

Stadt Kitzingen

Bebauungsplanverfahren Nr. 93
„Bürgerbräu-Areal“, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemeinsame Abwägungsvorlage über die Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgestellt: 23.02.2016

Stadt Kitzingen – Stadtbauamt
Sachgebiet Stadtplanung

A. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2015 an der Planung beteiligt und über die Offenlage benachrichtigt:

aaa Real Estate GmbH, Herr Erik Koller	Schwaig
Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, Kitzingen	Kitzingen
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Kitzingen
Amt für Ländliche Entwicklung	Würzburg
Architekturbüro Sendelbach	Urspringen
Bayer. Bauernverband	Kitzingen
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Memmelsdorf
Bayernwerk AG	Schweinfurt
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen	Kitzingen
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	München
Deutsche Flugsicherung GmbH	Langen
Deutsche Post AG	Nürnberg
Deutsche Telekom Technik GmbH	Würzburg
Ev.-Luth.-Kirche Dekanat Kitzingen	Kitzingen
Fernwasserversorgung Franken	Uffenheim
Freiwillige Feuerwehr Kitzingen	Kitzingen
Gemeinde Großlangheim	Großlangheim
Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e.V.	Würzburg
Handwerkskammer für Unterfranken	Würzburg
Immobilien Verwaltung Fiebig	Kitzingen
Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	Würzburg
Kabel Deutschland	Nürnberg
Kath. Pfarramt St. Johannes, Kitzingen	Kitzingen
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	Hilpoltstein
Landratsamt Kitzingen	Kitzingen
Landratsamt Kitzingen - Kreisbrandrat	Kitzingen
Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen	Kitzingen
Markt Schwarzach	Schwarzach
N-ERGIE Netz GmbH	Nürnberg
Open Grid Regional GmbH (ehem. Ferngas Nordbayern)	Essen
PLEdoc GmbH	Essen
Polizeiinspektion Kitzingen	Kitzingen
Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern	Nürnberg
Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern	Bayreuth
Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsicht	Würzburg
Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde	Würzburg
Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde	Würzburg
Stadt Kitzingen, Rechts- und Ordnungsamt	Kitzingen
Stadt Kitzingen, SG Bauverwaltung	Kitzingen
Stadt Kitzingen, SG Tiefbau	Kitzingen
Stadt Mainbernheim	Mainbernheim
Stadt Ochsenfurt	Ochsenfurt
Stadtheimatpfleger Dr. Knobling	Kitzingen
VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee	Iphofen
VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen	Kitzingen
VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried	Kitzingen
VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim	Kitzingen
VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld	Kitzingen
VG Marktbreit, Stadt Marksteft	Marktbreit
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	Aschaffenburg

Keine Äußerung innerhalb der gesetzten Frist (29.01.2016):

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und machten von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern, keinen Gebrauch oder gaben keine Anregungen bzw. Hinweise. Somit kann davon ausgegangen werden, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden und Einverständnis mit der vorliegenden Planung besteht.

aaa Real Estate GmbH, Herr Erik Koller	Schwaig
Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, Kitzingen	Kitzingen
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Kitzingen
Architekturbüro Sendelbach	Urspringen
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen	Kitzingen
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	München
Deutsche Post AG	Nürnberg
Ev.-Luth.-Kirche Dekanat Kitzingen	Kitzingen
Gemeinde Großlangheim	Großlangheim
Immobilien Verwaltung Fiebig	Kitzingen
Kath. Pfarramt St. Johannes, Kitzingen	Kitzingen
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	Hilpoltstein
Landratsamt Kitzingen - Kreisbrandrat	Kitzingen
Markt Schwarzach	Schwarzach
N-ERGIE Netz GmbH	Nürnberg
Open Grid Regional GmbH (ehem. Ferngas Nordbayern)	Essen
Polizeiinspektion Kitzingen	Kitzingen
Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsicht	Würzburg
Stadt Kitzingen, SG Tiefbau	Kitzingen
Stadt Ochsenfurt	Ochsenfurt
Stadtheimatpfleger Dr. Knobling	Kitzingen
VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim	Kitzingen
VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld	Kitzingen
VG Marktbreit, Stadt Marktsteft	Marktbreit

Anregungen und Hinweise:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise vorgebracht (s. nachfolgende Tabelle):

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise:

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
1. Handelsverband Bayern e.V., vom 21.12.2015 (Eingang: 21.12.2015 per Email)	
<p>Der Einzelhandelsverband Bayern e.V. begrüßt in seiner Stellungnahme, dass es einer Investorengemeinschaft und der Stadt Kitzingen gelungen ist, die langgebrach liegende Brauerei einer Nachnutzung zuzuführen. Dies sei auch in den Einzelhandelsgutachten stets einer der vornehmlichen Arbeitsbereiche gewesen. Nachdem die Schaffung von Verkaufsflächen unwirtschaftlich erscheint, besteht durch die Nutzung als wertiges Wohnquartier die Chance, der Stadt und dem Handel im Zentrum neue Frequenzen zu verschaffen.</p> <p>Insofern hat der Handelsverband Bayern e.V. keine Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
2. Fernwasserversorgung Franken, vom 22.12.2015 (Eingang: 23.12.2015)	
<p>Die Überprüfung des Planentwurfs durch die Fernwasserversorgung Franken hat ergeben, dass in dem Bereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 93 keine Berührungspunkte mit Anlagen der Fernwasserversorgung Franken bestehen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Hinweise: Bezüglich der Anlagen Dritter wurden weitere Versorgungsunternehmen beteiligt.</p>
3. Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern, vom 21.12.2015 (Eingang: 21.12.2015 per FAX)	
<p>Wie das Luftamt Nordbayern in seiner Stellungnahme mitteilt, besitzt das innerstädtische Vorhaben im Hinblick auf eine mögliche zivile Nachnutzung der östlichen Teile des ehemaligen Militärflugplatzes Kitzingen für den dortigen Flugbetrieb keine Merkmale eines Luftfahrthindernisses (§ 12 LuftVG).</p> <p>Gegen die Bauleitplanung werden keine Einwände erhoben.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
4. Sachgebiet 60-Bauverwaltung der Stadt Kitzingen, vom 04.01.2016 (Eingang: 05.01.2016)	
<p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplans bestehen seitens des SG 60 keine Einwände.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
7. Freiwillige Feuerwehr Kitzingen, vom 11.01.2016 (Eingang: 13.01.2016), ergänzt am 28.01.2016	
<p>Zum Bebauungsplan nimmt der Stadtbrandinspektor der Freiwilligen Feuerwehr Kitzingen wie folgt Stellung:</p> <p>1. Vorbemerkung</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Belange des vorbeugenden Brandschutzes sowie Belange des Baurechts bleiben unberücksichtigt.</p> <p>2. Berücksichtigte Grundlagen der Festsetzungen des Bebauungsplanes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus zeichnerischen und textlichen Festlegungen ist zu entnehmen, dass die Zufahrt zu den Objekten (Innenhof) über die Obere Kirchgasse und Klosterbauhofstraße erfolgen soll. • Im Areal sind Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen und 40 Wohneinheiten mit 100 Anwohnern vorgesehen. • Auf Grund der gesamtbaulichen Situation im Bereich ist eine Rettung aus den Obergeschossen mittels Feuerwehrleitern – wenn kein zweiter Rettungsweg baurechtlich vorgeschrieben sein sollte – nur über den Innenhof möglich. • Aufstellflächen/Bereitstellungsräume für Feuerwehrfahrzeuge sind im Altstadtgebiet nicht in dem Maße vorhanden, dass gezieltes Abrufen von Fahrzeugen aus dem Bereitstellungsraum problemlos möglich ist. Im Bereich Herrstraße und Ritterstraße ist aneinander vorbeifahren von Großfahrzeugen möglicherweise problematisch, im Bereich Obere Kirchgasse gar nicht möglich. <p>3. zu IV.8 Feuerwehrzufahrt der textlichen Festsetzungen</p> <p>Die Zufahrt zum Innenhof ist festgelegt über die Ritterstraße, Obere Kirchgasse und Klosterbauhofstraße. Die Auslegung der Feuerwehrzufahrten muss auf Grund der gegebenen Bebauungssituation und der Fahrbahnbreiten über die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs hinausreichen und die Zufahrt zur Klosterbauhofstraße einschließen. Eine Alleinige Einhaltung der Zufahrtsanforderungen innerhalb der vorliegenden Grenzen des Bebauungsplanes ist nicht ausreichend, wenn die Zufahrt zum Gebiet nicht möglich ist. Entsprechendes ist bei der Zufahrt zu der Tiefgarage zu berücksichtigen.</p> <p>Die bestehenden Durchgänge von Oberer Kirchgasse und Herrstraße sind zu</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Belange des <u>vorbeugenden Brandschutzes</u> werden fachgutachterlich im Rahmen des Bauantrags geprüft (sog. B-II-Bescheinigung) und sind nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der <u>abwehrende Brandschutz</u> durch die Feuerwehr ist für das Plangebiet gegeben. Es handelt sich hierbei um ein konkretes Bauvorhaben in einem gewachsenen Innenstadtbereich. Die erforderlichen Rettungswege sind grundsätzlich ausreichend. Ebenso ist die Grundversorgung mit Löschwassergesichert (s. unten).</p> <p>Sofern im konkreten Fall noch weitere Maßnahmen, wie z.B. verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich werden, um beispielsweise Anfahrtswege und Rettungszufahrten von außen zu sichern, wird dies spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und von den zuständigen Fachstellen bewertet.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>erhalten, um Zugang zu den Objekten zu erlangen, wenn die Zufahrt über Klosterbauhofstraße aus welchen Gründen auch immer, im Einzelfall nicht gegeben ist oder ein Rettungs- oder Brandbekämpfungsangriff sachlich von mehreren Seiten erforderlich ist.</p> <p>Die Fahrstraßen auf dem Gelände müssen für die Feuerwehrfahrzeuge hindernisfrei befahrbar sein. Die Feuerwehrfahrzeuge können folgende Werte aufweisen: Eine Achslast von 10 t oder mehr, ein Gesamtgewicht von bis zu 18 t, eine Länge von bis zu 11 m bei einer Breite von 2,55 m und einer Höhe von 3,50 m sowie einem maximalen Wendekreis von 19,0 m. Zusätzlich sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.</p> <p>4. zu III.2 Garagen und Stellplätze</p> <p>Der Innenhof muss, soweit es sich auch der Bebauung, Nutzung, Rettungswegeanforderung ergibt, den Anforderungen zum Aufstellen von tragbaren Leitern, Anhängelleitern und möglicherweise – wenn erforderlich – Drehleiter entsprechen. Dies ist bei den auf dem Grundstück selbst geforderten Stellplätzen zu berücksichtigen. Weder Stellplätze noch Garagen dürfen die Nutzbarkeit des zweiten Rettungsweges beeinträchtigen.</p> <p>5. Sonstiges</p> <p>Die Einhaltung der Anforderungen an die Bereitstellung von Löschwasser im Rahmend es Grundschutzes für die geplante Nutzung sind zu prüfen und ggf. entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p><u>Ergänzung der Stellungnahme am 28.01.2016:</u></p> <p>Auf Basis der Erkenntnisse während des Ortstermins am Bürgerbräu-Areal am 26.01.2016 und der Anfahrtprobe mit dem Fahrzeug Drehleiter, ergänzt der Stadtbrandinspektor seine obige Stellungnahme im Punkt 3 „Feuerwehrezufahrt“ um folgenden Text:</p> <p>Nach einer Probeanfahrt durch die Drehleiter und den vor Ort gewonnenen Erkenntnissen und mittels der Angaben von Herrn Fiebig (Eigentümer) zum geplanten Wohnobjekt, wird die Feuerwehranfahrt zum Objekt wie folgt festgelegt:</p> <p>Die Anfahrt erfolgt über Ritterstraße und Herrnstraße über die Torzufahrt in der Herrnstraße. Der oder die (künftigen) Eigentümer haben durch geeignete Maß-</p>	<p>Die Zusicherung, dass die erforderliche Löschwassermenge von max. 48 m³/h zur Verfügung steht, wurde von Seiten der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen in ihrer Stellungnahme gegeben. (s. Ziff. A.10).</p> <p>Die Ergänzung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist dadurch nicht veranlasst. Die textlichen Festsetzungen unter Ziff. IV.8. wurden auf Grund der Erkenntnisse aus dem Ortstermin und der Anfahrtprobe vom 26.01.2016 ergänzt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nur die Belange des abwehrenden Brandschutzes durch die örtliche Feuerwehr zu berücksichtigen. Durch den Ortstermin konnten auf Grund der komplexen örtlichen und baulichen Ausgangssituation Vorkehrungen getroffen und verschiedene Szenarien durchdacht werden, um für den Brand- oder Rettungsfall eine optimale Vorbereitung treffen zu können.</p> <p>Somit kann der ergänzenden Stellungnahme der Feuerwehr bezüglich Klarstel-</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>nahmen eine für die Feuerwehr behinderungsfreie Zufahrt zu den Objekten durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr (Drehleiter, Löschgruppenfahrzeug) zu Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen zu sorgen.</p>	<p>lung der Rettungswege bzw. Zufahrt gefolgt werden. Im Falle des hier vorliegenden Bauprojekts sind die konkreten baulichen (abwehrenden) Brandschutzanforderungen im Bauantrag zu prüfen, der Nachweis erfolgt durch einen Sachverständigen.</p>
<p>8. Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde, vom 14.01.2016 (Eingang: 15.01.2016 per Email)</p>	
<p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem vorliegenden Bauleitplanentwurf im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG wie folgt Stellung:</p> <p>Die Umnutzung des ehemaligen Brauereiareals in eine innerstädtische Wohnanlage unterstützt die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen insbesondere zur Innenentwicklung (Z 3.2 LEP und B II Z 2.3 RP 2).</p> <p>Dabei liegt das Plangebiet innerhalb des Denkmals D-6-6226-0215 „Archäologische Befunde des Mittelalters sowie der frühen Neuzeit im Bereich der Kernstadt von Kitzingen mit ehemaligen Vorstädten und Stadterweiterung“. Nach Grundsatz 8.4.1 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.</p> <p>Gemäß Grundsatz B II 6.5 RP 2 soll bei der Siedlungsentwicklung auf Bodendenkmäler Rücksicht genommen werden.</p> <p>So bestehen seitens der höheren Landesplanungsbehörde keine Einwände gegen den Planentwurf, so denn auch die Denkmalschutzbehörde diesem zustimmt.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des ehem. Militärflugplatzes Kitzingen, für den eine Genehmigung zur zivilen Nachnutzung als Sonderlandeplatz beantragt ist. Insofern sollte, falls nicht bereits geschehen, auch die zuständige Fachbehörde (Luftamt Nordbayern) beteiligt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Raumordnung und</p>	<p>Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Hinweise zum Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler) sind in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. IV.6 enthalten und auch vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geprüft und bestätigt worden (vgl. Stellungnahmen Ziff. A.9).</p> <p>Das Luftamt Nordbayern wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Auf dessen Stellungnahme unter Ziff. A.3 wird verwiesen, ebenso auf die Einbeziehung der Deutschen Flugsicherung (Stellungnahme Ziff. A.17).</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.	
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, vom 11.01.2016 (Eingang: 18.01.2016)	
<p>Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>In den „nachrichtlichen Hinweisen“ sind unter Kapitel VI.6 Denkmalschutzgesetz folgende Änderungen vorzunehmen:</p> <p>Der 1. Absatz mit Hinweis auf Art. 8 kann entfallen.</p> <p>Der 3. Absatz ist wie folgt zu ändern (Änderungen sind fett hervorgehoben):</p> <p>„Für jede Art von Veränderung und Bodeneingriffen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 7 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 und Art. 7 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal und das Bodendenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen“.</p> <p>Weiterhin liegen keine ausreichend beurteilungsreifen Planunterlagen, insbesondere zur geplanten Tiefgarage sowie zu den geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen und den vorgesehenen Oberflächenwasserspeichern (Zisternen) vor.</p> <p>Das LfD bittet, diese Unterlagen sowie einen Bestandsplan, insbesondere zu den Brauereikellern, nachzureichen.</p> <p>Ansonsten ist anzuführen:</p> <p>Im betroffenen Plangebiet liegen folgende Bodendenkmäler:</p> <p>Archäologische Befunde des Mittelalters sowie der frühen Neuzeit im Bereich der Kernstadt von Kitzingen mit ehemaligen Vorstädten und Stadterweiterung (Denkmalnummer D-6-6225-0215). Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits be-</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird durch die Stellungnahme nicht ausgelöst.</p> <p>Die korrigierenden Hinweise zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen wurden entsprechend in textlichen Festsetzungen und der Begründung übernommen.</p> <p>Die gewünschte Zusendung der Bestandsunterlagen zu den Brauereikellern erfolgte am 15.02.2016 im Rahmen der Fachstellenbeteiligung zum bereits vorliegenden Bauantrag für das Projekt.</p> <p>Die Hinweise zum Bodendenkmal sind bereits im Bebauungsplan enthalten.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>rücksichtigten und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung/ Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.blfd.bayern.de zugängliche BayernViewer-Denkmal. Die digitalen Denkmalkartierungen sind auch als sog. Geowebdienst (WMS) verfügbar.</p> <p>Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahme berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.</p> <p>Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der vorliegenden Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.</p> <p>Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 04. Juni 2003, Az.: 26</p>	<p>Eine Verlagerung bzw. ein alternativer Standort des Vorhabens scheiden aus, da das Projekt ortsgebunden ist. Es besteht ja gerade der Zweck in einer Nachnutzung einer brach gefallenen Industrieanlage zu innerstädtischem Wohnen.</p> <p>Die Bauherren/Investoren sind über die zwingende Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG in Kenntnis gesetzt.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff.; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern kann der Homepage unter http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf entnommen werden.</p> <p>In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-IVV-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 04. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08. n.v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 29 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege besteht grundsätzlich Einverständnis, da das Projekt im Vorfeld kontinuierlich mit dem zuständigen Gebietsreferenten abgestimmt wurde. Die konkrete Planung erhält nach Art. 6 DSchG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, zu dem das BLfD dann eine detaillierte Stellungnahme abgeben wird.</p>	<p>Auf die Festsetzung des Bodendenkmals gem. § 9 Abs. 6 BauGB unter Ziff. II.8 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beteiligung des LfD zum Bauantrag wird zugesichert und ist bei Erstellung dieser Abwägungstabelle erfolgt.</p>
<p>10. Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen, vom 18.01.2016 (Eingang: 19.01.2016)</p>	
<p>Von Seiten der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH werden keine Bedenken bzw. Anregungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans vorgebracht.</p> <p>Der Energiebedarf der zukünftigen Anwesen wird über die vorhandene Netzstruktur in den Erschließungsstraßen „Herrnstraße, Obere Kirchgasse, Klosterbauhofstraße“ zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die durch das öffentliche Trinkwassernetz bereit gestellte Löschwassermenge ist an den vorhandenen Ausseispunkten (Unter- und Überflurhydranten) auf</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Der erforderliche Grundschutz mit Löschwasser ist damit abgedeckt.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
maximal 48 m ³ /h begrenzt.	
11. Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde, vom 19.01.2016 (Eingang: 19.01.2016 per Email)	
<p>Per Email weist die Höhere Naturschutzbehörde auf folgenden Sachverhalt hin: Eine direkte Beteiligung der höheren Naturschutzbehörde in diesem Bebauungsplanverfahren ist rechtlich nicht notwendig. Es obliegt der Stadt Kitzingen als Plangeber, die Belange des Besonderen Artenschutzes im Verfahren zu würdigen und dabei objektiv abzuschätzen, ob die Umsetzung der Planung, ggf. unter Beachtung konfliktminimierender Maßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz verstoßen kann. Bei anzunehmenden Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote muss in die Ausnahme- bzw. Befreiungslage hineingeplant werden. Das bedeutet, dass im Falle eines möglichen Verstoßes gegen die Verbote des Artenschutzes darzulegen und zu begründen ist, dass bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass die fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme bzw. Befreiung vorliegen und somit deren Erteilung rechtlich möglich ist.</p> <p>Der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde kommt bei dieser artenschutzrechtlichen Einschätzung ein besonderes Gewicht zu.</p> <p>Vor Umsetzung des Bebauungsplans müssen bei möglichen Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote die konkreten artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen dann für die einzelnen Vorhaben erteilt werden. <u>Das bedeutet, der Bauherr braucht für die eigentliche Durchführung des Vorhabens eine gesonderte Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Unterfranken.</u> Hierfür muss er im Vorfeld einen entsprechenden Antrag bei Regierung von Unterfranken stellen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Bauherren/Investorengemeinschaft ist über die zwingende Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Zur fachlichen Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde siehe auch Ziff. A.16.</p>
12. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, vom 21.01.2016 (Eingang: 22.01.2016 per Email)	
<p>Der Entwurf des Bebauungsplans wurde dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit der Bitte um Stellungnahme übersandt.</p> <p>Der Entwurf beinhaltet die Umnutzung eines ehemaligen Brauereigeländes zu Wohnnutzung. Das Wasserwirtschaftsamt geht davon aus, dass die wasserwirtschaftliche Erschließung entsprechend den Regeln der Technik erfolgen</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>soll.</p> <p>Auf Grund der Vornutzung des Geländes kann erwartet werden, dass bei Erdarbeiten belasteter Boden gefunden wird. Dieser wäre zu deklarieren und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu verwerten bzw. zu entsorgen.</p> <p>Bei Beachtung der Hinweise besteht Einverständnis.</p>	
<p>13. Gemeinde Rödelsee, vom 20.01.2016 (Eingang: 25.01.2016)</p>	
<p>Die Gemeinde Rödelsee teilt mit, dass das Anschreiben zur Entwurfsbeteiligung als Nachbargemeinde vom 16.012.2015 zur Kenntnis genommen wurde. Mit Beschluss vom 11.01.2016 wurde festgestellt, dass Belange der Gemeinde Rödelsee nicht betroffen sind.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
<p>14. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern, vom 21.01.2016 (Eingang: 25.01.2016)</p>	
<p>Das Bergamt Nordbayern teilt in seiner Stellungnahme mit, dass nach den ihm vorliegenden Unterlagen durch das Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken wahrzunehmenden Aufgaben berührt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass nördlich des angefragten Bereichs alter Kalksteinabbau dokumentiert ist. Das Vorhandensein weiterer hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den einzelnen Vorhaben ist bei der Baugrunduntersuchung ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen. Des Weiteren ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.</p> <p>Informativ wird angemerkt, dass das Vorhaben von dem Bewilligungsfeld „Kitzinge“ verliehen auf Steinsalz und Sole überdeckt wird. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z.B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Ergänzung bezügl. „Alter Bergbau“ erfolgt in den nachrichtlichen Hinweisen der textlichen Festsetzungen unter Ziff. IV.10.</p>
<p>15. Stadt Kitzingen, SG Öffentliche Sicherheit und Ordnung/Straßenverkehrsbehörde, vom 22.01.2016 (Eingang: 01.02.2016)</p>	
<p>Mit Schreiben vom 16.12.2015 wurde das Sachgebiet 31 gebeten, zum Bebauungsplan Stellung zu nehmen.</p> <p>Die Verkehrswege zum Erschließungsgebiet über die Obere Kirchgasse sind</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit Vertretern des Bauamts, der Straßenverkehrsbehörde, der Freiwilligen Feuerwehr und dem Eigentümer wurden am</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>relativ beengt. Hier ist ein Begegnungsverkehr nur mit Schrittgeschwindigkeit möglich. Die Verhältnisse in der Klosterbauhofstraße sind so eng, dass hier ein Begegnungsverkehr von zwei PKW kaum möglich ist. Daher sollte für diesen Bereich eine geeignete Vorfahrtsregelung geschaffen werden.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr hat ausschließlich über die Zufahrt Klosterbauhofstraße zu erfolgen. Um in diesem Bereich eine ungehinderte Zufahrt zu ermöglichen, wird es notwendig werden, dass im Bereich der Klosterbauhofstraße, auf Grund der geringen Straßenbreite, ein absolutes Halteverbot eingerichtet wird.</p> <p>Eine Erschließung des Bebauungsplangebietes für den Kraftverkehr über die Herrnstraße ist nicht möglich. Der Zugang Herrnstraße befindet sich im Bereich der Fußgängerzone, welche mit Zeichen 242.1 StVO beschildert ist. Das Befahren dieses Bereichs mit Kraftfahrzeugen oder anderen Verkehrsmitteln ist daher nicht erlaubt. Da die Anwohner die Möglichkeit haben über die Klosterbauhofstraße den Bereich anzufahren, liegen auch keine Gründe für die Erteilung einer Ausnahme vom Verbot des Befahrens einer Fußgängerzone vor. Es ist daher durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet für den Kraftverkehr über die Herrnstraße unterbunden wird.</p>	<p>26.01.2016 das Areal und die äußeren Zufahrten in Augenschein genommen. Dabei wurde gemeinsam erörtert, wie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgen kann. Dabei ist festzuhalten, dass die an der Westseite des Plangebiets verkaufende Herrnstraße als Fußgängerzone ausgewiesen ist und somit keine dauerhafte oder regelmäßige Zufahrt darstellen kann. Auf Grund der örtlichen und baulichen Gegebenheiten ist letztendlich die Zufahrt nur aus östlicher Richtung über die Klosterbauhofstraße möglich. Von dort wird gleichzeitig auch die Tiefgarage unter dem Brauerei-Areal angefahren. Grundsätzlich ist diese Zufahrt für die mögliche Zahl von 38 Fahrzeugen, die in der Tiefgarage untergebracht werden können, geeignet. Die Planungen des ausführenden Architekturbüros haben dies ergeben. Straßenverkehrsrechtliche oder etwa technische Steuerungseinrichtungen, wie Ampeln, sind nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Hierzu wird im Rahmen des Bauantrags parallel gehandelt.</p> <p>Aus Sicht der Stadtplanung wird die Option angestrebt, die Klosterbauhofstraße mittelfristig umzugestalten und als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen. Somit wird der Charakter des Straßenzuges hervorgehoben. Gleichzeitig erhöht sich damit auch das gegenseitige Rücksichtnahmegebot aller Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, motorisierter Verkehr). Zusätzliche Beschilderungsmaßnahmen, etwa mit Halteverboten, erübrigen sich dann, da innerhalb verkehrsberuhigter Zonen grundsätzlich nicht geparkt werden darf, ausgenommen in markierten Flächen.</p> <p>Bei dem Ortstermin wurde darüber hinaus festgelegt, dass über die Herrnstraße von Westen lediglich die Feuerwehrezufahrt im Brand- und Rettungsfall erfolgen wird (s. auch Ziff. A.7).</p>
<p>16. Landratsamt Kitzingen, vom 27.01.2016 (Eingang: 27.01.2016 per Email), ergänzt am 16.02.2016 (Untere Naturschutzbehörde)</p>	
<p>Die zuständigen Fachstellen beim Landratsamt Kitzingen haben den Entwurf jeweils aus ihrer Sicht geprüft und teilen Folgendes mit:</p> <p><u>ÖPNV</u></p> <p>Es bestehen keine Einwände. Es liegen mehrere Haltepunkte in geringer Entfernung.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist dadurch nicht veranlasst.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><u>Gesundheit</u> Es besteht Einverständnis.</p> <p><u>Behindertenbeauftragter</u> Laut Planungsunterlagen werden 38 neue Wohnungen geschaffen, die größtenteils barrierefrei erstellt bzw. ausgebaut werden können. Hierbei ist Art. 48 Abs. 1 Sätze 1 bis 3 der Bayerischen Bauordnung zu beachten: Art. 48 - Barrierefreies Bauen (1) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. In den Wohnungen nach den Sätzen 1 und 2 müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein. Art. 32 Abs. 6 Satz 2, Art. 35 Abs. 2 und Art. 37 Abs. 4 und 5 bleiben unberührt. Es wird begrüßt, dass lt. Planung jede Wohnung über die geplanten Aufzüge direkt von der Tiefgarage aus erreicht werden kann. Aus Sicht des Behindertenbeauftragten ist bei der Gesamtplanung darauf zu achten, dass bei der Baumaßnahme die Mindestanforderungen lt. DIN 18040-2 umgesetzt werden. Dies betrifft sowohl die Verkehrs- und Bewegungsflächen (Gehwege, PKW-Stellplätze, Zugangs- und Eingangsbereiche usw.) als auch den Ausbau der Wohnungen selbst (mindestens ein Drittel der Wohnungen barrierefrei).</p> <p><u>Technischer Umweltschutz</u> Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist dadurch nicht veranlasst. Die Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind erst im Rahmen des Bauantrags zu prüfen und bei der Umsetzung zu beachten.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist dadurch nicht veranlasst. Auf die schallabsorbierende Ausführung der Tiefgaragenöffnung ist im Zuge</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>entfällt hierbei weitgehend. Von der Festsetzung eines Gebietstyps wurde im Bebauungsplan abgesehen. Der Stadtkernbereich Kitzingens ist im Flächennutzungsplan insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt. Unter Lärmschutzgesichtspunkten ist es unerheblich, ob es sich um Kern- oder Mischgebiet handelt, da der Schutzgrad identisch ist.</p> <p>Der Planbereich soll vorrangig wohnbaulichen Nutzungen zugeführt werden. Für eine zugehörige Tiefgarage wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, das die zu erwartende Lärmsituation im Bereich der Garagenzufahrt aufzeigt. Immissionsschutzrechtliche Regelungen greifen vorliegend nicht (siehe dazu u. a. Entscheidungen des Bay VGH vom 13.03.2014, Az. 15 ZB 13.1017, und vom 19.03.2015, Az. 9 CS 14.2441). Die Verträglichkeit der Tiefgarage mit dem Wohnumfeld bemisst sich nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Sozialadäquanz einer solchen Einrichtung. Dies kommt im Lärmgutachten und in der Planbegründung in Ziff. II.9 zum Ausdruck.</p> <p>In diesem Sinne ist die Tiefgaragenöffnung angemessen schallabsorbierend zu verkleiden (Seitenwände, Decke). Erforderliche Fort- und Zuluftanlagen sind entsprechend so auszulegen, dass erhebliche und vermeidbare Belästigungen für Wohnnachbarschaft ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft</u> Es bestehen keine Einwände.</p> <p><u>Bodenschutzbehörde</u> Fl.-Nr. 625 der Gmkg. Kitzingen ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> (ergänzt am 16.02.2016) <u>Bei beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können und welche Lösungsansätze sich für evtl. auftretende Probleme ergeben können:</u></p>	<p>der baulichen Umsetzung zu achten. Regelungen hierzu sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gleichfalls gilt dies für die erforderlichen Zu- und Ablufteinrichtungen der Tiefgarage.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise werden durch die ausführenden Architekten berücksichtigt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p>Die Auflagen zum Artenschutz (CEF- und FCS-Maßnahmen) wurden in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. II.9 ergänzt, soweit nicht bereits vorhanden.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><u>Beschreibung des Vorhabens sowie vorgelegte Unterlagen:</u></p> <p>Die ehemalige Bürgerbräu-Brauerei zwischen der Herrnstraße und der Oberen Kirchgasse soll mit dem Nachnutzungsziel „Wohnnutzung“ hauptsächlich in eine Wohnanlage umgewandelt werden. Hierzu wird es notwendig einen Großteil der Gebäude abzureißen. In alten Gemäuern passiert es jedoch immer wieder, dass sich verschiedene Tierarten (Fledermäuse, Vögel) einnisten. Eine moderne Bauweise lässt dies oft nicht mehr zu. Deshalb fehlen in den Stadtgebieten zunehmend geeignete Lebensstätten für Kleinvögel und Fledermäuse. Damit fehlen auch zunehmend Insektenfresser und die vielen Plagegeister muss sich der Mensch zunehmend mit chemischen Mitteln vom Hals halten.</p> <p>Zum Bebauungsplan liegen eine Begründung, textliche Festsetzungen und eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP - Stand 30.11.2015 und 08.02.2016) vor.</p> <p><u>Artenschutzrechtliche Vorgaben gemäß § 44 BNatSchG:</u></p> <p>Auch bei Bauvorhaben im Innenbereich ist, insbesondere bei lange leer stehenden Gebäuden, abzuprüfen, ob durch solche Baumaßnahmen besonders und / oder streng geschützte Tierarten betroffen sein können. Es ist auszuschließen, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (siehe Ausführungen „Sachstand Vorprüfung“ des Büros „ifanos“ vom 30.11.2015) eintreten können. Die Untersuchung der Kelleranlagen am 25.11.2015 kam zu keinem klaren Ergebnis. Einerseits werden die Keller grundsätzlich als Winterquartiere für Fledermäuse für geeignet betrachtet, andererseits wurden keine festgestellt. Am 29.01.2016 fand eine erneute Winterquartierkontrolle statt. Es wurden keine Fledermäuse in den Kellern festgestellt. Eine gewisse Quartier-tauglichkeit hat sich jedoch bestätigt.</p> <p>Die Untersuchung der Dachböden hat ergeben, dass auf zwei Dachböden Fledermauskot festgestellt wurde. Die Dachböden sind insbesondere als Tagesruheplätze für Fledermäuse geeignet und es kommen dort auch verschiedene Arten vor. Es handelt sich um einen Fledermauslebensraum.</p> <p>Von den Vögeln, als besonders geschützte Arten, sind insbesondere der Haussperling, der Hausrotschwanz und der Mauersegler betroffen.</p> <p>Da ein Bauleitplanverfahren ansteht und die optimalen Bau- und Abbruchzeiten [seitens der Bauherren] offensichtlich nicht eingehalten werden können, sind</p>	

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>artenschutzrechtliche Auflagen in den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.</p> <p>Des Weiteren ist zu prüfen, ob (in einem ruhigen Winkel) in der Tiefgarage neue Winterquartiere für Fledermäuse geschaffen werden können.</p> <p>Da nicht alle Gebäude abgerissen werden, ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) die Anbringung von Nistkästen für Mauersegler zu überplanen und vor dem Abrissbeginn durchzuführen.</p> <p>Bei den Neubauten sind in den Mauerwerken Mauersegler- und Fledermausnischen mit einzubauen. An den Dachtraufen sind auch Mauersegler- und Fledermauskästen anzubringen. Im Bereich des Dachgesims' können auch Mauerseglernischen berücksichtigt werden.</p> <p><i>Hierbei sollte jeweils beachtet werden, dass über zukünftigen Balkonen, Freisitzen etc. pp. keine Nistkästen bzw. Nisthilfen angebracht werden.</i></p> <p><u>Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan:</u></p> <p><u>Hierzu sind die Vorgaben der saP vom 08.02.2016 ab Seite 5 zu beachten.</u></p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung:</u></p> <p>Zur ordnungsgemäßen Durchführung der Baumaßnahmen bzw. des Vorhabens in artenschutzrechtlicher Hinsicht sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen: letztendliche Kontrolle auf Fledermausbesatz kurz vor dem Abbruch und begleitend zu den Abrucharbeiten, ggf. Bergung und Umsiedlung von aufgefundenen Fledermäusen in Ersatzquartiere durch einen Fledermausexperten. • Die Gebäude dürfen nach Freigabe der ökologischen Baubegleitung bzgl. des Fledermausschutzes nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. August bis Ende Februar ohne weiteres abgerissen werden. Außerhalb dieser Zeit ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die vor dem Abriss die Gebäude auf Brutvorkommen absucht bzw. die Abrissarbeiten überwacht. • Die ökologische Baubegleitung hat die Arbeiten zu dokumentieren und den Bericht der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Arbeiten vor- 	

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>zulegen.</p> <p><u>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Vor Beginn</u> der Baumaßnahmen sind an nicht vom Abbruch betroffenen Gebäudeteilen 5 Fledermauskästen und 24 Mauerseglernisthilfen fachgerecht anzubringen. • Die fachgerechte Anbringung ist durch eine ökologische Baubegleitung zu dokumentieren. Es ist ein begleitendes Monitoring für 10 Jahre zu gewährleisten. Der unteren Naturschutzbehörde ist jährlich ein Bericht vorzulegen. <p><u>Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen – als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • bei der Errichtung der neuen Gebäude sind die neuesten Bauteile für Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Es sind 5 Fledermaus-Fassadenquartiere und 12 Mauerseglernisthilfen fachgerecht anzubringen. • Nach Möglichkeit sind in einem neu entstehenden Spitzboden neue Hangplätze für Fledermäuse mit den entsprechenden Ein- / Ausflugmöglichkeiten zu berücksichtigen. • Nach Möglichkeit sind in einem ruhigen Kellerteil Überwinterungsmöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen. • Diese Maßnahmen sind von einer ökologischen Baubegleitung anzuleiten, zu überwachen und zu dokumentieren. Ein Monitoring ist für 10 Jahre zu gewährleisten. Der unteren Naturschutzbehörde ist jährlich ein Bericht vorzulegen. <p>Die Mail der Regierung von Unterfranken vom 19.01.2016 (siehe oben Ziff. A.11 dieser Tabelle) sollte beachtet werden. Es wird für notwendig erachtet, bei anzunehmenden Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote in die Ausnahme- bzw. Befreiungslage hinein zu planen. Nach derzeitigem Kenntnisstand können die unproblematischeren Bauzeiten nicht eingehalten werden. Deshalb braucht der Bauherr für die eigentliche Durchführung des Vorhabens eine gesonderte artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Unterfranken. Hierzu muss im Vorfeld ein entsprechender Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt werden. Dies wurde in der saP und auch im o.g.</p>	<p>Die Bauherren/Investorengemeinschaft ist über die zwingende Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung in Kenntnis gesetzt.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
Mail vom 19.01.2016 ausgeführt.	
17. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, vom 27.01.2016 (Eingang: 27.01.2016 per Email)	
<p>Wie die Deutsche Flugsicherung mitteilt, werden durch die vorliegende Planung keine Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt. Es werden daher seitens der DFS weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von der Stellungnahme der DFS bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) wurde durch die DFS von dieser Stellungnahme informiert.</p>	Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
18. Bayerischer Bauernverband, vom 28.01.2016 (Eingang: 28.01.2016 per Email)	
Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerbräu-Areal“ teilt der Bayerische Bauernverband mit, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen und Bedenken bestehen, da keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen sind.	Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
19. Gemeinde Albertshofen, vom 19.01.2016 (Eingang: 28.01.2016 per Email)	
Mit Beschluss vom 19.01.2016 hat der Gemeinderat Albertshofen festgestellt, dass städtebauliche Belange der Gemeinde nicht berührt sind.	Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
20. vodafone Kabel Deutschland GmbH, vom 28.01.2016 (Eingang: 28.01.2016 per Email)	
<p>Vodafone Kabel Deutschland bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren. Eine Erschließung des Gebiets erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p> <p>Wenn Interesse an einem Ausbau besteht, kann gerne ein Angebot zum Ausbau unterbreitet werden. Es wird empfohlen, sich diesbezüglich mit dem Team</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die interne Versorgung des privaten Plangebiets mit Breitband durch Kabel Deutschland obliegt dem Eigentümer und ist nicht Bestandteil des Planverfahrens.</p> <p>Der Hinweis zur Breitbandversorgung wird in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. IV.11 ergänzt.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
Neubaugebiete in Verbindung zu setzen.	
21. Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 25.01.2016 (Eingang: 28.01.2016)	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zum Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Bürgerbräu-Areal“ bestehen seitens der Deutschen Telekom Technik keine Einwände. Im und am Rande des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationslinien des Unternehmens.</p> <p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Die Versorgung des Planbereichs ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.</p> <p>Zum Zwecke der weiteren Koordinierung wird um rechtzeitige Mitteilung gebeten, welche eigenen oder dem Vorhabenträger bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Der Hinweis zur Telekommunikationsversorgung wird in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. IV.11 ergänzt.</p>
22. Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, vom 25.01.2016 (Eingang: 28.01.2016)	
<p>Seitens des Amts für ländliche Entwicklung Unterfranken bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.</p> <p>Verfahren der ländlichen Entwicklung werden von der Planung nicht berührt. Auf die weitere Beteiligung des Amts für ländliche Entwicklung Unterfranken im Genehmigungsverfahren kann verzichtet werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
23. IHK Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt, vom 27.01.2016 (Eingang: 28.01.2016)	
Die Stadt Kitzingen plant auf der brachliegenden Gewerbefläche des ehemali-	Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>gen Bürgerbräu-Areals qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Die IHK begrüßt die Neuordnung der städtebaulichen Strukturen.</p> <p>Es wird angeregt, die geplanten Sanierungsmaßnahmen frühzeitig in einem Masterplan zeitlich verbindlich festzuschreiben und strukturiert durchzuführen, um die notwendigerweise entstehenden Belastungen für Gewerbetreibende und Anwohner so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Während der Arbeiten sollte gegebenenfalls ein Baustellenmanagement eingerichtet werden, welches im ständigen Kontakt zu den angrenzenden Anwohner und Gewerbetreibenden steht, um die Auswirkungen der Arbeiten auf den Geschäftsbetrieb zu minimieren.</p> <p>Im Übrigen hat die IHK hinsichtlich der von ihr zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft keine Bedenken gegen die Planung vorzubringen.</p>	<p>Ein genauer Zeitplan zur Umsetzung der Maßnahme ist der Stadt Kitzingen noch nicht bekannt, mit den Abbrucharbeiten als ersten Schritt soll nach Aussagen der Investoren voraussichtlich aber noch im II. Quartal 2016 begonnen.</p> <p>Die Investoren bzw. Eigentümer haben bereits im Vorfeld Kontakt mit den Nachbarn aufgenommen. Einerseits im Zuge der Einholung der Nachbarunterschriften zum Bauantrag, andererseits auch wegen der Verkehrsbelange in der Klosterbauhofstraße.</p> <p>Während der Baumaßnahmen werden Eigentümer und Vertreter der Investoren bzw. des Planungsbüros vor Ort als Ansprechpartner zur Verfügung stehen.</p>
<p>24. Gemeinde Biebelried, vom 26.01.2016 (Eingang: 02.02.2016 per Email)</p>	
<p>Mit Beschluss vom 26.01.2016 hat der Gemeinderat Biebelried festgestellt, dass städtebauliche Belange der Gemeinde nicht berührt sind.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
<p>25. Stadt Mainbernheim, vom 25.01.2016 (Eingang: 02.02.2016 per FAX)</p>	
<p>Mit Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Stadtrats Mainbernheim wird mitgeteilt, dass seitens der Stadt Mainbernheim eine Stellungnahme nicht veranlasst erscheint, das Belange der Stadt von der Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
<p>26. Bayerischer Bauernverband, vom 28.01.2016 (Eingang: 01.02.2016)</p>	
<p>Der Bayerische Bauernverband teilt in seiner Stellungnahme mit, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 93 „Bürgerbräu-Areal“ der Stadt Kitzingen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen und Bedenken bestehen, da keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen sind.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
<p>27. Bayernwerk AG, vom 29.01.2016 (Eingang: 01.02.2016)</p>	
<p>Wie die Bayernwerk AG in ihrem Schreiben mitteilt, befinden sich keine Strom-, Gas- und Fernmeldeleitungen der Bayernwerk AG in Kitzingen. Somit bestehen</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>seitens der Bayernwerk AG keine Einwände gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Es wird gebeten, sich bezüglich einer Stellungnahme auch an den örtlichen Energieversorger zu wenden.</p>	<p>Der örtliche Energieversorger, die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen, wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt. Auf die Stellungnahme unter Ziff. 10 wird verwiesen.</p>
28. Stadt Ochsenfurt, vom 04.02.2016 (Eingang: 08.02.2016)	
<p>Die Stadt Ochsenfurt teilt mit, dass gemäß Beschluss des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ochsenfurt vom 19.01.2016 gegen das Verfahren keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

B. Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit bzw. Bürgerinnen und Bürgern wurden im Rahmen der Offenlage folgende Stellungnahmen, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
1. Frau Bettina Koller, Kitzingen, vom 16.01.2016 (Eingang: 19.01.2016)	
<p>Frau Koller teilt in Ihrem Anschreiben die Sorge mit, dass ihr Haus in der Oberen Kirchgasse 26 durch die Umgestaltungsmaßnahme des ehemaligen Bürgerbräu-Areals betroffen ist. Die geplante Wegeführung zu den neuen Tiefgaragenplätzen führt direkt an ihrem Haus entlang. Hierbei handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus. Wenn sich nun das Verkehrsaufkommen auf Grund der neuen Nutzung der um ihr Haus gelegenen Straße erhöht, befürchtet sie, dass sich Schäden an der Bausubstanz nicht vermeiden ließen. Dies habe sich in der Vergangenheit schon öfters gezeigt. Es gibt an dem Haus an der Ecke Obere Kirchgasse/Klosterbauhofstraße in die Fahrbahn ragende Holzbalken, die das Obergeschoss stützen. Die bei den Bautätigkeiten benötigten größeren Fahrzeuge blieben gerne an diesen Balken hängen und gefährden somit massiv die Bausubstanz.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Klosterbauhofstraße ist eine bestehende, ausgebaute innerstädtische Straße. Auf Grund der Planung einerseits und der örtlichen bzw. baulichen Gegebenheiten in der Innenstadt andererseits ist sie die einzige Möglichkeit, das Wohnbauvorhaben einschließlich der zugeordneten Tiefgarage verkehrlich zu erschließen. Alternativen wurden sowohl seitens der Investoren als auch von der Stadt Kitzingen geprüft und kommen nicht in Frage; insbesondere ist eine Verkehrserschließung des Areals über die Herrnstraße nicht möglich (hierzu siehe auch Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde unter Ziff. A.15).</p> <p>Auch die zuständigen Behörden (Straßenverkehrsbehörde, Feuerwehr und</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Auch die Stufen zur Eingangstüre (im Klosterbauhof) würden immer wieder von Autos touchiert und nehmen somit Schaden, was bei stärkerer Nutzung der Strecke sicher auch vermehrt passieren wird.</p> <p>Frau Koller bittet abschließend um Mitteilung eines Termins, an dem die betroffenen Mitbürger/Anwohner/Eigentümer mit einbezogen werden, um gegebenenfalls Probleme im Vorfeld zu klären bzw. wie eine grundsätzliche Einbeziehung der beteiligten Eigentümer erfolgen soll.</p>	<p>Sachgebiet Tiefbau) haben die Klosterbauhofstraße nach den einschlägigen Richtlinien als ausreichend dimensioniert befunden. Sie baulich grundsätzlich geeignet, den entstehenden Verkehr aufzunehmen.</p> <p>Schäden an dem Wohngebäude von Frau Koller sind erfahrungsgemäß allein durch den sich insgesamt nur gering und über den Tag verteilt auftretenden PKW-Verkehr im Abschnitt der Oberen Kirschgasse und der Klosterbauhofstraße auszuschließen.</p> <p>Schäden am Gebäude durch (hohe) Baufahrzeuge zu vermeiden und ggf. zu regulieren ist allein Aufgabe der Bauherren bzw. ausführenden Firmen. Dies ist den Investoren bekannt.</p> <p>Einen gesonderten Termin für die Anwohner wird es seitens der Stadt Kitzingen nicht geben. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht ausreichend Zeit und Gelegenheit – wie hier durch Frau Koller wahrgenommen – sich zum Bebauungsplan zu äußern. Darüber hinaus gehende Sachverhalte sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Die Investoren haben jedoch zugesichert, von sich aus auf die betroffenen Anwohner und Nachbarn zuzugehen, dies ist bereits erfolgt.</p> <p>Im Übrigen erfolgt eine verbindliche Nachbarbeteiligung durch Vorlage der Bauantragsunterlagen.</p> <p>Mit Schreiben der Stadt Kitzingen vom 26.01.2016 wurde Frau Koller mitgeteilt, dass ihre Stellungnahme und Einwände im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden. Die Abwägungsvorschläge werden dem Verwaltungs- und Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt.</p>
<p>2. Herr Dr. Horn, Kitzingen, vom 19.01.2016 (Eingang: 19.01.2016 per Email)</p>	
<p>Nach einem persönlichen Informationsgespräch am 19.01.2016 im Stadtbauamt zum Bebauungsplanentwurf teilt Herr Dr. Horn im Nachgang per Email zusammengefasst seine Bedenken und Hinweise speziell zur Erschließung über die Klosterbauhofstraße mit.</p> <p>Zum einen verweist er auf die bauliche Enge der Klosterbauhofstraße von nur etwa 4,80 m. Als problematisch empfindet er dabei nicht nur die verwinkelte Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage bzw. Klosterbauhofstraße, sondern auch die in den Fahrraum ragende Treppenstufe des Anwesens Obere Kirchgasse 26.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit Schreiben der Stadt Kitzingen vom 26.01.2016 wurde Herrn Dr. Horn mitgeteilt, dass seine Stellungnahme und Einwände im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden. Die Abwägungsvorschläge werden dem Verwaltungs- und Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt.</p> <p>Die bauliche Situation ist der Stadt und auch den Vorhabenträgern bekannt. Deren Prüfung im Vorfeld hat keine andere Lösung ergeben, als die Zufahrt zum Areal über die Klosterbauhofstraße vorzunehmen. Eine Befahrung der</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Sich begegnende Fahrzeuge könnten sich erst im letzten Augenblick im Bereich der Ein-/Ausfahrt erkennen.</p> <p>Des Weiteren werden die Klosterbauhofstraße durch einseitig parkende Fahrzeuge regelmäßig beengt. Ein Passieren ein-/ausfahrender Fahrzeuge sei je nach Fahrzeugbreite nur erschwert möglich. Es könne dann auch vermehrt zu Rangiervorgängen kommen, die zu einer Belästigung der Anwohner führen.</p> <p>Gleiches Problem bestehe auch durch die Enge der eigentlichen Torzufahrt auf das Brauereigelände von nur ca. 3,90 bis 4,0 m Breite.</p> <p>Schwierigkeiten sieht Herr Dr. Horn auch bei Regelung des Verkehrs durch eine Ampelanlage. Die Engstelle in der Mitte der Klosterbauhofstraße einschließlich der Treppenstufe stelle ein erhebliches Gefahrenpotenzial dar für Fußgänger, Rollstuhlfahrer, Personen mit Kinderwägen usw.</p> <p>Die erhöhten Lärm- und Abgasbelastigungen durch das Rangieren usw. dürften die theoretischen Messungen (im Lärmgutachten) in der Realität übersteigen.</p>	<p>Herrnstraße scheidet auf Grund der Ausweisung als Fußgängerzone aus – siehe auch Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde unter Ziff. A.15.</p> <p>Auch die zuständigen Behörden (Straßenverkehrsbehörde, Feuerwehr und Sachgebiet Tiefbau) haben die Klosterbauhofstraße nach den einschlägigen Richtlinien als ausreichend dimensioniert befunden. Sie ist zur Aufnahme des entstehenden Verkehrs geeignet.</p> <p>Die Verkehrsbehörde weist insbesondere daraufhin, dass bereits heute ein eingeschränktes Haltverbot in der Klosterbauhofstraße besteht.</p> <p>Künftig wird dort generelles Haltverbot ausgewiesen, da die Straße nicht nur als Zufahrt zur Tiefgarage, sondern auch als weiterer Rettungsweg zum Areal dienen muss.</p> <p>Um der Situation vor Ort Rechnung zu tragen, soll die Klosterbauhofstraße künftig als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Somit wird der Charakter des Straßenzuges hervorgehoben. Gleichzeitig erhöht sich damit auch das gegenseitige Rücksichtnahmegebot aller Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, motorisierter Verkehr). Zusätzliche Beschilderungsmaßnahmen, etwa mit Halteverboten, erübrigen sich dann, da innerhalb verkehrsberuhigter Zonen grundsätzlich nicht geparkt werden darf, ausgenommen in markierten Flächen. Zugleich wird dadurch auch die Fahrgeschwindigkeit deutlich reduziert (max. „Schrittgeschwindigkeit“).</p> <p>Im Zusammenhang mit den sich verändernden Verkehrszahlen in der Straße bzw. dem unmittelbaren Umfeld des Hinweisgebers hat die Stadt Kitzingen im Rahmen des Planverfahrens ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses weist die Einhaltung der relevanten Immissionswerte an den unmittelbar betroffenen Wohngebäuden in der Klosterbauhofstraße nach. Grundsätzlich handelt es sich bei dem Vorhaben um eine zulässige Nutzung, sodass auch die damit verbundenen Immissionen hinzunehmen sind, eigene Grenzwerte o.ä. gibt es dafür nicht (vgl. S. 5 des Immissionsgutachtens vom 02.12.2015).</p> <p>Für den baulichen Schallschutz, etwa an der Tiefgarageneinfahrt, hat der Bauherr im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und technischen Vorschriften zu sorgen (schallschluckende Verkleidungen, geeignete Platzierung von Zu- und Fortluftanlagen etc.). Dies ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Grundsätzlich wird durch das geplante Vorhaben das Rücksichtnahmegebot jedoch nicht verletzt.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Mit Schreiben vom 26.01.2016 (Eingang: 28.01.2016) hat Herr Rechtsanwalt Winter, im Auftrag und mit Vollmacht seines Mandanten, Herrn Dr. Horn, eine Stellungnahme mit folgenden Einwendungen/Anregungen zum Bebauungsplan abgegeben:</p> <p>Es wird der Antrag gestellt, die Planung in der gegenwärtigen Form nicht weiter zu verfolgen.</p> <p>Hilfsweise sollen die vorgesehenen Festsetzungen, speziell im Hinblick auf die Zu- und Abfahrt über die Klosterbauhofstraße, abgeändert werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Zwar sind die geltend gemachten Planungsziele grundsätzlich geeignet, eine städtebaulich ausreichende Motivation zu liefern. Den Planungen stehen aber die Belange der Einwender entgegen, insbesondere vor zusätzlichem Lärm und Luftschadstoffen infolge der Planung verschont zu werden.</p> <p>Erkennbar seien hier berücksichtigungsbedürftige private und öffentliche Belange nicht in die Überlegungen mit einbezogen worden.</p> <p>Insoweit liegt aktuell ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB vor.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Eine vernünftige Zu- und Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage ist nur im Gegenverkehr möglich.</p> <p>Wäre die Klosterbauhofstraße eine Durchgangsstraße, wäre sie - straßenrechtlich – ohnehin nur als Einbahnstraße befahrbar. Sie ist an der engsten Stelle 4,75 m breit.</p> <p>Zwei Fahrzeuge können nicht / nur unter erschwerten Bedingungen aneinander vorbeifahren.</p> <p>Hierzu verweist Herr RA Winter auf [dem Schreiben] beigefügtes Lichtbildmaterial, welches die beengten Straßenverhältnisse nach seiner Auffassung ausreichend dokumentiert.</p> <p>Außerdem parke dort ein Bus mit eingeklappten Spiegeln dicht an der Hauswand.</p> <p>Ein Befahren im Verkehr wäre gänzlich unmöglich bei Auftauchen eines Ge-</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anzumerken ist, dass sich dieses Schreiben mit der persönlichen Vorsprache von Herrn Dr. Horn im Bauamt am 19.01.2016 und seinen o.g. Hinweisen zeitlich überschneiden hat. Wie die Investorenseite gegenüber dem Stadtbauamt mitgeteilt hat, fand dazu bereits ein klärendes Gespräch beider Seiten statt. Dabei habe Herr Horn auch versichert, nicht gerichtlich gegen den Bebauungsplan vorgehen zu wollen, ihm sei vielmehr an einer einvernehmlichen Lösung gelegen.</p> <p>Auf die Einwände von Herrn RA Winter ist hier dennoch kurz einzugehen:</p> <p>Auf den hier wesentlichen Abwägungsbelang „Lärm“ wird im Bauleitplanverfahren ausdrücklich eingegangen. Der Punkt „Luftschadstoffe“ spielt dabei auf Grund der geplanten Nutzung (Wohnanlage) und der in diesem Zusammenhang auch zulässigen Verkehrsnutzung (Anwohnerverkehr usw.) keine Rolle, es gibt keine gesonderten Rechtsgrundlagen hierzu.</p> <p>Entsprechend wurden die jeweiligen Belange nachvollziehbar und insoweit umfänglich in der Begründung und durch entsprechende Gutachten, aus den sich ggf. entsprechende Festsetzungen ableiteten, berücksichtigt. Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot ist nicht zu erkennen. Ein Planänderung ergibt sich ebenfalls nicht auf Grund der Einwände.</p> <p>Dies ist nicht zutreffend, auch Straßen mit einer Breite von „nur“ 4,75 m können, etwa in verkehrsberuhigten oder Tempo-30-Zonen, im Gegenverkehr befahren werden.</p> <p>Aus Sicht der Stadtplanung wird die Option angestrebt, die Klosterbauhofstraße mittelfristig umzugestalten und als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen. Somit wird der Charakter des Straßenzuges hervorgehoben. Gleichzeitig erhöht sich damit auch das gegenseitige Rücksichtnahmegebot aller Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, motorisierter Verkehr). Zusätzliche Beschilderungsmaßnahmen, etwa mit Halteverboten, erübrigen sich dann, da innerhalb verkehrsberuhigter Zonen grundsätzlich nicht geparkt werden darf, ausgenommen in markierten Flächen.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>ländewagens / SUVs.</p> <p>Ein weiteres Problem ist die Zufahrt generell in die Klosterbauhofstraße. Die Fahrzeuge im Gegenverkehr können sich erst im letzten Augenblick erkennen. Bei beidseitigem Zurücksetzen entstehen dann Probleme im Hinblick auf die dann nachfolgenden Fahrzeuge.</p> <p>Die Einfahrt in das Brauerei-Grundstück ist 3,90 m bis 4,0 m breit. Die Fahrzeuge müssten – wie man auf den Plänen ersieht – schräg einfahren, um in die Abfahrt der Tiefgarage zu gelangen. Hier wird ein erneutes Rangieren nötig. Selbst wenn durch eine Ampel der Verkehr geregelt werden würde, würden die Schwierigkeiten fort existieren. Vor allem die Engstelle stellt ein erhebliches Gefahrenpotenzial dar. Fußgänger, Rollstuhlfahrer, Personen mit Kinderwägen usw. haben keinerlei Platz zum Ausweichen bei auftauchenden Fahrzeugen. Es sei aus den einsehbaren Unterlagen nicht erkennbar, ob und in wie weit Alternativen hierzu überhaupt geprüft wurden.</p> <p>Denkbar und auch technisch umsetzbar wäre nach Auffassung des Einwenders eine Zufahrt über die Herrnstraße. Hier besteht eine ausreichend große Einfahrt, möglich ist ein ausreichendes Ausscheren der anfahrenden PKW. Bei bestehendem Denkmalschutz wäre das ohnehin zu erhalten. Ergänzend ist auf die Situation der Einfahrt in die Tiefgarage des Sparkassengebäudes zu verweisen.</p>	<p>Die erschwerten Bedingungen vor Ort sind bekannt, wurden sowohl von den Planern im Vorfeld der Projektentwicklung, als auch bei der Stadt Kitzingen berücksichtigt. Eine Ortsbegehung dazu erfolgt am 26.01.2016, um ggf. erforderliche straßenverkehrsrechtliche Anordnungen zu erlassen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Seitens der zuständigen Fachstellen wurde die Klosterbauhofstraße jedoch als ausreichend dimensioniert eingestuft.</p> <p>Im Bereich der Klosterbauhofstraße ist bereits heute ein eingeschränktes Haltverbot ausgewiesen, insofern dürfen dort keine Fahrzeuge parken, auch nicht durch Anwohner.</p> <p>Die fahrtechnischen Gegebenheiten (Kurvenradien, Fahrspurbreiten etc.) wurden von den Planern berücksichtigt. Diese kommen daher auch zu dem Schluss, dass eine Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage auch entsprechend möglich ist. Daher wurde deren Lage auch wie vorliegend geplant.</p> <p>Im Bereich der Klosterbauhofstraße ist kein gesonderter Gehweg ausgewiesen, auch nicht baulich angelegt. Da es sich zudem um eine untergeordnete Seitenstraße handelt, gilt grundsätzlich das Rücksichtnahmegebot gegenüber Fußgängern im Allgemeinen, insbesondere auch gegenüber Alten, Kranken, Kindern und eingeschränkt gehfähigen Personen.</p> <p>Grundsätzlich lässt das Projekt durch seine Ortsgebundenheit und die Gegebenheiten in der historischen Innenstadt mit ihren gewachsenen Strukturen keine Alternativen zu.</p> <p>Denkmalschutz spielt im Zusammenhang mit der Herrnstraße keine Rolle, das dort bestehende Tor steht hier nicht zur Disposition, es wird vielmehr als künftige Feuerwehrezufahrt benötigt. Eine Gebietszufahrt für die Anwohner über die Herrnstraße ist ausgeschlossen, da diese als Fußgängerzone mit Verkehrszeichen 242.1 StVO ausgewiesen ist. Ausnahmen sind hier nicht möglich (s. auch Stellungnahme A.15 der Straßenverkehrsbehörde).</p> <p>Der durch die Nutzung generierte Verkehr ist insgesamt als gering und verhält-</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Hinzu kommen die erheblichen Lärm- und Abgasbelastigungen für die Anwohner.</p> <p>Hierzu wurde in dem betreffenden Gutachten (Dipl.-Ing. Tasch, dort S. 10) festgehalten, dass das Niveau der Schallimmissionsbelastungen infolge des Verkehrs in der Klosterbauhofstraße sich wesentlich verändert.</p> <p>Ob die insoweit festgestellten Werte tatsächlich nicht die Höchstwerte für Mischgebiete erreichen, muss vorsorglich bestritten werden. Ersichtlich geht hier der Gutachter davon aus, dass hierzu eine Reihe von zusätzlichen baulichen Maßnahmen (schallabsorbierende Oberflächen etc.) erforderlich sind, um die Höchstwerte nicht zu erreichen. Allein dies belegt bereits die Problematik der Schallimmissionsbelastung.</p> <p>Nachvollziehbare Ermittlungen zu den auftretenden <u>Abgasbelastungen</u> fehlen im Weiteren gänzlich.</p> <p>Auf die Vorgaben der Rechtsprechung wird an dieser Stelle verwiesen, z.B. Bay VGH, BeckRS 2015,53579:</p> <p>Die Gemeinde hat das notwendige Abwägungsmaterial zu ermitteln und die betroffenen Interessen und Belange mit der ihnen objektiv zukommenden Bedeutung, hier insbesondere Art, Ausmaß und Gewicht der Beeinträchtigungen des Grundeigentums und die Folgen der planerischen Ausweisung für das Grundeigentum und seine Nutzungsmöglichkeiten, in die Abwägung einzustellen (vgl. BayVerwG, Beschluss vom 21.2.1991, NVwZ 1991, 873, BayVGH, Urteil vom 17.11.2014, 9 N 13.1303).</p> <p>Insgesamt regen die Einwender daher an – unter Bezugnahme auf die gestellten Anträge – die Planungskonzeption in dem o.g. Sinne zu überdenken und Alternativen in Betracht zu ziehen.</p> <p>Weitergehende Ausführungen bleiben vorbehalten.</p>	<p>nismäßig einzustufen.</p> <p>Auf das Schallimmissionsgutachten wird zutreffend verwiesen. Die mit der grundsätzlich zulässigen Nutzung (Wohnanlage) entstehenden Verkehrslärmbelastungen sind hinzunehmen, wie das Gutachten zutreffend ausführt. Im Bereich der Klosterbauhofstraße wird jedoch an ausgewählten relevanten Gebäudepunkten dargestellt, dass dort einschlägige Normen zum Verkehrslärm eingehalten werden. Maßgeblich ist hier die Stunde mit dem meisten Verkehr während der störungsempfindlicheren Nachtzeit (22-6 Uhr). Hier wurde ein Mischgebiet zugrunde gelegt, wie es der innerstädtischen Situation hier auch tatsächlich entspricht. Insofern wird dies auch Gutachten berücksichtigt und die Einhaltung dementsprechender Grenzwerte nachgewiesen.</p> <p>Auf die bauliche Ausführung der Einhausung der Tiefgarage mit schallabsorbierenden Materialien hat neben dem Immissionsgutachter auch die zuständige Fachstelle Immissionsschutz beim Landratsamt in ihrer Stellungnahme hingewiesen. Dies ist dem ausführenden Planer bekannt, aber hier kein im Bauleitplanverfahren konkret zu regelndes Thema.</p> <p>Abgasbelastungen durch den zulässigerweise auftretenden Verkehr der Anwohner bzw. des allgemeinen Innenstadtverkehrs unterliegen hier keinen Rechtsnormen, durch die ein Regelungsbedarf innerhalb des Bebauungsplans ausgelöst wird. Dies sind im Zuge der allgemeinen Technisierung hinzunehmende Umwelteinwirkungen.</p> <p>Zusammengefasst ist in Bezug auf die vom Einwender vorgebrachten Punkte keine Verletzung des Abwägungsgebots zu erkennen. Alternativen bezüglich der Zufahrtsthematik wurden abgeprüft, das Projekt als solches ist ortsgebunden. Eine verfallende Industrie- und Gewerbebrache soll damit beseitigt und einer vor allem auch unter Immissionsgesichtspunkten verträglicheren Nachnutzung zugeführt werden. Anstelle erneuter Gewerbenutzung kommt daher</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
	nur der Wohnzweck in Frage. Eine Planänderung wird dadurch also nicht ausgelöst oder angestrebt.
3. Herr Rolf Koller, Kitzingen, vom 20.01.2016 (Eingang: 21.01.2016)	
<p>Herr Koller teilt in seinem Schreiben mit, er habe durch die Presse vom Ausbau der Kitzinger Brauhöfe erfahren. Daraufhin habe er sich im Stadtbauamt erkundigt (18.01.2016) und bedankt sich für die freundliche Auskunft sowie den Hinweis, sich im Rathaus in der Ausstellung zu dem geplanten Projekt ein Bild machen zu können. Dabei habe er ersehen können, dass die Zufahrt zur Tiefgarage an seinem denkmalgeschützten Fachwerkhaus (Obere Kirchgasse 26) entlang führe.</p> <p>Diese Zufahrt sei sehr eng, mit vielen Kurven und Engstellen versehen, wie er mitteilt. Auch befürchtet er massive Schäden an seinem Haus und an den drei Balken, die an der Hausecke das auskragende Obergeschoss stützen.</p> <p>Er bittet um schriftliche Zusicherung der Stadt Kitzingen, dass die Stadt bei Beschädigungen am Haus die Reparaturen selber oder von geeigneten Handwerkern auf ihre Kosten ausführen lässt. Ebenso bittet er darum, den Eckpfosten an der Einfahrt zu den Brauhöfen nicht abtragen zu lassen.</p> <p>Wie Herr Koller weiter schreibt, habe er sich auch bereits mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Verbindung gesetzt und um Hilfestellung gebeten.</p> <p>Ein potenzieller Mieter der (leer stehenden) Geschäftsräume sei bereits abgesprungen, nachdem er von der Baumaßnahme erfahren habe, und dass dann dadurch für ihn keine Ein-/Auslademöglichkeit mehr bestehe.</p> <p>Herr Koller sieht all dies als Wertminderung seines Hauses. Er bittet daher um baldige Stellungnahme und schriftliche Mitteilung.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit Schreiben der Stadt Kitzingen vom 26.01.2016 wurde Herrn Koller mitgeteilt, dass seine Stellungnahme und Einwände im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden. Die Abwägungsvorschläge werden dem Verwaltungs- und Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt.</p> <p>Eine schriftliche Zusicherung zur Schadensregulierung seitens der Stadt ist nicht möglich, dafür ist allein der Verursacher verantwortlich. Im Interesse der Bauherren und später bauausführenden Firmen wird im Vorfeld eine Bestandsicherung erfolgen, um etwaige Schäden durch Baufahrzeuge, Erschütterungen und dgl. belegen zu können. Im Übrigen sind die von ihm angesprochenen Stützbalken durch die Position am Gebäude selbst durch hohe PKW nicht zu erreichen, sie können somit von diesen auch nicht beschädigt werden.</p> <p>Die Rückantwort des Landesamts für Denkmalpflege (vom 25.01.2016) an Herrn Koller liegt dem Bauamt in Abdruck vor. Das LfD verweist in seiner Antwort darauf, dass das Anliegen bzw. Hilfeersuchen von Herrn Koller unabhängig von den Denkmaleigenschaften seines Hauses zu betrachten ist. Unabhängig von diesen Denkmaleigenschaften vertritt die Fachbehörde die Meinung, dass von der geplanten Baumaßnahme in der Nähe allein keine Schäden an dem Haus zu befürchten sind. Vielmehr sei dieses Thema und ggf. Schutzvorkehrungen sowie mögliche Schadensregulierung allein mit den Bauherren/Investoren zu klären.</p> <p>Wie mit dem von Herrn Koller angesprochenen Eckpfosten an der Einfahrt zum Gelände umgegangen wird, ist ebenfalls allein Angelegenheit des Investors und nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Auf die verkehrliche Ausgangssituation, nämlich das bereits bestehende Halteverbot, sowie die künftige Verkehrsregelung wird in Ziff. A.15 (Straßenverkehrsbehörde) detailliert eingegangen. Kurzzeitige Be- und Entlademöglichkeiten werden auch künftig in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen, lediglich die Klosterbauhofstraße selbst wird mit absolutem Haltverbot beschildert wer-</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
	<p>den.</p> <p>Aus Sicht der Stadtplanung wird die Option angestrebt, die Klosterbauhofstraße mittelfristig umzugestalten und als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen. Somit wird der Charakter des Straßenzuges hervorgehoben. Gleichzeitig erhöht sich damit auch das gegenseitige Rücksichtnahmegebot aller Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, motorisierter Verkehr). Zusätzliche Beschilderungsmaßnahmen, etwa mit Halteverboten, erübrigen sich dann, da innerhalb verkehrsberuhigter Zonen grundsätzlich nicht geparkt werden darf, ausgenommen in markierten Flächen.</p> <p>Mit unvermeidlichen Beeinträchtigungen gerade während der Abbruch- und Neubauphase wird im gesamten Umfeld des Projektes zu rechnen sein. Letztendlich aber gewinnen das Areal und schließlich die Innenstadt enorm an Qualität, die auch dem Anwesen von Herrn Koller zu Gute kommen wird, wenn die Maßnahme abgeschlossen ist.</p>

* * *