



Bebauungsplan Nr. 32
„Schwarzacher Straße Ost“
4. Änderung
mit integriertem Grünordnungsplan
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

in der Fassung vom 08.12.2016

I. Allgemeines

I.1 Erfordernis der Planänderung

Die Stadt Kitzingen hat am 21.08.1997 den geänderten Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (2. Änderung) für einen südlichen Teilbereich entlang des Lochwegs zur Satzung beschlossen. Diese Änderung ist am 23.12.1997 in Kraft getreten.

Festgesetzt wurde dort ein „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht erheblich stören.

Allgemein zulässig sind dort gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bislang u.a. auch Einzelhandelsbetriebe (bis max. 800 qm Verkaufsfläche).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ wurde jedoch 1997 kein Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, in dem Gebiet am nordwestlichen Stadtrand von Kitzingen die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen oder alternativ die Größe der max. zulässigen Verkaufsfläche zu beschränken.

Der Stadt Kitzingen liegt nun seit Anfang März 2015 eine Bauvoranfrage für die geplante Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf Flst. Nr. 6789/6 (Lochweg 6) in dem Gebiet vor. Zunächst wurde dazu am 14.04.2015 eine Veränderungssperre erlassen, um ein solches Vorhaben zu verhindern. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Umgriff der hier vorliegenden 4. Änderung. In der gleichen Sitzung wurde vom zuständigen Gremium sodann beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dort künftig keinen Einzelhandel zuzulassen.

Weiterer Anlass zur Planänderung ergibt sich außerdem aus der Tatsache, dass der Plan zahlreiche nicht unbedeutende Darstellungs- und Festsetzungsfehler enthält. Vor allem besteht wenig Flexibilität bei der Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe durch räumlich eng gefasste Baugrenzen. Zudem überlagert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 mit dem angrenzenden (und später aufgestellten) Bebauungsplan Nr. 84 „Großlangheimer Straße“ im südlichen Bereich entlang der Nordtangente sowie den Abbiegespuren auf die Staatsstraße 2271 am südöstlichen Gebietsrand.

Ebenfalls Anlass zur Planänderung ist die Integration des bisherigen Grünordnungsplans in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, um so eine gemeinsame Karten- bzw. Plangrundlage vorliegen zu haben. Unsicherheiten bzw. Unschärfen in den Darstellungen beider Pläne werden so vermieden.

Schließlich wird die bisherige Festsetzung einer Bahntrasse für ein Industriegleis zur Anbindung des nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiets „Schwarzacher Straße West“ in der planerischen Festsetzung zurückgenommen und künftig als öffentliche Grünfläche, dem derzeitigen Zustand entsprechend, als Gebietsrandeingrünung festgesetzt. Lediglich im Bereich des Flurstücks Nr. 6789 wird ein Abschnitt der ursprünglichen Trasse als künftig überbaubare Fläche festgesetzt. Sie wird Teil des angrenzenden Mischgebiets.

Damit besteht gem. § 1 BauGB das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

I.2 Ziele und Zweck der Planänderung

Ziel der Planänderung ist es, den Bebauungsplan auf aktuellen Rechtsstand zu bringen und innerhalb des Mischgebiets sowie des angrenzenden Teils des Gewerbegebiets künftig Einzelhandel generell auszuschließen. Dies entspricht damit der Forderung aus dem Kommunalen Einzelhandelskonzept (Büro stadt+handel, Dortmund), welches die Stadt Kitzingen am 28.06.2012 beschlossen hat.

Des Weiteren wird der zwingenden Notwendigkeit einer flächenscharfen Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie einzelner flächenmäßiger Nutzungsausweisungen dahingehend Rechnung getragen,

dass Unklarheiten in der bisherigen Plandarstellung beseitigt werden.

Zur Erhöhung des Grünanteils und der Schaffung örtlicher Grün- bzw. Ausgleichsflächen im Plangebiet wird die ehemals geplante und nicht realisierte Trasse für ein Bahngleis (Flst. Nr. 6789) herausgenommen, da eine Umsetzung mangels Anschluss an eine überörtliche Bahntrasse nicht mehr möglich ist. Diese Trasse wird jetzt teilweise als öffentliche Grünfläche festgesetzt, im Bereich des Flurstücks Nr. 6789 darf sie als Erweiterung des angrenzenden Mischgebiets überbaut werden.

I.3 Räumlicher Geltungsbereich, Topografie

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Siedlungsgebiet von Kitzingen, seine mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,3 km (Luftlinie). Es bildet einen Teil des Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“, das sich bandartig entlang des Lochwegs erstreckt. Es wird westlich von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, südlich und östlich befinden sich die überörtlichen Verkehrsachsen Nordtangente und Staatsstraße 2271. Im Norden schließt sich der weitere Teil des Gewerbegebiets am Lochweg an.

Folgende Flurstücke umfasst der Geltungsbereich der 4. Änderung:

5273/1, 5273/2, 5275, 5275, 5275/1, 5275/2, 5275/5, 5275/6, 6787/3, 6789, 6789/1, 6789/3, 6789/4, 6789/5, 6789/6, 6789/7, 6790, 6808/1, 6808/2, 6808/3, 6808/4.

Die Topografie des Geländes ist eben, sämtliche Grundstücke liegen auf einer Höhe von ca. 188 m ü.N.N.

Die Größe des Geltungsbereichs der 4. Änderung beträgt ca. 3,05 ha.

I.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind sowohl in privatem wie auch in öffentlichem Eigentum.

In öffentlicher Hand befinden sich hier die Verkehrsanlagen („Lochweg“) sowie einige Grünflächen, in Privateigentum dagegen sind sämtliche Bauplätze (gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen).

I.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren nach § 13 bzw. 13a BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden hier durch die angestrebte Planänderung nicht berührt, weil die grundsätzliche Gebietsausweisung als Mischgebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet, der überbaubaren Flächen sowie des Maßes der baulichen Nutzung nicht verändert werden.

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

- Verkürztes Aufstellungsverfahren
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- Keine Umweltprüfung
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m² zulässige Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist und kein Ausgleichsflächenbedarf entsteht. Im Übrigen ist das Plangebiet weitgehend bebaut, es bestehen vollständig neue Bebauungsmöglichkeiten lediglich auf Flst. Nr. 6796/6, in anderen Fällen ist nur noch eine Nachverdichtung durch Anbauten oder Ausnutzung der überbaubaren Flächen möglich.

Daher kann hier das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplans angewendet werden.

I.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Regionalplanerische Belange werden nicht berührt, da keine Neuausweisung eines Wohnbau- oder neuen Gewerbegebiets außerhalb der bislang überbauten Siedlungsflächen stattfindet. Mit der Aufstellung bzw. Änderung werden die Grundsätze und Ziele des Regionalplans Region (2) Würzburg insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der innerstädtischen Versorgung der Bevölkerung durch Steuerung des Einzelhandels und der Erhaltung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Sektor beachtet. Landschaftsplanerische Belange, wie Grünzäsuren, Freiflächen, Schutzgebiete und dergleichen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.



Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Kitzingen, unmaßstäblich

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (Stand: 12/2015, 41. Änderung) ist der Bereich als Mischgebiet (§ 6 Baunutzungsverordnung) bzw. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) dargestellt. Die Darstellung entspricht damit der bisherigen Überplanung (Urschrift bzw. 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32). Somit entwickelt sich die Änderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan.

II. Inhalt der Planänderung

II.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird wie bisher an der Festsetzung eines Mischgebiets und eines jeweils eingeschränkten Gewerbegebiets festgehalten.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Gewerbegebiet sind ebenso Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Das Plangebiet ist insgesamt auf Grund seiner Lage, der Verkehrsanbindung und daraus resultierenden Belastungen nicht für Tankstellen geeignet. Auf Grund bestehender Wohnnutzungen im Gebiet und zum Erhalt des Nutzungscharakters sind Vergnügungsstätten dort unzulässig.

Für den Bereich der Planänderung existiert eine fachgutachterliche Schallimmissionsuntersuchung (Büro Wölfel, Höchberg, 1991), die aus der Urschrift übernommen wurde und weiterhin Gültigkeit besitzt, da keine Veränderung der Gebietsausweisungen oder der überbaubaren Flächen erfolgt. Im Ergebnis erfolgte daraus eine Einschränkung hinsichtlich der Schalleistungspegel für bestimmte Teilflächen im Plangebiet. Näheres dazu unter Ziff. III.

Ausschluss von Einzelhandel:

Wie eingangs unter Ziff. I.1. dargestellt, resultiert die nunmehr 4. Änderung des Bebauungsplans aus einem Ansiedlungsvorhaben für einen Lebensmitteldiscounter. Zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in Kitzingen hat der Stadtrat 2012 ein Einzelhandelskonzept verabschiedet. Dieses wurde vom Büro stadt+handel, Dortmund, unter Beteiligung von Fachbehörden und relevanten Verbänden aufgestellt und politisch zur Diskussion gestellt. Mit Beschluss über das Konzept im Juni 2012 hat sich die Stadt Kitzingen u.a. für den hier betroffenen Bereich festgelegt, dort keinen weiteren Einzelhandel mehr zuzulassen. Da das Einzelhandelskonzept selbst keine Rechtsverbindlichkeit besitzt, dient es als Abwägungsgrundlage im Falle der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, in denen das Thema planungsrechtlich gesteuert werden muss. Das Gutachten kann im Stadtbauamt Kitzingen während der üblichen Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden. Es ist auch vollständig auf der Internetseite der Stadt Kitzingen veröffentlicht (www.kitzingen.info).

In einer gesonderten Stellungnahme vom 29.04.2016 zu dem konkreten Ansiedlungsvorhaben hat das Büro stadt+Handel unter Bezugnahme auf das aktuelle Einzelhandelskonzept Kitzingen noch einmal den Ausschluss begründet:

- Einordnung des Vorhabenstandortes

Der Vorhabenstandort für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters befindet sich im Norden Kitzingens im Bereich Lochweg/Nordtangente. Auf Grund der räumlichen Nähe zum Standortbereich „Schwarzacher Straße Ost“, bzw. da der Vorhabenstandort direkt an diesen angrenzt, ist der Vorhabenstandort diesem zuzuordnen.

Der Vorhabenstandort ist auf Grund seiner Lage nördlich der Gleisanlagen und der Nordtangente (starke Barrierewirkung) sowie seiner räumlichen Distanz zu Wohnnutzung (Etwashausen) als eindeutig städtebaulich nicht integrierter Standort einzuordnen (vgl. Lageplan auf der Planurkunde).

- Einordnung des Vorhabens in die Sortimentsliste

Bei der Ansiedlung des geplanten Lebensmitteldiscounters handelt es sich um ein Vorhaben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Entsprechend der Sortimentsliste des Kitzinger Einzelhandelskonzeptes 2012 (dort: S. 154) ist das Vorhaben somit als zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen.

- Einordnung des Vorhabens in die übergeordnete Entwicklungszielstellung

Tabelle 33: Entwicklungsempfehlungen für die ergänzenden Standortbereiche in Kitzingen

Standortbereich	Einzelhandel im Hauptsortiment		
	Zentrenrelevant	Nahversorgungsrelevant ⁴⁸	Nicht zentrenrelevant
E-Center	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ Weiterentwicklung: Potenziale durch Leerstände, Magnetfunktion des Standortes nutzen
GE August-Gauer-Straße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ Weiterentwicklung z. B. zur Spezialisierung im Baumarktsortiment und artverwandten Sortimenten
Am Dreistock	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung ausschließlich in Bestandsimmobilie des ehemaligen POCO
GE Goldberg	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung ▪ langfristig Rückbildung (Ausnahme: ggf. kleinflächige EH-Betriebe gem. „Handwerkerprivileg“⁴⁹) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung ▪ langfristig Rückbildung (Ausnahme: ggf. kleinflächige EH-Betriebe gem. „Handwerkerprivileg“⁵⁰) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung ▪ Standort für Gewerbe und Handwerk nutzen
Schwarzacher Straße Ost	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung ▪ langfristig Rückbildung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung ▪ langfristig Rückbildung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung ▪ langfristig Rückbildung

Quelle: eigene Darstellung

Gemäß den Entwicklungszielstellungen (vgl. „Tabelle 33“ aus dem Einzelhandelskonzept, S. 135) für die ergänzenden Standortbereiche ist für den Standortbereich „Schwarzacher Straße Ost“ lediglich Bestandssicherung und keine Weiterentwicklung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment vorgesehen, bzw. langfristig ein Rückbau der Bestandsstrukturen anzustreben.

- Einordnung des Vorhabens in die Ansiedlungsleitsätze

Gemäß Leitsatz II ist „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets“ zulässig.

Da sich der Vorhabenstandort jedoch nicht in städtebaulich integrierter Lage befindet (vgl. Kap. 2.1 des Einzelhandelskonzeptes), und zudem dem Standortbereich „Schwarzacher Straße Ost“ zuzuordnen ist, besteht keine Kongruenz des Vorhabens zu Leitsatz II des Einzelhandelskonzeptes Kitzingen 2012:

Auf Grund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf den stark begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der nahversorgungsrelevan-

ten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß des Nahversorgungskonzepts primär (vgl. Kap. 6.2 des Gutachtens) im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum angesiedelt werden.

- Bewertung der möglichen Nahversorgungsbedeutung des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage im Norden Kitzingens. Der dem Vorhabenstandort am nächsten gelegen, durch Wohnnutzung geprägte Siedlungsbereich ist Etwashausen. Der Vorhabenstandort ist durch trennende Verkehrsbarrieren der Nordtangente und parallel verlaufende Gleisanlagen deutlich von diesem Siedlungsbereich separiert. Zudem befindet sich der Schwerpunkt des Siedlungsbereichs an der Mainbernheimer Straße in deutlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Somit kann der Vorhabenstandort keine Nahversorgungsfunktion für Etwashausen im Sinne des Kitzinger Einzelhandelskonzeptes 2012 übernehmen. Der Vorhabenstandort ist vielmehr als klassisch autokundenorientierter Standort zu beurteilen.

- Fazit

Das Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Bereich Lochweg/Nordtangente ist somit als nicht kongruent zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen 2012 einzustufen.

Daher erfolgt künftig der Ausschluss von Einzelhandel im Geltungsbereich der 4. Planänderung. Bestehende Einzelhandelsnutzungen genießen weiterhin Bestandsschutz.

II.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet definiert durch die drei Kriterien: Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse.

Die GRZ bzw. GFZ sind auf die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO für die beiden jeweiligen Gebietstypen begrenzt. Damit besteht hinreichende Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke. Im Mischgebiet wird zur Gliederung der Gebäude die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, dort sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet bedarf es auf Grund gewerbetypischer Baustrukturen keiner Festsetzung von Vollgeschossen.

II.3 Sonstige städtebauliche und ortsgestalterische Festsetzungen

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im zeichnerischen Teil definiert. In Verbindung mit der Grundflächenzahl ist den Grundstückseigentümern damit eine sinnvolle und ausreichende Überbaubarkeit ihrer Grundstücke eingeräumt. Zum Rand hin sind zur Gliederung – und somit aus städtebaulichen Gründen – Abstände mit den Hauptanlagen einzuhalten. Diese Abstände sind durch Eintrag im zeichnerischen Teil bemaßt.

Da das Gebiet in weiten Teilen bereits in unterschiedlichen Höhen bebaut ist, wird auf die Festsetzung einzelner Bauhöhen verzichtet. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im Luftschutzbereich des ehem. US-Flugplatzes Kitzingen (jetzt: Sonderlandeplatz) ist die Bauhöhe insgesamt auf 245 m ü.NN. beschränkt. Tatsächliche Bauhöhen werden sich in der Regel jedoch bereits auf Grund der Bauform in Verbindung mit den jeweiligen Abstandsflächen ergeben und erheblich niedriger ausfallen.

Im erforderlichen Umfang werden auch in der 4. Planänderung weiterhin ortsgestalterische Festsetzungen getroffen. Diese zielen im Wesentlichen auf die zulässigen Dachformen ab, welche im Plangebiet als typisch zu betrachten sind. Zulässig ist ein breites Spektrum aus geeigneten Dachformen mit einer Neigung von max. 45°. Damit in Verbindung stehen auch Vorgaben für Dachaufbauten. Schließlich wird im Hinblick auf die optische Wirkung von Einfriedungen insoweit Einfluss genommen, dass geschlossene

Mauern als Grundstücksumgrenzung generell ausgeschlossen werden.

Um ein Übermaß v.a. an Satellitenempfangsantennen, die immer noch als deutliche Störkörper an und auf Gebäuden empfunden werden, auszuschließen, ist je Gebäude nur 1 Antennenanlage zulässig.

III. Lärmschutz

Im Zuge der erstmaligen Überplanung des Gebiets „Schwarzacher Straße Ost“ (Urschrift von 1991) wurde durch das Büro Wölfel, Höchberg, ein Gutachten zur Beurteilung der Schallimmissionen erstellt (AZ. Y076/07). Das Gutachten bleibt weiterhin maßgeblich für die Einhaltung der Richtwerte für den Tag- und Nachtzeitraum, da an den planerischen Grundzügen hier keine Veränderung durch die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt. Es kann im Stadtbauamt Kitzingen, Sachgebiet Stadtplanung und Bauordnung, von jedermann eingesehen werden.

Mit der schalltechnischen Untersuchung sollten für die damals neu auszuweisenden Flächen Grenzwerte der zulässigen Schallemissionen ermittelt und festgelegt werden, bei denen in den benachbarten MI-Bereichen die zulässigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Die innerhalb des Bebauungsplans auftretenden Immissionen infolge von Verkehrslärm wurden ermittelt und beurteilt. Daraus resultierten Vorschläge zum Schallschutz, die auch weiterhin Gültigkeit besitzen.

Für die vorhandenen und geplanten MI-Nutzungen sowie für die bestehenden GE-Flächen selbst gelten gemäß TA-Lärm die entsprechenden Richtwerte der zulässigen Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) infolge von Gewerbelärm. Ausgehend von diesen Richtwerten und der Gesamtfläche (entsprechend der Urschrift) der vorgesehenen Gewerbeflächen konnten sogenannte flächenbezogene, zulässige Immissionswertanteile bestimmt werden. Für die einzelnen Bereiche des Bebauungsplans konnten dann auf Grund des Abstands zu den maßgebenden Aufpunkten sinnvolle Grenzwerte der immisionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistung festgelegt werden. Mit diesen Angaben ist dann eine Überprüfung möglich, ob etwa ein neu geplanter Gewerbebetrieb die für sein Grundstück zulässige Schalleistung erfüllt.

Die einschlägigen Orientierungswerte infolge von Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm gem. DIN 18005 wurden ebenfalls herangezogen. Eine Einhaltung der jeweiligen Tag- und Nachtwerte wurde seinerzeit nur gesehen, wenn die Nordtangente nicht gebaut würde. Inzwischen ist der Abschnitt südlich entlang des Lochwegs (Bauabschnitt II) vollendet und in Betrieb. Damit war auch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Nordtangente (hier außerhalb des Plangebiets) v.a. zum Schutz der bestehenden Wohnhäuser am Lochweg erforderlich. Damit ist eine Einhaltung der Grenzwerte gegeben.

Weitere Verkehrslärmbelastungen ergeben sich aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr über den Lochweg. Eine Umwidmung der vorgesehenen Mischgebiete in Gewerbegebiete und ein Verlegung der Zu- und Abfahrt ist damals jedoch nicht in Erwägung gezogen worden. Insofern haben sich daraus zwingende Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Verkehr) ergeben. Es müssen daher Wohnungen, Aufenthaltsräume und Büroräume innerhalb des Baugebiets die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, erfüllen. Der maßgebliche Lärmpegelbereich lässt sich dann durch die Addition von 3 dB(A) zu den Ergebnissen der Berechnung nach DIN 18005 bestimmen.

So betragen die Anforderungen je nach Lage der Räume und Art der Nutzung zwischen $erf R_{w,res}=30$ dB und $erf R_{w,res}=40$ dB der Außenbauteile.

Für Wohn- und Schlafräume ist zusätzlich die Anforderung, ein bewertetes Schalldämm-Maß $R_{w,res}=40$ dB für Außenbauteile infolge Flugverkehrs des Flugplatzes Kitzingen (künftig Betrieb als Sonderlandeplatz) zu beachten.

Der Nachweis der Einhaltung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist daher mit jedem Bauantrag bei der Stadt Kitzingen vorzulegen.

IV. Grünordnung

Für das Plangebiet existiert seit der Aufstellung der Urschrift (in Kraft getreten am 20.01.1992) auch ein Grünordnungsplan (Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsarchitektur Matthias Weizmann, Volkach). Dieser Plan wurde im Zuge der ersten und zweiten Änderung, die hier in der 4. Änderung flächenmäßig vollständig enthalten sind, nur punktuell angepasst. Im Übrigen gilt er weiterhin.

Um bessere Planungssicherheit zu schaffen, wird dieser Grünordnungsplan nun hier zeichnerisch und inhaltlich in die 4. Änderung integriert. Inhaltlicher Anpassungsbedarf ergibt sich daraus nicht.

Zur Gestaltung der privaten Freiflächen innerhalb des Baugebietes werden verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung mit Laubbaum-/Obstbaumhochstämmen und Hecken hinsichtlich Artenverwendung und Pflanzqualitäten getroffen; als Hilfestellung für die Pflanzenverwendung befindet sich in den textlichen Hinweisen eine entsprechende Artenliste, in der Empfehlungen für die verschiedenen Pflanzmaßnahmen aufgeführt sind.

Die Bepflanzung gewährleistet weiterhin eine anspruchsvolle Durchgrünung und Gliederung sowie randliche Eingrünung des Baugebietes bzw. der einzelnen Grundstücke. Die Maßnahmen tragen außerdem zur Vermeidung der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Auch für die bestehenden Grundstücke, die z.T. mit Wohnhäusern bebaut sind, wurden Festsetzungen insoweit getroffen, als dass entfallene Gehölze artgerecht nachzupflanzen sind. Auf den Erhalt der Grünstrukturen ist entsprechend auch von privater Hand Wert zu legen. Es tragen grünordnerische Maßnahmen stets zu einer Aufwertung der öffentlichen Räume sowie zu einer hohen Wohnumfeldqualität bei.

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und nicht befahrene Wegeflächen gewährleistet eine Wasserrückhaltung und schafft die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten werden bauzeitliche Beschränkungen und der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel im öffentlichen Straßenraum als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

V. Verkehrsplanung

An den bestehenden Verkehrsanlagen im Plangebiet ergeben sich keine Änderungen.

Die Haupteinschließung erfolgt weiterhin über den Lochweg, an dem zunächst alle Baugrundstücke direkt anliegen. Die Fahrbahnbreite beträgt rd. 6,5 m. Beiderseits verläuft ein Gehweg. Entlang des südlichen Fahrbahnrandes am Flurstück Nr. 6789/6 befindet sich ein Längsparkstreifen. Die Gewerbegrundstücke, die östlich zwischen der einst geplanten Bahntrasse und der Staatsstraße 2271 liegen, werden durch einen Nebenarm des Lochwegs angebunden (Flst. Nr. 6790). Vom dortigen Wendeplatz verläuft ein Anliegerweg nach Süden in Richtung Lärmschutzwand an die Nordtangente. Dieser dient der verkehrlichen Erschließung des Wohnhauses auf Flst. Nr. 6790/2 (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Straße“).

Parallel zur Staatsstraße 2271 im Osten verläuft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG eine 20 m breite Anbauverbotszone. Sie wird gemessen ab äußerem Rand der Fahrbahn und erstreckt sich über einen öffentlichen Grünstreifen hinweg bis in das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe2. Ein- und Ausfahrten auf die ST 2271 sind dort nicht zulässig.

Derzeit ist die Zufahrt auf das unbebaute Mischgebiets-Grundstück Flst. Nr. 6789/6 noch nicht bekannt. Es wird an der West- und Nordseite von einem privaten Grünstreifen umgeben, in dem Zufahrten zulässig

sind. Allerdings darf die Summe der Breite aller dort geplanten Zufahrten insgesamt nicht mehr als 10 m betragen.

VI. Ver- und Entsorgung

Die Ableitung von anfallendem Abwasser und Niederschlagswasser in dem Gebiet erfolgt über das bestehende öffentliche Netz. Dieses ist in dem Gebiet im Trennsystem errichtet. Eine Anpassung ist auf Grund der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist über das örtliche Netz der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen gewährleistet. Sämtliche Grundstücke im Plangebiet sind an diese Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen, die Erschließung gilt als ausreichend und gesichert. Die notwendige Löschwasserversorgung beträgt weiterhin min. 48 m³/h.

Von Norden im Lochweg kommend verläuft über die öffentliche Grünfläche (Flst. Nr. 6789/4), die östliche Ecke des Mischgebiets (Flst. Nr. 6789/6) und weiter in den Anliegerweg (Flst. Nr. 6790) eine Abwasserdruckleitung der Stadt Kitzingen.

Über den Lochweg und seinen Seitenarm im Osten ist auch die Befahrung mit entsprechenden Fahrzeugen zur Abfallentsorgung möglich.

Auf dem Flurstück Nr. 6789/5 befindet sich eine Trafostation für Versorgung mit elektrischer Energie. Diese wurde zwecks Bestandssicherung im Plan dargestellt.

VII. Belange der Natur, der Landschaft und der Umwelt

Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern für das Plangebiet nicht verzeichnet. Strukturelle Voraussetzungen für Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse sind im Plangebiet so gut wie nicht gegeben und auch bislang nicht bekannt.

Es kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass einzelne siedlungsgebundene Vogelarten potenziell im Gebiet vorkommen, da abschnittsweise eine dichtere Grünstruktur zur Rand-eingrünung von Grundstücken existiert.

Lebensraumstrukturen für die geschützte Art der Zauneidechse sind innerhalb des Geltungsbereichs ggf. zwar punktuell vorhanden, aber aufgrund des hohen Nutzungsdrucks durch die Aktivitäten in dem Gebiet und die überwiegend bebauten Flächen nicht genutzt.

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

Erhebliche Störwirkungen für (potentielle) Artvorkommen durch die geplante bauliche Nutzung sind aufgrund

- des Fehlens von Fledermausquartieren im Planungsgebiet
- des nur punktuellen Vorkommens geeigneter Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse
- erheblicher Vorbelastung durch hohe Nutzungsfrequenz innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs durch Verkehrsaufkommen, Verkehrs- und Gewerbelärms, Fußgänger
- des Erhalts vermutlich bevorzugter Lebensräume in der freien Landschaft (struktureiche Lebensräume im Maintal sowie im Nahe gelegenen Waldgebiet Klosterforst)

nicht zu erwarten.

In den textlichen Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans wird besonders darauf hingewiesen, dass erforderliche Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, oder ggf. bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten,

d.h. von Anfang September bis Ende Februar, durchgeführt werden dürfen.

Standardmäßig finden nach Stand der Technik im öffentlichen Straßenraum insektenfreundliche Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen Verwendung.

Somit können Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, in dem derzeit vor allem nur auf dem Flurstück Nr. 6789/6 neue Bebauungsmöglichkeiten bestehen, entstehen insgesamt keine neuen Eingriffe, da dieses Grundstück bereits von Anfang an als Bauplatz ausgewiesen war und keiner anderen baulichen Nutzung unterlag. Gleiches gilt für die Teilfläche des Flurstücks Nr. 6789, auf der bislang eine Bahnfläche (geplantes Industriegleis) festgesetzt war und welche nunmehr dem angrenzenden Mischgebiet zugeordnet werden kann. Darauf sind allerdings nur Nebenanlagen zulässig (s. zeichnerischer Teil). Es entstehen also mit der 4. Planänderung hier keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft, somit wird auch kein zusätzlicher Ausgleich für bereits bestehendes Planungsrecht erforderlich.

X. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da sich die Eigentumsverhältnisse durch die Planänderung nicht verändern. Soweit ggf. erforderlich, können private Grenzregelungen oder Grundstücksgeschäfte durchgeführt werden.

XI. Nachrichtlich übernommene Hinweise

Nachrichtlich übernommen wurden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne, Nr. 32 (Urschrift) und Nr. 84 (Großlangheimer Straße).

Ebenso dargestellt sind die Höhenlinien.

Schließlich wird auf die maximale Höhenbeschränkung von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen hingewiesen, da sich der Geltungsbereich vollständig innerhalb des Sektors 2 des ehem. US-Luftschutzbereiches befindet. Inzwischen liegt die Genehmigung zur Nutzung des früheren Militärflugplatzes als Sonderlandeplatz Kitzingen vor. Bauliche und sonstige Anlagen, die die zulässige Maximalhöhe von 245 m u. NN. überschreiten, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Luftamts Nordbayern bei der Regierung von Unterfranken.

XII. Flächenbilanz

Mischgebiet:	0,91 ha
Gewerbegebiet:	1,21 ha
Verkehrsflächen:	0,39 ha
Flächen für Versorgungsanlagen:	0,001 ha
Grünflächen, davon	
Öffentlich:	0,40 ha
Privat:	0,14 ha
SUMME:	3,05 ha

* * *