



Stadt Kitzingen

Bebauungsplan „Breslauer Straße“

Entwurf

Begründung

aufgestellt: 12.04.2018

Fassung vom: 22.05.2018

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Kitzingen plant die Sanierung des Wohngebiets zwischen Breslauer Straße und Mainbernheimer Straße (Bundesstraße B 8) im Stadtteil Siedlung. Die hier bislang vorhandenen stark sanierungsbedürftigen Wohngebäude sollen abgebrochen und durch neue, dem heutigen Stand der Technik entsprechende Wohngebäude ersetzt werden. In diesem Zuge ist seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH, des Wohnungsunternehmens der Stadt Kitzingen, die Errichtung von 60 geförderten Wohnungen mit integriertem Ärztezentrum im westlichen Teilbereich des zu überplanenden Gebiets vorgesehen; eine entsprechende Gebäudeplanung liegt diesbezüglich bereits vor. Auch für den östlichen Teilbereich ist zukünftig eine Wohnbebauung vorgesehen; eine entsprechende Gebäudeplanung liegt hierfür noch nicht vor. Mit der Realisierung einer neuen Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets will die Stadt Kitzingen zugleich die Innenentwicklung durch Nutzung entwicklungsfähiger Flächen im Innenbereich fördern.

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat daher am 12.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Breslauer Straße“ für den o.g. Bereich beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Breslauer Straße“ wurde am 28.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans „Breslauer Straße“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Breslauer Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen können entfallen. Ein Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion, Würzburg, für den Bereich der Bebauungsplanung ist der Begründung als Anhang beigefügt. Ebenso liegt der Begründung ein schalltechnisches Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, bei.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Breslauer Straße“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie die novellierte Fassung vom 01.01.2008, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Kitzingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der letzten Gesamtüberarbeitung, 23. Änderung, vom 08.04.2008. Zuletzt geändert wurde der Flächennutzungsplan durch die 41. Änderung, wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 05.12.2015.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplans „Breslauer Straße“ überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen; lediglich ein schmaler Streifen entlang der Bundesstraße B 8 (Mainbernheimer Straße) ist als öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün) ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Breslauer Straße“ behält die Gebietsart WA überwiegend bei, weist jedoch den bislang im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellten Teilbereich nunmehr als private Grünfläche sowie einen Teilbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ärtezentrum und Gesundheit“ aus. Entsprechend ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in den genannten Teilbereichen erforderlich.

3 Planungsgebiet

3.1 Räumliche Lage und Größe

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Breslauer Straße“ liegt östlich der Kitzinger Innenstadt und des Mains im Stadtteil Siedlung und umfasst eine Fläche von rund 2,25 ha. Die Entfernung zum Zentrum der Kitzinger Innenstadt beträgt rund 1.300 m. In wenigen Gehminuten sind Nahversorgungseinrichtungen (Aldi, E-Center, Norma im Westen an der Mainbernheimer Straße, Apotheke und Bankfilialen im Süden), öffentliche Einrichtungen (Erich-Kästner- und St. Martin-Schule im Süden) sowie Sport- und Freizeitstätten (Sportzentrum im Sickergrund, Aqua Sole im Westen an der Mainbernheimer Straße) erreichbar.

Das Planungsgebiet liegt in einem wohnlich geprägten Siedlungsbereich mit überwiegend Einfamilienhäusern im nördlichen Teilbereich sowie Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern im südlichen Teilbereich. Durch den Siedlungsbereich verläuft von West nach Ost die Bundesstraße B 8 (Mainbernheimer Straße). Parallel dazu verläuft etwas nördlich die Breslauer Straße zwischen Texasweg und Egerländer Straße.

Das Gelände des Planungsgebiets fällt leicht von etwa 205 m üNN im Südosten auf etwa 195 m üNN im Nordwesten ab.



stücke Fl.Nrn. 6333/55, 6333/56, 6333/57, 6333/59, 6333/60, 6333/61, 6333/62, 6333/63, 6333/134, 6333/135, 6333/136, 6333/137, 6333/138 der Gemarkung Kitzingen.

Die im westlichen Teil des Planungsgebiets gelegenen Grundstücke (Grundstücke Fl.Nrn. 6333/55, 6333/56, 6333/57, 6333/59, 6333/60, 6333/61) befinden sich im Eigentum der Kitzinger Baugesellschaft mbH. Die im östlichen Teil gelegenen Grundstücke sind teilweise im Eigentum der Stadt Kitzingen; z.T. handelt es sich um erbbaurechtlich vergebene Grundstücke.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen.

3.3 Erschließung und Versorgung

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Breslauer Straße her erschlossen, die über den Texasweg und die Egerländer Straße an die südlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße B 8 (Mainbernheimer Straße) angebunden ist.

Entlang der Bundesstraße B 8 (Mainbernheimer Straße) ist eine Anbauverbotszone von 15 m gemessen vom Straßenrand einzuhalten; dies wurde mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg entsprechend vereinbart. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg ist im westlichen Teil des Plangebiets (Grundstücke Fl.Nrn. 6333/56 und 6333/57) eine Überschreitung der geforderten Anbauverbotszone von 15 m um bis zu 2 m möglich.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

3.4 Baubestand / Nutzung

Die Grundstücke im Planungsgebiet wurden bislang auf den zur Breslauer Straße hin orientierten Grundstücksbereichen durch Geschosswohnungsbauten wohnlich genutzt; ein Abbruch dieser stark sanierungsbedürftigen Gebäude ist vorgesehen. Die unbebauten, zur Mainbernheimer Straße hin orientierten Grundstücksteile stellen ehemalige Gartenflächen dar, die zum großen Teil aufgelassen und verwildert sind. Hier hat sich eine vielfältige Vegetations- und Biotopstruktur ausgebildet; anzutreffen sind zudem diverse Ablagerungen sowie verfallene Gartenhütten. Entlang der Breslauer Straße befinden sich einige großkronige alte Laubbäume; weitere Einzelbäume stehen auch im Osten des Plangebiets und eingestreut im Bereich der aufgelassenen Gartenflächen (vgl. Fachbeitrag Artenschutz).

Die Umgebung des Planungsgebiets ist nahezu vollständig von Wohnbebauung mit zugehörigen Grünflächen geprägt. Im Norden (jenseits der Breslauer Straße) findet sich überwiegend Einfamilienhaus-, teilweise auch Reihenhausbauung, im Süden, Westen und Osten (jenseits der Mainbernheimer Straße, des Texaswegs und der Egerländer Straße) sind überwiegend Geschosswohnungsbauten bzw. Reihenhäuser anzutreffen.

Im Flächennutzungsplan sind die an das Planungsgebiet angrenzenden Bereiche im Norden und Süden als Allgemeines Wohngebiet (WA), die angrenzenden Bereiche im Westen und Osten als Mischgebiet (MI) dargestellt. Südlich der Bundesstraße B 8 (Mainbernheimer Straße) weist der Flächennutzungsplan zudem eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke aus.

3.5 Bodendenkmäler

Über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Planungsgebiet liegen der Stadt Kitzingen keine Kenntnisse vor.

3.6 Vegetation / Artenschutz

Das Planungsgebiet weist in den unbebauten Bereichen, insbesondere in den zur Mainbernheimer Straße hin orientierten Grundstücksteilen, ehemalige Gartenflächen auf, die zum großen Teil aufgelassen und verwildert sind. Hier hat sich eine vielfältige Vegetations- und Biotopstruktur ausgebildet mit verwilderten Gartenpflanzen, Sträuchern, Obstbäumen, Koniferenbeständen, aber auch diversen Ablagerungen (Steinhaufen, Betonreste, Folien, Bleche, Müll) sowie verfallenen Gartenhütten. Vor den Häusern stocken entlang der Breslauer Straße einige großkronige alte Laubbäume. Weitere Einzelbäume stehen auch auf den Freiflächen der Wohnblöcke im Osten und eingestreut im Bereich der aufgelassenen Gartenflächen (vgl. Fachbeitrag Artenschutz).

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind von der Planung nicht berührt.

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wird in dem als Anhang beigefügten Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion detailliert beschrieben. Aus dem Fachbeitrag geht hervor, dass innerhalb des Planungsgebiets potenziell Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie nach der Vogelschutzrichtlinie geschützte wild lebende Vogelarten vorkommen. Das Gebiet wird von Fledermausarten als Jagdlebensraum und (potenziell) als Sommer- oder Zwischenquartier genutzt. Etliche Vogelarten nutzen (potenziell) den Bereich als Brutrevier und als Nahrungsraum. Ein Vorkommen der europarechtlich geschützten Zauneidechse im Bereich der aufgelassenen Gärten ist wahrscheinlich.

In dem Fachbeitrag konnte jedoch nachgewiesen werden, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands vorhandener Arten aufgrund der Planung kann bei Berücksichtigung der im Fachbeitrag genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ausgeschlossen werden.

3.7 Verkehr / Immissionsschutz

Südlich des Planungsgebiets verläuft die Bundesstraße B 8 (Mainbernheimer Straße), von der Lärmimmissionen aufgrund des hier stattfindenden Durchgangsverkehrs auf das Plangebiet einwirken. Auch von der im Norden verlaufenden Breslauer Straße wirken Lärmimmissionen aufgrund des Anwohnerverkehrs auf das Plangebiet ein; ebenso vom Texasweg im Westen und von der Egerländer Straße im Osten. Eine Vorbelastung des Planungsgebiets infolge von Gewerbelärm besteht nicht.

Gemäß DIN 18005 (Beiblatt 1) sind im Planungsgebiet aufgrund der vorgesehenen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten.

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden verkehrsbedingten Lärmimmissionen sowie die zur Einhaltung der o.g. Orientierungswerte erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im schalltechnischen Gutachten 18-024-01 des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, detailliert beschrieben (siehe Punkt 4.10 der Erläuterung der Planung). Dieses Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt.

3.8 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Aus der örtlichen Lage des Planungsgebiets lässt sich unter den Aspekten des umgebenden Bestandes und der konzipierten baulichen Entwicklung als wesentliches Ziel des Umweltschutzes für das Planungsgebiet die Sicherung einer harmonischen und geordneten städtebaulichen Neuentwicklung mit angepasster Einbindung in das Ortsbild ableiten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) durch die vorliegende Planung. Die Auswirkungen der Planung auf einzelne Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auswirkungen auf den Menschen

Auf das Planungsgebiet wirken die o.g. verkehrsbedingten Lärmbelastungen ein. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im schalltechnischen Gutachten 18-024-01 des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, detailliert beschrieben (siehe Punkt 4.10 der Erläuterung der Planung).

Die Realisierung der Planung wird des Weiteren mit vorübergehenden Wirkungen durch Bau- lärm, Staub oder Baustellenverkehr verbunden sein. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen in der Umgebung sind nicht erheblich und zeitlich begrenzt. Erholungsflächen werden nicht berührt oder beeinträchtigt.

Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit der Realisierung der Planung qualitativ nicht verschlechtert. Die neue Wohnbebauung und das integrierte Ärztezentrum

werden so in das bestehende Siedlungsgefüge eingebunden, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarschaftsqualität nicht zu erwarten ist.

Die Planung sieht einen ausreichend großen Freiflächenanteil vor, der von den zukünftigen Bewohnern als Aufenthaltsbereich genutzt werden kann. Anlagebedingte Störungen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu erwarten.

Auswirkungen auf Boden und Bodenfunktionen

Die Realisierung der Planung ist mit baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens verbunden wie z.B. Bodenabtrag oder fahrzeugbedingten Verwerfungen und Verdichtungen. Diese Beeinträchtigungen sind allenfalls als gering und nur zeitweilig auftretend zu betrachten. Gravierender sind die teilweisen Neuversiegelungen des Bodens durch Neubebauung, denen aber auch Entsiegelungen durch Abbruch der bisherigen älteren Bausubstanz gegenüberstehen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung sind insgesamt nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die Planung erfolgt eine partielle Versiegelung bislang unbebauter Flächen, teilweise aber auch Entsiegelung bislang bebauter Flächen. Durch neu versiegelte Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotenzials zur Niederschlagsversickerung bzw. eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Das anfallende Niederschlagswasser kann aber auf den angrenzenden unbebauten Flächen im Plangebiet versickert werden. Wesentliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und den Wasserhaushalt sind insofern nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Im Plangebiet und im umgebenden Siedlungsbereich besteht aufgrund der vielfachen Durchgrünung ein insgesamt ausgeglichenes Standortklima. Eine nennenswerte Störung des Frisch- und Kaltluftaustauschs ist nicht zu erwarten, da nach Realisierung der Planung noch ausreichend Anteile von unbebauten Freiflächen verbleiben. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da es sich um die Überplanung einer Innenbereichsfläche handelt, die zu großen Teilen bereits bebaut war und vollständig von weiterer Bebauung umgeben ist.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Es liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Kultur- oder Sachgüter vor. Eine Beeinträchtigung derartiger Güter ist daher nicht erkennbar.

Fazit

Für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Die für Arten und Lebensgemeinschaften zu erwartenden Auswirkungen sind im Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion detailliert beschrieben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4 Erläuterung der Planung

4.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung

Im Planungsgebiet gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Die Werte des § 17 BauNVO gelten als Höchstwerte, soweit im Bebauungsplan keine Planfestsetzungen oder baurechtliche Bestimmungen (BayBO) entgegenstehen.

Durch die Planung soll die Errichtung neuer, dem heutigen Stand der Technik entsprechender Wohngebäude anstelle der bisherigen stark sanierungsbedürftigen Wohngebäude ermöglicht werden. In diesem Zuge ist seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH, des Wohnungsunternehmens der Stadt Kitzingen, die Errichtung von 60 geförderten Wohnungen mit integriertem Ärztezentrum im westlichen Teilbereich des zu überplanenden Gebiets vorgesehen; eine entsprechende Gebäudeplanung liegt diesbezüglich bereits vor. Auch für den östlichen Teilbereich ist zukünftig eine Wohnbebauung vorgesehen; eine entsprechende Gebäudeplanung liegt hierfür noch nicht vor.

Die Bebauung soll sich weitestgehend am umliegenden Bestand orientieren; entsprechend wird die Geschosshöhe auf drei Geschosse beschränkt.

Die Gebäudestruktur im Plangebiet wird wesentlich von der südlich verlaufenden Bundesstraße B 8 (Mainbernheimer Straße) geprägt mit dem Ziel, hier trotz der bestehenden Lärmbelastung ein attraktives Wohnquartier mit ruhigen Innenhöfen zu schaffen. Entsprechend sind im westlichen Teilbereich des Plangebiets drei nach Süden geschlossene, miteinander verkettete Höfe mit relativ schlanken Grundrissen geplant, die es ermöglichen, alle Wohnungen gleichzeitig zum Sonnenlicht und zu den ruhigen Innenhöfen zu orientieren.

4.2 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Breslauer Straße im Norden. Von dieser Straße münden jeweils westlich und östlich der im Westen des Plangebiets geplanten Wohnungen zwei ringförmige Erschließungsstraßen in das Planungsgebiet, um die herum die erforderlichen Stellplätze für die westlich geplanten Wohnanlagen inkl. Ärztezentrum gruppiert sind. Insgesamt sind hier 83 Stellplätze (inkl. 3 Behindertenstellplätze) vorgesehen; von diesen Stellplätzen sind 23 dem Ärztezentrum im Sondergebiet „Ärztezentrum und Gesundheit“ (siehe Punkt 4.3) zugeordnet. Abstellflächen für Fahrräder und Technikflächen sind im Untergeschoss der geplanten Wohnbebauung geplant.

Auch im östlichen Teil des Plangebiets ist zukünftig eine Erschließung von der Breslauer Straße her vorgesehen. Stellplätze sollen hier oberirdisch angelegt werden.

Die Erschließung der im Westen des Plangebiets geplanten Wohnanlage für Fußgänger erfolgt ebenfalls von der Breslauer Straße her über Zuwegungen zu den Hofräumen der Wohnanlage. Weitere Zugänge zur Wohnanlage bestehen von der Mainbernheimer Straße her. In den Hofräumen ist jeweils eine Fläche für Spielanlagen vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung der im Planungsgebiet gelegenen Grundstücke mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann über die bestehenden Infrastrukturleitungen gewährleistet werden.

Träger der Wasserversorgung ist die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH.

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Kitzingen übernommen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend der beabsichtigten Wohnnutzung überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise können im Planungsgebiet auch Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden. Unzulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO.

Für das geplante Ärztezentrum wird ein Teilbereich als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ärztezentrum und Gesundheit“ festgesetzt. Zulässig sind hier Arztpraxen sowie ergänzende Einrichtungen aus dem Gesundheitsbereich wie z.B. Apotheke, Physio- oder Ergotherapie.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Wohnbebauung eine Wohnbebauung mit maximal drei Vollgeschossen (III) zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet wird mit 0,60 festgesetzt; sie liegt damit über der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Überschreitung der Obergrenze ist erforderlich, da die im Planungsgebiet angestrebte Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung (Ermöglichung einer ausreichenden Zahl geförderter Wohnungen mit integriertem Ärztezentrum) aus Gründen des Immissionsschutzes (Lärmschutz zur B 8 hin) nur durch eine Hofbebauung ermöglicht werden kann; für die geplanten Wohnungen sind zudem ausreichend Stellplätze im Planungsgebiet vorzusehen. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,20 festgesetzt; sie entspricht damit der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% zugelassen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

4.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks möglichst vollständiger Ausschöpfung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials einerseits und Gewährleistung eines bestmöglichen Immissionsschutzes andererseits wird im Planungsgebiet die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Vorgesehen ist im westlichen Teil des Plangebiets eine Hofbebauung, die eine Abschirmung zur Bundesstraße B 8 (Mainbernheimer Straße) als Quelle verkehrlicher Emissionen sowie eine ausreichende Besonnung und Belichtung ermöglicht. Auch im östlichen Teil des Plangebiets sollte zukünftig eine lärmabweisende Hofbebauung vorgesehen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden maximal überbaubare Grundstücksflächen für Hauptgebäude durch Baugrenzen festgesetzt. Im westlichen Teil des Planungsgebiets (Grundstücke Fl.Nrn. 6333/56 und 6333/57) rückt die Baugrenze auf bis zu 13 m an die südlich verlaufende Bundesstraße B 8 (Mainbernheimer Straße) heran. Hierdurch ergibt sich eine geringfügige Überschreitung der vom Staatlichen Bauamt Würzburg geforderten 15m-Anbauverbotszone. Diese geringfügige Überschreitung ist hier in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg möglich.

4.6 Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO erfüllt sind.

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind im Planungsgebiet allgemein zulässig.

4.7 Grünordnung

Die im Planungsgebiet gelegenen Grundstücke sind in ihren unbebauten Bereichen überwiegend als ehemalige Gartenflächen mit vielfältiger Vegetations- und Biotopstruktur einzustufen. Entlang der Breslauer Straße befinden sich einige großkronige alte Laubbäume; weitere Einzelbäume stehen auch im Osten des Plangebiets und eingestreut im Bereich der aufgelassenen Gartenflächen (vgl. Fachbeitrag Artenschutz).

Die im Planungsgebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Gehölzen sollen so weit wie möglich erhalten werden. Sofern einzelne Vegetationsstrukturen aufgrund zukünftiger Maßnahmen der wohnlichen Nachverdichtung nicht erhalten werden können, sind die im Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion formulierten und als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen umzusetzen.

Die nicht überbauten Flächen der wohnlich genutzten Grundstücke im Planungsgebiet sind zu begrünen. Je angefangene 300 qm des Planungsgebiets ist ein Laubbaum anzupflanzen (ohne Standortvorgabe); vorhandene Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Insbesondere sind Baumpflanzungen entlang der Mainbernheimer Straße sowie an den Parkplätzen im westlichen Plangebiet vorzusehen; ebenso in den Innenhöfen der Hofbebauung. Zusätzlich sind Heckenpflanzungen als Sichtschutz an der Mainbernheimer Straße vorzusehen. Bei den Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte Baum- und Gehölzarten zu verwenden.

Vorschlagsliste Baumarten: Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Hopfenbuche, Silberlinde, Winterlinde, Bergulme, Baumhasel, Blumenesche, Elsbeere, Mehlbeere, Vogelbeere, Apfeldorn,

Weißdorn, Quitte, Haselnuss, Liguster, Apfel, Wildapfel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Schneeball. Liste erweiterbar.

Mindestqualitäten: Hochstämme: H. 3xv. m.Db. 14-16; Heister: Hei 2xv. 150-200; Sträucher: Str. 2xv. 60-100, Pflanz- und Reihenabstand ca. 1,50 m.

4.8 Gestalterische Festsetzungen

Zulässig sind bei den Wohngebäuden und beim Ärztezentrum des Plangebiets Flachdächer, die zu begrünen oder zu bekiesen sind. Hierdurch soll eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und damit eine größtmögliche Ausnutzung des Innenentwicklungspotenzials gewährleistet werden.

Die Dächer von Garagen und Carports sind entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.

Solarthermische und Photovoltaikanlagen sollen grundsätzlich zugelassen werden.

Um ein ausgewogenes und ruhiges Ortsbild zu gewährleisten, ist die Fassadenbekleidung auf Putz, Holz und Glas sowie Beton-Sandwich-Elemente beschränkt.

Zur Vermeidung einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig. Diese sind auf eine maximale Höhe von 1,00 m über natürlicher Geländehöhe zu begrenzen.

Zur Erzielung einer einheitlichen Begrenzung des Straßenraums sind als Einfriedungen der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum wahlweise Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig sowie Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken jeweils mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig zulässig.

4.9 Artenschutz

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete); Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind von der Planung nicht berührt.

Die Auswirkungen der Planung für besonders geschützte Arten sind in dem als Anhang beige-fügten Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion detailliert beschrieben. Aus dem Fachbeitrag geht hervor, dass innerhalb des Planungsgebiets potenziell Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie nach der Vogelschutzrichtlinie geschützte wild lebende Vogelarten vorkommen. Das Gebiet wird von Fledermausarten als Jagdlebensraum und (potenziell) als Sommer- oder Zwischenquartier genutzt. Etliche Vogelarten nutzen (potenziell) den Bereich als Brutrevier und als Nahrungsraum. Ein Vorkommen der europarechtlich geschützten Zauneidechse im Bereich der aufgelassenen Gärten ist wahrscheinlich.

In dem Fachbeitrag konnte jedoch nachgewiesen werden, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands vorhandener Arten aufgrund der Planung kann bei Berücksichtigung der folgenden im Fachbeitrag genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ausgeschlossen werden:

- Ökologische Baubegleitung
- Schonende Bauausführung: Beschränkung der Gehölzrodung auf das notwendige Mindestmaß, Schonung von Zauneidechsenlebensräumen soweit möglich und bei Bedarf Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich
- Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Fledermäusen und Vögeln, inkl. Gebäudekontrollen vor Abriss der Wohnblöcke
- Maßnahmen zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Zauneidechsen – Überprüfung möglicher Vorkommen, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Individuen, ggf. Umsiedlung
- Herstellung von neuen Habitatstrukturen (Ersatzhabitate) – Ersatzpflanzungen von Laubbaum-Hochstämmen, Anbringen von Fledermausfassadenkästen und Mauersegler-Nisthilfen
- Maßnahme bei Nachweis von regelmäßig genutzten Hangplätzen von Fledermäusen in den abzureißenden Gebäuden – Schaffen neuer ungestörter Hangplätze

- Kompensationsmaßnahme bei nachweislichem Vorkommen von Zauneidechsen (CEF-Maßnahme) – Schaffen eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse

4.10 Immissionsschutz

Südlich des Planungsgebiets verläuft die Bundesstraße B 8 (Mainbernheimer Straße), von der Lärmimmissionen aufgrund des hier stattfindenden Durchgangsverkehrs auf das Plangebiet einwirken. Auch von der im Norden verlaufenden Breslauer Straße wirken Lärmimmissionen aufgrund des Anwohnerverkehrs auf das Plangebiet ein; ebenso vom Texasweg im Westen und von der Egerländer Straße im Osten. Eine Vorbelastung des Planungsgebiets infolge von Gewerbelärm besteht nicht.

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden verkehrsbedingten Schallimmissionen sind in einem Schallgutachten des Ing.-Büros Tasch, Würzburg, eingehend untersucht worden. Lt. Schallgutachten liegen ausschließlich zur Mainbernheimer Straße (B 8) Verkehrsdaten in Form einer Verkehrszählung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr aus dem Jahr 2010 vor. Hier wurde mit Blick auf die zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen der in der Bauleitplanung übliche Prognoseansatz zugrunde gelegt, d.h. es wurde von einer Erhöhung der Verkehrsmengen der letzten Verkehrsmengenzählung um 20% ausgegangen.

Für die Berechnung der zu erwartenden Schallimmissionen aufgrund des Kfz-Verkehrs auf der Breslauer Straße wurden eigene Verkehrszählungen vom Ing.-Büro Tasch durchgeführt. Auf der sicheren Seite und auch zur Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsentwicklung, die sich aufgrund der zukünftigen Nutzung entlang der Breslauer Straße mit hoher Sicherheit ergeben wird, wurde hier von einer Steigerung der Verkehrsmenge um 60% ausgegangen.

Für die Egerländer Straße und den Texasweg liegen lediglich Verkehrsdaten aus der Verkehrszählung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr aus dem Jahr 2005 vor. Hier wurde das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen auf Basis der vorhandenen Daten geschätzt, wobei von einer Steigerung des Verkehrsaufkommens um 20% ausgegangen wurde.

Im Einzelnen wurden für die Berechnung der im Planungsgebiet zu erwartenden Schallimmissionen infolge des Straßenverkehrs (Schallimmissionsprognose des Ing.-Büros Tasch) folgende Werte berechnet:

- Mainbernheimer Straße (B 8):	24.388 Kfz/ 24 h
- Breslauer Straße:	2.176 Kfz/ 24 h
- Egerländer Straße:	3.000 Kfz/ 24 h
- Texasweg:	3.000 Kfz/ 24 h

Die Berechnung der in der Schallimmissionsprognose dargestellten Außenlärmpegel erfolgte unter Berücksichtigung der realen Topographie und der Abschirmwirkung vorhandener Gebäude. Insgesamt ergibt die flächenhafte Lärmprognose Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete – 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts – um bis zu 13 dB(A) tags und um bis zu 15 dB(A) nachts im südlichen Teil des Planungsgebiets. Etwas geringer sind die Überschreitungen im übrigen Planungsgebiet. Keine Überschreitungen ergeben sich für die Innenhofbereiche der zukünftig geplanten Hofbebauung.

Um für das Planungsgebiet einen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm zu erreichen und gesunde Wohnverhältnisse für die Wohnbevölkerung zu gewährleisten, werden in der vorliegenden Planung folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt:

Passive Schallschutzmaßnahmen

- An den Straßen zugewandten Fassaden sollten soweit möglich keine in der Nacht schutzbedürftigen Nutzungen, wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern zu diesen Straßen vorgesehen werden. Eine geschlossene Block- bzw. Blockrandbebauung mit schallabschirmten Innenbereichen ist hierbei anzustreben.
Bei Schlaf- und Kinderzimmern sowie Arbeitsräumen mit offenbaren, direkt den angrenzenden Straßen zugewandten Fenstern sind passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungen) zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse vorzusehen.

- Die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 muss mindestens den öffentlich rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm der eingeführten technischen Baubestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) entsprechen.
Als Grundlage zur Auslegung des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm können die im schalltechnischen Gutachten 18-024-01 des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, dargestellten Beurteilungspegel (Verkehrslärm) herangezogen werden.
Der Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein qualifiziertes Gutachten zu erbringen.

4.11 Sonstige Hinweise

Wasserabfluss

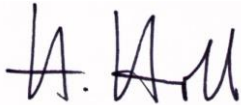
Niederschlagswasser von Dächern soll nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt bzw. in Zisternen gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Sichtdreiecke

Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

Würzburg, den 22.05.2018

HWP Holl Wieden Partnerschaft



Dr. Hartmut Holl

Durchführung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 12.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Breslauer Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Breslauer Straße“ in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis einschließlich statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Breslauer Straße“ lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kitzingen eingesehen werden.

Beteiligung der Behörden

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans „Breslauer Straße“ in der Fassung vom benachrichtigt und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung und Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Kitzingen (Bauen und Planungsrecht, Untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Kreisstraßenverwaltung, Wasserrecht, Bodenschutz, Kreisbrandrat, Gesundheitsamt)
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Dienstort Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Schweinfurt
- MDN - Main-Donau Netzgesellschaft mbH, Nürnberg
- LKW - Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
- Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Ferngas Nordbayern GmbH, Schwaig bei Nürnberg
- PLE doc GmbH, Abteilung Leitungsauskunft, Essen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Würzburg
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, München
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Stadt Kitzingen, SG 63 Tiefbau

Darüber hinaus wurden auch folgende Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Stadt Dettelbach
- Stadt Mainbernheim
- Stadt Marktsteft
- Stadt Ochsenfurt

- Markt Großlangheim
- Markt Schwarzach a.Main
- Gemeinde Albertshofen
- Gemeinde Biebelried
- Gemeinde Buchbrunn
- Gemeinde Mainstockheim
- Gemeinde Rödelsee
- Gemeinde Sulzfeld a.Main

Satzungsbeschluss

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan „Breslauer Straße“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Kitzingen, den

(Siegel)

.....
Müller, Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Breslauer Straße“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Kitzingen, den

(Siegel)

.....
Müller, Oberbürgermeister

Anpassung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen wurde in den Bereichen, die im Bebauungsplan „Breslauer Straße“ als private Grünfläche und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ärztzentrum und Gesundheit“ festgesetzt sind, am im Wege einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Kitzingen, den

(Siegel)

.....
Müller, Oberbürgermeister