

## Bebauungsplan Nr. 02 - "Westlich der Herrnstraße"

### Begründung:

- I. Der Bebauungsplan Nr. 02 - "Westlich der Herrnstraße" wurde auf Grund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23.6.1960, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.79 (BGBl. I, S. 949) aufgestellt.  
  
Er hat nach der Bekanntmachung vom 21.11.1985 bzw. 23.5.1986 (Kitzinger-Zeitung Nr. 271 vom 23.11.1985, Nr. 119 vom 27.5.1986) nach § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.
- II. Der Flächennutzungsplan der Stadt, der gleichzeitig mit dem Bebauungsplan aufgestellt wird, weist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauVO) aus.
- III. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: im Osten von der Herrnstraße, im Süden von der Ritterstraße, im Westen von der Prinzregent-Luitpold-Straße, im Norden vom Königsplatz und der Schweizergasse.  
  
Das überplante Gebiet besteht aus einer schräg geneigten Fläche. Der höchste Punkt an der Kreuzung Prinzregent-Luitpoldstraße/Ritterstraße liegt 195,7 m ü. NN, der tiefste an der Einmündung Herrnstraße/Schweizergasse 189,7 m ü. NN.  
  
Das Gebiet liegt an der Nahtstelle zwischen der ursprünglichen Altstadt und der Stadterweiterung des 15. Jahrhunderts. Die innere Stadtmauer des 13./14. Jahrhunderts, die in Resten noch erhalten ist, verlief hinter den Grundstücken der Prinzregent-Luitpold-Straße.  
  
Das Gebiet war bis zur Planaufstellung vollständig mit 3-, teilweise 2-geschossigen Gebäuden bebaut. Die Erdgeschosse aller Gebäude sind gewerblich genutzt. In den Obergeschossen sind teilweise noch Wohnungen vorhanden. Besonders zu erwähnen sind: Das Hotel "Bayerischer Hof" auf den Fl.Nrn. 576 und 577 und der Neubau der Kreis- und Stadtparkasse auf Fl.Nr. 568. Auf Fl.Nr. 567 und 567/1 befand sich eine inzwischen stillgelegte Brauerei. Eine weitere Brauerei stand auf Fl.Nr. 548/1.

Diese wurde ebenso wie ein landwirtschaftlicher Betrieb auf Fl.Nr. 565 abgebrochen. Im Plangebiet stehen 8 Gebäude unter Denkmalschutz, die durch Zeichen (D) besonders gekennzeichnet sind.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung zu regeln, die Eigenart der vorhandenen Baustruktur zu erhalten und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Unmittelbarer Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Neubau der Kreis- und Stadtparkasse auf den Grundstücken Fl.Nrn. 548/1, 565, 567, 567/1, 568, 569, 571 und 571/1. Zusammen mit dieser Neubebauung entsteht im Blockinneren ein Fußgängerbereich mit Zugängen von der Schweizergasse, der Herrnstraße und Ritterstraße. Um diesen Fußgängerbereich in seinem Bestand zu sichern, ist er als nicht überbaubare Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Gebiet wird als Kerngebiet (MK) nach § 7 BauWO festgesetzt, da die gewerbliche und geschäftliche Nutzung bei weitem überwiegt und in den Obergeschossen nur noch teilweise Wohnungen vorhanden sind. Um diese Wohnungen im Bestand zu sichern, werden in allen Gebäuden oberhalb der Erdgeschoßebene "sonstige Wohnungen" nach § 7, Abs. 2, Nr. 7 BauWO zugelassen. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden im Plangebiet Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

An einigen Stellen im Plangebiet werden die nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten. Diese verringerten Abstandsflächen sind durch Maßangaben festgesetzt, um die Eigenart der vorhandenen Baustruktur zu erhalten.

Da die vorhandenen vielfältigen Dachformen für die Eigenart der Baustruktur sehr wesentlich sind, werden sie im Bebauungsplan besonders festgesetzt.

Das Straßenbauamt Würzburg hat auf der das Plangebiet begrenzenden Prinzregent-Luitpold-Straße (Staatsstraße St 2270) einen auf das Prognosejahr 2000 hochgerechneten Dauerschallpegel von 63 dB (A) tagsüber und 56.5 dB (A) nachts ermittelt. Der Nachtwert überschreitet den in der DIN-Vornorm 18 005 für Wohnungen in Kerngebieten vorgesehenen Wert um 1.5 dB (A). Da aktive Lärmschutzmaßnahmen auf Grund der örtlichen Situation nicht möglich sind, wurde in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Für die übrigen, das Plangebiet begrenzenden Straße liegen keine Schallpegelberechnungen vor. Nach Augenschein ist der Verkehrslärm auch in diesen Straßen so hoch, daß er die Wohnruhe beeinträchtigt. In den Bebauungsplan wurde deswegen die Empfehlung aufgenommen, an diesen Straßen die gleichen Schallschutzmaßnahmen wie in der Prinzregent-Luitpold-Straße anzuordnen.

Für den ruhenden Verkehr stehen auf Erdgeschoßebene nur sehr wenige Stellplätze und Garagen zur Verfügung. Aus diesem Grunde ist eine mehrgeschossige Tiefgarage mit 177 Plätzen geplant. Die Ein- und Ausfahrt ist von der Fernstraße aus zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 567/1 und 553 vorgesehen.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebiets stehen in den öffentlichen Straßen ausreichend dimensionierte Leitungen zur Verfügung.

- IV. Das Plangebiet ist etwa 1,0 ha groß. Darin enthalten sind ca. 0,15 ha für vorhandene Straßen und ca. 0,11 für den Fußgängerbereich im Blockinneren.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen im öffentlichen Bereich keine Kosten. Der ausgewiesene Fußgängerbereich wird zusammen mit dem Neubau der Kreis- und Stadtparkasse hergestellt.

- V. Die Grundstücke können nach den Vorschriften des fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet sowie nach den Vorschriften des vierten Teils umgelegt und in ihren Grenzen neu geordnet werden, soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist.

Kitzingen, den 22.5.1986

STADT KITZINGEN



(Schardt)  
Oberbürgermeister