



Vorprüfung des Einzelfalls

gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
zum

Bebauungsplan Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“, 1. Änderung

der Stadt Kitzingen

zum Zwecke der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie
der Öffentlichkeit

Stand: 17.02.2016

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB den Bebauungsplan Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ zu ändern.

Das Ziel ist die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr gewährleistet wird.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, in denen eine Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² festgesetzt wird, eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

In der Vorprüfung des Einzelfalls sind die Merkmale des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen der voraussichtlich betroffenen Gebiete nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB darzustellen. Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls ist die Beurteilung, ob durch das Vorhaben mit erheblichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und damit eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist. Ist dies nicht der Fall, kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

2 Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

§ 3c UVPG „UVP-Pflicht im Einzelfall“:

Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären. Sofern für ein Vorhaben mit geringer Größe oder Leistung eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, gilt Gleiches, wenn trotz der geringen Größe oder Leistung des Vorhabens nur aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in der Anlage 2 Nr. 2 aufgeführten Schutzkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei den Vorprüfungen ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Für das erstmalige Erreichen oder Überschreiten und jedes weitere Überschreiten der Prüfwerte für Größe oder Leistung gilt § 3b Abs. 2 Satz 1 und 2 und Abs. 3 entsprechend. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

3 Vorprüfung des Einzelfalls

1.	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	
	Befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Siedlungsbe- reich?	ja
	Knüpft der Bebauungsplan an die Planungsleitlinien an? <ul style="list-style-type: none">• § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)• § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile)	ja ja
	Wird der Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt?	ja

2.	Liegt die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	
	Liegt die zulässige Grundfläche unter 2 Hektar?	nein
	Liegt die zulässige Grundfläche zwischen 2 und 7 Hektar?	ja

3.	Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	ja
	Das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans ist nur bei Vorhaben zulässig, für die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich- keitsprüfung besteht (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)	
	Auswertung: Gemäß Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG ist das Vorhaben nicht grundsätzlich UVP-pflichtig. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB muss für das Vorhaben eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden.	

4.	Sind keine Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten zu erwarten?	ja
-----------	--	----

5.	Sind als Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltaus- wirkungen zu erwarten?	ja
-----------	---	----

4 Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls (gemäß Anlage 2 BauGB zu § 13a)

Nr.	Kriterien (Anlage 2 BauGB zu § 13a)	Erläuterung	Erheblich
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinn des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	<p>Größe Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 7,7 ha und ist fast vollständig bebaut und zu großen Teilen versiegelt.</p> <p>Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung Die Art der baulichen Nutzung wird in etwa gleichen Teilen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nachgekommen werden, die durch die unzulässige Gebietsabstufung von Gewerbegebiet zu Allgemeinem Wohngebiet im bisherigen Plan bestand.</p> <p>Darüber hinaus verfolgt die Stadt Kitzingen das Ziel, das Gebiet zu Wohnzwecken zu verdichten und der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Rechnung zu tragen. Dabei folgt die Stadt dem Ansatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.</p> <p>Das vor Ort befindliche Gewerbe wird sowohl im Mischgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Bei Aufgabe eines gewerblichen Betriebes ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festzusetzen, dass die Folgenutzung der Gebietstypisierung nach § 4 bzw. § 6 BauNVO zu folgen hat.</p> <p>Abgeleitet durch die räumliche Nähe zur Innenstadt sowie die bereits vorhandene Bebauung wird im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Für die Mischgebiete gilt eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2. Damit sind die durch § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen ausgeschöpft.</p> <p>Als maximale Gebäudehöhe werden zwei und drei Vollgeschosse bzw. 15 m und 17 m Firsthöhe vorgesehen. Diese Festsetzung fügt sich in die umgebende Bebauung ein und ermöglicht ein adäquates Maß an neuen Wohneinheiten.</p> <p>Nebenanlagen sind – entgegen den Festsetzungen der Urschrift des Bebauungsplans – auch ohne Ausnahme zulässig.</p>	nein
1.2	...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<p>Flächennutzungsplan Das Gebiet ist nach Darstellung des Flächennutzungsplans von 2014 als Mischgebiet und Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch den nordöstlichen Bereich verläuft eine Richtfunktrasse.</p>	nein

		<p>Bestehender Bebauungsplan Das zentrale Areal des Geltungsbereichs sowie die südöstlichen Grundstücke sind im bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Der übrige Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet deklariert. Während im Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,2 sowie die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt ist, sind für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets nur Obergrenzen durch die Anzahl der Vollgeschosse (zwischen 1 und 3) festgesetzt. Zudem sind die Baufenster durch Baugrenzen sehr eng gefasst.</p> <p>Handlungskonzept Das Integrierte Handlungskonzept Siedlung weist das Gebiet als konfliktbehaftet aus und schlägt den langfristigen Umbau zur Wohnnutzung vor. Dem folgt die Änderung des Bebauungsplans.</p>	
1.3	...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<p>Aufgrund der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Kitzingen kann auf eine neue Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verzichtet werden. Die Nutzung der gesetzlichen Obergrenzen für GRZ und GFZ nach BauNVO sprechen zudem für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Beides spricht damit für eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes. Eine weiterführende Betrachtung von Umwelt, Gesundheit und Nachhaltigkeit erfolgt unter 1.4</p>	nein
1.4	...die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Menschen und die menschliche Gesundheit Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, vor allem die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wiederherzustellen. Das räumliche Nebeneinander von Wohnbebauung und Gewerbebetrieb wirkt dem entgegen und soll in Zukunft auf ein Minimum reduziert und verträglich gestaltet werden. Die Änderung des Bebauungsplans kommt dabei auch den angrenzenden Gebieten zugute. Dabei handelt es sich vorwiegend um Wohngebiete, durch die derzeit die Erschließung für den an- und abfahrenden Verkehr aus dem Gewerbegebiet erfolgt. Durch die Abstufung zu einem Wohn- bzw. Mischgebiet ist mit weniger Verkehr zu rechnen. Das Gebiet ist durch die angrenzende Bundesstraße 8 und die Staatsstraße 2271 massiv von Schallimmissionen betroffen. Die Änderung des Bebauungsplans soll dem durch bauliche Auflagen an den passiven Lärmschutz entgegenwirken.</p> <p>Umwelt Durch die Planung kommt es zu einer starken Entsiegelung im Bereich des Gewerbegebietes. Eingriffe in Natur und Landschaft bestehen nur punktuell beim Neubau im südlichen Bereich des Geltungsbe-</p>	nein

		<p>reichs. Bei dem weiteren Gebiet handelt es sich um bereits bestehende, bebaute Flächen für die keine weiteren Eingriffe in Natur und Umwelt zu erwarten sind.</p> <p>Es besteht der Verdacht, dass in dem Gebiet Fledermäuse anzutreffen sind. Der Umgang mit dieser Situation wird durch ein Gutachten geklärt und entsprechende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt getroffen.</p> <p>Boden</p> <p>Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches liegen Altlasten durch chemische Reinigungsmittel vor. Hierauf wird hingewiesen. Vor Eingriffen in das Erdreich ist die Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Landratsamt Kitzingen erforderlich.</p> <p>Wasser</p> <p>Im südöstlichen Bereich liegt ein Teil des Plangebietes im Überschwemmungsbereich des Sickerbachs. Dieser Bereich war bereits in der Urschrift überplant, so dass sich hier keine neuen Konflikte ergeben.</p> <p>Klima / Luft</p> <p>Die Planung beeinträchtigt keine bestehenden Kaltluftentstehungsgebiete oder Flächen, die dem Luftaustausch dienen.</p> <p>Es ist vielmehr mit einer Verbesserung des Zustands zu rechnen, da die Neuansiedlung von störendem und immissionsbehafteten Gewerbe ausgeschlossen und verlagert wird.</p> <p>Landschafts- und Ortsbild</p> <p>Die Planung sieht eine Neuordnung des Gebietes durch die Verlagerung des Gewerbes vor. Diese Planung sorgt mit den textlichen Festsetzungen zur baulichen Gestalt für ein einheitlicheres Ortsbild.</p> <p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p> <p>Es sind keine (Boden-)Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.</p> <p>Wechselwirkungen</p> <p>Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Wechselwirkungen der o.g. Güter.</p>	
1.5	...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Die erste Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 hat auf nationale und europäische Umweltvorschriften keine Auswirkungen. Es werden weder Natura 2000 noch FFH-Gebiete von der Planung berührt.	nein
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	...die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die Auswirkungen auf das betroffene Gebiet sind andauernd.	nein
2.2	...den kumulativen und	Die Planung hat keinen grenzüberschreitenden	nein

	grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Charakter.	
2.3	...die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Die Planung führt durch die starke Entsiegelung im Bereich der Gewerbeflächen zu einer Verbesserung der Situation für die Umwelt und menschliche Gesundheit. Durch Festsetzungen an den passiven Lärmschutz wird zudem die Gesundheit des Menschen geschützt. Durch die Überplanung des Bestandes sind keine weiteren Gefahren durch Unfälle zu befürchten.	nein
2.4	...den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Planung wird voraussichtlich Auswirkungen auf die östlich gelegenen Wohngebiete haben. Eine Reduzierung des Lastverkehrs ist dort zu erwarten, so dass es zu einer Verbesserung der aktuellen Situation kommt.	nein
2.5	...die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	nicht betroffen	nein
2.6	...folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht betroffen	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht betroffen	nein
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht betroffen	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76	nicht betroffen	nein

	des Wasserhaushaltsgesetzes		
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht betroffen	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	nicht betroffen	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	nicht betroffen	nein

5 Zusammenfassung

Die Planung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG erwarten. Schutzgebiete und –ausweisungen sind von der Planung nicht betroffen. Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Überplanung eines bestehenden, bebauten Gebietes handelt, sind keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Weitere Gutachten werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens mögliche Auswirkungen und Einwirkungen aus der Umgebung aufzeigen. Auf Basis der Ergebnisse werden ggf. entsprechende, notwendige Festsetzungen getroffen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, „Armin-Knab-Straße“, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die nach „ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist damit nicht erforderlich. Es erfolgt eine Abstimmung des Ergebnisses der Vorprüfung des Einzelfalls mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange.