

BESCHLUSSVORLAGE

für

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ der Stadt Kitzingen mit Berichtigung (47. Änderung) des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen

A) SACHVERHALT

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 12.11.2020 den Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ gefasst. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2020 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens berichtigt (= 47. Änderung).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB, erfolgte in der Zeit vom 19.07.2021 bis 20.08.2021, durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen und des zugehörigen Artenschutzgutachtens. Die Bekanntgabe der Offenlage im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, erfolgte am 09.07.2021 durch öffentlichen Aushang.

Mit Schreiben vom 10.07.2021 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 20.08.2021 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. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
18. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
19. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Bamberg
20. PLEdoc GmbH, Essen
21. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Marktheidenfeld
22. N-ERGIE, Nürnberg
23. LKW – Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
24. Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
25. Ferngas Netzgesellschaft mbH, Nürnberg
26. Stadt Kitzingen, SG 60, Bauverwaltung
27. Stadt Kitzingen, SG 63, Tiefbau

-
28. Stadt Dettelbach
 29. Stadt Mainbernheim
 30. Stadt Marktsteft
 31. Stadt Ochsenfurt
 32. Markt Großlangheim
 33. Markt Schwarzach a.M.
 34. Gemeinde Albertshofen
 35. Gemeinde Biebelried
 36. Gemeinde Buchbrunn
 37. Gemeinde Mainstockheim
 38. Gemeinde Rödelsee
 39. Gemeinde Sulzfeld a.M.
-

Während der öffentlichen Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, haben einige Bürger Einwände, Bedenken und Anregungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes abgegeben:

1. Landratsamt Kitzingen, Kreisstraßenverwaltung
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
4. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes geäußert:

1. Landratsamt Kitzingen, ÖPNV
2. Landratsamt Kitzingen, Gesundheitsamt
3. Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
4. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
5. PLEdoc GmbH, Essen
6. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Marktheidenfeld
7. Stadt Dettelbach
8. Stadt Ochsenfurt
9. 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgetragen:

1. Landratsamt Kitzingen, Bauen und Planungsrecht
2. Landratsamt Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt Kitzingen, Technischer Umweltschutz
4. Landratsamt Kitzingen, Wasserrecht
5. Landratsamt Kitzingen, Bodenschutz
6. Landratsamt Kitzingen, Kommunale Abfallentsorgung
7. Landratsamt Kitzingen, Kindertagesaufsicht
8. Freiwillige Feuerwehr Stadt Kitzingen, Stadtbrandinspektor
9. Regierung v. Ufr., SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
10. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
11. Staatliches Bauamt Würzburg
12. Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
13. Handwerkskammer für Ufr., Würzburg
14. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Bamberg
15. N-ERGIE, Nürnberg
16. LKW – Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
17. Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
18. Stadt Kitzingen, SG 60, Bauverwaltung

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

1. Einwendungen BÜRGER 1 BIS 10, vertreten durch Bohl & Coll. Rechtsanwälte, Würzburg, vom 20.08.2021

Insgesamt 10 Bürger haben über das von ihnen gemeinschaftlich bevollmächtigte Rechtsanwaltsbüro Bohl & Coll., Würzburg, mit Schreiben vom 20.08.2021, schriftlich Einwendungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ vorgetragen. Das Schreiben vom 20.08.2021 sowie weitere Schreiben des Rechtsanwaltsbüros vom 15.01.2021 und vom 22.01.2021, auf die inhaltlich Bezug genommen wird, werden dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

*Die Einwendung der Bürger zur geplanten Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 2677/7 (Teilgebiet WA₂) wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.
Zu den Einzelpunkten des Schreibens, sind seitens des Stadtrates folgende Feststellungen veranlasst:*

Zu 1. Rechtliche Betroffenheit unserer Mandanten:

Die einleitenden Ausführungen zur ursprünglich geplanten und zur tatsächlichen Parknutzung werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist hierzu nicht erforderlich.

Zu 2. Mängel des Planentwurfs:

Zu „Abweichende“ Bauweise:

§ 22 Abs. 4 BauNVO legt fest, dass eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden kann. Der im Schreiben zitierte Absatz 1 sagt lediglich aus, dass eine offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden kann. Die Absätze 3 und 4 des § 22 BauNVO, beschreiben die jeweils für die offene oder geschlossene Bauweise anzusetzenden Kriterien für eine Bebauung (z.B. mit und ohne Grenzabstand, max. Gebäudelänge). Inwieweit also hier eine unzulässige Festsetzung vorliegen soll, kann der Stadtrat dem Grunde nach nicht nachvollziehen. Die Festsetzung stellt lediglich klar, welches Kriterium der folglich festzusetzenden abweichenden Bauweise zu Grunde liegt (hier die Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m).

An der Festsetzung wird deshalb festgehalten. Der Spiegelstrichzusatz wird wie folgt angepasst: „Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge max. 54 m nicht überschreiten darf.“

Zu „Abstandsflächen“:

Die Empfehlung wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Allerdings soll vorliegend kein von der BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt werden (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO). Somit beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im WA-Gebiet gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO $0,4 H$, mindestens 3 m. Die Stadt Kitzingen ist im Rahmen ihrer städtebaulichen Planungen sehr wohl der Meinung, dass den jeweils geltenden Fassungen der BayBO gefolgt werden soll. Sofern hier künftig ggf. der Gesetzgeber weitere Anpassungen des Abstandsflächenrechts für notwendig erachtet, sind diese dann auch entsprechend anzuwenden. Eine unverträgliche städtebauliche Entwicklung wird in diesem Rahmen nicht befürchtet, da davon ausgegangen wird, dass der Gesetzgeber die allgemeinen Anforderungen für die Abstandsflächen nicht in „unverträglicher“ Art und Weise auflöst.

Die Abstandsflächen werden grundsätzlich und abschließend in der BayBO geregelt. Insofern kann auf die Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 3.3 des Bebauungsplanes, im Weiteren auch gänzlich verzichtet werden, da diese lediglich auf die geltende Gesetzgebung verweist. Um hier Klarheit zu schaffen, beschließt der Stadtrat die Festsetzung ersatzlos aus dem Bebauungsplan zu streichen.

Zu „Bebauung“:

Der Stadtrat weist darauf hin, dass – abweichend von den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen im östlich angrenzenden WAIII-Gebiet des rechtsverbindlichen Urbebauungsplanes (III-geschossig) – das Grundstück Fl.Nr. 2677/7 (WA₂-Gebiet) vorliegend mit nur max. II-geschossigen Baukörpern bebaut werden kann (vgl. Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 2.3 des Bebauungsplanes) Damit soll u.a. dafür Sorge getragen werden, dass die Bestandsbebauung keiner übermäßigen Beeinträchtigung durch neue Gebäude unterliegt. Deshalb ist der Stadtrat der Meinung, dass – unabhängig davon, dass die Abstandsflächen in der neugefassten BayBO reduziert wurden – keine außerordentlich erhöht verdichtete oder raumeinnehmende Bebauung im WA₂-Gebiet entsteht.

Die hochbauliche Planung für den vorgesehenen Geschosswohnungsbau im WA₂-Gebiet, erfolgt zudem im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt. Dabei wird seitens der Stadt Kitzingen besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass die Nachbarbebauung keinen negativen Beeinträchtigungen unterliegen wird. Der Bebauungsplan wird mit einem Pflanzgebot für eine randliche Abpflanzung des Grundstückes ergänzt. Diese kaschiert die künftigen Gebäudekanten zusätzlich.

Zu Verkehrsbelastung Straße „Unterer Fuchsgraben“ und Stellplätze:

Die fußläufigen Grundstückszugänge zum WA₂-Gebiet sollen über die Kaltensondheimer Straße erfolgen. Für die östlich bestehenden Gebäudekomplexe wurde dies entsprechend verwirklicht. Zusätzlich soll eine Tiefgarage unter dem geplanten Wohngebäudekomplex entstehen. Oberirdische gelegene Stellplätze für den neuen Gebäudekomplex, sollen im westlichen Grundstücksteil situiert werden und eine Zufahrt über den Winterleitenweg erhalten. Der Stadtrat beschließt zur bauleitplanerischen Sicherung des Standortes, hierzu die Festsetzung von „Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB“ im Bebauungsplan. Die sich derzeit auf dem Vorhabengrundstück befindenden Parkplätze entfallen nicht, sondern erhalten Ersatzflächen auf der Fl.Nr. 2664/2 (Gem. Kitzingen). Eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Straße „Unterer Fuchsgraben“ entsteht somit durch das Geschosswohnungsvorhaben im WA₂-Gebiet nicht.

Zu sozialem Wohnungsbau:

Die konkrete Vorhabenplanung für geförderte Sozialwohnungen im WA₂-Gebiet, erfolgt einvernehmlich und unter Beteiligung mit dem Fördergeber (Regierung von Ufr.). Um jedoch ausreichend städtebaulich zu steuern, dass sich das Planungsziel auch einstellt, beschließt der Stadtrat folgende Textfestsetzung für die im WA₂-Gebiet zulässige Nutzung:

„Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im WA₂-Gebiet soll ausschließlich im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues, Geschosswohnungsbau errichtet werden.“

Zu Wohneinheiten:

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss vom 12.11.2020, sollen im Rahmen des Geschosswohnungsbau im WA₂-Gebiet, insgesamt max. 20 Wohneinheiten entstehen. Grundlage hierfür bilden die zwischenzeitlich erfolgten, bisherigen Abstimmungsgespräche mit dem Bau- und Sozialreferat der Regierung von Ufr., in deren Rahmen auch der Bedarf an Sozialwohnungen vor Ort mitgeteilt wurde. Diesem Bedarf soll im Weiteren durch den Bebauungsplan entsprochen werden. Aufgrund der Beteiligung des Fördergebers am konkreten Vorhaben, hält der Stadtrat eine Bebauungsplanfestsetzung für die Wohneinheiten im WA₂-Gebiet nicht für erforderlich. Wie bereits unter dem Beschlusspunkt „Bebauung“ festgestellt, wird auf der Grundlage der max. II-geschossig zulässigen Bauweise, keine Negativbeeinträchtigung der Bestandsbebauung erwartet. Bezüglich der Stellplatzsituation werden Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Für das WA₂-Gebiet müssen danach 1,5 Stellplätze/Garagen pro Wohneinheit nachgewiesen werden.

Zu Einbeziehung/Umwidmung Straße „Unterer Fuchsgraben“:

Eine Einbeziehung der Bestandsstraße in den Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes, oder eine Umwidmung in eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgt nicht. Die straßenbauliche Erschließung des WA₂-Gebietes ist über die Kaltensondheimer Straße (Tiefgarage) sowie den Winterleitenweg (Stellplätze) vorgesehen. Straßenbauliche Auswirkungen auf die Bestandsstraße „Unterer Fuchsgraben“ sind somit nicht zu erwarten.

Der Stadtrat beschließt hierzu, dass das ursprünglich im Aufstellungsbeschluss vom 12.11.2020 formulierte Planungsziel zur Anpassung der Bebauungsplandarstellungen an die hiervon abweichenden Bestandsstraßen, nicht Bestandteil der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung ist. Durch das Änderungsverfahren soll vorrangig Baurecht für das WA₁- und das WA₂-Gebiet geschaffen werden, um diese Baulandpotenziale zu nutzen. Der 6. Änderung liegt die aktuelle digitale Kartengrundlage zu Grunde, welche die Bestandsstraßen abbildet. Deren räumliche Kanten bilden folglich die Abgrenzung

der beiden Änderungsteilflächen gemäß Plandarstellung. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dieser Basis ist somit gewährleistet.

Zu 3. Fortgeltung der Einwendungen aus dem Schreiben vom 22.01.2021:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Schreiben vom 22.01.2021 vorgetragenen Punkte werden vollinhaltlich in Verbindung mit der Behandlung des Schreibens vom 20.08.2021 vom Stadtrat abgewogen. Auf eine eigene Beschlussfassung hierzu wird deshalb verzichtet.

Zu 4. Weiterer Verfahrensverlauf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen bzw. baurechtlich erforderlich, im weiteren Verfahrensverlauf die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wird rechtzeitig öffentlich bekannt gemacht. Insofern ist die Möglichkeit zur Erhebung weiterer Einwendungen zum vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren grundsätzlich gegeben.

2. Eingabe BÜRGER 11 vom 20.07.2021

Bürger 11, hat eine schriftliche Eingabe zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ vorgetragen.

Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Dem Stadtrat ist natürlich an der Existenzsicherung bestehender Betriebe gelegen. Der auf dem Nachbargelände vorhandene, und genehmigungskonform errichtete Betrieb genießt Bestandsschutz.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden – außer von der Handwerkskammer von Ufr. – keine Hinweise auf Konfliktpotenziale mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnbauentwicklung an dieser Stelle vorgetragen. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme lediglich empfohlen, dass lärmsensible Nutzungen von den Lärmquellen abgewandt angeordnet werden sollen. Um dies sicherzustellen, wird in den Bebauungsplan ein hierfür geeigneter Texthinweis aufgenommen.

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 06.08.2021

Das Landratsamt Kitzingen hat sich mit gemeinsamer Stellungnahme (Sachgebiete ÖPNV, Kommunale Abfallentsorgung, Gesundheitsamt, Kindergartenaufsicht, Immissionsschutz, Untere Naturschutzbehörde, fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft, Bodenschutzbehörde, Bauen und Planungsrecht) zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert. Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die zustimmenden Äußerungen des ÖPNV und des Gesundheitsamtes nimmt der Stadtrat zur Kenntnis. Eine Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.

Zu Kommunale Abfallentsorgung:

Bei der Bauausführung bzw. Realisierung der geplanten Wohnbauflächen im WA₁-Gebiet, wird beim Straßenbau darauf hingewirkt, dass den unter den Ziffern 1 bis 8 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. Es ist vorgesehen die Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche zu widmen. Die Mülltonnen sind auf den Grundstücken unterzubringen und zu den kommunalen Abfallentsorgungszeiten an der Kaltensondheimer Straße bereitzustellen.

Zu Kindergartenaufsicht:

Die Ausführungen der Fachaufsicht werden zur Kenntnis genommen. Dem Stadtrat ist die aktuell nicht zufriedenstellende Situation hinsichtlich der Kinderbetreuung in Kitzingen bekannt. Der Empfehlung, die örtliche Bedarfsplanung und Ausbauplanung von Kinderbetreuungsangeboten, an die durch die Bebauungsplanänderung zu erwartenden Einwohnerzahlen anzupassen, soll entsprochen werden. Der Stadtrat verweist jedoch an dieser Stelle auch darauf, dass im Rahmen eines aktuell laufenden Bebauungsplanverfahrens der Stadt Kitzingen am „Steigweg“ aktuell vorgesehen ist, dort ein zusätzliches Angebot für eine Kinderbetreuung zu schaffen. Insofern ist eine Verbesserung des Angebots grundsätzlich absehbar.

Zu Immissionsschutz:

Der Empfehlung zur Beachtung eines ausreichenden Lärmschutzes soll im Bebauungsplan entsprochen werden. In die Hinweise des Bebauungsplanes wird folgender Textbaustein aufgenommen:

„Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es wird empfohlen die Baukörper mit schallschutzoptimierten Grundrissen auszuführen. Entsprechend sollten sich ab dem Erdgeschoss bei allen Wohngebäuden die Fenster der Schlafräume auf der von möglichen Lärmquellen (Kaltensondheimer Straße, Gewerbebetrieb) abgewandten Seite orientieren. Alternativ können Schallschutzfenster eingebaut werden.“

Zu Untere Naturschutzbehörde:

Der Hinweis, zur vorrangigen Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde bezüglich des Themas Artenschutz, sowie die Beschreibung des Vorhabens und der vorgelegten Unterlagen, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist hierzu nicht notwendig.

Besonderer Artenschutz:

Die Einhaltung der Vorgaben des Artenschutzes auf der Grundlage des erstellten Fachgutachten, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit gesichert. Diese wurden auch bei den Abrissarbeiten beachtet, welchen die Untere Naturschutzbehörde im Vorfeld zugestimmt hat.

Zu Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft und Bodenschutzbehörde:

Die Planungshinweise nimmt der Stadtrat zur Kenntnis.

Hinweis Buchstabe C, Ziffer 6 des Bebauungsplanes wird durch den in der Stellungnahme vorgetragene Textbaustein zur Versickerung von Niederschlagswasser ergänzt. Die Bauherren bzw. bauausführenden Firmen werden darauf hingewiesen, dass Aushubarbeiten fachkundig zu begleiten und relevante Bodenauffälligkeiten meldepflichtig sind. Der Textbaustein aus der Begründung wird hierzu in die Hinweise unter Buchstabe C. des Bebauungsplanes übernommen.

Zu Allgemeine Hinweise:

Der Verweis auf § 30 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Um den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu entsprechen, beschließt der Stadtrat auch im WA₁-Gebiet des Bebauungsplanes, die Mindestfestsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Darstellung von Baugrenzen, zu treffen. Zusätzlich wird durch Ergänzung der Nutzungsschablone die „offene“ Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2. Stellungnahme STADTBRANDINSPEKTOR, FREIWILLIGE FEUERWEHR STADT KITZINGEN vom 21.07.2021

Der Stadtbrandinspektor 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 zum Bebauungsplan vorgelegte Stellungnahme des Stadtbrandinspektors bezüglich der Belange des abwehrenden Brandschutzes, nimmt der Stadtrat zur Kenntnis.

Zu 1. Brandschutz:

Die allgemeinen Brandschutzanforderungen werden in der BayBO geregelt. Gesonderte Bebauungsplanfestsetzungen hierzu sind somit nicht erforderlich. Die in der Stellungnahme mitgeteilten Anforderungen für Feuerlösch- und Rettungszwecke sind im Bereich der vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen gegeben. Sofern sich nach künftiger Bebauungssituation nachträglich zusätzliche Anforderungen diesbezüglich ergeben, wird versucht diesen bedarfsweise zu entsprechen.

Zu 2. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage:

Die in der Stellungnahme mitgeteilten Erfordernisse zur Anzahl und zur Art der Wasserversorgungsanlagen, und die Verweise auf die einschlägigen Richtlinien des DVGW, werden beachtet. Die Versorgung des Baugebietes mit Löschwasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt. Gemäß der Stellungnahme des zuständigen Versorgungsbetriebes, kann über das Leitungsnetz der „Grundschutz“ zur Verfügung gestellt werden.

3. Stellungnahme REGIERUNG VON UFR., SG RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG vom 04.08.2021

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:

Der Hinweis, dass keine Einwendungen erhoben werden, 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 30.08.2021

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. Wasserversorgung, Grundwasserschutz:

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

Dem Hinweis, dass dauerhafte Grundwasserabsenkungen unzulässig sind, wird durch die Aufnahme eines entsprechenden Planhinweises in den Bebauungsplan entsprochen. Zusätzlich werden in der Begründung hierzu Angaben eingefügt.

Gemäß der Stellungnahme der LKW Kitzingen, kann der Grundschutzbedarf 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 oder den Bauherrn, in Abstimmung mit den Wasserwerken Kitzingen.

Zu 2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz:

Eine Gebietsentwässerung im Trennsystem ist nicht möglich. Der Stadtrat weist darauf hin, dass es sich vorliegend um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, über die eine Gewerbebranche revitalisiert sowie eine Bebauungslücke nachverdichtet werden soll. Somit können aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der örtlichen Gegebenheiten, klassische Rückhaltemaßnahmen über Regenteiche oder Regenbecken nicht verwirklicht werden. Die beplanten Areale sind in der hydrodynamischen Kanalnetz- und Schmutzfrachtberechnung für die Stadt Kitzingen enthalten. Insofern sind Kanalisation und Kläranlage ausreichend bemessen.

Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, soll das Niederschlagswasser auf jedem Grundstück durch unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) zurückgehalten werden. Lediglich die gedrosselten Notüberläufe werden dem Mischwasserkanal zugeführt (sh. Buchstabe C, Ziffer 6 des Bebauungsplanes).

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass damit den wasserwirtschaftlichen Anforderungen zielführend und ausreichend entsprochen wird.

Zu 3. Umgang mit Niederschlagswasser:

Planhinweise für Rückhaltungs- und Versickerungsmaßnahmen von Niederschlagswasser sind bereits im Bebauungsplan enthalten (Buchstabe C, Ziffern 6 und 7), sodass dem Belang bereits Rechnung getragen wird. Im WA₁-Gebiet sind u.a. Gebäude mit Flachdächern zulässig. Damit können grundsätzlich auch Gründächer verwirklicht werden, die zusätzlichen Rückhalt von Niederschlagswasser bewirken.

Bei der Planung und Ausführung der Entwässerungsanlagen wird den technischen Anforderungen und Regelwerken nach Erfordernis entsprochen. Wasserrechtliche Tatbestände, die einer eigenen Genehmigung bedürfen (z.B. Grundstücksversickerung), werden bedarfsweise rechtzeitig vom Bauherrn oder jeweiligen Grundstückseigentümer beantragt. Die Begründung des Bebauungsplanes wird diesbezüglich ergänzt. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aufgenommen, dass nur beschichtete Kupfer- und Zinkblecheindeckungen Verwendung finden dürfen.

Zu 4. Altlasten, schädliche Bodenveränderungen:

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 2.1, Wasserwirtschaftliche Belange, eine entsprechende Textpassage enthalten. Dieser wird aus der Begründung entfernt, und stattdessen im Bebauungsplanentwurf unter Buchstabe C. aufgenommen.

5. Stellungnahme STAATLICHES BAUAMT WÜRZBURG vom 18.08.2021

Das StBA 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 1.1 Emissionen/Straßenverkehrslärm:

Der Hinweis auf mögliche Lärmimmissionen aus dem Verkehr der Staatsstraße St 2272 wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde werden Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die bei der Realisierung der Wohnbebauung, eine Anordnung von Schlafräumen auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite vorsehen. Weitergehende Untersuchungen hierzu sind nicht veranlasst. Der Hinweis, dass der Straßenbaulastträger nicht für Schäden haftbar gemacht werden kann, wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 1.2 Sicht:

Dem Planhinweis wird entsprochen. Die Sichtfläche an der geplanten Einmündung des WA₁-Gebietes in die Kaltensondheimer Straße (St 2272), wird mit einer Schenkellänge von 3 m / 70 m dargestellt.

Zu 1.3 Entwässerung:

Die Planhinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet. Die Begründung des Bebauungsplanes wird ebenfalls mit den notwendigen Angaben hierzu ergänzt.

Zu 1.4 Allgemein:

Der Planhinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen für Stellplätze im WA₂-Gebiet (Fl.Nr. 2677/7) aufgenommen. Die sich derzeit auf dem Vorhabengrundstück befindenden Parkplätze entfallen nicht, sondern erhalten Ersatzflächen auf der Fl.Nr. 2664/2 (Gem. Kitzingen).

6. Stellungnahme INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER WÜRZBURG-SCHWEINFURT vom 12.08.2021

Die IHK Würzburg-Schweinfurt 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 Mitteilung, dass in der Gesamtschau keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Dem Stadtrat ist natürlich an der Existenzsicherung bestehender Betriebe im Stadtgebiet von Kitzingen gelegen. Der auf dem Nachbargelände zum WA₁-Gebiet vorhandene, und genehmigungskonform errichtete Betrieb genießt Bestandsschutz.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden – außer von der Handwerkskammer für Ufr. – keine Hinweise auf Konfliktpotenziale mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnbauentwicklung an dieser Stelle vorgetragen. Um diesem zu begegnen, wird den künftigen Grundstückseigentümern durch einen Planhinweis empfohlen, bei der Grundrissorientierung die Fenster von schutzbedürftigen Räumen auf der von einer möglichen Lärmquelle abgewandten Seite zu positionieren, oder Schallschutzfenster zu verbauen.

7. Stellungnahme HANDWERKSKAMMER FÜR UFR. vom 22.07.2021

Die Handwerkskammer Ufr. 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:

Dem Stadtrat ist natürlich an der Existenzsicherung bestehender Betriebe gelegen. Der auf dem Nachbargelände vorhandene, und genehmigungskonform errichtete Betrieb genießt Bestandsschutz. Der Betrieb liegt in einem Mischgebiet, in dem gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO, ohnehin nur „das Wohnen nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe zulässig sind. Ein Nebeneinander von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten, wie vorliegend geplant, ist grundsätzlich möglich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden keine Hinweise auf diesbezügliche Konfliktpotenziale mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnbauentwicklung an dieser Stelle vorgetragen. Emissionsschutzrechtliche Einschränkungen des Betriebes sind nicht veranlasst. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme lediglich allgemein empfohlen, dass lärm sensible Nutzungen von den Lärmquellen abgewandt angeordnet werden sollen. Um dies sicherzustellen, werden in den Bebauungsplan Empfehlungen für passiven Lärmschutz durch architektonische und/oder technische Maßnahmen aufgenommen (schallschutzoptimierte Grundrisse, Schallschutzfenster).

8. Stellungnahme DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH vom 10.08.2021

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:

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

Anhand dieser Vorgehensweise kann sichergestellt werden, dass der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien nicht beeinträchtigt wird.

Innerhalb von neuen Erschließungsanlagen werden ausreichend bemessene Trassen für die Unterbringung neuer Telekommunikationslinien vorgesehen. Diesbezüglich bittet die Stadt Kitzingen um Prüfung der Voraussetzungen für einen Anschluss, bzw. um eine Ausbaurechtsentscheidung.

9. Stellungnahme N-ERGIE NETZ GMBH vom 14.07.2021

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.

10. Stellungnahme LICHT-, KRAFT- UND WASSERWERKE KITZINGEN GMBH vom 06.08.2021

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:

- *Der Planhinweis, zur möglichen Sicherstellung der Versorgung des Plangebietes, mit den Energieträgern Strom, Trinkwasser und Erdgas, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Der oder die Vorhabenträger werden 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. Die Bauherrschaft bzw. die Grundstückseigentümer werden 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 oder die Vorhabenträger werden 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.*
- *Im Zuge der Realisierung der Areale wird darauf hingewirkt, dass frühzeitig eine gemeinsame Leitungseinweisung sowie ein Koordinierungsgespräch mit allen Versorgungsträgern und dem beteiligten Planungsbüro erfolgt.*

11. Stellungnahme FERNWASSERVERSORGUNG FRANKEN vom 14.07.2021

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.*

12. Stellungnahme STADT KITZINGEN, BAUVERWALTUNG vom 13.07.2021

Das SG Bauverwaltung der Stadt Kitzingen 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 Hinweise auf die erforderliche Neuberechnung der Entwässerungsbeiträge im Bereich des Vorhabens werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, dies rechtzeitig zu veranlassen.
Die geplante Erschließungsstraße auf dem Grundstück Fl.Nr. 2(!)735/2, soll – abweichend von der bisherigen Bebauungsplanfestsetzung – als „private“ Verkehrsfläche gewidmet werden. Eine Übereignung an die Stadt Kitzingen ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend angepasst.*

D) BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der vom Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, Oerlenbach, aufgrund der vorangegangenen Beschlussfassung überarbeitete Planentwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsraben“, einschließlich des zugehörigen Planentwurfes für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen, sowie die Begründung, in der Fassung vom 02.12.2021, 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.