

Stadt Kitzingen

Bebauungsplanverfahren Nr. 18, 1. Änderung  
„Armin-Knab-Straße“, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

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

Aufgestellt: 22.06.2017

Stadt Kitzingen – Stadtbauamt  
Sachgebiet Stadtplanung

## **A. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2017 an der Planung beteiligt und über die Offenlage benachrichtigt:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg	Kitzingen
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Bamberg	Memmelsdorf
Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Unterfranken	Würzburg
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Bonn
Handwerkskammer für Unterfranken	Würzburg
Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	Würzburg
Landratsamt Kitzingen – SG Stadtplanung, Herr Goller	Kitzingen
Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen	Kitzingen
Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern	Bayreuth
Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde	Würzburg
Regierung von Unterfranken – Gewerbeaufsichtsamt	Würzburg
Staatliches Bauamt Würzburg – Fachbereich Straßenbau, Abt. 23	Würzburg
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	Aschaffenburg

### **Keine Äußerung innerhalb der gesetzten Frist (19.05.2017):**

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

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg	Kitzingen
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Bamberg	Memmelsdorf
Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Unterfranken	Würzburg
Handwerkskammer für Unterfranken	Würzburg
Regierung von Unterfranken – Gewerbeaufsichtsamt	Würzburg
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	Aschaffenburg

### **Anregungen und Hinweise:**

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

## Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise:

### A. Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>1. Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde, vom 25.04.2017 (Eingang: 25.04.2017 per E-Mail)</b>	
<p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange bereits mit Schreiben vom 04.05.2016 Nr. 24-8314.1304-2-11 zu dem genannten Bauleitplanentwurf Stellung genommen und dabei keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Der aus raumordnerischer Sicht nicht wesentlich geänderte Bebauungsplanentwurf liegt nun erneut vor.</p> <p>Aufgrund aktueller Rechtsprechungen waren nun jedoch zusätzlich die Festlegungen zum Einzelhandel zu prüfen.</p> <p>Der Hintergrund ist Folgender: Die Errichtung mehrerer für sich betrachtet nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind, führt zu einer <b>Agglomeration</b>, die gemäß der Definition in der Begründung zu 5.3 LEP als <b>Einzelhandelsgroßprojekt</b> anzusehen ist und damit den Einzelhandelszielen 5.3 LEP unterliegt. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens mit Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N 15.1201, entschieden, dass Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind, Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration gem. 5.3 LEP entsteht. Dieses Erfordernis ergebe sich aus § 1 Abs. 4 BauGB, der Ausdruck eines umfassenden Gebotes zu dauerhafter materieller Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung mit den Rahmenvorgaben der Raumordnung sei. In zentralen Orten ist demnach an städtebaulich integrierten Standorten durch geeignete Festsetzungen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Verkaufsflächen gem. 5.3.3 LEP in einer möglichen Einzelhandelsagglomeration nicht überschritten werden. An nicht städtebaulich integrierten Standorten ist das Entstehen überörtlich raumbedeutsamer Einzelhandelsagglomerationen auch in zentralen Orten gänzlich auszuschließen.</p> <p>Im Ergebnis müssen bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen geeignete Festsetzungen getroffen werden, um das Entstehen einer überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration generell auszuschließen.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund aktueller Rechtsprechung ist eine erneute landesplanerische bzw. raumordnerische Betrachtung des Geltungsbereichs notwendig.</p> <p>Um eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben bzw. ein Einzelhandelsgroßprojekt innerhalb des verfahrensgegenständlichen Geltungsbereichs auszuschließen und damit den Einzelhandelszielen des 5.3 LEP zu entsprechen werden für die Mischgebiets- und Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Die Versorgung des Gebiets ist über die bestehende Infrastruktur und das Angebot im Stadtgebiet Kitzingen ausreichend gedeckt und sichergestellt.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet unzulässig.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet unzulässig.</p> <p>Dies wird in den textlichen Festsetzungen unter I Abs. 2 und 3 ergänzt.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 24.04.2017 (Eingang: 28.04.2017)</b>	
<p>Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des Flugplatzes Niederstetten und im Interessensgebiet der Luftverteidigungsradaranlage Lauda, sowie im Interessensgebiet militärischer Funk.</p> <p>Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben – bei gleicher Sach- und Rechtslage – seitens der Bundeswehr keine Bedenken, sofern eine Höhe von 30 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschritten wird. Unsere Stellungnahme vom 24.03.2017 wird somit weiterhin aufrecht erhalten.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Der Abwägungsvorschlag wird aufrecht erhalten: „Überschreitungen der Gebäudehöhen von 30 m sind aufgrund der maximalen Firsthöhe von 12 m nicht möglich.“</p>
<b>3. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern vom 26.04.2017 (Eingang: 28.04.2017)</b>	
<p>Die in unserer Stellungnahme vom 28.04.2016 Az. 26-3851.kt32-I/1-1241/16 vorgebrachten Belange wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Weitere vom Bergamt Nordbayern zu vertretende Belange werden nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
<b>4. Staatliches Bauamt Würzburg - Fachbereich Straßenbau, Abt. 23 vom 28.04.2017 (Eingang: 03.05.2017)</b>	
<p>Die bisherige Stellungnahme mit AZ S32-4622-22305 vom 14.04.2016 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Weitere Auflagen werden nicht gefordert.</p> <p>Folgende Stellungnahme wurde im letzten Verfahrensschritt abgegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Emissionen/Straßenverkehrslärm Auf die von der Bundesstraße 8 und der Staatsstraße St 2271 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Von der Stadt ist für das neue Gebiet der Lärmschutz zu überprüfen. Sollten danach vorgeschriebenen Lärmschutzgrenzwerte einzuhalten sein, muss dies durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet sein. Lärmschutzmaßnahmen werden hier nicht vom Straßenbaulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).</li> </ol> <p><u>B8/St 2271</u> Nach der letzten Straßenverkehrszählung 2010 ergaben sich folgende DTV-Werte (DTV = durchschnittl. tägl. Verkehrsmenge aller Tage des Jahres), je in Kfz/24 h;</p>	<p>Der Abwägungsvorschlag vom 28.03.2017 wird aufrecht erhalten:</p> <p>Zu 1.) Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>B8            Personenverkehr: 17.739            Güterverkehr: 965            Motorisierter Gesamtverkehr: 18.704</p> <p>St 2271            Personenverkehr: 10.862            Güterverkehr: 615            Motorisierter Gesamtverkehr: 11.477</p> <p>Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.</p> <p>2. Bauabstände und Bepflanzung            Wegen der Bedeutung der Bundesstraße und der Staatsstraße und zur Berücksichtigung von Belangen des Straßenbaulastträgers besteht grundsätzlich eine gesetzlich festgelegte 20 m – Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 und 8/ Art. 23 BayStrWG). Bedingt durch die bestehende Bebauung im angrenzenden Stadtbereich und dem bestehenden Ausbauzustand der Bundes- und Staatsstraße wird den Regelungen im Bebauungsplan zugestimmt (3 m Baugrenze).</p> <p>3. Zufahrt, Zugang            Zugang und Zufahrt sind ausschließlich von der rückwärtigen Straße zu nehmen. Neue Zufahrten und Zugänge unmittelbar zur Bundes- bzw. Staatsstraße dürfen nicht angelegt werden.</p> <p>4. Entwässerung            Die Entwässerung der Straßengrundstücke darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen. Oberflächen, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen den Straßen und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.</p> <p>5. Werbeanlagen            Werbeanlagen sind nach Maßgabe des MS vom 16.10.2002 IC4 / IIB2 // IIB\$ - 3612.333 – 13 Kra „Straßenverkehrsrecht, Straßenrecht, Bauordnungsrecht, Werbung an Auto-</p>	<p>Zu 2.)            Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Zu 3.-5.)            Zur Kenntnis genommen.            Die Nachrichtlichen Hinweise zum Bebauungsplan wurden wie folgt ergänzt:            VI. Anbau an die Bundes- und Staatsstraße            Entlang der Bundesstraße 8 und Staatsstraße 2271 sind keine neuen Zufahrten und Zugänge zulässig. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die rückwärtige Straße. Bestehende Ein- und Ausfahrten haben Bestandsschutz (Flurstücke: 5791/2, 5795/5).            Die bestehenden Straßenentwässerungsanlagen sind unverändert zu belassen. Oberflächen-, Dach- und sonstige Ab-</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>bahnen, Bundesstraßen und Staatsstraßen“, das auch die Landratsämter und Städte/Gemeinden verteilt wurde, zu behandeln. Im Bebauungsplan sollte festgesetzt werden, dass über die Genehmigung von Werbeanlagen gesondert, mit Vorlage detaillierter Pläne, zwischen der Straßenverkehrsbehörde, der Polizei und dem Staatlichen Bauamt zu entscheiden ist.</p> <p>Grundsätzlich sind innerhalb der 20 m – Anbauverbotszone keine Werbeanlagen zulässig.</p>	<p>wässer jeder Art dürfen den Straßen und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.</p> <p>Werbeanlagen sind innerhalb der 20 m Anbauverbotszone von Bundes- und Staatsstraße unzulässig. Bei Vorhaben zu Werbeanlagen innerhalb der 40 m Anbaubeschränkungszone ist über eine Genehmigung unter Vorlage von detaillierten Plänen zwischen der Straßenverkehrsbehörde, der Polizei und dem Staatlichen Bauamt gesondert zu entscheiden.</p>
<p><b>5. Landratsamt Kitzingen – SG Stadtplanung, Herr Goller vom 16.05.2017 (Eingang: 16.05.2017 per E-Mail)</b></p>	
<p><u>Technischer Umweltschutz</u></p> <p>Die vorangegangene Stellungnahme vom 18.04.2016 gilt weiterhin. Sie kann sinngemäß auf inzwischen vorgenommene Änderungen des Planentwurfs übertragen werden und ist in die Gesamtabwägung des Bebauungsplans einzustellen.</p> <p>Ergänzend wird folgendes mitgeteilt.</p> <p>Der überwiegende Planbereich ist als Mischgebiet festgelegt. Im östlichen Teil ist darin ein Gewerbegebiet eingebettet. Im südöstlichen Planbereich ist allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet ist insgesamt erheblichen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt, selbst noch in dem abgesetzt von den verkehrsreichen Straßen B 8 und St 2271 ausgewiesenen WA-Baugebiet. Der Verkehrslärm wirkt aus unterschiedlichen Richtungen ein. Gerade für Aufenthaltsbereiche im Freien lässt sich eine Verbesserung der Wohnqualität im Wesentlichen nur mit aktiven Schallschutzmaßnahmen erreichen. Solche Schallschutzeinrichtungen erscheinen durchaus vorstellbar, zumindest mit verhältnismäßigem Aufwand entlang der St 2271. Dabei wird nicht verkannt, dass es dazu Abstimmung mit dem Baulastträger des entsprechenden Verkehrswegs bedarf.</p> <p>Die städtebauliche Zielsetzung besteht offensichtlich darin, das Plangebiet für Wohn- und Mischgebiet zu entwickeln. In Insellage soll das Gewerbegebiet für einen bestehenden Gewerbebetrieb verbleiben. Südlich dieser Gewerbefläche, der Armin-Knab-Straße gegenüberliegend, schließt sich das allgemeine Wohngebiet an. An dieser Stelle sollte sichergestellt sein, dass ein verträgliches Nebeneinander gegeben ist. Lärmträchtige Betriebsbereiche, beispielsweise</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem verfahrensgegenständlichen Bauleitplanverfahren wurden durch das Büro Wölfel immissionsschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt, die die Emissionen des Verkehrslärms auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung überprüfen und abschließende Aussagen treffen. Ggf. werden Handlungshinweise gegeben. Die Ergebnisse der immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen fließen vollumfänglich in die Planunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Armin-Knab-Straße“ ein. Die maximal zulässigen schallschutztechnischen Orientierungswerte in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten werden in den Räumen mit schutzbedürftiger Nutzung (z.B. Schlafräume) eingehalten. Entsprechende Festsetzungen sind enthalten. Weiterführende Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität für Aufenthaltsbereiche im Freien sind gegenwärtig nicht</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>nächtlicher Betriebsverkehr und Verladetätigkeit sollten dort gerade nicht stattfinden. Dennoch verbleibt es bei einer ungünstigen verkehrstechnischen Erschließung des Gewerbegebiets, die durch überwiegend wohnbaulich geprägten Siedlungsbereich führt.</p> <p><u>Allgemein</u></p> <p>Weitere Anmerkungen bestehen nicht.</p>	<p>veranlasst und werden ggf. unabhängig vom verfahrensgegenständlichen Bauleitplanverfahren zwischen den Verantwortlichen der Stadt Kitzingen und dem Straßenbaulastträger abgestimmt.</p> <p>Das immissionsschutzrechtliche Gutachten des ifb Sorge hat die Auswirkungen des bestehenden Gewerbebetriebs auf die umgebende Bebauung untersucht und berücksichtigt in diesem Zusammenhang die tatsächlichen Nutzungs- bzw. Arbeitszeiten innerhalb der bestehenden Fabrik. In der Zeit von 22 bis 6 Uhr wird in diesem Zusammenhang nicht von Lärm-belästigungen für die angrenzenden Anwohner ausgegangen. Während der Tagzeit zwischen 6 bis 22 Uhr werden auch zukünftig keine über den heutigen Stand hinausgehenden Emissionen erwartet. Beschwerden über Geräuschbelästigungen liegen der Stadt Kitzingen bisher nicht vor.</p>
<p><b>6. Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH vom 12.05.2017 (Eingang: 15.05.2017)</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz besteht zurzeit die Möglichkeit, den Grundschatz für den räumlichen Geltungsbereich o.g. Bebauungsplanes gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu entnehmen. Unter Berücksichtigung des vorgenannten Arbeitsblattes steht über den Zeitraum von 2 Stunden, in einem Umkreis von 300 m bei einem Mindestfließdruck von ca. 1,50 bar, derzeit die Grundschatzkategorie <u>mittel</u> – 1.600 l/min bzw. 96 m³/h zur Verfügung.</li> <li>- Die Entnahmemenge bezieht sich auf die vorhandene Netzkapazität und nicht auf die Ausspeisemengen einzelner Entnahmestellen</li> <li>- Diese Netzwerkkapazität kann nur bereitgestellt werden, wenn keine Versorgungsunterbrechungen vorliegen bzw. Unterhaltsarbeiten am Trinkwassernetz durchgeführt werden. Netztechnische Veränderungen (Lage der Entnahmestellen, Nutzungsänderungen) am bestehenden Trinkwasserversorgungsnetz können sich jederzeit ergeben und Einfluss auf die nutzbare Kapazität haben. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Angaben auf den 12.05.2017 beziehen, die vorgenannten Angaben sind auf max. fünf Kalenderjahre befristet.</li> </ul>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stadt Kitzingen trägt dafür Sorge rechtzeitig durch eine erneute Messung die Gewährleistung der benötigten Wassermenge zu erbringen. Dies geschieht in Kooperation mit der LKW Kitzingen.</p>

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>- Ebenso halten wir uns ein Kündigungsrecht sowie ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit bei einer erkennbaren Beeinträchtigung des Trinkwassers oder bei relevanten Nutzungsänderungen im Plangebiet vor.</p>	
<p><b>7. Industrie- und Handelskammer Würzburg vom 18.05.2017 (Eingang: 18.05.2017 per Mail)</b></p>	
<p>Hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft, haben wir keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Wir empfehlen allerdings im Vorfeld mit der Firma Glaswarenfabrik Wagner GmbH zu klären, in wie weit die durch das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Sorge rechnerisch ermittelten Emissionskontingente, insbesondere für den Nachtzeitraum ausreichend sind.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Das immissionsschutzrechtliche Gutachten von ifb Sorge hat die Auswirkungen des bestehenden Gewerbebetriebs auf die umgebende Bebauung untersucht und berücksichtigt in diesem Zusammenhang die tatsächlichen Nutzungs- bzw. Arbeitszeiten innerhalb der bestehenden Fabrik. In der Zeit von 22 bis 6 Uhr wird in diesem Zusammenhang nicht von Lärmbelastigungen für die angrenzenden Anwohner ausgegangen. Während der Tagzeit zwischen 6 bis 22 Uhr werden auch zukünftig keine über den heutigen Stand hinausgehenden Emissionen erwartet.</p> <p>Durch die Festsetzungen wird der Bestandsschutz des Gewerbegebiets in der Urschrift gewahrt, welches ohne Kontingente auskam und in der bereits Wohngebiete um die Firma lagen. Das beauftragte Gutachten bestätigt die Verträglichkeit aller Gebietstypen in diesem Geltungsbereich. Die Änderung des B-Plans reagiert auf die gewachsene Struktur des Gebiets, um die Gemengelage zu strukturieren.</p>



## B. Öffentlichkeit

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

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>1. Wagner GmbH – Glaswarenfabrik, vom 10.04.2017 (Eingang: 20.04.2017)</b>	
<p>Die Wagner GmbH teilt mit, dass im Zuge der Bebauungsplanänderung die Grundstücke der Firma Wagner als Gewerbegebiet gekennzeichnet werden. Die Flur-Nr. 5795/20 ist jedoch nicht als Gewerbegebiet gekennzeichnet worden. Wir bitten um planerische Sicherheit, unseren Betrieb nach Bedarf und unter Beachtung aller Regularien künftig auf oben genanntes Grundstück zu erweitern.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einer möglichen Entwicklung der Firma steht die festgesetzte Mischgebietsfläche nicht entgegen. Innerhalb eines Mischgebiets sind sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO grundsätzlich zulässig.</p> <p>Die zulässige GRZ von 0,6 im Mischgebiet in der Planzeichnung richtet sich nach den Höchstwerten des § 17 BauNVO. Ergänzend kann durch Nebenanlagen die GRZ gem. §19 Abs. 4 um die Hälfte überschritten werden kann, jedoch insgesamt bis maximal 0,8. Der Unterschied liegt in der Aufteilung zwischen Haupt- und Nebenanlagen, jedoch nicht im Gesamtausmaß.</p> <p>Ziel der Stadt Kitzingen ist es, den Bestandsschutz zu gewährleisten, die zukünftige Entwicklung aber auf Wohnen auszurichten. Das Mischgebiet dient daher auch als Abstufung und Puffer zu den angrenzenden Wohngebieten.</p> <p>Für die maximale Flexibilität bei der Bebauung wird ein Baufenster über die Fläche zwischen Misch- und Gewerbegebiet gezogen.</p>

\* \* \*