotenpunkt Nordtangente/Reppendorfer Straße, ist lediglich an den Wochentagen in den Spitzenzeiten zwischen 16:00 Uhr und 17:00 Uhr als bedenklich einzustufen. Hier könnte durch Anpassung der Lichtsignalanlage eine Optimierung erfolgen. Die Stadt Kitzingen ist diesbezüglich in interner Abstimmung mit den Lichtsignalanlagenplanern.



Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung, sind hierdurch nicht veranlasst.

Details hierzu können dem Verkehrsgutachten¹⁷ entnommen werden, welches den Unterlagen der Bebauungsplanänderung als Bestandteil beigelegt ist.

Klima

Über ein Be- und Durchlüftungsgutachten, wurde wissenschaftlich nachgewiesen, dass sich infolge einer mehrgeschossigen Bebauung am vorliegend geplanten Standort, keine Negativbeeinträchtigung des örtlichen bzw. des Stadtklimas einstellen wird.

Als maßgeblich hierfür, wurde der dichte Baumbestand in der Bestandssituation bewertet, der eine erhebliche Reduktionswirkung auf das vorhandene Windfeld ausübt.

Details hierzu können dem Gutachten¹⁸ entnommen werden, welches den Unterlagen der Bebauungsplanänderung ebenfalls beigelegt ist.

3.5 Sonstiges

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 72 „Steigweg“ wird seiner 1. Änderung unterzogen. Die darin enthaltenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie die geplanten Erschließungsanlagen, sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht geeignet, um das mit der Bebauungsplanänderung verfolgte Ziel zur Schaffung einer modernen Wohnanlage zu realisieren. Aus Gründen der Planlesbarkeit wird der gesamte Geltungsbereich in die Bebauungsplanänderung einbezogen.



Bebauungsplan Nr. 72 „Steigweg“ der Stadt Kitzingen, i.d.F. vom 20.09.1996¹⁹

Die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ der Stadt Kitzingen, in der Fassung vom 22.09.1996, werden aufgehoben. Maßgebend für die Bebauung und Nutzung Bebauungsplangeltungsbereiches, sind somit die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Die aufzuhebenden Baugrenzen des Ursprungsbebauungsplanes wurden im

¹⁷ Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Steigweg 4 in Kitzingen, vom 28.06.2021, BIT Ingenieure AG, Spitalhof, Altstadt 36, 74613 Öhringen
¹⁸ Belüftungs- und Durchlüftungsgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Steigweg", Kitzingen, vom 07.06.2021, Burghardt und Partner, Ingenieure, Am Sonnenhang 4, 34128 Kassel
¹⁹ Quelle: Stadtbauamt Kitzingen



Planentwurf gekennzeichnet (vgl. Buchstabe B, Ziffer 9.6 des Planentwurfes).

4 EINGRIFFSREGELUNG

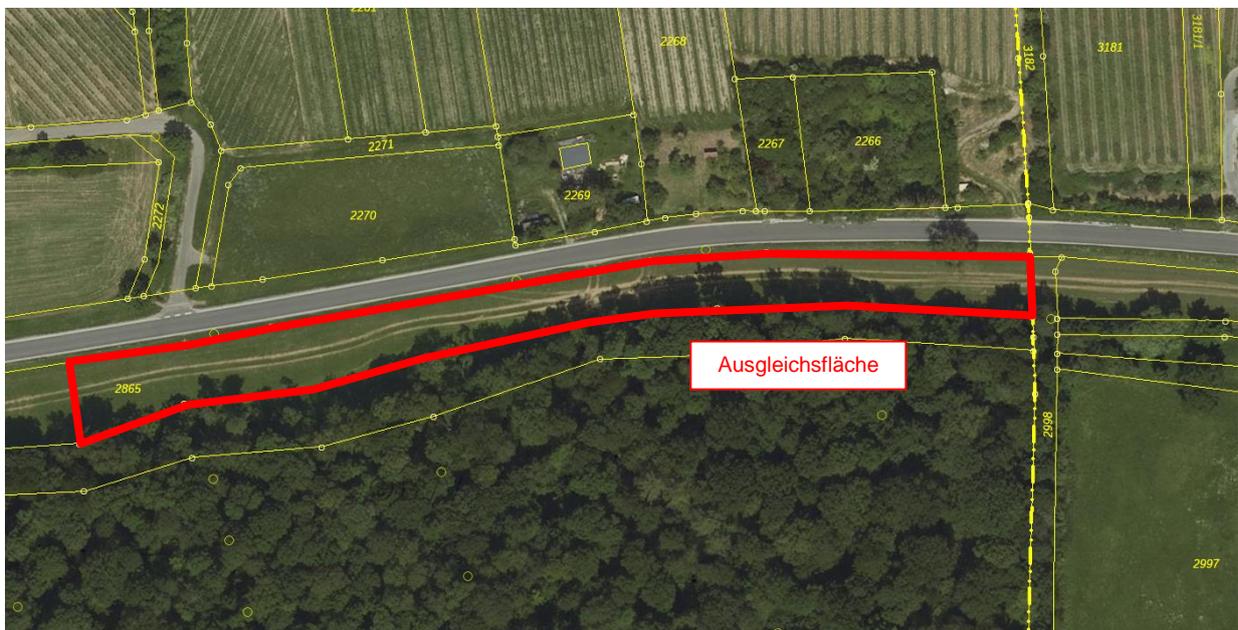
Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes durch Überbauung und Versiegelung ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB **im Grundsatz somit** nicht notwendig.

4.1 „Freiwilliger“ Ausgleich

Um dem Verlust der Grünbestände im Plangebiet zu begegnen, hat sich die Stadt Kitzingen im Rahmen ihrer Planungshoheit dazu entschieden, eine Ausgleichsfläche für die vorliegende Bebauungsplanänderung festzusetzen, obwohl bauordnungsrechtlich keine bindende Verpflichtung hierzu besteht. Die Möglichkeiten hierzu, haben sich im Zusammenhang mit dem zeitgleich durchgeführten Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ für einen Teilbereich, ergeben.

In diesem Rahmen ist es vorgesehen, auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2865 der Gemarkung Repperndorf, eine bestehende Futterwiese durch Extensivierung und Bepflanzung naturschutzfachlich aufzuwerten (Lage und Bestand, sh. Ziffern 1.4 bis 1.6 der Begründung). Geeignete Bebauungsplanfestsetzungen hierzu, wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt.

- **Ausgleichsfläche, Grundstücksteilfläche Fl.Nr. 2865 (Gemarkung Repperndorf), Größe ca. 4.585 m²**



Luftbild mit Flurkarte²⁰

²⁰ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Es werden im Einzelnen folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Einzelmaßnahmen:

- (1) Anpflanzung einer Baumreihe mit standortgerechten, heimischen Arten, aus insgesamt 13 hochstämmigen Laubbäumen (Auswahlliste sh. Buchstabe B, Ziffer 6.2 des Bebauungsplanes); Pflanzausfälle sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind Abstände von mindestens 15 m untereinander, sowie mindestens 8 m zum Fahrbahnrand der nördlich vorbeiführenden Staatsstraße einzuhalten.
- (2) Flächenextensivierung der Bestandswiese mittels wiederkehrender Pflegeschnitte (2malige Mahd pro Jahr und Entnahme des Mahdgutes); 1. Pflegeschnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 01. September; kein Einsatz von Dünger und Bioziden

Die Ausgleichsfläche ist spätestens 2 Jahre nach Baubeginn des Wohngebietes herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Details sowie die genaue räumliche Abgrenzung der Ausgleichsfläche, können den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entnommen werden. Die Ausgleichsfläche wird der vorliegenden Bebauungsplanänderung zugeordnet (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB).

5 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt wird. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, sind negative Umweltauswirkungen durch die Neuordnung des Areals nicht zu erwarten. Maßgebende bzw. negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter können nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen bzw. minimiert werden. **Die beiliegenden Fachgutachten hierzu, bilden die Grundlage hierfür.**

Die grundsätzlich relevanten Umweltauswirkungen begründen sich durch die zu erwartende Bodenversiegelung im privaten Grundstücksbereich. Diesen wird durch die grünordnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes, soweit als möglich begegnet.

In der Gesamtschau ist eine umweltverträgliche Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes „Steigweg“ möglich.

5.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVP, gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m² überbaubare Grundfläche, eine Allgemeine Vorprüfungspflicht für den Einzelfall, sofern dieses im bisherigen Außenbereich errichtet wird. Gleiches gilt gemäß Nr. 18.8, Anlage 1, für den Bau eines Vorhabens, für das in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, soweit der Prüfwert erreicht wird.



Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch das geplante Wohngebiet nicht erreicht (ca. $14.920 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ GRZ} = \text{ca. } 5.968 \text{ m}^2$).

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

Anerkannt: Stadt Kitzingen
Stefan Güntner (Oberbürgermeister)

ANLAGE BEGRÜNDUNG:

Anlage: Planentwurf 45. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan