



**Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. 39 „Eselsberg West“
der Stadt Kitzingen
in der Fassung der 7. Änderung
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

vom 24.06.2014

I. Allgemeines

I.1 Erfordernis der Planänderung

Für den Bereich des westlichen Eselsbergs in Kitzingen gilt seit 1988 der Bebauungsplan Nr. 39 „Eselsberg West“. Anlass zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „Eselsberg West“ ergibt sich aus einem Bauantrag für ein Einfamilienwohnhaus auf Flst. Nr. 4259/3 (Eckgrundstück „Am Gessert“/„Eselsberg“).

Die Bauherren möchten dieses bislang unbebaute Grundstück von der Westseite („Am Gessert“) mit einer ca. 9 m breiten Zufahrt und Doppelgarage erschließen. Auf Grund der Topografie ist dies nur mit Mehraufwand leistbar.

Diese Westseite des Grundstücks besteht aus einer ca. 3-3,5 m hohen Böschung, die bis zu ihrer Oberkante eine Teilfläche des Straßengrundstücks (4420/1) ist und auch entsprechend wegerechtlich als „öffentliche Verkehrsfläche“ gewidmet wurde. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 „Eselsberg“ wurde diese Situation bei der Planaufstellung im Jahr 1988 planungsrechtlich so festgesetzt.

Um die Herstellung der privaten Grundstückerschließung auf dieser Fläche (in der Böschung) zu ermöglichen, muss nun der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass diese Fläche künftig ausschließlich privat genutzt werden kann, hier durch Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ – wie auf dem bestehenden Bauplatz. Die Bauherren können dann die Fläche von der Stadt erwerben und dort die Erschließung auf eigene Kosten umsetzen.

Des Weiteren bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor allem entlang der Straße „Eselsberg“ noch an zahlreichen weiteren Stellen erhebliche Abweichungen zwischen der bisherigen Planfestsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ und der Realität. So ist beispielsweise der im Bebauungsplan noch festgesetzte „Südfortsatz“ der Tangente schräg gegenüber der Einmündung „Am Gessert“ obsolet, seine Erforderlichkeit verkehrsplanerisch überholt. Weiterhin sind an vielen Stellen Böschungen als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche „Eselsberg“ eingezeichnet, die aber tatsächlich private Flächen sind und keinen verkehrlichen Nutzungszweck aufweisen.

Auf Grund der Bedeutung dieser planerischen Defizite ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung aus § 1 BauGB zur Änderung bzw. Anpassung des Bebauungsplans, um ihre städtebauliche Entwicklung in dem Gebiet ordnungsgemäß durchführen zu können und den Eigentümern bzw. Bauherren Planungssicherheit zu vermitteln.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

I.2 Ziele und Zweck der Planänderung

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans sollen nicht nur die privaten Zugänge auf die Flurstücke Nrn. 4259/1 und 4259/3 (Am Gessert) planungsrechtlich neu geregelt werden, sondern auch im weiteren Umgriff die Festsetzungen an die aktuelle Situation angepasst werden:

- Anpassung der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen (speziell Wegfall südliche Tangentenanbindung)
- Berücksichtigung fachplanerischer Belange, insbesondere Übernahme amtlich kartierter Biotope und ehemaliger Bergbauflächen
- Überprüfung der übrigen Festsetzungen auf Aktualität

Ziel der Planänderung ist es, eine rechtlich korrekte Ausgangslage herzustellen und für Bauherren bzw. Eigentümer in dem betroffenen Gebiet Planungssicherheit zu schaffen. Zugleich kommt die Stadt Kitzingen damit auch ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Aufstellung, und somit auch Anpassung, von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 3 BauGB nach.

I.3 Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Mit der vorliegenden Planänderung (7. Änderung) werden lediglich Abweichungen zwischen der zeichnerischen Darstellung im bisherigen Bebauungsplans und der tatsächlichen Umsetzung bzw. den örtlichen Gegebenheiten korrigiert. An der Gebietsausweisung (Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet) sowie den zulässigen Nutzungen und überbaubaren Flächen finden keine relevanten Veränderungen statt. Damit wird das „von der Gemeinde planerisch Gewollte“ nunmehr klargestellt und Rechtssicherheit geschaffen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

I.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Eselsberg West“ liegt westlich der Kitzinger Innenstadt an der Südwestflanke des gleichnamigen Höhenzugs. Der nördliche Teil des weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplans (Bereich der 5. Änderung) sowie acht Grundstücke im Zentrum des

Plangebiets (Bereich der 6. Änderung) sind nicht von dieser 7. Änderung berührt. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 3,6 ha und umfasst folgende Flurstücke:

4250, 4250/2, 4255/2, 4256/2, 4256/4, 4257/1 (Teilfläche), 4257/2, 4258/1, 4259, 4259/1, 4259/3, 4260/5 (Teilfläche), 4261/1, 4261/2, 4263, 4266, 4266/1, 4266/2, 4328, 4398/1, 4398/2, 4398/3, 4398/4, 4398/5, 4400, 4400/2, 4403/1, 4403/2, 4403/3, 4420/1 (Teilfläche).

I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Bereich der 7. Änderung befinden sich in privatem Eigentum. Die Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün) dagegen sind in öffentlicher Hand. Die künftig zur Herstellung der Erschließung der Flurstücke Nrn. 4259/1 und 4259/3 erforderlichen Böschungflächen sind von den künftigen Bauherren zu erwerben.

I.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (Stand 39. Änderung, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 07.03.2012) ist Bereich zwischen der Kreuzung „Buchbrunner Straße“ / „Eselsberg“ (im Westen) und der „Richard-Wagner-Straße“ (im Osten) sowie nördlich der Straße „Eselsberg“ als allgemeines bzw. reines Wohngebiet dargestellt. Südwestlich der Straße „Eselsberg“ ist eine Mischgebietsfläche ausgewiesen, südöstlich bis zur Bahnlinie Würzburg-Nürnberg ist eine allgemeine Wohnbaufläche dargestellt.

Größere, unbebaute Grünflächen befinden sich erst weiter südlich und bereits außerhalb des Planumgriffs der 7. Änderung. Die Darstellungen entsprechen damit dem planerisch beabsichtigten und mittlerweile in großen Teilen umgesetzten Wohngebiet „Eselsberg“. Auf den genannten Mischgebietsflächen besteht dagegen noch Realisierungspotenzial.

Die dargestellten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs bleiben auch mit Änderung des Bebauungsplans erhalten; es wird lediglich die Zweckbestimmung konkretisiert, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich wird und sich der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin aus diesem entwickelt.

I.7 Umweltschützende Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Das Bebauungsplangebiet wurde bisher bereits als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet genutzt; viele Teilflächen sind als Gebäudeflächen und Erschließungsbereiche bereits versiegelt.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 4250 im Westen des Änderungsbereichs ist zwar ein Mischgebiet festgesetzt, bislang wird diese Fläche aber vollständig als private Nutzgartenfläche genutzt. Das bisherige Baufenster parallel zur

„Buchbrunner Straße“ bleibt erhalten, sodass hier künftig weiterhin eine Bebauung ermöglicht werden kann.

Größere zusammenhängende Grünflächen gibt es im Änderungsbereich nur in geringem Umfang. Zum einen wird am Nordwest-Rand eine unbebaubare Hangfläche (Flurstück Nr. 4250/2) – die bisweilen als kaum nutzbare Mischgebietsfläche vorgesehen war – neben der Treppe zwischen „Eselsberg“ und „Am Gessert“ als Verkehrsgrün festgesetzt. Etwas weiter südlich beim öffentlichen Fußweg wird das Flurstück Nr. 4256/4 sowie angrenzend das Flst. Nr. 4328 ebenfalls als Verkehrsgrünfläche festgesetzt. In beiden Fällen soll der vorhandene Grünbestand dort zur Eingrünung erhalten bleiben, da andere Nutzungen dieser Flächen schon wegen ihres Zuschnitts und der Topografie kaum möglich sind.

Weiter südlich ist auf Flurstück Nr. 4263 ein geschütztes Biotop kartiert, weshalb dieses nun künftig zwecks Erhaltung und Pflege als private Grünfläche festgesetzt wird. Damit wird eine wichtige Trittsteinfunktion über dieses Biotop in angrenzende Grünbereiche gesichert.

Generell ist zu berücksichtigen, dass bei Hausgärten bzw. auf gärtnerisch genutzten Grünflächen Hecken, lebende Zäune, Gebüsche, Sträucher und andere Gehölze (außer Bäume) nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden dürfen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG). Schonende Form- und Pflegeschnitte dürfen auch im Sommerhalbjahr durchgeführt werden.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Besondere siedlungsklimatische Austauschfunktionen für das Stadtgebiet bestehen nicht.

Das Gebiet weist auf Grund der innerstädtischen Lage und der Vorbelastungen vor allem durch den motorisierten Individualverkehr lediglich eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Hinweise oder aktuelle Nachweise des Vorkommens besonders oder streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzgegenstände wie Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sind ebenso wie Bau- oder Bodendenkmäler von der Planung nicht betroffen.

Zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zudem nicht zu erwarten, da mit der Planänderung keine neu zu versiegelnden Flächen ausgewiesen werden. In Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB ist daher auch keine Eingriffs-/Ausgleichsregelung erforderlich, da die Eingriffe bereits vor dieser 7. Planänderung zulässig waren bzw. erfolgt sind.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Auf Grund der bisherigen zulässigen Nutzung des Gebiets als Wohn- und Mischgebiet und sowie der seit Jahren bestehenden erheblichen Störungen durch Bautätigkeiten im Umfeld (Nordtangente, Wohnhäuser) und Verkehrslärm ist von Vorkommen von geschützten Arten nicht auszugehen; die Habitatausstattung der Grün-/Biotopfläche im östlichen Bereich von Flst. Nr. 4263

ist nur als mäßig zu bezeichnen; etwas ungestörtere Lebensräume sind nur außerhalb des Plangebietes im Südwesten vorhanden und bleiben erhalten.

Einige ubiquitäre Vogelarten nutzen den Geltungsbereich dennoch potenziell als Brutrevier oder als Nahrungsraum. Andere Vogelarten (gemeinschaftsrechtlich bzw. streng geschützt, besonders geschützt) sind lediglich als Nahrungsgäste oder Überfluggäste potentiell zu erwarten.

Für sie ergeben sich durch die vorliegende Planänderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG.

Weitere Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die aufgrund ihrer Verbreitung in Bayern oder vorhandener Lebensraumtypen potentiell im Gebiet vorkommen können, wie z. B. Zauneidechsen oder Fledermäuse sind aufgrund der fehlenden spezifischer Habitatausstattung und Biotopqualität im Plangebiet nicht betroffen. Es ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

II. Inhalt der Planänderung

II.1 Art der baulichen Nutzung

Hierzu wurden keine Änderungen gegenüber der bisherigen Planfassung vorgenommen. Es wird weiterhin im Geltungsbereich ein Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

II.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) bleiben weiterhin wie bisher festgesetzt. Sie liegen etwas unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO. Auf Grund der meistens großen Baugrundstücke ergeben sich leicht umsetzbare Verhältnisse, sodass hierzu kein Anpassungsbedarf besteht.

Die Zahl der Vollgeschosse kann für alle Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt werden. Damit erfolgt eine Klarstellung gegenüber der bisherigen Festsetzung (I/II), die noch ein „Hanggeschoss“ enthielt, welches so aber in den landesrechtlichen Vorschriften nicht geregelt ist. Es ist daher die nach den Vorschriften gültige Regelung zur Definition eines „Vollgeschosses“ anzuwenden.

Bei Errichtung von 2 Vollgeschossen ist ein darüber liegendes Dachgeschoss nur zulässig, wenn dieses nach den landesrechtlichen Bauvorschriften (LBO) kein Vollgeschoss mehr ist.

Auf die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen wird weiterhin verzichtet. Über die Bauweise – offene Bauweise – und die sich daraus ergebenden Abstandsflächen innerhalb der einzelnen Baugrundstücke bleibt so den Bauherren die Wahl bezüglich der Gebäudehöhen überlassen.

II.3 Sonstige städtebauliche Festsetzungen

Die Gebäudestellung bzw. Hauptfirstrichtung ist in der Regel straßenparallel, also traufständig ausgerichtet. Eine Abweichung von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Gebäudeausrichtung bis zu 15° ist zulässig und berücksichtigt so die örtlichen Gegebenheiten und Grenzverläufe.

Im Bereich der Böschung auf Flst. Nr. 4259/3 wird für die vorhandene Abwasserleitung ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Kitzingen eingetragen.

Um dem Thema „regenerative Energien“ Rechnung zu tragen, wird künftig die Errichtung von Photovoltaik- und Solarmodulen in und auf Dachflächen innerhalb der Wohn- und Mischgebiete allgemein zugelassen.

Die Zulässigkeit der Farben für die Dacheindeckungsmaterialien wird klargestellt. Ebenso erfolgt eine Konkretisierung hinsichtlich zulässiger Dachaufbauten, um grundsätzliche Regelungen für das städtebauliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft aufzunehmen.

Des Weiteren wird als neue Festsetzung für die Wohn- und Mischgebiete der Ausschluss von Mobilfunkanlagen aufgenommen. Das Plangebiet soll damit vor den möglichen Gefahren der elektromagnetischen Strahlungen und ihren Auswirkungen auf die Bewohner möglichst wenig belastet werden. Durch die Hanglage ist nach derzeitigem Stand eine ausreichende Mobilfunkversorgung des Eselsbergs durch vorhandene Mobilfunkstandorte im Stadtgebiet (z.B. südlich aus Richtung „Schützenstraße“) gewährleistet. Der optische Charakter eines bislang nicht durch solche Antennen gestörten Wohngebiets soll durch diese Bestimmung erhalten bleiben. Im Kitzinger Mobilfunkkonzept (2007) sind ggf. Alternativstandorte genannt, die weiterhin eine ausreichende Mobilfunkversorgung (für das gesamte Stadtgebiet) aufzeigen. Im Übrigen soll daher je Gebäude auch nur 1 Antenne zulässig sein. Gerade bei Empfang des Fernseh- und Rundfunkprogramms via Satellit bestehen heute keine technischen Schwierigkeiten mehr, sogenannte „Hausanlagen“ mit nur 1 Antenne zu ermöglichen.

Schließlich wurden auch die Bestimmungen hinsichtlich zulässiger Werbeanlagen in dem überwiegend von Wohnen geprägten Plangebiet klargestellt. Dabei soll insbesondere die „Fremdwerbung“ für Waren und Dienstleistungen, die nicht an der Stätte der Leistung erbracht werden, und sogenannte Großflächenwerbung ab 4 m² Gesamtfläche ausgeschlossen werden.

II.4 Verkehrsplanung

Die bestehenden Verkehrsanlagen werden gemäß ihres Realisierungsstands übernommen und als entsprechende Verkehrsflächen festgesetzt. Dabei wird differenziert zwischen befahrbaren (öffentlichen) Verkehrsflächen und Fußwegen, das sind i.d. Regel Treppenanlagen zur fußläufigen Erschließung innerhalb des Gebietes.

Die verkehrsplanerisch nicht mehr erforderliche Fortsetzung der „Südtangente“ im Bereich des Flst. Nr. 42558/1 und 4263 entfällt.

Im Übrigen wurden die zeichnerischen Darstellungen der Verkehrsflächen auf die tatsächlichen Flächen einschließlich der öffentlichen Böschungen korrigiert. Soweit es sich nicht um begeh- oder befahrbare Teilflächen handelt, werden diese als „Verkehrsgrün“ durch entsprechenden Planeinschrieb bestimmt. Sie sollen auch weiterhin begrünt werden.

II.5 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind an die öffentlichen Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser ist ebenfalls über die bestehenden Anlagen ausreichend gesichert.

Veränderungen oder Anpassungen werden durch die Planänderung nicht ausgelöst.

II.6 Flächen von ehemaligen Bergbaugebieten

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind – wie in den vorausgegangenen Planfassungen auch – Flächen gekennzeichnet, von denen bekannt ist, dass dort Bergbau umging. Es ist jedoch über diese umgrenzten Flächen hinaus nicht auszuschließen, dass auch weitere untertägige rissunkundige Kalksteintiefbaue vorhanden sind. Daher bleibt die bisherige Festsetzung bestehen, wonach durch 2-3 Aufschlussbohrungen vor Baubeginn eine Erkundung und Bewertung des Bau- und Untergrundes bis in eine Tiefe von 25-30 m unter Oberkante Gelände durchgeführt werden muss. Werden hierbei Grubenbaue angetroffen, können diese umfangreiche Verwahrungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich machen, die mit dem Bergamt Nordbayern abzustimmen sind.

Des Weiteren weist die Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – darauf hin, dass das Planvorhaben innerhalb des Bewilligungsfeldes „Kitzingen“, verliehen auf Steinsalz und Sole, liegt. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im mittleren Muschelkalk sind jegliche Bohrungen, z.B. Erdwärmesonden, nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.

III. Umweltverträglichkeit

Da bei dieser Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, können die Vorschriften nach § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Ebenso kommt § 4 c BauGB (Überwachung der Umweltauswir-

kungen) hier nicht zur Anwendung.

IV. Auswirkungen der Planänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht veranlasst.

Die privaten Bauflächen sind unverändert über öffentliche Straßen und Wege ausreichend verkehrlich erschlossen.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen zur Strom- und Wasserversorgung sind ebenso nicht erforderlich.

Ausgefertigt:

Kitzingen, den2014

Siegfried Müller
Oberbürgermeister