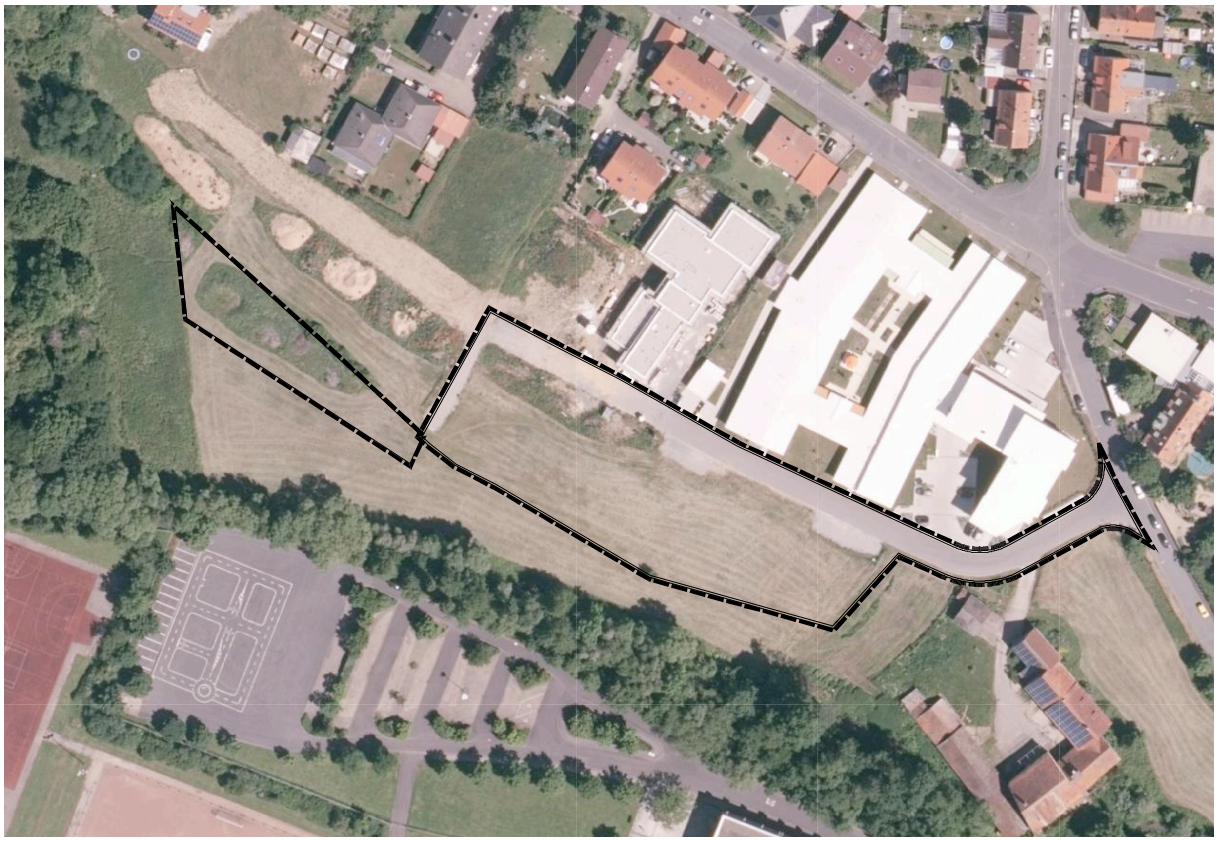


Begründung

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf 02.09.2019

Kitzingen
am Main

Stadt Kitzingen
Landkreis Kitzingen

Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen
Tel: 09321 20 - | Fax: 092321 20 - 20 20
Mail: bauamt@stadt-kitzingen.de

aufgestellt:

HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA

Dipl.-Ing. (FH) M.Sc
Sylvia Haines,
Architektin BDA, Stadtplanerin
Eugen Ulmann,
M.Sc. RWTH Stadtplanung

Büro
Mühlwiesenweg 19
97222 Würzburg - Rimpar

tel. 09365 I 5033541
mob. 0179 I 5459680

info@haines-leger.de
www.haines-leger.de

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Dipl.-Ing. (FH) Gudrun Rentsch,
Landschaftsarchitektin bdla,
Stadtplanerin SRL
Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Martin,
Landschaftsplanung

Büro
Steigweg 24, Gebäude 1
97318 Kitzingen

tel. 09321 2680077
fax.09321 26809077

info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de

Inhaltsverzeichnis

A. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 5

1. EINLEITUNG 5
1.1. ANLASS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS 5
1.2. STÄDTEBAULICHES ZIEL UND KONZEPT 5
1.3. LAGE DES GELTUNGSBEREICHS UND ANGRENZENDE NUTZUNGEN 7
1.4. GRÖßE DES GELTUNGSBEREICHS UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 8

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 8
2.1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN 8
2.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORHABEN 10
2.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 11
2.4. BESCHAFFENHEIT DES GELTUNGSBEREICHS 11

3. INHALT DES PLANES 13
3.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 13
3.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 13
3.3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN 13
3.4. STRAßENERSCHLIEßUNG 14
3.5. STELLPLÄTZE 15
3.6. ÖPNV 15
3.7. VER- UND ENTSORGUNG 15
3.8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN 16
3.9. IMMISSIONSSCHUTZ 16
3.10. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 17
3.11. FLÄCHENBILANZ 17

B. BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN 18

C. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT 18

1. RECHTLICHE ZIELVORGABE 18
2. FACHLICHE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DES NATURSCHUTZES FÜR DAS PLANGEBIET 19
3. LAGE, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES 20
4. TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT, NATURA 2000 20
5. FLÄCHE, BODEN, WASSER, LUFT UND KLIMA 22
6. LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD 22
7. MENSCH, GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG 22
8. SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER 23
9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE 23
10. WECHSELWIRKUNGEN 24
11. AUSWIRKUNGEN AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN 25

D. HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN 26

E. DATEN- UND RECHTSGRUNDLAGEN, LITERATURVERZEICHNIS 27

F. ANLAGEN 28

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Einleitung

1.1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass der Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan ist die Absicht der Stadt Kitzingen, die innerstädtischen Freiflächen zwischen dem Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplans „Armin-Knab-Straße“ und der Galgenmühle planungsrechtlich neu zu ordnen und zu entwickeln.

Ziel ist es, die bereits verkehrlich erschlossene Fläche einer gemischten Nutzung zuzuführen und südlich des bestehenden Diakonie-Seniorenhauses Mühlenpark der Nachfrage nach Angeboten für gesundheitliche Zwecke, insbes. einer Tagespflege mit Zentralküche zur Versorgung des Seniorenhauses, nachzukommen. Neben der Verbesserung des Versorgungsangebots für Senioren besteht die Chance, ergänzende Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, wie z.B. ein Ärztehaus, anzusiedeln. Zudem kann die Erreichbarkeit der südlich angrenzenden Flächen verbessert und damit auch die Qualität des benachbarten Wohnstandortes gestärkt werden.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung von Mischbauflächen in dem Ortsteil „Siedlung“ geschaffen werden.

Die Stadt Kitzingen folgt damit dem Ziel der Innenentwicklung.
Auf Grund des städtebaulichen Zusammenhangs stellt die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar:

- Die Grundstücke sind an drei Seiten (Westen, Norden und Osten) von Baurecht umgeben. Im Norden und Osten ist eine Bebauung vorhanden bzw. im Bau (Mühlenhof/Galgenmühle). Im Westen besteht seit den 1960er Jahren der Bebauungsplan „Armin-Knab-Straße“, der seit der letzten Änderung mit seinen Baufenstern unmittelbar an die o. a. Baugrundstücke heranreicht. Die Baulücke umfasst ca. 70 m x 30 m.
- Im Süden sind der Sickerbach und der damit verbundene Überschwemmungsbereich unüberwindliche Bauhindernisse.
- Unmittelbar daran schließt sich aber das Sickersportgelände mit Schulturnhalle, Freisportanlagen und Parkplatz an.
- Die Innenbereiche i. S. des § 34 BauGB, die unter den Punkten 1. und 3. beschrieben sind, werden nur vom Gewässer und seinen nicht bebaubaren Bereichen unterbrochen

1.2. Städtebauliches Ziel und Konzept

Neben einer nachhaltigen, ressourcenschonenden städtebaulichen Innenentwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen hat sich die Stadt Kitzingen für die Entwicklung der Grundstücke Fl.Nrn. 5796, 5799, 5800, 5801, 5801/4 folgende Ziele gesetzt:

- Ansiedlung einer Tagespflege mit Freisitz und Zentralküche auf den Grundstücken Fl.Nrn. 5801 und 5800 (Teilfläche), gemäß Planung des Diakonischen Werkes.

- Schaffung der Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Ärztehauses bzw. medizinischer Dienstleistungsunternehmen (freie Berufe) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 5799 und 5800 (Teilfläche) zur Ergänzung der gesundheitlichen Versorgungsangebote.

- Erschließung der Bebauung von Norden unter dem Grundsatz einer sparsamen Erschließung und geringen Versiegelung. (Die Erschließungsstraße wird seitens der Eigentümer hergestellt und der Stadt Kitzingen übergeben. Somit wird die Straße als öffentliche Erschließung festgesetzt.)

- Einbindung von Angeboten für den ruhenden Verkehr sowohl für die neuen Nutzungen als auch für die benachbarte Galgenmühle. (Teile der erforderlichen Stellplätze für das Wohngebäude „Galgenmühle“ (außerhalb des Geltungsbereichs, Fl.Nr. 5801/4) sind innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Fl.Nr. 5901/4 vorgesehen.)

- Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Naherholungsstandorts „Sickerpark“.

- Ausbildung eines „grünen Randes“ in Richtung Süden.

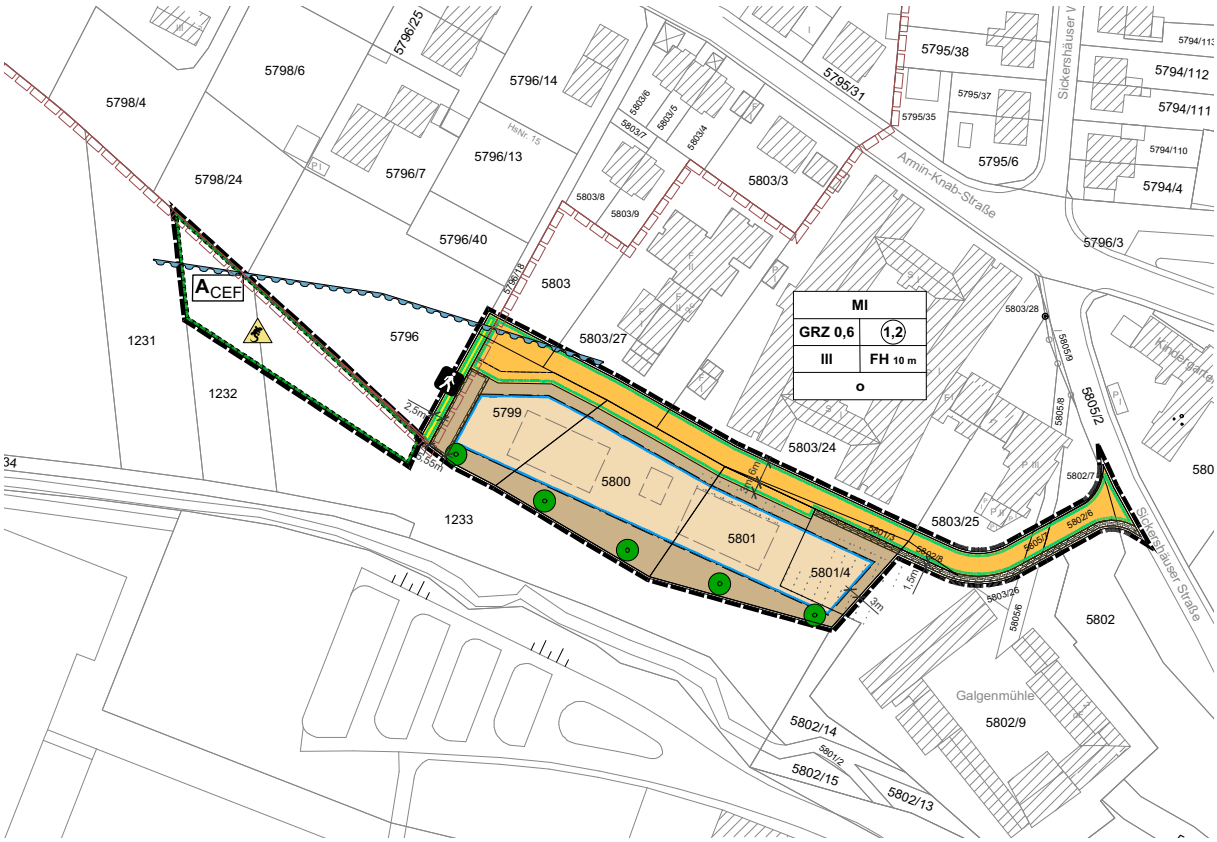


Abb.: 1 Entwurf Bebauungsplan, unmaßstäblich

1.3. Lage des Geltungsbereichs und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan liegt im Südosten der Stadt Kitzingen am südwestlichen Rand des Stadtteils „Siedlung“.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- Flurnummer 5796/18 (Gehweg)
- Flurnummer 5803 (Wohngebäude)
- Flurnummer 5803/27 (Wohnheim St. Josefs-Stift)
- Flurnummer 5803/24, 5803/25, 5805/8, 5802/7 (Diakonie-Seniorenhaus Mühlenpark)
- Flurnummer 5805/2 (Sickershäuser Weg)
- Flurnummer 5802 (Grünfläche)
- Flurnummer 5805/6, 5803/26, 5802/9, 5802/14 (Wohngebäude „Galgenmühle“)
- Flurnummer 1233 (Grünfläche)
- Flurnummer 5796 (Wohnbaufläche)

Im Westen grenzt der Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ an. In der rechtskräftigen 1. Änderung ist das Grundstück Fl.Nr. 5796 (Teilfläche) als Allgemeines Wohngebiet und das Grundstück Fl.Nr. 5706/18 als öffentliche Fuß- und Gehwegfläche festgesetzt. Beide Teilflächen werden in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans als öffentliche Fuß- und Gehwegfläche festgesetzt, so dass die Erreichbarkeit des „Sickerparks“ gesichert ist.

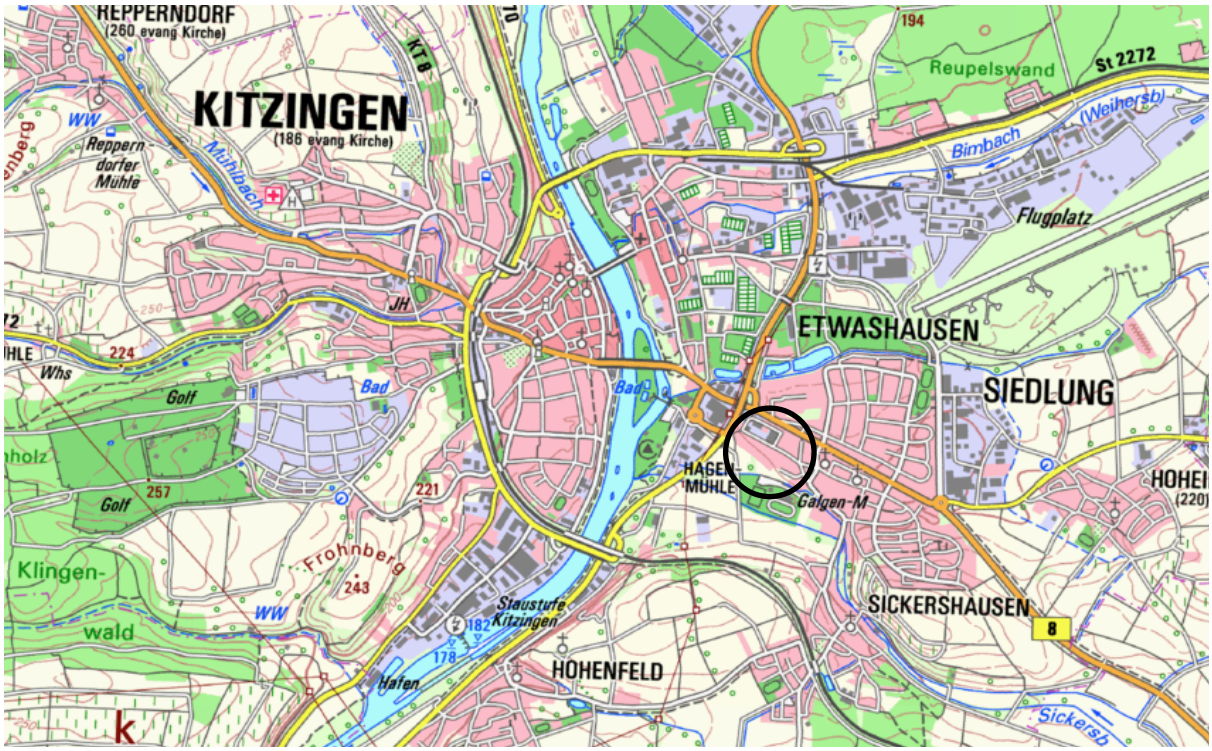


Abb.: 2 Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich

1.4. Größe des Geltungsbereichs und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan hat eine Größe von ca. 5.259 m^2, davon werden 3.526 m^2 als Mischgebiet festgesetzt. Eine zusätzliche Fläche für Ausgleichsmaßnahmen hat eine Größe von 1.134 m^2.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

- Flurnummer 5796 (Teilfläche)
- Flurnummer 5796/18 (Teilfläche)
- Flurnummer 5799
- Flurnummer 5800
- Flurnummer 5801
- Flurnummer 5801/4
- Flurnummer 5801/3
- Flurnummer 5802/8
- Flurnummer 5802/9 (Teilfläche)
- Flurnummer 5803 (Teilfläche)
- Flurnummer 5803/27 (Teilfläche)
- Flurnummer 5803/24 (Teilfläche)
- Flurnummer 5803/25 (Teilfläche)
- Flurnummer 5803/26 (Teilfläche)
- Flurnummer 5805/6 (Teilfläche)
- Flurnummer 5805/7
- Flurnummer 5802 (Teilfläche)
- Flurnummer 5802/6

Alle Flächen im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum. Die Erschließungsstraße mit den folgenden Grundstücken wird nach der Fertigstellung von der Stadt Kitzingen übernommen:

- Flurnummer 5796/18 (Teilfläche)
- Flurnummer 5799 (Teilfläche)
- Flurnummer 5800 (Teilfläche)
- Flurnummer 5801 (Teilfläche)
- Flurnummer 5803 (Teilfläche)
- Flurnummer 5803/27 (Teilfläche)
- Flurnummer 5803/24 (Teilfläche)
- Flurnummer 5803/25 (Teilfläche)
- Flurnummer 5801/3
- Flurnummer 5802/8
- Flurnummer 5805/7
- Flurnummer 5802/6

Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen umfasst die Grundstücke

- Flurnummer 1232 (Teilfläche)
- Flurnummer 1233 (Teilfläche)

Bereits 2012 wurden in der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** im Zusammenhang mit der Aufstellung des (nicht rechtskräftigen) Bebauungsplans Nr. 105 „Mühlenpark“ die vorhandenen Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ behandelt und werden nun in der Aufstellung des Bebauungsplans einbezogen. Die alten Festsetzungen wurden nicht übernommen, da sich die Biotop- und Nutzungsstruktur zwischenzeitlich durch anthropogene Nutzung geändert hat.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung sind:

- Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)", Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBL. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetzt – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Ma 2019 (BGBl. I S. 706
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz v. 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der innerörtlichen Grundstücke Fl.Nrn. 5799, 5800, 5801, 5801/4 geschaffen. Es werden somit vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verfolgt.

- Der Schwellenwert von 20.000 qm gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei der für das Mischgebiet mit einer Fläche von 3.526 m^2 getroffenen Festsetzung einer GRZ von 0,6 mit ca. 2.116 m^2 deutlich unterschritten.

- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.

Die Stadt Kitzingen macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

- **Verkürztes Aufstellungsverfahren**
  Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.
- **Keine Umweltprüfung**
  Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13a Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- **Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**
  Da der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.18 „Armin-Knab-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Beschleunigtem Verfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2018 gefasst.

2.2. Übergeordnete Planungsvorhaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 und dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2).

Die Stadt Kitzingen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan der Region Würzburg als Mittelzentrum innerhalb eines ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, festgelegt.

Weitere Ziele und Grundsätze sind wie folgt vorgegeben:

Strukturräumliche Entwicklung, Siedlungsentwicklung

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 3.3 (Z))
- Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden. (LEP zu 3.3 (B))
- Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den nach 2.3.1 und 2.3.2 (u.a. Kitzingen) abgegrenzten Gebieten Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. (RP A.II 2.3)
- In den Kernbereichen der zentralen Orte der mittleren und höheren Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden. Vor allem bei Neuplanungen soll eine günstige Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen angestrebt werden. (RP B. II 3.2)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP 3.2 (Z))
- Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. (LEP zu 3.2 (B))
- Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten. (LEP 8.1 (Z))
- Das Angebot an Einrichtungen der offenen und stationären Altenhilfe soll erhalten und

den Bedürfnissen alter Menschen entsprechend weiter ausgebaut werden. (RP B. VIII 2)

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass eine Einrichtung zur medizinischen Betreuung und Rehabilitation älterer Menschen geschaffen wird, nach Möglichkeit im Mittelbereich Kitzingen. (RP B. VIII 2.2)
- In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten. (LEP 8.2 (Z))
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass in allen Teilen der Region die ärztliche Versorgungsdichte verbessert und eine gleichmäßige ambulante ärztliche Versorgung der Bevölkerung durch niedergelassene Allgemein-, Gebiets- und Zahnärzte sichergestellt wird. (RP B. VIII 4.2)
- Auf die Niederlassung weiterer Gebietsärzte, insbesondere in Mittelzentren und Unterzentren, soll mit besonderem Nachdruck hingewirkt werden. (RP B. VIII 4.2.2)

2.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 05.12.2015) ist das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt.

Im Bebauungsplan ist das Gebiet entsprechend des Flächennutzungsplans als Mischgebiet festgesetzt.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr.18 „Armin-Knab-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4. Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine bereits zum Teil ausgebaute Verkehrsfläche. Bei den Grundstücken Fl.Nrn. 5796, 5799, 5800, 5801, 5801/4 handelt es sich um eine unbebaute Wiese.

Die Geländehöhen im Plangebiet bewegen sich zwischen 190 m – 194 m ü. NHN.
Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten zum Bach um ca. 2,4 %. Von der Nordgrenze bist zur Südgrenze des Geltungsbereichs liegt der Höhenunterschied bei 1,5 m, dies entspricht einem Gefälle von ca. 4,3 %.



Abb.: 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen, unmaßstäblich

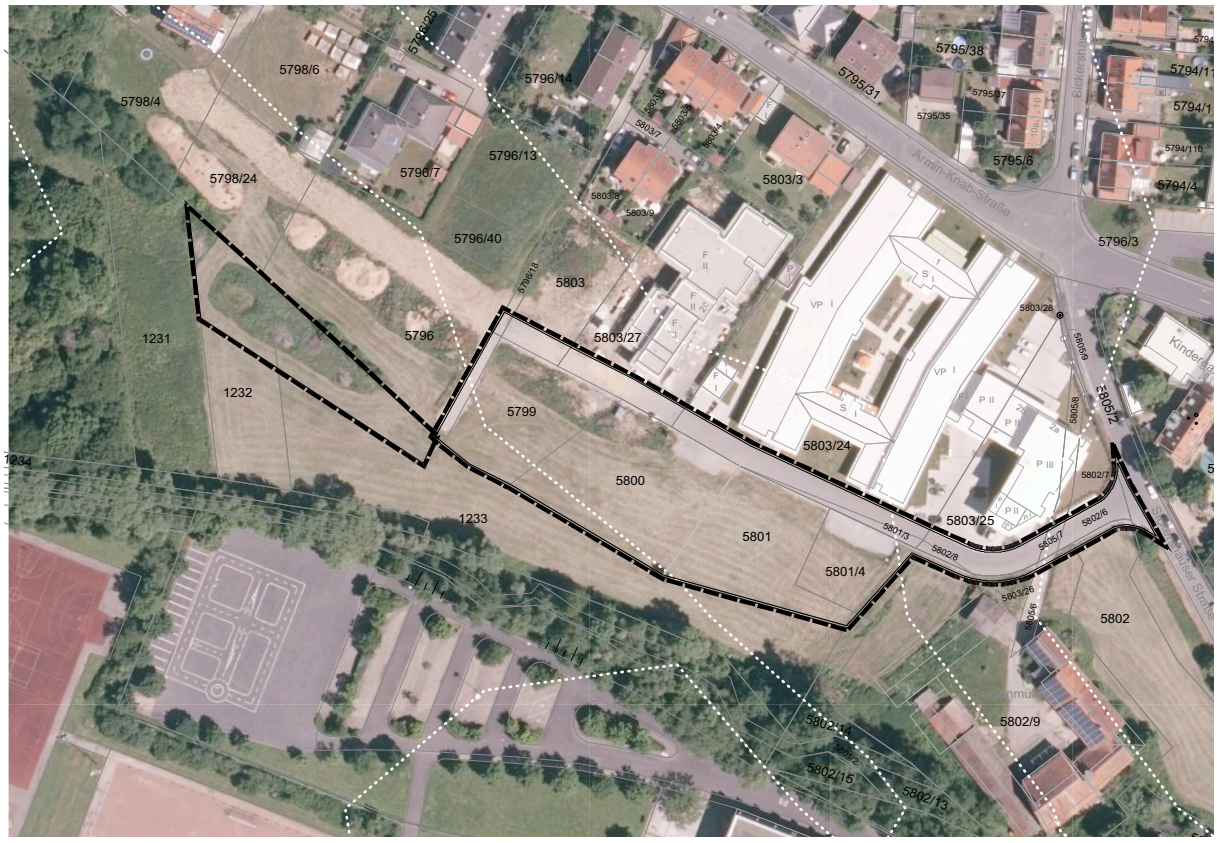


Abb.: 4 Luftbild mit Höhenlinien (weiße Punktlinie), unmaßstäblich

3. Inhalt des Planes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes sind u.a. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, was der beabsichtigten Nutzung (Tagespflege und Ärztehaus mit Küche) entspricht, zulässig

In Anwendung des § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO werden Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Die Ansiedlung einer Tankstelle mit dem damit verbundenen Verkehr und die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte mit den damit verbundenen nächtlichen Aktivitäten sowie ein Gartenbaubetrieb würden zu einem Nutzungskonflikt mit der benachbarten Gebäudenutzung führen.

Nach § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (z.B. Ärztehaus), in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 BauNVO Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 BauNVO auch Gebäude zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend des Höchstwertes des § 17 BauNVO, um eine optimale Nutzbarkeit des Grundstückes zu gewährleisten und dadurch gleichzeitig wertvolle Freiflächen zu schonen.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung über die Vorgabe der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Bestimmung erfolgt zur weiteren Eingrenzung der Bebauungsdichte und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Höheneinstellung der Bebauung wird über die Festsetzung e der maximal zulässigen Firsthöhe (10 m) geregelt. Die Festsetzung erfolgt, um ein einheitliches Einfügen der einzelnen Baukörper in das geneigte Grundstück zu gewährleisten. Die Firsthöhe wird straßenseitig in der Mitte des Gebäudes von der Oberkante der Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Bei Pultdächern ist die Firsthöhe der oberen Dachkante maßgebend.

Mit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe kann ein einheitlicher Quartierscharakter gesichert werden, der dennoch große Flexibilität bietet. Durch die getroffenen Festsetzungen, die sich an den Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ orientieren, ist das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ausreichend bestimmt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

3.3. Bauweise und überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 2. BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 50 m festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Armin-Knab-Straße“. Zukünftig können die Gebäude somit als Einzelhäuser ausgeführt werden.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden werden gleichzeitig überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) festgesetzt. Dadurch kann eine weitgehend parallele

Bebauung sichergestellt und dennoch eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebietes erhalten werden.

Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen werden mit dem Ziel, die örtlichen Grundstücksverhältnisse (Zuschnitt, Flächenverfügbarkeit) für die beabsichtigte Nutzung bestmöglich auszuschöpfen, nicht getroffen.
Zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen werden Regelungen getroffen, die dazu dienen, die Straßenräume von störenden, bis an die Grundstücksgrenze heranreichenden, untergeordneten Baukörpern freizuhalten.

Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (BauNVO, BayBO) und unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die festgesetzten Abstände zu den Grundstückszufahrten eingehalten werden.

3.4. Straßenerschließung

Im Rahmen der Entwicklung der Grundstücke Fl.Nrn. 5803/27 (Wohnheim St. Josefs-Stift), 5803/24, 5803/25, 5805/8, 5802/7 (Diakonie-Seniorenhaus Mühlenpark) wurde eine Stichstraße von dem Sickershäuser Weg in das Plangebebiet geführt. Der Sickershäuser Weg ist über die Armin-Knab-Straße bzw. die Sickershäuser Straße an das weitere Verkehrsnetz der Stadt Kitzingen angeschlossen.

Im Rahmen der Beurteilung der geologischen-hydrologischen Standortsituation durch die pgu ingeniuergesellschaft wurde unterhalb des asphaltierten Straßenverlaufs schädliche Bodenverunreinigungen zwischen ca. -1,40 m bis ca. -1,50 m unter GOK bei RKS 4 und RKS 5 festgestellt. Da die schadstoffbelastete Schicht im Grundwasserschwankungsbereich befindet, kann eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werde. (vgl. Anlage 2, pgu Ingenieurgesellschaft mbH, Geotechnischer Bericht)
Aus der Stellungnahme des Büros A & K-UmweltConsult GmbH geht jedoch hervor, dass solange keine Veränderung der Straße, die eine Schadstofftransfer durch Mobilisation hervorrufen könnte und auch kein weiterer Anstieg der Grundwasserschwankung um ca. 0,8 Meter zu erwarten ist, die schadstoffbelastete Bodenschicht keine temporäre Vermessung erfahren wird und somit keine Belastung des Grundwassers besteht. (vgl. Anlage 3, A & K-UmweltConsult GmbH, Stellungnahme) Auch aus der Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg kann die Straße, solange keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, bestehen bleiben. Andererseits wird empfohlen die schadstoffbelastete Schicht zu beseitigen. Bei sämtlichen Aushubarbeiten sind die Vorgaben LAGA PN 98 zu beachten

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden durch die vorhandene Verkehrsfläche erschlossen. Die Verkehrsfläche weist eine Gesamtbreite von 6,00 m auf und mündet in einem noch zu errichtenden Wendeplatz. Der Wendeplatz ist dimensioniert auf 6,00 m Radius bzw. auf 15 m x 22,5 m (Fahrbahn, Bürgersteig, öffentlicher Fußweg) und ist damit ausreichend für die Befahrung mit PKW, Rettungswagen und 3-achsigem Abfallsammelfahrzeug. Die Erschließungsstraße wird zusätzlich durch einen 3 m breiten Fußweg auf den Grundstücken Fl.Nrn. 5799, 5800, 5801 ergänzt.
Aus dem Geotechnischen Bericht (Anlage 2) geht hervor, dass die geforderten Tragfähigkeiten des Bodens in Bereich des geplanten Wendebereichs nicht ausreichend sind und somit bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich sind.

Ein öffentlicher Fußweg am westlichen Rand des Planungsgebietes erschließt im Norden die Armin-Knab-Straße und erlaubt den Zugang zu dem im Süden liegenden Grundstück Fl.Nr. 1233. Dieses Grundstück soll zukünftig zu einem öffentlichen Park als Teil des geplanten „Sickerparks“ umgestaltet werden.

3.5. Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche bietet zudem die Möglichkeit, Besucherstellplätze aufzunehmen.

3.6. ÖPNV

Das Planungsgebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Haltestellen des Linienverkehrs befinden sich in weniger als 500 m Entfernung und damit in fußläufiger Erreichbarkeit. Die nächsten Haltestellen sind:

- Kitzingen B 8 Königsberger Straße (in ca. 500 m Entfernung)
- Kitzingen Erich-Kästner-Schule (in ca. 300 m Entfernung)

3.7. Ver- und Entsorgung

- **Abfallbeseitigung**
  Der Wendeplatz ist ausreichend für die Befahrung mit einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug dimensioniert. Die Abfallentsorgung in dem Gebiet ist damit sichergestellt.

- **Technische Erschließung**
  Die technische Erschließung erfolgt durch die Licht-, Kraft-, und Wasserwerke Kitzingen GmbH (Strom, Wasser, Gas) und die Stadt Kitzingen (Abwasser). Die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telekomunikation sind in der Sickershäuser Straße vorhanden und werden entsprechend in das Gebiet verlängert. Die Netze sind auch für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert. Die Leitungen und Kanäle werden entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (Leitungsrecht) in einem 1,5 m breiten Streifen entlang der Straße unterirdisch auf dem Privatgrund bzw. unterirdisch im Bereich des geplanten Fußweges verlegt und durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

- **Wasserwirtschaftliche Erschließung**
  Zur Beurteilung der geologischen-hydrologischen Standortsituation wurde die pgu ingeniuergesellschaft mbH mit der Baugrunderkundung und der Erstellung eines Geotechnischen Berichtes „Baugrunduntersuchung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ in Kitzingen“ beauftragt. (Siehe Anlage 2)
  In dem Bericht wird aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Schwemmsande und der hohen Grundwasserstände von einer Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer abgeraten.
  Es besteht die Möglichkeit, das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen nach der NWFreiV und der TRENOG über Überläufe verzögert in die Regenwasserkanalisation, bzw. in Abhängigkeit von einer wasserrechtlichen Genehmigung über einen offen Graben, in den Vorfluter abzuleiten. Neben einer Zisterne zur Sammlung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers, ist eine Rigole oder eine langgestreckte Mulde entlang der südlichen Baugrenze denkbar. Da das Gelände nach Süden abfällt, sind Nachbargrundstücke nicht gefährdet. Die schadensfreie Ableitung des Oberflächenwassers nach der NWFreiV und der STRENOG ist sicher zu stellen.
  Die Oberflächenentwässerung für Fahrbahn und Gehweg erfolgt über einen neu zu verlegenden Steinzeugkanal im geplanten Gehweg. Die Grundstücksentwässerung (Schmutzwasser und Oberflächenwasser) erfolgt über die Privatflächen in Richtung Westen. Anschluss erfolgt an den jeweils vorhandenen Schmutz- und Oberflächenkanal. Die Kanäle sind durch Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 5799 bereits gesichert. Die Entwässerung des im Baugebiet anfallenden Regenwassers und Abwassers erfolgt somit im Trennsystem.

3.8. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Zugunsten einer weitgehenden Flexibilität werden Vorschriften zur baulichen Gestalt lediglich im Bezug auf Dächer, Materialien und Farben, Dachaufbauten, Solaranlagen und Sonnenkollektoren, Geländeveränderung und Einfriedung getroffen. Diese tragen zu einer angemessenen Einbindung in das bauliche Umfeld und den angrenzenden Landschaftsraum sowie zur Schaffung eines harmonischen Gebietscharakters bei und sichern eine hohe Flexibilität.
Als Dachdeckung sind auf flachen oder flach geneigten Dächern u.a. extensive Begrünungen zulässig, die einen Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas leisten.

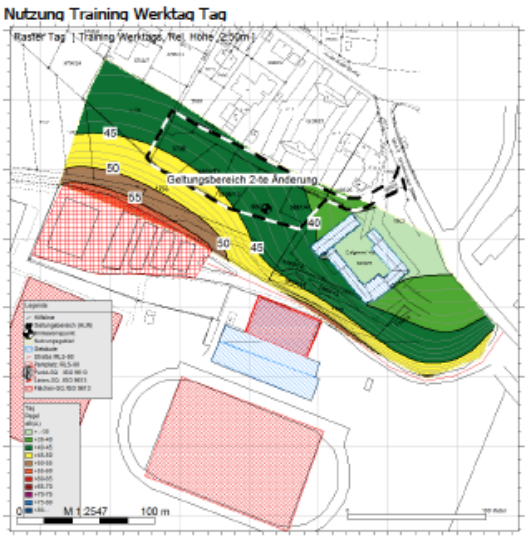
Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen in und auf dem Dach von Gebäuden) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet zulässig. Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Solaranlagen und Sonnenkollektoren dient der geordneten Nutzung regenerativer Energien und der Vermeidung eines weiteren Eingriffs in den Boden.

Aufgrund der Neigung des natürlichen Geländes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind zur Umsetzung des geplanten Vorhabens Veränderungen des bestehenden Geländes erforderlich. Durch die Regelung des maximalen Auf- und Abtragens werden diese auf ein landschaftsverträgliches Maß begrenzt.

Die Festsetzung zur Einfriedung dient der Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen den Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken sowie der Höhenbegrenzung.

3.9. Immissionsschutz

Die im Süden gelegene Dreifachsporthalle im Sickergrund mit Freisportanlage und Sickergrundstadion, einschließlich dem Parkplatz wirkt als Lärmquelle auf den Geltungsbereich ein. Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes wurde ein Schallimmissionsgutachten durch das Sachverständigenbüro Tasch, Bericht 18-087-01 vom 20.11.2018 (Anlage 1), erstellt.
Dabei wurden für das Gebiet Lärmimmissionen zu unterschiedlichen Zeiten und an unterschiedlichen Wochentagen sowie bei unterschiedlicher Nutzung auf Grundlage eines digitalen Simulationsmodells ermittelt. Die festgestellten Schallimmissionen erreichen max. die Werte des Lärmpegelbereiches II. Somit werden die Richtwerte (Beurteilungs- und Spitzenpegel) der 18. BImSchV für Mischgebiete eingehalten und nicht überschritten (vgl. Bericht 18-087-01 vom 20.11.2018, S. 13).



Allgemein ist gemäß der BayBO stets ein baulicher Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1:2016-07 (seit 01.09.2018, vorher nach DIN 4109:1989-11) zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erforderlich.
Der bauliche Schallschutz gegen Außenlärm muss nach Tab. 7 DIN 4109-1-2018-07 für Bettenräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. ä. immer realisiert werden.

Abb.: 5 Immissionsausbreitung Nutzung Training werktags Ruhezeit, unmaßstäblich; Quelle: Bericht Anlage 1

3.10. Wasserrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Lages des Planungsgebietes im 60 m Bereich des Gewässers „Sickerbach“ ist bei der Errichtung baulicher Anlagen gemäß Art. 20 BayWG im Rahmen der Baugenehmigung eine Erlaubnis bei der zuständigen Behörde für Wasserrecht einzuholen (wasserrechtliche Genehmigung).

3.11. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folg dar:

Geplante Nutzung im Geltungsbereich	**Flächen in m^2**	**Anteil %**
Mischgebiet	3.526	67,0
öffentliche Verkehrsfläche	1.529	29,1
öffentlicher Fußweg	100	1,9
Leitungsrecht		
(nur Fl.Nrn. 5802/9, 5803/26, 5805/6,5802)	103	2,0
(auf Fl.Nrn. 5801/4, 5799)	168	
Gesamtfläche	**5.259**	**100**
Flächen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.134	

B. Begründung zum Grünordnungsplan

Die Bepflanzung gewährleistet eine anspruchsvolle Durchgrünung und Gliederung sowie randliche Eingrünung des Baugebietes.

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse abgeleitet. Das planerische Konzept zur Grünordnung beinhaltet

- Eingrünung des Ortsrandes nach Süden im Übergang zur Landschaft /Talraum des Sickerbach
- Innere Durchgrünung durch zeichnerische und textliche Festsetzung von Pflanzgeboten
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Durch die Festsetzung von Baumpflanzung im Süden des Plangebietes wird eine Einbindung in die Landschaft erreicht. Eine Dachbegrünung trägt zur Wasserrückhaltung und Verbesserung des Mikroklimas bei.

Durch Vorbereiten des Baufeldes (häufige Mahd alle 4 - 6 Wochen, dauerhaftes Kurzhalten des Aufwuchses) können Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten vermieden werden. Den notwendigen Vorgaben zu Vermeidung wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung und Hinweise zum Artenschutz Rechnung getragen. Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung.

C. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

1. Rechtliche Zielvorgabe

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken im Stadtgebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 BauGB). Bauleitpläne sollen neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, die Umwelt zu sichern und natürliche Lebensgrundlagen und das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und zu entwickeln.
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen.
Dabei sind die im BNatSchG formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind (§ 1 Abs.1 BNatSchG).
So hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich (§ 1 Abs. 5 BNatSchG).

Ferner sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie großflächige Grünanlagen und Grünzüge zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen (§ 1 Abs. 6 BNatSchG).
Es sind nach dem § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu beachten.
Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sind Eingriffe, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine naturschutzrechtliche Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt daher nicht, Ausgleichsflächen sind nicht bereitzustellen. Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen.

2. Fachliche Ziele des Umweltschutzes und des Naturschutzes für das Plangebiet

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP), Stand 2013 trifft folgende Aussagen, die auf das Plangebiet zutreffen:

- Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend (…, Wasser, Boden und Freiräume) erfolgen (LEP G 1.1.3).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP G 3.1).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass …er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (G; 2.2.5).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G; 3.3). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (G; 5.4.1).
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (G; 7.1.1).
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (G; 7.1.6).
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (Z; 7.1.6).

Im **Regionalplan** der Region Würzburg ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt. Folgende umweltbezogenen Ziele, die das Planungsvorhaben betreffen, werden genannt:

- RP B.II 1.7 (Z): Die Siedlungstätigkeit […] soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
- RP B.I 3.1.4: Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in Gemeinden des Verdichtungsraumes Würzburg […] soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden.
- RP B.I 3.1.1: Zwischen den Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen sollen ausreichende Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung (regionale Grünzüge und Trenngrün) erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden.

- RP B.II 1.3 (Z): […] Überschwemmungsgebiete sollen in ihrer Funktion erhalten und von Bebauung oder industriell-gewerblicher Nutzung freigehalten werden.
- RP B.II 2.2 (Z): Trenngrün und regionale Grünzüge gemäß B I 3.1.1 zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in den Siedlungs- und Verkehrsachsen des näheren Umkreises des Oberzentrums Würzburg, sollen als gliedernde Grün- und Freiflächen zur ökologischen Stabilisierung und zur klaren Abgrenzung von Siedlungslandschaft und freier Landschaft erhalten und gesichert werden.
- RP B.II 6.5 (G): Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** der Stadt Kitzingen (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 05.12.2015) ist das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine **festgesetzten Überschwemmungsgebiete** sowie **Trinkwasserschutzgebiete.**

Böden mit besonderen Funktionen oder **Geotope** sind nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine **Kulturdenkmale** bekannt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Naturräumlich gehört das Plangebiet der naturräumlichen Einheit „Steigerwaldvorland (137 A) an, die sich zwischen dem Maintal und dem Steigerwald als flachwellige Ebene erstreckt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Naturraums „Steigerwaldvorland“, angrenzend an den Naturraum der Maintalhänge (133-B).

4. Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Schutzgebiete gemäß §§ 23-30 BNatSchG sowie **Schutzgebiete des Netzes Natura 2000** liegen im Planungsgebiet nicht vor. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich keine **amtlich kartierten Biotope**. Der als Biotop Nr. 6227-1109-001 kartierte Unterlauf des Sickerbachs mit begleitenden Gehölzsäumen verläuft ca. 20 m südlich des Geltungsbereiches.

Die aktuelle **Biotop- und Nutzungsstruktur** ist weitgehend von der derzeitigen Bautätigkeit innerhalb des Geltungsbereiches im Zusammenhang mit der sich gerade im Bau befindlichen, westlich anschließenden, Wohnanlage des Mühlenhofs/Galgenmühle geprägt. Hierzu entstehen im Osten die der Wohnanlage zugehörigen Garagen. Im Norden ist eine asphaltierte Zufahrtsstraße vorhanden. Entlang der Straße wird ein Schotterstreifen als Parkplatz genutzt. Weiter befinden sich entlang der Straße Oberbodenmieten, auf denen sich eine Ruderalflur entwickelt hat. Der Oberboden der angrenzenden Flächen ist bereits großflächig abgetragen. Der restliche mittlere Bereich weist eine extensiv genutzte Wiese auf. Auf der Grenze des südlichen Geltungsbereiches ist ein junger Eschenbaum vorhanden.

Insgesamt sind die Auswirkungen angesichts der geringen Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum und Biotopstrukturen und der bestehenden Bautätigkeit innerhalb in der Summe als gering zu bewerten.



Abbildung 6: Bestand gemäß Leitfaden mit Luftbild und Flurkarte, M 1:1.000, unmaßstäblich verkleinert (Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017)

5. Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Der Bebauungsplan sieht eine Umnutzung von bereits weitgehend durch Bautätigkeit geprägten Flächen in Mischgebietsflächen in einer Größe von 5,259 m^2 vor. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die bereits vorhandene Straße, die mit einem Wendehammer und einem Fußweg ergänzt wird; ein Bedarf an zusätzlichen Verkehrsflächen entsteht demnach nicht. Durch die Planung werden bereits versiegelte und durch Bautätigkeit beeinträchtigte Flächen sowie Restflächen einer Wiese in einem Umfang von ca. 0,53 ha in Anspruch genommen.

Als **geologische Einheit** steht im Plangebiet Schotter aus sandigen Kiesen an. Als **Bodentyp** ist kalkhaltiger Gley-Kolluvisol und Kalkgley-Kolluvisol verbreitet. Aufgrund der bereits durch Bautätigkeit beanspruchten Böden und der zukünftig hohen Dichte der Bebauung und der festgesetzten Durchgrünung des Gebiets sind geringe Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes. Ca. 20 m südlich fließt der Sickerbach, der ca. 800 m westlich in den Main mündet.

Aufgrund der Bodenverhältnisse sind die Versickerungsmöglichkeiten und das Rückhaltevermögen für Niederschläge stark eingeschränkt.

Die auf den bisher unbebauten Flächen des Planungsgebietes entstehende Kaltluft ist nicht siedlungsrelevant, sie fließt entsprechend dem Gefälle zum Verlauf des Sickerbachs nach Süden ab. Die Festsetzung von Baumpflanzung dient der Vermeidung der Aufheizung des Gebietes. Die Durchgängigkeit des Grünzugs entlang des Sickerbaches bleibt erhalten.

6. Landschafts- und Ortsbild

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Siedlung. Die Flächen sind bereits durch Bautätigkeit beeinträchtigt oder versiegelt. Im Norden, Osten und Westen ist bereits Bebauung vorhanden. Innerhalb der südlich des Geltungsbereichs angrenzenden Wiesenfläche fließt in ca. 20 m Entfernung der Sickerbach mit seinem Gehölzsaum.

Es sind keine wichtigen Sichtachsen und Blickbeziehungen („Postkartenblicke“) betroffen.

Für das Ortsbild und die ortsbezogene Erholung besitzt der Bereich keine nennenswerte Bedeutung.

Mit Entwicklung der Gehölzstrukturen am südlichen Rand des Geltungbereiches durch Festsetzung von Pflanzgeboten sowie der Begrenzung von Bauhöhe in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird der Einbindung der geplanten Bebauung in den vorhandenen Siedlungsbereich hinreichend Rechnung getragen.

7. Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Im Norden schließt das Wohnhaus St. Josefs-Stift sowie das Diakonie-Seniorenhaus Mühlenpark an. Der östlich sowie westlich angrenzende Bereich wird wohnbaulich genutzt. Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen von der ca. 230 m nördlich verlaufenden Bundesstraße 8, der ca. 320 m westlich verlaufenden Staatsstraße 2.271 sowie der ca. 600 m südlich verlaufenden Eisenbahnstrecke Würzburg-Fürth ein. Die im Süden gelegene Dreifachsporthalle im Sickergrund mit Freisportanlage und Sickergrundstadion, einschließlich dem Parkplatz wirkt ebenfalls als Lärmquelle auf den Geltungsbereich ein.

Das Gutachten „Schallimmissionen infolge des Sportzentrums im Sickergrund“ des Büro Tasch vom 20.11.2018 (Anlage 1) kam zu folgendem Schluss: „Bei der gegenwärtigen Nutzung und bei einem intensiveren Trainingsbetrieb bis 22:00 Uhr sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der 18. BImSchV innerhalb des Geltungsbereichs der 2-ten Änderung des Bebauungsplans Armin-Knab-Straße bei der geplanten Nutzung „Tagespflege

/ Ärztehaus“ zu erwarten. Sowohl der Ruhezeit-Immissionsrichtwert tags IRWWA, Ruhe, Tag = 50 dB(A) als auch der Richtwert für seltene Veranstaltungen IRWselten,Tag = 70 dB(A) wird eingehalten.

Das vorgesehene Baugebiet selbst besitzt aufgrund der vorhandenen Bautätigkeit keinen Erholungswert. Das Stadtteilzentrum Siedlung liegt nur wenige Gehminuten von dem Geltungsbereich entfernt.

Durch das geplante Baugebiet werden während der Bauzeit angrenzende Baugebiete temporär durch Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen geringfügig belästigt.

Die Einbindung des Plangebiets in die umgebende Bebauung sowie die Freiraum- und Aufenthaltsqualität können durch Pflanzgebote gesteigert werden. Durch die Planung wird ein weiterer Standort für gesundheitliche Zwecke entwickelt.

8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Es wird auf die Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Funden gemäß Art. 8 DSchG hingewiesen. Es sind dann keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

9. Artenschutzrechtliche Belange

Bereits 2012 wurden in der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** im Zusammenhang mit der Aufstellung des (nicht rechtskräftigen) Bebauungsplans Nr. 105 „Mühlenpark“ die vorhandenen Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ behandelt. Die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen wurden nicht übernommen, da sich die Biotop- und Nutzungsstruktur zwischenzeitlich durch anthropogene Nutzung geändert hat.

Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern für das Plangebiet nicht verzeichnet.

Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der aktuellen Planung beschränkt sich das anzunehmende Artenpotenzial im Bearbeitungsraum auf Fledermäuse, Vögel und Reptilien.

Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten

Am jungen vorhandenen Baum sind aktuell keine Strukturen vorhanden, die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden können. Ebenso weist der junge Baum keine Höhlen oder andere Strukturen auf, die von höhlen- oder nischenbrütenden Vogelarten als Nistgelegenheiten genutzt werden können.

Reptilien - Zauneidechse

Mit den aufgeschütteten Oberbodenmieten mit teilweiser Ruderalflur besteht ein Lebensraumpotential für die Zauneidechse (Lacerta agilis). Durch Kurzhalten des Aufwuchses durch regelmäßige Mahd und Entfernen des Mähguts vor Baubeginn im Baufeld wird ein Ausweichen und Abwandern der Zauneidechsen auf das westlich angrenzende, bereits bestehende und vor Baubeginn optimierte Ersatzhabitate ermöglicht. Die Zauneidechsenhabitate wurden bereits in Rahmen des Neubaus der Wohnheime der Kirche nördlich der Straße erstellt. Durch Stellung eines Reptilienschutzzaunes entlang des Baufeldes im Westen wird eine Wiederbesiedlung durch Zauneidechsen vermieden.

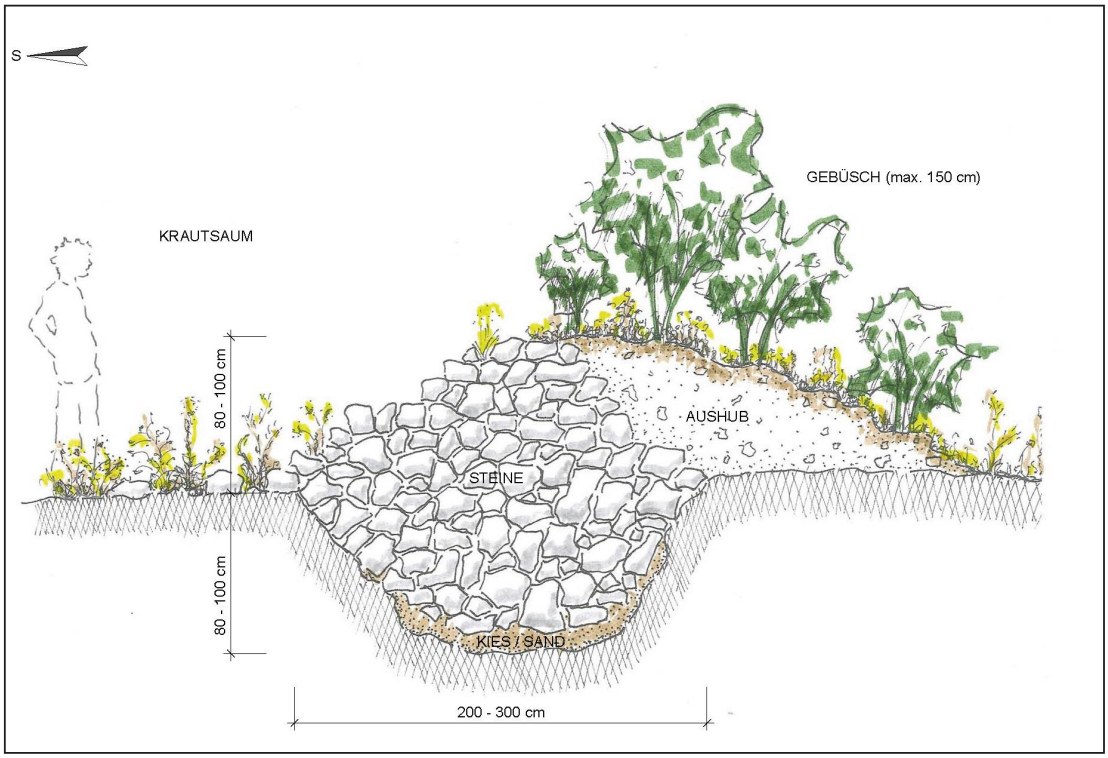


Abbildung 7: Beispiel Anlage Zauneidechsenhabitat, Karch, 2011

Mit dem Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Fazit

Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs 5 BNatSchG können unter Berücksichtigung von nachfolgend aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

Durch Offenhalten des Baufeldes (strukturlos/ -arm), um den Bereich für Zauneidechsen unattraktiv zu gestalten, können Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden. Den notwendigen Vorgaben zur Vermeidung wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Hinweise zum Artenschutz Rechnung getragen. Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung.

10. Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Durch Umnutzung von bereits anthropogen veränderten und versiegelten Flächen entstehen zusätzlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher, Trinkwasserschutz). Durch Pflanz- und Erhaltungsgebote können vorhandene Grünstrukturen langfristig gesichert und entwickelt werden, was sich wiederum sowohl auf Orts- und Landschaftsbild als auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen positiv auswirkt.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht gegeben.

11. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Tagespflege mit Zentralküche besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Diesbezüglich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten.

Insgesamt sind für die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nur geringe, nicht erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

D. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 die Aufstellung des 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung ..... wurden folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belangen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Verwaltungs- und Bauausschusses vom ..... die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

E. Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)", Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBL. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetzt – BNatSchG) In der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz v. 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die durch Verordnung vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 55)

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.9) (2016/2017), P16/17 Planungshilfe für die Bauleitplanung, Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen.

Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2). Regionaler Planungsverband Würzburg: Regionalplan der Region Würzburg (Region 2), zuletzt geändert durch die 12. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 13. Dezember 2016: In Kraft getreten 23.12.2016

Bayerisches geologisches Landesamt/Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren

Bayerischer Klimaforschungsbund: Klimaatlas von Bayern, München, 1996

Bayerisches Landesamt gür Umwelt (Hrsg.) (2012): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise). Augsburg.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003/2006): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München

Fabion (2012): Bebauungsplan Nr. 105 „Mühlenpark“ (Stadt Kitzingen) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Kitzingen: Neuzeichnung 2014, Beschlussfassung zur Neubekanntmachung vom 29.08.2014

Oberste Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern (2007): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) – Fassung mit Stand 12/2007. München.

Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW): Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Dezember 2018

F. Anlagen

1. Sachverständigenbüro Tasch, Schallschutz, Akustik, Bauphysik: Bericht 18-087-01, Stadt Kitzingen, Bebauungsplan Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ 2. Änderung und Erweiterung, Schallimmissionen infolge des Sportzentrums im Sickergrund, Würzburg, 20.11.2018

2. pgu Ingenieurgesellschaft mbH, Projektgruppe für Geotechnik & Umwelt: Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchung zu 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ in Kitzingen, Schweinfurt, 10.01.2019

3. A&K-UmweltConsult GmbH, Geo- und Umwelttechnische Erkundungen, Schadstofferkundungen Gebäude, Sanierungs- und Verwertungsmanagement, Stellungnahme BV Bebauungsplan Armin-Knab-Straße, 10. Februar 2019