



Bebauungsplan Nr. 93  
„Bürgerbräu-Areal“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

### **Begründung**

in der Fassung vom 10.12.2015

## **I. Allgemeines**

### **I.1 Erfordernis der Planung**

Mitten im Zentrum der Kitzinger Altstadt befindet sich die ehem. Brauerei „Bürgerbräu“, deren Betrieb 1998 eingestellt wurde. Seitdem konnte das Gelände keiner Nachnutzung zugeführt werden. Gelegentlich wurde das Grundstück in Teilen etwa zu Stadtfesten für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Einzelne Gebäude bzw. Räume wurden zu Lagerzwecken zwischengenutzt.

Auf Initiative des Eigentümers wurde im Sommer 2012 eine Zusammenarbeit mit der TU München begonnen, bei der sich Architekturstudenten mit dem Gelände und seinen Potenzialen beschäftigten. In verschiedenen Projekten und Seminararbeiten wurden schließlich 9 Nutzungskonzepte erarbeitet, die für sich betrachtet noch nicht die nötige Umsetzungsreife aufwiesen.

In die darauffolgenden Entwicklungsschritte war maßgeblich das Stadtbauamt eingebunden. Rasch hat sich eine schwerpunktmäßige Wohnnutzung als oberstes Nachnutzungsziel herausgebildet. Das Quartier mit seiner hervorragenden Erschließungslage und entsprechendem Flächenpotenzial drängte sich mit jeder weiteren Vertiefung der Entwürfe stärker in diese Richtung auf.

Nachdem der Eigentümer das Interesse eines renommierten Wohnungsbauunternehmens wecken konnte, wurde das Projekt auf seine Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit hin geprüft. Weil beide Punkte positiv bewertet werden konnten, ist eine Investorengemeinschaft gegründet worden, die sich die Erarbeitung eines konkreten Plankonzepts zur Aufgabe gesetzt hat.

Auf Empfehlung des Stadtbauamts wurde zur Abarbeitung vielfältiger Belange die Aufstellung eines Bebauungsplans forciert, um nicht nur den Investoren Planungssicherheit zu gewährleisten, sondern auch die städtebauliche Ordnung in dem Innenstadtquartier wieder herzustellen und eine Wiederbelebung der Altstadt insbesondere mit qualitativ hochwertigem Wohnen zu erreichen.

Speziell zu diesem Thema hat die Stadt Kitzingen 2014/2015 auch eine Wohnungsmarktanalyse erstellen lassen, die für den Bereich der Innenstadt gerade diese Belebung als einen wesentlichen Kernaspekt herausstellte.

Daneben bietet der gesamte Planungsprozess auch die Chance einer intensiven Einbindung von Politik und Fachbehörden, insbesondere Denkmalschutz, sowie des Stadtheimatpflegers, um dem Projekt eine gute Qualität zu verschaffen und zu Akzeptanz bei allen Beteiligten zu führen. Zuletzt besteht auch für die Bevölkerung einschließlich der betroffenen Nachbarn im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Möglichkeit, sich durch Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen bereits frühzeitig einzubringen.

### **I.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist erforderlich, um eine planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben zu schaffen. Bislang war dieser Bereich in der Kitzinger Innenstadt nicht überplant, die vorhandene Bebauung ist im

Laufe der Jahre und Jahrzehnte „gewachsen“. Nach teilweise massiven Kriegszerstörungen im II. Weltkrieg erlebte vor allem das Umfeld der angrenzenden ‚Herrnstraße‘ einen raschen Neuaufbau. Dies führte zu einem Nebeneinander bzw. Mix aus Wohnen, Dienstleistung, Kleingewerbe und Handel.

Um dem Gebiet nun im Zuge des geplanten Vorhabens eine neue Nutzung zu verleihen und sowohl die Interessen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch der Bewohner im Umfeld zu berücksichtigen, ist hier die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Damit wird auch der grundsätzlichen Verpflichtung der Gemeinde nachgekommen, gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert. Ein besonderes Augenmerk richtet der Bebauungsplan auch auf die Steuerung bauordnungsrechtlicher Aspekte, hier insbesondere auf das Thema Abstandsflächen.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Letzteres trifft im vorliegenden Fall besonders zu, indem hier eine ehemalige Gewerbebrache nunmehr in eine innerstädtische Wohnanlage umgewandelt wird. Damit wird zugleich dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, indem dafür keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Ziele des Bebauungsplans sind:

- Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache
- Schaffung qualitativ hochwertigen Wohnraums in innerstädtischer Lage
- Neuordnung städtebaulicher Strukturen, auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange
- Berücksichtigung historischer Baustrukturen der Innenstadt

Besondere Berücksichtigung finden dabei gem. § 1 Abs. 6 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung mit Schaffung und Erhaltung stabiler Bevölkerungsstrukturen. Ebenso von gewichtiger Bedeutung sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.

Auch wenn es sich um eine vollversiegelte Fläche im Innenbereich handelt, sind auch die Anforderungen des Arten- und Naturschutzes zu berücksichtigen, da z.B. brach gefallene Gebäude etwa für Fledermäuse eine Brut- und Heimstätte darstellen können.

### I.3 Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt Kitzingen macht für dieses Änderungsverfahren von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a Abs. 2 BauGB wie folgt Gebrauch:

- **Verkürztes Aufstellungsverfahren**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

- **Keine Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

- **Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist und kein Ausgleichsflächenbedarf entsteht.

Mit der Änderung im beschleunigten Verfahren soll hier dem Bedarf nach innerstädtischem Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Dem Gebot der Zurückhaltung für bauliche Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken wird gleichzeitig Rechnung getragen.

### I.4 Plangebiet / Topografie / Größe

Das Plangebiet, einzig bestehend aus dem Flurstück Nr. 625, befindet sich im Zentrum der Kitzinger Altstadt. Es ist geprägt von geschlossener Bebauung, die nördlich und südlich an den Bestand unmittelbar angrenzt. Westlich verläuft die ‚Herrnstraße‘ und östlich die ‚Obere Kirchgasse‘, jeweils mit Zugangsmöglichkeiten zum Areal. Weitere Zugänge sind aus nördlicher Richtung über die ‚Grabkirchgasse‘ und von Süden her über die ‚Klosterbauhofstraße‘ möglich.

Die Umgebung besteht aus der für eine Innenstadt typischen Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern. In den Erdgeschosszonen ist vor allem Einzelhandel sowie z.T. Handwerk und Dienstleistung prägend. Darüber liegend befinden sich in einem etwa gleichen Verhältnis Wohnnutzungen sowie Dienstleistungsangebote. Im Westen befindet sich im Gebäude ‚Herrnstraße 11‘ auch eine Gaststätte.

Die Topografie des Plangebiets ist nahezu eben, das Gelände weist ein geringes

homogenes Gefälle von ca. 1 m über die gesamte Ausdehnung von West nach Osten auf. Die mittlere Höhenlage beträgt ca. 191,5 m ü.NN.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.930 qm (~0,4 ha).



Abbildung 1: Lage des Vorhabens im Stadtgebiet

### I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Das überplante Grundstück (Flst. Nr. 625) befindet sich vollständig in Privatbesitz. Öffentliche Flächen sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

### I.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Regionalplanerische Belange werden nicht berührt, da keine Neuausweisung eines Wohnbaugebietes außerhalb der bislang überbauten Siedlungsflächen stattfindet. Mit der Aufstellung werden die Grundsätze und Ziele des Regionalplans Region (2) Würzburg insbesondere im Hinblick auf die Stärkung der Wohnfunktion der Stadt Kitzingen und ihrer Ortsteile beachtet. Landschaftsplanerische Belange, wie Grünzäsuren, Freiflächen, Schutzgebiete und dgl. werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen, letzte Änderung wirksam geworden am 07.11.2015, ist der Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Dies entspricht einer typischen innerstädtischen Einstufung, aus der sich auch der künftige Bebauungsplan entwickelt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (2015)

## II. Inhalt der Planung

### II.1 Planungskonzept

Dem Bebauungsplan und damit seinen Festsetzungen liegt ein Planungskonzept aus dem Jahr 2015 zu Grunde, das zunächst auf Basis der Ideen aus studentischen Arbeiten entwickelt wurde und dann von der neu gegründeten Investorengemeinschaft zwischen Eigentümer und dem Wohnungsbauunternehmen aaa Real Estate AG zur weiteren Ausarbeitung an ein Architekturbüro vergeben wurde.

Bis zum Jahr 1998 war mitten in der Kitzinger Innenstadt zwischen Herrnstraße und Oberer Kirchgasse die frühere Brauerei „Kitzinger Bürgerbräu“ aktiv. Nach der Betriebsaufgabe der Brauerei gab es zahlreiche Planungsüberlegungen für eine sinnvolle Nutzung der leer stehenden bzw. nur teilweise als Lagerflächen oder sporadisch als Veranstaltungsräume genutzten Produktionsflächen. Eine realisierbare planerische und bauliche Umnutzung konnte für die speziell auf die Bierproduktion zugeschnittenen Gebäude nicht gefunden werden.

Im Sommer 2012 erfolgte auf Initiative des Grundstückseigentümers eine Zusammenarbeit mit der TU München, Lehrstuhl für nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land, bei der Studenten in verschiedenen Seminararbeiten Potenziale und Möglichkeiten des Areals herausarbeiteten. Daraus entstanden insgesamt 9 verschiedene Entwicklungs- und Nutzungskonzepte.

Anfang des Jahres 2013 konnte der Familieneigentümer Jens Fiebig das Interesse eines Investors für das Bürgerbräu-Areal wecken, eine Investorengemeinschaft wurde gegründet.

Planungsüberlegungen und Gespräche mit dem Stadtbauamt und dem Denkmalschutzamt fanden statt. Zunächst konnte jedoch keine wirtschaftlich realisierbare Möglichkeit gefunden werden, um die vorhandenen Gebäude durch reinen Umbau einer neuen Nutzung zuzuführen. Der bauliche Zustand ließ nur Lagerflächen zu und eine Umnutzung, die den heutigen gesetzlichen Anforderungen an Statik, Brand- und Schallschutz, Energieverbrauch, Belichtung und Vorschriften an die Bauausführung genügt, war in den alten Gebäuden größtenteils nicht möglich. Eine Wohnnutzung in den bis zu 22 m tiefen Räumen ließ sich mangels Belichtung ebenso nicht realisieren. Mit einer Büronutzung waren die benötigten Umbaukosten völlig unrentabel und eine Vermietung ungewiss. Eine angedachte Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss stellte sich bei näherer Prüfung weder als wirtschaftlich noch als nachhaltig heraus, weil sich die Läden versteckt abseits der Hauptlagen befinden würden. Eine Hotel- oder Veranstaltungsnutzung schloss sich u.a. aus Gründen des Brandschutzes und auch aus der Wirtschaftlichkeit aus. Eine großflächige gastronomische Nutzung bzw. Vergnügungsstätte, wie eine Diskothek, wäre an dieser Stelle ebenso völlig unpassend.

Somit richtete sich das Augenmerk der Planung auf eine Wohnbauentwicklung in hochattraktiver Innenstadtlage. Eine ehemalige Gewerbe- bzw. Industriebrache kann beseitigt und „neuem Leben“ in teilweise historischem Ambiente zugeführt werden.



Abbildung 3: 3D-Simulation - Blick in südliche Richtung aus der „Vogelperspektive“

© Sendelbach Architekten

### Raumbildung

In Anlehnung an die private Erschließungsfläche des Innenhofs wurden die neuen Baukörper raumbildend angeordnet. Durch Rückbau nicht zu erhaltender Randgebäude und großvolumiger Lagerhäuser kann zusätzlicher Belichtungsraum geschaffen werden.

Die entstehenden Hof- und Erschließungsbereiche („Brauöfe“) dienen der fußläufigen Erschließung und öffnen das Quartier nach allen Seiten zur Innenstadt.

Die Neubauten orientieren sich mit ihrer Maßstäblichkeit und der Höhenentwicklung an der umgebenden innerstädtischen Bebauung.



Abbildung 4: 3D-Simulation - Innenansicht der „Brauöfe“ mit der neuen Wohnanlage

© Sendelbach Architekten

### Wohnungen

Insgesamt werden 38 neue Wohnungen in unterschiedlichen Größen geschaffen, die größtenteils barrierefrei erstellt bzw. ausgebaut werden können (insgesamt ca. 3.400 qm Wohnfläche).

Jede Wohnung kann über die geplanten Aufzüge direkt von der Tiefgarage aus erreicht werden.

Durch die Anordnung der Gebäude kann jeder Wohnung ein Süd- oder Südwestbalcon oder (im Erdgeschoss) eine Süd- oder Südwestterrasse zugeordnet werden.

### Freiraumgestaltung

Die Grundrisse der bestehenden Innenhofflächen bleiben bestehen und werden durch verschiedene Rückbauten erweitert. Neben der Erschließungsfunktion werden diese Höfe wichtiger Teil des Wohnumfelds, das die Wohnqualität und die soziale Funktion fördert. Ein kleiner Spielplatz und begrünte Bereiche mit Sitzgelegenheiten

sollen dazu dienen, die Außenräume anzunehmen und zu beleben.

#### Baugründung/ Tiefgarage

Weite Teile des Brauereigeländes sind z.T. mehrgeschossig unterkellert. Die Gründung der Neubauten erfolgt auf Basis eines Bodengutachtens und der statischen Berechnung in Stahlbeton.

Ein Großteil der bestehenden Unterkellerung ist für eine Tiefgarage mit 38 PKW-Stellplätzen vorgesehen. Obwohl gem. städtischer Satzung in der Altstadt -baulich bedingt- kein Stellplatz nachzuweisen ist, wird die Schaffung von 1 Stellplatz pro Wohnung für notwendig erachtet, um einerseits die Innenstadt nicht zusätzlich mit ruhendem Verkehr zu belasten und andererseits für die Wohnungen mehr Komfort zu ermöglichen.

Geländebedingt kann die Zufahrt zur Tiefgarage nur über die ‚Klosterbauhofstraße‘ erfolgen, da nur hier eine Zufahrt mit zulässiger Fahrbahneigung möglich ist.

Der Innenbereich der Wohnanlage wird zugunsten der Wohn- und Aufenthaltsqualität weitestgehend autofrei gehalten werden. Möglichkeiten des Be- und Entladens bestehen.

#### Anbindung an die Innenstadt

Verkehrlich bleibt das Areal über die ‚Herrnstraße‘ an der Westseite und die ‚Obere Kirchgasse‘ von Osten bzw. über die ‚Klosterbauhofstraße‘ aus südlicher Richtung angeschlossen. Eine direkte Durchwegung nach Norden in die ‚Grabkirchgasse‘ fehlte bislang. Mittels eines Durchbruchs und Bildung einer Passage soll dort zumindest eine fußläufige Anbindung in Richtung Marktplatz geschaffen werden.

Die internen Erschließungsflächen („Brauhoöfe“) bleiben jedoch auch künftig in privater Hand und sollen nicht allgemein für die Öffentlichkeit als Fußgängerzone o.ä. zur Verfügung stehen. Für die künftigen Bewohner/Nutzer bestehen Geh- und Fahrrechte, Be- und Entladen ist möglich.

#### Denkmalschützerische Belange

Um den ehemaligen Charakter des Brauereiareals zu erhalten, sollen nach Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Stadtheimatpfleger die Außenwände der ehemaligen Schlosserei und der große Ostgiebel der alten Mälzerei erhalten werden.

Der prägende Charakter der Backsteingebäude soll auch im Neubaubereich durch Verklammerung von Teilbereichen sichtbar fortgeführt werden.

Der Kellerraum mit dem Kreuzgratgewölbe (im nördlichen Grundstücksbereich) und der darüber liegende erdgeschossige Raum mit Kreuzgratgewölbe werden saniert und sollen ebenfalls erhalten werden. Dies ist der einzige Bereich, in dem auch eine gewerbliche Nutzung, etwa ein Planungsbüro, als verträglich gesehen wird.

## **II.2 Art der baulichen Nutzung**

Es handelt sich bei der Lage des Plangebiets um eine typische innerstädtische Situation, wie sie oftmals annähernd einem Mischgebiet bzw. Kerngebiet entspricht.

Dies ist auch bei der überplanten Fläche der Fall, sodass auf die konkrete Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung verzichtet wird. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen erfolgt somit nach § 34 BauGB. Da auf ca. 2/3 des Grundstücks künftig ein deutlicher Schwerpunkt auf Wohnnutzung erfolgen soll, kommt (alternativ) die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nicht in Frage, um somit der Gefahr des „Etikettenschwindels“ zu entgehen. Gleichzeitig ist aber Wohnnutzung auch innerhalb von Mischgebieten grundsätzlich zulässig, sodass es hier also keiner näheren Regelung bedarf.

Die Steuerung der jeweils zulässigen Nutzungen auf dem Privatgrundstück obliegt letztendlich dem privaten Eigentümer.

### **II.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für den Bebauungsplan in zweierlei Weise definiert:

Zum einen über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse. Dafür wurde sowohl der Bestand (Herrnstraße) als auch die neue Planung für die Wohnanlage berücksichtigt, um die Baukörper horizontal zu gliedern. Gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil sind je nach Abschnitt 2 bis 5 Vollgeschosse möglich.

Das zweite Maß bildet die Festsetzung der maximalen baulichen Höhe mittels der Firsthöhe. Diese wird im Plan durch entsprechenden Einschrieb in Metern geregelt. Die Gebäude können so in unterschiedlicher Bauhöhe bis zum Erreichen dieses Höchstpunktes ausgeführt werden. Als Bezugspunkt wird die mittlere Geländehöhe von 191,5 m ü.NN. zu Grunde gelegt. Sie ist im zeichnerischen Teil auch nachrichtlich eingetragen.

Auf die Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird aus planerischer Sicht verzichtet, da die Werte für ein Mischgebiet (0,6) in der Innenstadt auf Grund der hochverdichteten Bauweise nicht eingehalten werden können. Rechnerisch würde sich die Grundflächenzahl nach Umsetzung des Bebauungsplans auf ca. 0,58 belaufen, die Geschossflächenzahl (GFZ) der Planung auf etwa 1,73 (nach Angaben des Architekten).

Zum Ausgleich der bislang hohen Verdichtung bzw. Versiegelung wird im Zuge der Neubebauung mit der geplanten Wohnanlage entlang des südlichen Gebietsabschnitts von der bisherigen Bauungskante zur ‚Klosterbauhofstraße‘ um ca. 5 m abgerückt, sodass hier ein neuer Freiraum geschaffen wird. Des Weiteren sollen im Bereich des Innenhofs kleinere Teilflächen entsiegelt werden, mit Grün gestaltet und auch eine kleine Spielfläche angelegt werden.

### **II.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Als Bauweise wird für die beiden „äußeren“ Teilbereiche die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind dort ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, wie es auch dem derzeitigen Bestand entspricht.

Im zentralen Teilabschnitt des Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese unterscheidet sich von der geschlossenen Bauweise dahin-

gehend, dass nur an einer Seite an die Grenze gebaut werden muss (entsprechend der Baulinien) und – wie im Fall der neu geplanten Wohnanlage – die Länge des Baukörpers mehr als 50 m betragen darf.

Analog zur Bauweise werden die überbaubaren Flächen innerhalb des Grundstücks festgesetzt. Einerseits erfolgt dies durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO, die hier vor allem den baulichen Bestand sichern. Im mittleren Bereich werden für die neue Wohnanlage dagegen Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO im zeichnerischen Teil festgesetzt. Auf die Baulinien muss gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen kann zugelassen werden. Diesbezüglich wurde ein maximales Maß der Überschreitung von 2,0 m bestimmt. Darin enthalten sind die Terrassen bzw. Balkone an der Südseite der neuen Wohnanlage. Somit wird für die spätere Ausführung der geplanten Wohnanlage eine gewisse Flexibilität bei der Ausgestaltung der Freisitze eingeräumt, ohne jedoch das Rücksichtnahmegebot zu verletzen, indem diese baulichen Anlagen zu nahe an die bestehenden Nachbargebäude an der Südseite in Richtung ‚Klosterbauhofstraße‘ herantreten.

In Anwendung von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO macht die Stadt Kitzingen dabei Gebrauch von der Abweichung von den landesspezifischen Abstandsregelungen. Auf Grund der bislang engen innenstadttypischen Bauweise waren die Gebäude i.d.R. grenzständig bzw. ohne seitliche Grenzabstände errichtet worden. Eine solche Bauweise würde insbesondere der geplanten Wohnanlage an der Südseite des Geltungsbereichs jegliche Wohnqualität nehmen. Daher soll dieses Gebäude künftig auch mindestens 5 m von der Nachbargrenze zu den Flurstücken Nr. 647 und 664 abrücken. Da die erforderliche Abstandsfläche unter Zugrundelegung der geplanten Wandhöhe und der Balkone jedoch mehr als 5 m betragen würde, wurde hier eine Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, auf die zwingend gebaut werden muss.

Mit dem so festgesetzten Mindestabstand von 5 m zur südlichen Nachbargrenze werden auch die materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen eingehalten. Dies umfasst vor allem die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen.

Mit dem „Abrücken“ der neuen Wohnbebauung gegenüber den benachbarten Bestandsgebäuden zur Südseite hin, in denen sich z.T. Fensteröffnungen befinden, wird des Weiteren auch nachbarlichen Interessen ausreichend Rechnung getragen. In diesem Fall sind die Belange einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung ebenso maßgeblich, aber auch die Anforderungen an ausreichenden Brandschutz, da das Gebäude ansonsten von seiner südlichen Rückseite etwa im Fall der Personenrettung nicht oder nur erschwert zu erreichen wäre. Auch die Vorteile einer Erhöhung der Wohnqualität durch günstigere Sozialabstände bei gleichzeitiger Rücknahme der überbauten Flächen spielt hier eine Rolle.

Dies alles ist maßgeblich für die Abweichung von den Abstandsflächenregelungen, es dient der Wahrung der dennoch erforderlichen Sicherheitsabstände und gleichzeitigen Umsetzung der städtebaulichen Ziele dieses Bebauungsplans.

## **II.5 Sonstige Festsetzungen**

Zur Erhaltung der typischen Dachlandschaft und Schaffung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes wird teilweise die Firstrichtung im zeichnerischen Teil vorgegeben. Dort, wo keine Festsetzung erfolgt, kann die Firstrichtung frei gewählt werden bzw. sollte sich am Bestand orientieren oder ist nicht relevant, da Flachdächer zum Zuge kommen.

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze (min. 1 je Wohneinheit gem. Garagen und Stellplatzverordnung) erfolgt in einer Tiefgarage. Zu diesem Zweck können die vorhandenen Brauereikeller innerhalb des Areals umgebaut werden. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt an der Südost-Ecke des Plangebiets ausschließlich zur ‚Klosterbauhofstraße‘. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Immissionen wurden in einem gesonderten Gutachten untersucht und dargestellt (siehe Ziff. II.9 i.V.m. Ziff. II.7). In Bezug auf die Herstellung von erforderlichen Stellplätzen hat die Stadt Kitzingen eine eigene Stellplatzsatzung erlassen. Danach sind die Eigentümer von Grundstücken in der Innenstadt vom Nachweis der Stellplätze befreit. Im vorliegenden Fall besteht nicht nur baulich die Möglichkeit, es sollen zur Entspannung der angespannten Parkplatzsituation in der Innenstadt sogar ausdrücklich die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden. Mit der geplanten Tiefgarage kann dieses Ziel auch realisiert werden.

Schließlich werden noch bauordnungsrechtliche und ortsgestalterische Festsetzungen getroffen, um eine hohe städtebauliche Qualität zu erzielen. Die Regelungen umfassen dabei vor allem die Dachgestaltung in Anlehnung an die vorhandenen Formen, Dachneigungen und Eindeckungsfarben bzw. Materialien der Kitzinger Altstadt. Planerische Wünsche wurden dabei berücksichtigt. Da Dachaufbauten in der Innenstadt nicht dem ursprünglichen bzw. typischen Erscheinungsbild entsprechen, sind hier nur behutsame Vorgaben in Bezug auf Dachgauben enthalten.

## **II.6 Artenschutz / Umweltbelange**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die als Worst-case-Prüfung durchgeführt werden soll, sind besonders die Vorkommen von Mauerseglern und Fledermäusen zu berücksichtigen.

Konflikte mit den Verbotstatbeständen und mögliche Verstöße dagegen sind im vorliegenden Fall nicht auszuschließen.

Eine frühzeitige Einbeziehung der Höheren Naturschutzbehörde und der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Nordbayern sollte erwogen werden, um das ggf. erforderliche Ausnahmeverfahren mit entsprechender schlüssiger Darlegung der Ausnahmeveraussetzungen und eine Abstimmung und Planung geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abzusprechen.

Der Stadt Kitzingen liegen derzeit keine Informationen über das Vorhandensein

besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Hierzu hat in der 48. Kalenderwoche 2015 eine Expertenbegehung des Geländes stattgefunden. Dabei wurde das Habitatpotenzial für geschützte Arten abgeschätzt und die Keller auf Besiedelungsspuren geschützter Fledermäuse kontrolliert. Auf Grund dieser ersten Ergebnisse wurden mögliche und notwendige konfliktmindernde Maßnahmen formuliert.

Näheres ist dem „Sachstand (Vorprüfung) saP“ des Büros ifanos Landschaftsökologie vom 30.11.2015 zu entnehmen, das als Anhang zu dieser Begründung beigelegt ist.

In jedem Fall sind bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor Beginn der Baumaßnahmen begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

Schutzgebiete gemäß Artikel 12 bis 16 und 23 des BayNatSchG sowie Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 20 ff. BayNatSchG innerhalb des Netzes Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im Umfeld nicht vor.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzgegenstände wie Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Berührungspunkte ergeben sich lediglich bei Boden- und Baudenkmalern.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 1a BauGB als bereits erfolgt und zulässig; sie sind folglich nicht zu kompensieren.

Zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zudem nicht zu erwarten.

## **II.7 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über bestehende Straßen und Wege gegeben. Zufahrten, auch für die Feuerwehr, sind aus westlicher Richtung über die ‚Herrnstraße‘ möglich, von der ‚Oberen Kirchgasse‘ an der Ostseite besteht ebenfalls eine Zufahrt (hier allerdings auf Grund eines Rundbogentors höhenbeschränkt für Lastkraftwagen).

Daneben sind zusätzlich fußläufige Anbindungen über einen Durchgang zur

„Grabkirchgasse“ an der Nordseite geplant, ein bestehender Weg ist bereits in die „Klosterbauhofstraße“ gegeben. Von dort erfolgt auch die Zufahrt in die Tiefgarage unter den ehemaligen Brauereigebäuden. Dort sind 38 Stellplätze für die Bewohner der neuen Wohnanlagen bzw. Wohnungen vorgesehen. Die Umgrenzung der Tiefgarage ist in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet, ebenso die Ein-/Ausfahrt.

Zusätzliche Erschließungsanlagen sind im Rahmen des Planverfahrens und darüber hinaus nicht erforderlich.

## **II.8 Denkmalschutz**

Unter der Nummer D-6-6226-0215 führt das Landesamt für Denkmalpflege weite Teile der Kitzinger Innenstadt mit ihrem ehemaligen Vorstädten und Teilen der Stadterweiterung als Bodendenkmal. Das Flurstück Nr. 625 und somit der gesamte Geltungsbereich befinden sich innerhalb dieses Bodendenkmals.

Schließlich stehen auch verschiedene Teile der früheren Brauereigebäude unter Denkmalschutz (Nr. D-6-75-141-116): Dieser umfasst zum einen den ehemaligen Brauereihof mit zwei zweigeschossigen traufständigen Satteldachbauten mit rundbogigen Toreinfahrten und profilierten Rahmungen. Die Obergeschosse sind teilweise in Fachwerk bzw. verputzt ausgeführt. Es finden sich vor Ort die Jahresbezeichnungen 1609 und 1679. Des Weiteren unterliegen auch verschiedene Betriebsgebäude der früheren Kitzinger Bürgerbräu diesem Denkmalschutz. Es handelt sich dabei um Ziegelbauten aus den Jahren 1901-04 (zwei Malzhäuser, Maschinenhaus, Sudhaus und Lager-, Gär- und Kühlhaus).

## **II.9 Immissionsschutz (Verkehrslärm)**

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen des Vorhabens sind die schallimmissionstechnischen Auswirkungen des Verkehrslärms der Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage auf die umgebende schutzbedürftige Bebauung zu untersuchen und die ggf. erforderlichen Festlegungen für den Schallimmissionsschutz aufzuzeigen. Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro W. Tasch, Würzburg, eine fachgutachterliche Bewertung eingeholt, die als Anlage zu dieser Begründung beigefügt ist.

In dem Gutachten werden z.B. anhand eines 3D-Rechenmodells die baulichen Parameter der vorhandenen und geplanten Bebauung abgebildet. Von besonderem Augenmerk war dabei die Ermittlung der Emissionen unter Berücksichtigung der Schallquellen des PKW-Parkverkehrs im Freien sowie der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage. Es wurden dazu Beurteilungs- und Spitzenpegel an der nächstliegenden schutzbedürftigen Bebauung errechnet.

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass durch das Vorhaben in Bezug auf Verkehrslärm die einschlägigen Vorschriften eingehalten, technische Grenzwerte teil-

weise deutlich unterschritten werden. Grundsätzlich sind die Stellplatzimmissionen von Wohnanlagen als übliche Geräusche eines heutigen Wohnumfeldes hinzunehmen und sie unterliegen auch keinen Richt- oder Orientierungswerten. Bei Berechnungen sind zudem Spitzenpegel infolge der Nutzung von Stellplätzen an Wohnanlagen (z.B. Türeenschlagen, Motorstart etc.) gemäß allgemeiner Rechtsprechung nicht zu berücksichtigen.

Infolge des künftigen Verkehrs in der ‚Klosterbauhofstraße‘ ändert sich zwar das Niveau der bisherigen Schallimmissionsbelastung und wird v.a. von der Zufahrt zur neuen Tiefgarage bestimmt. Dabei werden jedoch die „Orientierungswerte“ der DIN 18005 für ein hier anzunehmendes Mischgebiet (typische Innenstadtsituation) von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts unterschritten (siehe auch Tabelle auf S. 8 des Gutachtens).

Weiterhin wurde die bauliche Ausführung der Tiefgarageneinfahrt bewertet. Der Einbau von schallabsorbierenden Decken ist heute bei der Konstruktion von solchen Einhausungen allgemein anerkannte Regel der Schallschutztechnik. In die Baugenehmigung werden entsprechende Anforderungen aufgenommen.

Relevant könnte lediglich noch das Thema der Tiefgaragenbelüftung sein. Hierzu liegen derzeit keine näheren (technischen) Informationen vor. Im Interesse der Nachbarschaft und der künftigen Bewohner ist auch hier darauf zu achten, dass ausreichender Lärmschutz zu gewährleisten ist.

## **II.10 Ver- und Entsorgung**

Auf Grund seiner innerstädtischen Lage und bisherigen Nutzung ist das Plangebiet an die bestehenden Entwässerungsanlagen angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Ein öffentlicher Kanal befindet sich westlich in der Herrnstraße und östlich in der Oberen Kirchgasse. Beide Kanäle sind ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Abwassermengen der geplanten Nutzung aufzunehmen.

Ein weiterer Abwasserkanal befindet sich südlich des Plangebiets in der ‚Klosterbauhofstraße‘. Auch dorthin kann Entwässert werden.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser ist durch den örtlichen Versorger, die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen, gewährleistet.

Ebenso steht im vorhandenen Wassernetz eine ausreichende Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

Ein Veränderung bzw. Anpassung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist auf Grund der Planung demnach nicht erforderlich.

## **III. Bodenordnung**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da das einzige Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin in privatem Eigentum bleibt. Soweit ggf. erforderlich, können private Grenzregelungen durchgeführt werden.

**IV. Städtebauliche Daten****IV.1 Flächenbilanz:**

Überbaute Gebäudeflächen	2.295 m <sup>2</sup>
Private Verkehrs-/Freiflächen	1.638 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	<u>3.933 m<sup>2</sup></u>

**IV.2 Bauliche Nutzung**

Wohneinheiten gesamt (gerundet):	40 WE
Einwohner: (40 WE x 2,5)	100 EW
Nettowohndichte:	411 EW/ha
Bruttowohndichte:	254 EW/ha

Anlagen zur Begründung:

(1) Vorprüfung / Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bauvorhaben Bürgerbräu, ifanos Landschaftsökologie, Nürnberg, vom 30.11.2015

(2) Bewertung der Schallimmissionen infolge der Tiefgaragennutzung zum Bebauungsplan „Bürgerbräu-Areal“ der Stadt Kitzingen, Vorabzug V01, Sachverständigenbüro W. Tasch, Würzburg, vom 01.12.2015