

Bürgereinwand 1

Stadt Kitzingen						
V	22 Feb. 2021					
1	2	3	4	5	S	6
ZWV	zB	zK	R	Uml	zA	
R-Termin:			Gesehen:			
Termin:						

Stadtbauamt der Stadt Kitzingen  
z.Hd. [REDACTED]  
Schulhof 2  
97318 Kitzingen

Kitzingen, Februar 2021

Betrifft: Widerspruch [REDACTED] bzgl. Bebauung Nr.72 „Am Steigweg“ – Begründung

1. Kitzingen ist in den letzten Jahren einer der heißesten Orte Deutschlands

Warum ist das so? Ja, dank Klimawandel wird es wohl generell an vielen Orten der Welt immer wärmer – aber warum gerade Kitzingen in unserer Region? Kitzingen liegt mit 200 Meter über dem Meeresspiegel sehr tief – zudem auf einem sandigen Boden, der sich leicht erwärmt und die Wärme auch speichert. Das Maintal ist wie ein Kessel, in dem sich die Hitze leicht sammelt. Abhilfe könnte ein Spezialeffekt bringen, denn in Deutschland herrschen sehr oft Westwindlagen. Kühlende Frischluft kommt auch in Kitzingen oft aus West – das merken wir auf unserer Anhöhe am Oberbäumle immer wieder. Doch im Westen der Stadt wurde seinerzeit eine Wehrmachtskaserne erbaut, die im Anschluß von den Amerikanern genutzt wurde und heute ein Gewerbepark ist. Ein Hindernis für die Luftzufuhr besonders in die Innenstadt bleibt es nach wie vor. Deswegen würden Hochhäuser mit knapp 20 Metern sicherlich hier keine Besserung bringen – im Gegenteil – es werden weitere „Hindernisse“ in die sog. Frischluftschneise gebaut, was dem Hitzestau in der Innenstadt sicherlich nicht hilfreich sein dürfte. Auch zusätzlich versiegelte Flächen heizen die Luft zusätzlich auf – was mich gleich zu Punkt 2 führt.

2. Flächenversiegelung - Rodung von mehreren hundert qm Stadtwald!

Städte sollen grüner werden/grün bleiben – hier soll ein 16.000 m<sup>2</sup> großes Innenstädtisches Gebiet großflächig bebaut/versiegelt werden. Niederschlag kann so von oben nicht mehr eindringen – natürlich ablaufende Prozesse werden gestoppt. Besonders hervorzuheben ist sicherlich die großflächig geplante Tiefgarage unter den eigentlichen Hochhäusern. Eine Bodenversiegelung wirkt sich extrem negativ auf den natürlichen Wasserhaushalt aus, da der Boden nicht mehr als Puffer dienen kann. Der oberflächliche Abfluss wird gesteigert und die Grundwasserspende verringert. Die Grundwasserbelastung und Stoffkonzentration kann steigen, da bei punktueller Versickerung des Niederschlags weniger Nähr- und Schadstoffe im Boden gefiltert werden können. Kann die o.g. Fläche kräftige Niederschläge nicht vernünftig

aufnehmen, wird sich das Wasser einen anderen Weg suchen – wahrscheinlich gen Westtangente/Bahngleise – Stichwort Hanglage! Auch wir mussten schon am Oberbäumle damit kämpfen, da auch teilweise der Kanal bei uns die Wassermengen nicht aufnehmen kann (was schon zu vollgelaufenen Kellern geführt hat). Das zusätzliche Aufheizen (Besonders durch dunklen Asphalt) hatte ich unter Punkt 1 schon angesprochen. Auch wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht verloren – oftmals für immer. Vor einigen Wochen wurde im Stadtrat über mögliche Rodungen in der Kanzler-Stürzel-Str. diskutiert – Aussage von einem Stadtrat – DIE STADT MUSS GRÜNER WERDEN – und hier soll wenige hundert Meter davon entfernt großflächig Stadtwald gerodet werden!? S. auch Punkt 4!

### 3. Vorhandener Kanal – ausreichend?

Es ist wohl damit zu rechnen, dass wir Anwohner zu Kasse gebeten werden, wenn es um eine eventuelle Kanalerweiterung des Wohngebietes gehen wird – oder wird der Bauträger für diese Kosten aufkommen? Wie oben schon erwähnt, kam es bei starken oder längeren Regenphasen zu übergelaufenen Kellern, da die Kanalisation die auftretenden Wassermassen nicht aufnehmen konnte. Bei 300 oder durchaus auch weit mehr neuen Nachbarn wird es also zu einer Erweiterung kommen müssen.

### 4. Vorhandenes Biotop

Auf dem o.g. Areal befindet sich in der nordwestlichen Ecke ein eingetragenes Biotop. Dieses bietet verschiedensten Tieren ein zuhause – Fledermäuse und andere Vogelarten sind dort vorzufinden. Auch Rehe und andere Waldtiere haben den anliegenden Bewohnern schon Besuche abgestattet. Der Bund Naturschutz ist sicher daran interessiert, dieses Biotop zu erhalten.

### 5. Ehemalige Lehmgrube

Das zu bebauende Areal befindet sich auf einer ehemaligen Lehmgrube, die vor Jahren aufgeschüttet wurde. Ist hier jemals geprüft worden – womit? Hierbei könnte es sich durchaus um Abraum jeglicher Art handeln - selbst Nachkriegsabraum aus dem Gebiet des Bahnhofs könnte dort benutzt (oder gar entsorgt?) worden sein. Auf was kann man also bei Grabungen stoßen? Alte Kriegsmunition? Blindgänger? Ist dieses Grundstück also überhaupt für solch eine Bebauung mit Tiefgarage geeignet?

### 6. Erhöhtes Verkehrs- und Lärmaufkommen – Abgase!

Etliche hundert neue Nachbarn werden auch für ein erhöhtes Verkehrs- und Lärmaufkommen sorgen. Die neu geschaffenen Arbeitsplätze im Innopark geben schon einen Vorgeschmack – der Durchgangsverkehr am Oberbäumle hat zugenommen – denn für Würzburger wird unsere Straße (und damit auch die Winterleite und der Fuchsgraben) gerne als Abkürzung gen Kaltensondheim genutzt – auch der Golfplatz trägt dazu bei. Die Arbeitsplätze sind natürlich gut und wichtig für unsere Kreisstadt – das ist nicht falsch zu verstehen. Aber auch diese werden evtl. in den kommenden Jahren mehr werden und dann noch zusätzlich Verkehr von etlichen neuen Anwohnern. Von den LKWs am Steigweg (die auch schon für schwere Unfälle gesorgt haben), brauche ich wohl gar nicht zu reden. Wohin gehen eigentlich die Abgase einer riesigen Parkgarage mit mehreren hundert Stellplätzen? Keine Parkmöglichkeiten für Besucher/Gäste – wo sollen die denn hin?

## 7. Störung der Privatsphäre

Besonders die Anwohner in der Winterleite werden wohl nicht sonderlich begeistert sein, wenn aus den neuen Wohnungen ein direkter Einblick in Gärten und Fenster möglich sein wird – denn dies ist aus einem 5./6. Stock durchaus möglich. Direkte Anwohner am Oberbäumle wären ebenso betroffen, da diese dann auf „Augenhöhe“ mit den geplanten Neubauten wären. Auch Tageslicht könnte aus Richtung Süden genommen werden!

## 8. Bausünden – Ansicht

Wir sind der Ansicht, dass mittlerweile 7(!) Wohnblöcke (in dem Treffen mit dem Investor im Schützenhaus war von 5(!) die Rede) dieser Größenordnung auf diesem Grundstück nicht in das Gesamtbild der Stadt Kitzingen passen (zumindest an dieser Stelle) – Bausünden sind im Stadtgebiet zur Genüge zu finden – Stichwort Hochhäuser Keltenstraße.

Aus Richtung Bahnhof/Arbeitsamt/Amtsgericht (Friedenstraße) und auch von der B8/Schützenstraßenkreuzung werden diese Bauten ins Auge stechen.

## 9. Abwertung der Immobilie

Eine Bebauung durch derartige Hochhäuser wird sicherlich zu einer Wertminderung der angrenzenden Grundstücke bzw. des Wohngebietes führen!

## 10. Wird wirklich Wohnraum benötigt?

Woher kommt die Annahme – in Kitzingen wird dringend Wohnraum benötigt? Wieviel Leerstand es in Kitzingen gibt, möchte die Stadt wohl momentan nicht ermitteln – warum? Laut eines Gutachtens von 2014 könnten es ca. 8% sein oder sind es die gut 6% des Bayrischen Landesamtes für Statistik? Bei ca. 10.000 Wohnungen in Kitzingen stehen also somit etliche hundert Wohnungen leer ohne die immer noch nicht am Markt angebotenen Leerstände in den Marshall Heights! Wohnraum steht also (nach diversen Sanierungen) zur Verfügung - OHNE Neubauten – OHNE weitere Flächenversiegelung! Kitzingen ist Spitzenreiter in Sachen Flächenversiegelung in Unterfranken!

Wir sind sicherlich nicht generell gegen eine Bebauung des Areals – im Gegenteil. Eine vernünftige Bebauung, wie es im Bebauungsplan von 1996 ersichtlich ist, würde das ganze Gebiet Oberbäumle/Winterleitenweg zu einem großen Ganzen zusammenwachsen lassen – hässliche Wohnklötze können da nicht die Lösung für die Zukunft sein!

Deswegen wird es hoffentlich zu keiner Bebauung in dieser Art und Weise kommen!



## Bürgerewand 2

An die  
Stadt Kitzingen  
Stadtbauamt

Stadt Kitzingen						
V	22. Feb. 2021					
1	2	3	4	5	S	W/O
ZWV	zB	zK	R	Uml	zA	
R-Termin:				Gesehen:		
Termin:						



97318 Kitzingen

Kitzingen, 17. 02. 2021

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Steigweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;  
hier: Einspruch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.72 „Am Steigweg“ legen wir **Einspruch** ein. Wir wenden uns nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung auf dem Grundstück der Schützengesellschaft. Unsere Einwände richten sich gegen die nach wie vor viel zu massive Bebauung des gesamten „Schützengeländes“.

Nach dem nun vorliegenden Entwurf erfolgt keine Reduzierung der Planung, wie sie vom Investor in der Anliegersammlung zugesagt wurde, auch wenn die Höhen einiger Gebäude reduziert wurden. Statt der zuerst geplanten 5 Hochhäuser sollen nun 7 Gebäude entstehen, um die ursprünglich geplante Anzahl von 150 – 160 WE unterzubringen, damit die Investitionen für den Bauunternehmer wirtschaftlich werden oder bleiben.

Diese Planung wird für uns u.E. folgende Auswirkungen haben

- Wertverlust unserer Immobilie sowie Beeinträchtigung des Wohnwertes durch die geplante verdichtete Bebauung;

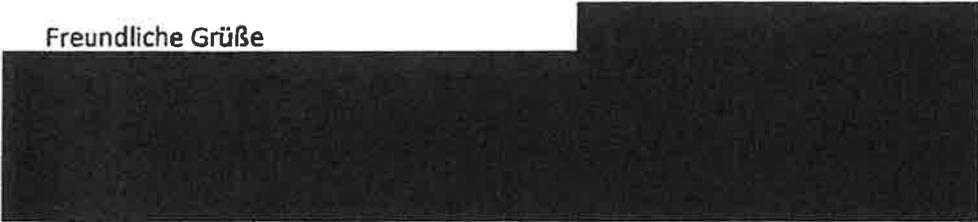
- vermehrtes Verkehrsaufkommen;
- erhöhtes Lärmaufkommen in einer bisher ruhigen Wohngegend;
- Einblicke in die Wohnbereiche und Gärten am Winterleitenweg und Oberbäumle durch die Wohnungsnutzer der 5. + 6. Geschosse.
- Wir glauben nicht, dass die geplanten Stellplätze für die zu erwartenden 300 -500 neuen Bewohner und Besucher ausreichend sind.
- Durch die geplanten Baumaßnahmen und die damit verbundene Rodung von Grünflächen sehen wir eine Gefährdung des bestehenden Biotops. Das Schützenareal ist ein bisher nicht versiegelter Bereich. Durch die umfangreichen Maßnahmen wird massiv in den Natur- und Artenschutz eingegriffen.
- Eine Kindergartenanlage für diese Wohnanlage und den umliegenden Bereich ist u.E. nicht erforderlich.

Die mit der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.72 „Am Steigweg“ geplante Bebauung ist mit der bestehenden Gesamtbauung am Winterleitenweg/Zum Oberbäumle u.E. nicht vereinbar. Das Wohngebiet Winterleitenweg/Zum Oberbäumle ist bis auf wenige Ausnahmen durch die Bebauung mit zum größten Teil freistehenden Einfamilienhäusern geprägt.

Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 72 soll eine komplett andere Bebauung entstehen. Dieser Bebauungsplan sah bisher keine Bebauung mit solch massiven Wohnanlagen vor. Wir glauben nicht, daß durch die vom Investor nun geplante Bebauung in Kitzingen benötigter und bezahlbarer Wohnbedarf gedeckt wird.

Ist es nicht möglich, die neue Bebauung an das vorhandene Wohngebiet anzupassen, ohne dieses und den Grundstückswert abzuwerten?

Freundliche Grüße



## Bürgerinwand 3

An die  
Stadt Kitzingen  
Stadtbauamt

N	18. Feb. 2021					
1	2	3	4	6	S	RA
ZWV	zB	zK	R	Uml	zA	
R-Termin:			Geschen:			
Termin:						



97318 Kitzingen

Kitzingen, 17. 02. 2021

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Steigweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr.72 „Steigweg“ lege ich Einspruch ein. Ich wende mich nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung auf dem Grundstück der Schützengesellschaft. Meine Einwände richten sich gegen die nach wie vor viel zu massive Bebauung des gesamten „Schützengeländes“.

Nach dem nun vorliegenden Entwurf erfolgt keine Reduzierung der Planung, wie sie vom Investor in der Anliegerversammlung zugesagt wurde, auch wenn die Höhen einiger Gebäude reduziert wurden. Statt der zuerst geplanten 5 Hochhäuser sollen nun 7 Gebäude entstehen, um die ursprünglich geplante Anzahl von 150 – 160 WE unterzubringen, damit die Investitionen für den Bauunternehmer wirtschaftlich werden oder bleiben.

Diese Planung hat zur Folge

- einen Wertverlust meiner Immobilie sowie eine Beeinträchtigung des Wohnwertes durch die geplante verdichtete Bebauung;
- ein vermehrtes Verkehrsaufkommen;
- ein erhöhtes Lärmaufkommen in einer bisher ruhigen Wohngegend;

- Einblicke in die Wohnbereiche und Gärten am Winterleitenweg und Oberbäumle durch die Wohnungsnutzer der 5. + 6. Geschosse.
- Ich glaube nicht, dass die geplanten Stellplätze für die zu erwartenden 300 -500 neuen Bewohner und Besucher ausreichend sind.
- Durch die geplanten Baumaßnahmen und die damit verbundene Rodung von Grünflächen sehe ich eine Gefährdung des bestehenden Biotops. Das Schützenareal ist ein bisher nicht versiegelter Bereich. Durch die umfangreichen Maßnahmen wird massiv in den Natur- und Artenschutz eingegriffen.
- Eine Kindergartenanlage für diese Wohnanlage und den umliegenden Bereich ist m.E. nicht erforderlich.

Die mit der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.72 „Stelgweg“ geplante Bebauung ist mit der bestehenden Gesamtbauung am Winterleitenweg/Zum Oberbäumle m.E. nicht vereinbar. Das Wohngebiet Winterleitenweg/Zum Oberbäumle ist bis auf wenige Ausnahmen durch die Bebauung mit zum größten Teil freistehenden Einfamilienhäusern geprägt.

Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 72 soll eine komplett andere Bebauung entstehen. Dieser Bebauungsplan sah bisher keine Bebauung mit solch massiven Wohnanlagen vor. Ich glaube nicht, daß durch die vom Investor nun geplante Bebauung der in Kitzingen benötigte bezahlbare Wohnraum geschaffen wird.

Ist es nicht möglich, die neue Bebauung an das vorhandene Wohngebiet anzupassen, ohne dieses und den Grundstückswert abzuwerten?

Freundliche Grüße



## Bürgereinwand 4

Stadtbauamt der Stadt Kitzingen

Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen,  
Herrn Oberbürgermeister und die Stadträte der Stadt Kitzingen

Schulhof 2  
97318 KITZINGEN

Stadt Kitzingen						
V	22. Feb. 2021					
1	2	3	4	6	S	GA
ZWV	zB	zK	R	Uml	zA	
R-Termin:				Gesehen:		
Termin:						

19.2.2021

Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 72 „Steigweg“ in Kitzingen  
Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Steigweg“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.12.2020 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich, [REDACTED]

als Anlieger des Steigwegs fristgerecht

**WIDERSPRUCH**

gegen die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 72 „Steigweg“

sowie

gegen den geplanten Neubau von  
7 Häusern mit 3 – 5 Stockwerken plus Sattelgeschoss (geschätzte 150 - 160 Wohneinheiten) sowie 7 Tiefgaragen und ca. 30 Parkplätzen auf dem Gelände des Schützenvereins am Steigweg in Kitzingen ein.

**Begründung:**

1. Komplette Änderung der geplanten Bebauung / keine Rechtssicherheit durch rechtsgültigen Bebauungsplan/ fehlende Umweltprüfung

Einer kompletten Änderung des Bebauungsplans von 2 auf bis zu 5 Stockwerken plus Sattelgeschoss, von 4 Einfamilienhäusern auf 7 Häuser mit Tiefgaragen kann ich nicht zustimmen. Außerdem vermissen Sie eine Begründung für den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht für das ökologisch bedeutsame Gelände, in dem sich sogar ein kartiertes Blotop befindet. Das Gelände liegt zwar planerisch gesehen im Innenbereich, ist aber durch die West Lage sowie durch den dichten, alten Baumbewuchs wichtig für die Frischluftzufuhr der Innenstadt und klimatechnisch sehr wichtig für die ganze Stadt. Auch Lärm- und Feinstaubbelastungen von Westtangente und Bahn im Osten sowie Steigweg im Süden werden durch den dichten Baumbewuchs von den Wohngebieten am Oberbäumle / Steigweg und Winterleitenweg abgehalten.

Durch die Anerkennung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Steigweg“ vom 10.12.2020 ebnete der Stadtrat einem Investor den Weg, eine Bebauung zu planen, die alle im rechtsgültigen Bebauungsplan von 1996 festgelegten Vorgaben komplett außer Kraft setzt.

Hier war eine Bebauung mit vier höchstens 2-geschossigen Häusern mit Satteldach und roter Ziegeleindeckung zwingend vorgeschrieben.

Das Wohngebiet am Oberbäumle / Steigweg und am Winterleitenweg ist bis auf wenige Ausnahmen durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 72 „Steigweg“ sah bisher keine Bebauung mit

Wohnanlagen vor.

Auch sollten weite Bereiche der Grünflächen und alten Bäume erhalten bleiben, wo viele – auch geschützte – Tierarten und Vögel leben. Für unumgängliche Rodungen sollten Ausgleichsflächen geschaffen werden. Alle diese Vorgaben wurden komplett geändert.

## 2. Verkehr Immissionen – Lärmschutzgutachten der Firma Wölfel vom 18.1.2020

Im Gutachten wurden die Immissionen im Süden vom Steigweg her überhaupt nicht berücksichtigt. Es wurden außerdem Zahlen von 2015 zugrunde gelegt, die scheinbar aus dem Lärmgutachten für den Hammerstiel übernommen und nur hochgerechnet wurden.

Die Lage ist jedoch nicht vergleichbar. Der Verkehrslärm des Steigwegs wird vom ansteigenden Gelände und Baumbestand der Oberen Anlagen zum Hammerstiel hin geschluckt. Die geplante Anlage und ihre Bewohner wären dem jedoch ungeschützt ausgesetzt.

Durch den Zuzug von zahlreichen Firmen in den Innopark hat sich die Lärmsituation und die Frequenz von PKWs und LKWs drastisch erhöht. Tagsüber ist ein Aufenthalt im Garten kaum mehr erträglich. Unsere Beschwerden dürften dem Stadtrat bekannt sein. Auch eine erholsame Nachtruhe ist durch den nicht aussetzenden LKW-Verkehr unmöglich. Außerdem bringt das angeordnete Tempo 30 keine Verbesserung, da sich die meisten FahrerInnen nicht daranhalten und eine Kontrolle so gut wie nie stattfindet.

Auch von Osten her bescheinigt sogar das Gutachten der Firma Wölfel, dass gesunde Wohnverhältnisse ohne Schallschutz nicht gewährleistet sind.

Zitat:

„In den Bereichen mit Überschreitung der IGW für MI-Gebiete tags sind auf den Außenwohnbereichen keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet.“

Es wäre also zum Schutz der zukünftigen Bewohner der Anlage und der Kindergartenkinder dringend geboten, aktuelle Messungen auch aus Richtung Süden vom Steigweg vorzunehmen und das Lärmschutzgutachten dahingehend zu ergänzen.

## 3. Natur- und Artenschutz

Auf dem Gelände befindet sich ein kartiertes Biotop im Osten des Flurstücks 2071.

Das kartierte Biotop soll zwar im Rahmen der Bauarbeiten erhalten bleiben, aber eingerahmt von 7 Häusern mit ca. 150 Wohneinheiten, entsprechend vielen Bewohnern, Lärm und Autos werden wohl die angesiedelten Tiere kaum eine Überlebenschance haben.

## 4. Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht sowie umweltbezogene Informationen

Laut amtlicher Bekanntmachung vom 14.12.2019 wird bei der geplanten Bebauung auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und die Einbeziehung umweltbezogener Informationen verzichtet. Diesen Verzicht kann ich nicht nachvollziehen und erwarte auch hierfür eine Begründung.

Ich fordere daher die verantwortlichen Gremien auf, die o.g. Kriterien zu berücksichtigen und abzuwägen sowie den bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplan einzuhalten bzw. wiederherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen



Bürgerinwand 5

Stadt Kitzingen

V	22. Feb. 2021						
1	2	3	4	5	6	S	GA
ZWV	zB	zK	R	Uml	zA		
R-Termin:				Gesehen:			

Stadtbauamt der Stadt Kitzingen

Eingegangen

22. Feb. 2021

Stadtbauamt

Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen,  
Herrn Oberbürgermeister und die Stadträte der Stadt Kitzingen

Schulhof 2  
97318 KITZINGEN

19.2.2021

Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 72 „Steigweg“ in Kitzingen  
Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Steigweg“ mit Berichtigung des  
Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.12.2020 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich,

als Anlieger des Steigwegs fristgerecht

**WIDERSPRUCH**

gegen die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 72 „Steigweg“

sowie

gegen den geplanten Neubau von  
7 Häusern mit 3 – 5 Stockwerken plus Sattelgeschoss (geschätzte 150 - 160 Wohneinheiten) sowie  
7 Tiefgaragen und ca. 30 Parkplätzen auf dem Gelände des Schützenvereins am Steigweg in Kitzingen  
ein.

**Begründung:**

1. **Komplette Änderung der geplanten Bebauung / keine Rechtssicherheit durch rechtsgültigen Bebauungsplan/ fehlende Umweltprüfung**

Einer kompletten Änderung des Bebauungsplans von 2 auf bis zu 5 Stockwerke plus Sattelgeschoss, von 4 Einfamilienhäusern auf 7 Häuser mit Tiefgaragen kann ich nicht zustimmen. Außerdem vermissen Sie eine Begründung für den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht für das ökologisch bedeutsame Gelände, in dem sich sogar ein kartiertes Biotop befindet. Das

Gelände liegt zwar planerisch gesehen im Innenbereich, ist aber durch die Westlage sowie durch den dichten, alten Baumbewuchs wichtig für die Frischluftzufuhr der Innenstadt und klimatechnisch sehr wichtig für die ganze Stadt. Auch Lärm- und Feinstaubbelastungen von Westtangente und Bahn im Osten sowie Steigweg im Süden werden durch den dichten Baumbewuchs von den Wohngebieten am Oberbäumle / Steigweg und Winterleitenweg abgehalten.

Durch die Anerkennung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Steigweg“ vom 10.12.2020 ebnete der Stadtrat einem Investor den Weg, eine Bebauung zu planen, die alle im rechtsgültigen Bebauungsplan von 1996 festgelegten Vorgaben komplett außer Kraft setzt.

Hier war eine Bebauung mit vier höchstens 2-geschossigen Häusern mit Satteldach und roter Ziegeleindeckung zwingend vorgeschrieben.

Das Wohngebiet am Oberbäumle / Steigweg und am Winterleitenweg ist bis auf wenige Ausnahmen durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 72 „Steigweg“ sah bisher keine Bebauung mit Wohnanlagen vor.

Auch sollten weite Bereiche der Grünflächen und alten Bäume erhalten bleiben, wo viele - auch geschützte - Tierarten und Vögel leben. Für unumgängliche Rodungen sollten Ausgleichsflächen geschaffen werden. Alle diese Vorgaben wurden komplett geändert.

## 2. Verkehr Immissionen – Lärmschutzgutachten der Firma Wölfel vom 18.1.2020

Im Gutachten wurden die Immissionen im Süden vom Steigweg her überhaupt nicht berücksichtigt. Es wurden außerdem Zahlen von 2015 zugrunde gelegt, die scheinbar aus dem Lärmgutachten für den Hammerstiel übernommen und nur hochgerechnet wurden.

Die Lage ist jedoch nicht vergleichbar. Der Verkehrslärm des Steigwegs wird vom ansteigenden Gelände und Baumbestand der Oberen Anlagen zum Hammerstiel hin geschluckt. Die geplante Anlage und ihre Bewohner wären dem jedoch ungeschützt ausgesetzt.

Durch den Zuzug von zahlreichen Firmen in den Innopark hat sich die Lärmsituation und die Frequenz von PKWs und LKWs drastisch erhöht. Tagsüber ist ein Aufenthalt im Garten kaum mehr erträglich. Unsere Beschwerden dürften dem Stadtrat bekannt sein. Auch eine erholsame Nachtruhe ist durch den nicht aussetzenden LKW-Verkehr unmöglich. Außerdem bringt das angeordnete Tempo 30 keine Verbesserung, da sich die meisten Fahrer nicht daran halten und eine Kontrolle so gut wie nie stattfindet.

Auch von Osten her bescheinigt sogar das Gutachten der Firma Wölfel, dass gesunde Wohnverhältnisse ohne Schallschutz nicht gewährleistet sind. Zitat:

„In den Bereichen mit Überschreitung der IGW für MI-Gebiete tags sind auf den Außenwohnbereichen keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet.“

Es wäre also zum Schutz der zukünftigen Bewohner der Anlage und der Kindergartenkinder dringend geboten, aktuelle Messungen auch aus Richtung Süden vom Steigweg vorzunehmen und das Lärmschutzgutachten dahingehend zu ergänzen.

## 3. Natur- und Artenschutz

Auf dem Gelände befindet sich ein kartiertes Biotop im Osten des Flurstücks 2071.

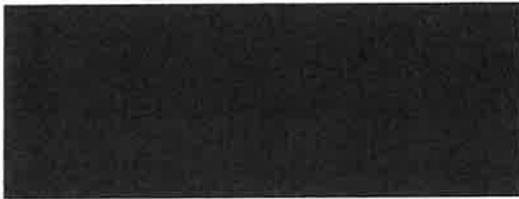
Das kartierte Biotop soll zwar im Rahmen der Bauarbeiten erhalten bleiben, aber eingerahmt von 7 Häusern mit ca. 150 Wohneinheiten, entsprechend vielen Bewohnern, Lärm und Autos werden wohl die angesiedelten Tiere kaum eine Überlebenschance haben.

#### **4. Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht sowie umweltbezogene Informationen**

**Laut amtlicher Bekanntmachung vom 14.12.2019 wird bei der geplanten Bebauung auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und die Einbeziehung umweltbezogener Informationen verzichtet. Diesen Verzicht kann ich nicht nachvollziehen und erwarte auch hierfür eine Begründung.**

**Ich fordere daher die verantwortlichen Gremien auf, die o.g. Kriterien zu berücksichtigen und abzuwägen sowie den bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplan einzuhalten bzw. wiederherzustellen.**

**Mit freundlichen Grüßen**



## Bürger einwand 6



### Aktenvermerk

22.02.2021

Von: SG 61

über:

an:

Abdruck an:

Ort:

Datum:

Teilnehmer:

### Bebauungsplan Steigweg

- Lärm
- Parkplätze, nicht genügend vorhanden! → Nutzung umliegender Gebiete
- Abgasbelastung
- Filterwirkung (Wald) fällt weg
- Windsogwirkung → Tunnel
- Gefährdung durch hohes Tempo
- Verlust Naherholungsgebiet, einziges Gebiet in Kitzingen Stadtteil
- Neues Gutachten hinsichtlich Lärm notwendig!
- Beeinträchtigung Ortsbild
- ~~Wertverlust~~
- Wertverlust
- Beschädigung der Straße bereits vorhanden durch LKW

## Bürgerinwand 7

Kitzingen, 19.02.2021

Stadt Kitzingen  
Bauamt

### ***Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben Schützenhaus/Steigweg***

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das geplante Bauvorhaben Schützenhaus/Steigweg lege ich fristgerecht Einspruch ein:

#### **Begründung:**

Massive Steigerung der schon vorhandenen Lärmimmissionen Steigweg/Zum Oberbäumle

Die Lärmbelastung durch den bereits vorhandenen Straßenverkehr am Steigweg durch die Anfahrt zum „Logistikzentrum“ Innopark übersteigt bereits die Grenze des rechtfich zulässigen tagsüber und nachts und somit des Erträglichen.

Weitere Zunahme von Schlafstörungen der Anwohner durch vermehrten Verkehr.

Weitere Zunahme der Luftverschmutzung aufgrund von Feinstaub, Reifenabrieb durch vermehrten Verkehr bzw. die Entlüftung der geplanten Tiefgarage.

Weiteres Abholzen von vorhandenen Bäumen und Verdichtung in einem nicht zumutbaren Ausmaß.

Verdrängung von vorhanden Tierarten, fehlendes Rückzugsgebiet.

Zubetonieren, der letzten vorhandenen Frischluftschneise der Stadt Kitzingen, Zunahme von Extremtemperaturen.

Zusätzliche gesundheitliche Belastung für die vorhandenen Anwohner.

Die angespannte Parkplatzsituation wird sich am Oberbäumle durch weitere Fremdarker verschärfen, dadurch entsteht eine weitere Kindeswohlgefährdung für die Kinder und auch für die Bewohner am Oberbäumle beim Queren der Straße zum Spielplatz, etc. Es werden inzwischen vermehrt Fahrzeuge mit EU (Euskirchen) Kennzeichen seitens des Innoparks am Oberbäumle zwischengelagert.

Die Nutzung des Fahrradstreifens wird noch problematischer und gefährlicher. Die LKW s vorwiegend aus dem osteuropäischen Raum ignorieren den Sicherheitsabstand und schneiden die Radfahrer, so dass aufgrund dessen der erforderliche Unfallschwerpunkt nunmehr gegeben ist und entsprechende Polizeikontrollen dringend erforderlich sind. Sollte ein Fahrradfahrer verunglücken durch Unterlassen entsprechender Kontrollen sehe ich mich übrigens gezwungen entsprechende Strafanzeige zu stellen. Bei einer weiteren Zufahrt wird sich die Situation noch weiter für den für die Stadt doch so gewünschten „ökologischen Verkehr“ verschärfen.





## Aktenvermerk

22.02.2021

Von: SG 61

über:

an:

Abdruck an:

Ort:

Datum:

Teilnehmer:

### Bebauungsplan Steigweg

Büggassteig → LKW → Gefahr  
Neues Verkehrsgutachten

## Bürgereinwand 8

Kitzingen, den 17.02.2021

An das  
Stadtbauamt Kitzingen  
Schulhof 2  
97318 Kitzingen

Eingegangen

18. Feb. 2021

Stadtbauamt

Bebauungsplans Nr. 72 „Am Steigweg“, Flurstücke 2068 (Teilfläche), 2068/2 (Teilfläche), 2071, 2071/1, 2071/2, 2607 (Teilfläche)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich Widerspruch gegen obigen Bebauungsplan einlegen.

Ich bin der direkte Nachbar auf Flurstück [REDACTED], bewohne das Haus meiner Eltern und habe dies aufwendig renoviert, um hier mit meiner Lebensgefährtin unseren Lebensabend zu verbringen.

Die auf dem ehemaligen Gelände der Schützen vorgesehene Bebauung ist für mich so nicht akzeptabel. Die südliche Grenze meines Gartens liegt auf 219 m, der geplante Wohnblock Nr. [REDACTED] wird auf dem Bebauungsplan mit einer Höhe von 237 m angegeben, er würde mein Grundstück um 18 Meter überragen, und das in einem Abstand von ca. 6 Metern.

Bei allen anderen Nachbarn, insbesondere bei den Anwohnern des Oberbäumle und meinen Nachbarn [REDACTED] wurde streng darauf geachtet, Sichtbeschränkungen zu vermeiden, deswegen wurde bei den dort geplanten Gebäuden eine niedrigergeschossige Bauweise gewählt und ein wesentlich größerer Abstand der Bebauung zu deren Grundstücksflächen. Direkt in meinem Sichtbereich planen Sie aber das höchste und voluminöseste Gebäude, noch dazu unter Ausnutzung des kleinstmöglichen Abstandes zur Grundstücksgrenze. Dies stellt aus meiner Sicht eine ungerechtfertigte Benachteiligung dar und ließe mich so mein Grundstück und die im Vertrauen auf die Gültigkeit des damals gültigen Bebauungsplanes errichtete Photovoltaikanlage auf der Südseite meines Daches nur noch eingeschränkt nutzen.

Sie wählen §13a BauGB, um die Innenentwicklung voranzutreiben und begründen dies mit „Die aktuell festgesetzte Nutzung als Mischgebiet hat

sich in den vergangenen Jahren nicht durchgesetzt, sodass das Grundstück größtenteils ungenutzt ist.“ Diese Einschätzung kann ich so nicht teilen, denn das besagte Grundstück der Schützen stand weder in Teilstücken noch als Ganzen zum Verkauf, sodaß die festgesetzte Nutzung im Sinne des alten Bebauungsplanes vom Eigentümer selbst verhindert wurde. Durch Wahl des §13a BauGB ersparen Sie sich umfangreiche Prüfungen hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Naturschutz usw. Wie sie selbst feststellten, ist das Gelände größtenteils unversiegelt und besitzt einen großen Baumbestand. Durch die geplante Versiegelung von 90% des Areals (eine Tiefgarage fast unter dem gesamten Gelände hinterläßt keinen offenen Boden), sodaß sich zusammen mit den geplanten voluminösen Baukörpern eine nicht unbeträchtliche Veränderung des Mikroklimas ergeben wird. Kitzingen gehört seit Jahren zu den heißesten Orten Deutschlands, mit dem geplanten Bauvorhaben tragen sie sicher zu einer weiteren Erwärmung bei. Auch das schränkt die Arbeits- und Wohnqualität meines Grundstückes ein.

Die 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 "STEIGWEG" KITZINGEN weißt aus meiner Sicht eine Ungereimtheiten auf, die ich hier näher erläutern möchte:

Sie haben im Bebauungsplan Nr 72 ein allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 14920 qm ausgewiesen. Bei einer GFZ von 0,4 ergibt das eine überbaute Fläche von insgesamt 5968 qm, auch diese ist im Bebauungsplan korrekt vermerkt. Bei einer GFZ von 1,35, die Sie im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit des geplanten Bauvorhabens in einem städtebaulich noch verträglichen Rahmen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausschöpfen bzw. erweitern, ergibt sich rein rechnerisch eine mögliche Geschosfläche von 20142 qm. Teile ich diese durch die überbaute Fläche von 5968 qm, so erhalte ich 3,375 als Quotient für die errichtbaren Stockwerke. In der Planung sind aber nur 3 Gebäude mit 3 + D(achwohnung) Stockwerken vorgesehen, zwei mit 4 + D, und zwei mit 5 + D.

Ich setze Sie also hiermit von meinem Widerspruch in Kenntnis und behalte mir weitere rechtliche Schritte vor.

Mit freundlichen Grüßen

Datum 17.2.2021      Unterschrift

Annahme durch das Stadtbauamt

Datum 18.02.2021      Unterschrift

## Bürgerinwand 9



### Aktenvermerk

18.02.2021

Von: SG 61

über:

an:

Abdruck an:

Ort:

Beimamt

Datum:

18.02.21 16<sup>00</sup>

Teilnehmer:

### Betreff

- Schwerlastverkehr am Steigweg → Reifendruck → Abgase
- Ausnutzung des Steigwegs an Limit
- Beeinträchtigung des Stadtbild
- Rodung → Verlust der Naturfläche  
→ Verlust Vogelbestand
- Starke klimatische Auswirkungen
- Lärmbelastung
- Lehnen die Bebauung ab
- Einspruch gegen das Bauleitplanverfahren

Bürgereinwand 10



Aktenvermerk

18.02.2021

Von: SG 61

Über:

an:

Abdruck an:

Ort:

Datum:

Teilnehmer:

Betreff

B-Plan Steigweg Nr. 12

ist gegen das die Änderung des Bebauungsplan-  
verfahren und die Bebauung!

Begründung starke Klimatische Auswirkungen  
Starker Einschnitt der Frischluftzufuhr  
Gutachten

Alternativer Vorschlag Aufforstung als Grüne Lunge!  
vergrößerter Ringpark Würzburg



---

**Seite 2 zum Schreiben der Fries Rechtsanwälte Partnerschaft**

---

**I.**

Am 05.12.2019 hat der Bauausschuss der Stadt Kitzingen in öffentlicher Sitzung beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans-Nr.: 72 „Am Steigweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

In der Sitzung des Stadtrats vom 10.12.2020 wurde der ausgearbeitete Planentwurf anerkannt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

**II.**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind wir beauftragt, für [REDACTED] zur aktuellen Planung wie folgt Stellung zu nehmen:

**1.**

Dem vorgelegten Vorentwurf der Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist unter Ziffer 1.1 zu entnehmen, dass Planungsanlass die Schaffung eines neuen Wohnraumangebots im Stadtgebiet von Kitzingen ist.

Aus Sicht von [REDACTED] ist es zweifelhaft, in wie weit der Bedarf für ein weiteres, umfangreiches WA-Gebiet tatsächlich gegeben ist. Am Standort soll moderner Wohnraum entstehen, der einem breiten Spektrum von Wohnungssuchenden zur Verfügung gestellt werden soll. Es soll neuer Wohnraum für Ortsansässige und in der Region lebende Menschen geschaffen werden, wobei auch soziale Aspekte bei der Vergabe der Grundstücke Berücksichtigung finden, so die Begründung weiter.

Es ist aber bereits aktuell ein ausreichendes Wohnangebot in Kitzingen vorhanden.

Beispielsweise hat die Stadt Kitzingen erst 2019 mit dem Bebauungsplan „Südlicher Hammerstielweg“ ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Unter diesem Gesichtspunkt ist es fraglich, inwieweit für die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans-Nr.: 72 „Stelgweg“ eine Planrechtfertigung gegeben ist. Unter Ziffer 1.8. der Begründung des Bebauungsplans (Entwurf) wird ausdrücklich die Problematik für den Wohnungsmarkt angesprochen, die durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte entstanden ist.

Mit dem Vorhaben geht die Versiegelung weitere Flächen einher, ohne dass ein zwingender Bedarf aufgrund der Wohnungssituation dies rechtfertigen würde. Es drängt sich der Eindruck auf, dass mit der Planung in erster Linie der königlich privilegierten Schützengesellschaft Kitzingen durch den Verkauf des Baugrundstücks eine Einkommens- und damit Sa-

nierungsmöglichkeit geschaffen werden soll. Ein Bedarf für ca. 150 weiteren Wohnungen, die nach Angaben des Investors entstehen sollen, ist in der Stadt Kitzingen nicht ersichtlich.

## 2.

Das geplante Baugebiet berücksichtigt in keiner Weise die besondere Klimaproblematik der Stadt Kitzingen. In der Stadt Kitzingen wurden bereits das 2. Jahr in Folge Hitzerekorde aufgestellt. Nach Erläuterungen von Klimatologen liegt dies daran, dass die Stadt nicht nur tief liegt, sondern durch das Maintal in einem Kessel, in dem sich Hitze sammelt.

Je dichter die Stadt bebaut ist, desto höher ist das Hitzerrisiko, so die Fachleute. Auch in Kitzingen ist, wie allgemein in Unterfranken üblich, häufig Westwindlage vorzufinden, so dass die kühlende Frischluft hauptsächlich von Westen kommt.

Die Frischluftzufuhr ist für die Innenstadt von Kitzingen von entscheidender Bedeutung. Es besteht die Gefahr, dass das geplante Vorhaben mit insgesamt 5 Gebäudekomplexen diese Zufuhr von Frischluft beeinträchtigt und damit deutliche negative Auswirkungen auf das Klima der Stadt haben wird.

Es wird daher ausdrücklich **b e a n t r a g e n**, diese Problematik in einem stadt-/geländeklimatologischen Gutachten aufzuklären und zu bewältigen.

## 3.

Das vorgelegte Gutachten zur Schallimmissionsprognose der Firma Wölfel vom 18.11.2020 betrifft die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen in Folge des Verkehrs von der Stadtstraße (Westtangente) und der Bahnstrecke. Des Weiteren untersucht dieses Gutachten die Schallimmissionen in Folge der benachbarten gewerblichen Nutzung.

Im Übrigen werden Hinweise zu baulichen Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt.

Die Lärmsituation für das Grundstück unseres Mandanten, das sich in dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet befindet, wird aber nicht ermittelt und geprüft.

Zur Erschließung wird in Ziffer 1.9.6. der Begründung ausgeführt, dass die Zufahrt zum Vorhabengrundstück erfolgt „direkt über dem Steigweg“ erfolgt.

Das geplante Vorhaben mit ca. 150 Wohneinheiten bringt erheblichen an- und abfahrenden PKWverkehr und zum Teil auch LKWverkehr mit sich. Nicht nur Mieter bzw. Eigentümer, sondern auch Lieferanten und Besucher befahren sämtliche Straßen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets. Es ist nicht sichergestellt, dass der gesamte Verkehr zur Erschließung des Planvorhabens tatsächlich auf dem Steigweg stattfindet, so dass im gesam-

---

**Seite 4 zum Schreiben der Fries Rechtsanwälte Partnerschaft**

---

ten Wohngebiet mit einer erheblichen Zunahme an Verkehrsbewegungen zu rechnen ist. Eine Beschränkung des vom Vorhaben hervorgerufenen Straßenverkehrs ausschließlich auf den Steigweg ist nicht möglich. Insbesondere auch der Parksuchverkehr wird sich in der gesamten Umgebung abspielen.

Die sich daraus ergebenden Belastungen an Lärm und Abgasen für das Grundstück unseres Mandanten sind nicht berücksichtigt.

Wir **b e a n t r a g e n** daher namens [REDACTED] im Rahmen einer Immissionsprognose zu klären, in welcher Weise sich der zu erwartende zusätzliche Pkw- und Lkw-Verkehr auf die vorhandene Wohnbebauung auswirken wird. Es ist dabei insbesondere zu klären, inwieweit die Anforderungen an den Schallschutz im allgemeinen Wohngebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Belastungen durch die Westtangente und die Bahnlinie überhaupt eingehalten werden können.

**4.**

Entlang der westlichen Grenze des Vorhabengrundstücks und damit entlang der Gartenzeile des Grundstücks unseres Mandanten ist die Anordnung von Besucherparkplätzen geplant. Der hierdurch hervorgerufene Lärm von an- und abfahrenden Fahrzeugen und die damit einhergehende Luftverschmutzung ist für [REDACTED] keinesfalls hinnehmbar und entspricht in keiner Weise der Bebauung, mit der er rechnen musste.

Es wird **b e a n t r a g t**, auch insoweit die Belastungen durch ein geeignetes Gutachten zu prüfen und zu ermitteln, inwieweit derartige Beeinträchtigungen in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich sind.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die notwendigen 1,5 Stellplätze/Wohnung völlig außer Acht lassen, dass häufig mindestens 2 PKW/Wohnung vorhanden sind.

**5.**

Die mit 1,35 festgesetzte Geschossflächenzahl bedeutet eine intensive Ausnutzung des Grundstücks und bringt eine große Wohn- und Nutzungsdichte mit sich, wie zutreffend in Ziffer 1.9.3 der Begründung ausgeführt ist. Durch diese Überschreitung der für WA-Gebiete vorgesehenen Obergrenze von 1,2 wird [REDACTED] mehr als in einem WA-Gebiet üblich ist zugemutet.

---

**Seite 5 zum Schreiben der Fries Rechtsanwälte Partnerschaft**

---

Die geplante intensive Bebauung mit insgesamt 5 Gebäudekomplexen des insgesamt ca. 16.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücke die Wohnqualität im vorhandenen allgemeinen Wohngebiet vollständig verändern. Die massive Bebauung führt zu erheblichen Lärmbelastungen und Luftverschmutzungen, die für [REDACTED] nicht hinnehmbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

  
Petra Dürr-Emmert  
Rechtsanwältin

## Bürgerseinwand 12

FRIES Rechtsanwaelte ■ Postfach 11 08 51 ■ 97034 Würzburg

**Per Telefax: 09321 / 20-2020**
**Stadt Kitzingen  
 - Stadtbauamt -  
 Kaiserstraße 13/15  
 97318 Kitzingen**
**Sachbearbeiter:**
**RAin Dürr-Emmert**
**Sekretariat: Mareike Müller  
 Tel-Durchw: 0931/30462-39  
 Telefax: 0931/30462-66  
 E-Mail: duerr-emmert@fries-recht.de**
**Aktenzeichen:**
**20/000050E-SD**
**Datum:**
**19.02.2021**
**...../.. Stadt Kitzingen**
**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Am Steigweg“ im Verfahren nach 13 a BauGB**
**Hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 Abs. 1 BauGB**
**Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister GÜntner,  
 sehr geehrte Damen und Herren,**

.....

**wird weiterhin in vorgenannter Angelegenheit von uns vertreten.**
**Wir nehmen Bezug auf die bereits vorgelegte Vollmacht.**

..... ist Eigentümer des .....  
 das unmittelbar an das Plangebiet angrenzt sowie des Grundstücks Flnr. ....  
 das sich im Plangebiet befindet.

Der Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat am 05.12.2019 den Beschluss gefasst, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Am Steigweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

**Würzburg**
**Dr. Dieter Herrmann  
 Prof. Dr. Sebastian Ulbrich  
 Andreas Becker  
 Prof. Hans-Benno Ulbrich  
 Dr. Christian Oßwald  
 Petra Dürr-Emmert  
 Stefan Hoffmann  
 Alexandra Storch  
 Dirk Dürrich**
**Nürnberg**
**Dr. Karl-Heinz Thume  
 Dr. Klaus Olto  
 Dr. Dr. Thomas Fries  
 Dr. Wolfgang Hahn  
 Dr. Dieter Szigoleit  
 Dr. Klaus Weller  
 Ralf Specht  
 Martin Kühnlein  
 Horst Hofmann  
 Dr. Andreas Schröder  
 Belina Henschel  
 Manfred Kammerbauer  
 Dr. Michael Au  
 Ulf Knells  
 Stephan Castelletti  
 Dr. Ulrich Schürer  
 Dr. Jens-Bergho Riemer  
 Michael Popp  
 Michel Pejman  
 Ralf Kämmer  
 Dr. Richard Wallther  
 Christine Alten  
 Dr. Erik Besold  
 Nicole Rupprecht  
 Friederike Greiner  
 Simon Kraus  
 Julia Hackl  
 Dr. Ana-Maria Heymann-Lano  
 Nadine Bauer  
 Annika Orlh  
 Karina Klose  
 Sabrina Schmitt**

---

**Seite 2 zum Schreiben der Fries Rechtsanwälte Partnerschaft**

---

In der Sitzung des Stadtrats vom 10.12.2020 wurde der ausgearbeitete Planentwurf anerkannt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Am Steigweg“ im Zeitraum 18.01.2021 bis 22.02.2021 nehmen wir ausdrücklich auf die Stellungnahme vom 23.01.2020 Bezug.

Höchstvorsorglich erklären wir für [REDACTED] nochmals folgendes:

**1.**

Aus dem Aufstellungsbeschluss ergibt sich, dass die Planung den „steigenden Wohnbedarf“ in Kitzingen decken soll. Der Bedarf für eine derart intensive Wohnbebauung, wie sie offensichtlich geplant ist, ist für unseren Mandanten jedoch nicht nachvollziehbar.

[REDACTED] hat erfahren, dass auf dem Gelände der Schützengesellschaft, das nahezu das gesamte Baugebiet darstellt, 5 Wohnkomplexe mit etwa 150 Wohnungen entstehen sollen. Ein Bedarf für eine derart große Zahl an Neubauwohnungen ist nicht zu erkennen.

**2.**

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 72 „Am Steigweg“ ist ein MI-Gebiet festgesetzt. Als Höchstgrenze sind 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die bisher vorhandene Bebauung ist von Einfamilienhäusern mit viel Baumbestand geprägt.

Dem gegenüber sind nunmehr 5 oder 6 Vollgeschosse geplant.

Auf diese Weise wird die bisher zulässige Bebauung gravierend zum Nachteil unseres Mandanten verändert.

Dies wird dazu führen, dass ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen sein wird und damit auch erhebliche Lärmbeeinträchtigungen und Luftverschmutzungen für das Anwesen unseres Mandanten hervorgerufen werden.

Eine Bebauung mit Wohnhäusern mit 5 oder 6 Vollgeschosse bedeutet weiter, dass sich die Höhe der bisher zulässigen Bebauung mehr als verdoppeln wird.

Für das Grundstück von [REDACTED] führt dies dazu, dass an der Gartenseite Gebäude mit einer Höhe von 15 – 18 m entstehen werden. [REDACTED] ist nicht bereit, dies zu akzeptieren. Er befürchtet, dass die Errichtung derart hoher Wohnhäuser seine Privatsphäre erheblich verletzen wird, da sich vielfache Einsichtsmöglichkeiten in sein Grundstück ergeben werden.

---

**Seite 3 zum Schreiben der Fries Rechtsanwälte Partnerschaft**

---

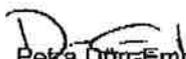
Ein solche massive Bebauung wird den Charakter der gesamten Umgebung nachteilig verändern.

Darüber hinaus ist mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen und Luftverschmutzungen zu rechnen, die ebenfalls von [REDACTED] nicht akzeptiert werden. Auf diese Weise wird die Wohnqualität deutlich beeinträchtigt werden. [REDACTED] sieht hierin einen erheblichen Wertverlust für seine vorhandene Wohnimmobilie.

Unser Mandant hat im Vertrauen auf den Bebauungsplan Nr. 72 „Am Steigweg“ sein Wohnhaus errichtet. Er konnte mit gutem Grund davon ausgehen, dass auch in der Nachbarschaft und insbesondere in dem Gebiet, das der Bebauungsplan Nr. 72 überplant, eine für die Umgebung verträgliche Bebauung entsteht. Insbesondere die Festsetzung von 2 Vollgeschossen in dem an sein Wohngrundstück angrenzenden Baugebiet hat ihn darin bestätigt, dass der Charakter seines Baugebiets und der angrenzenden Baugebiete erhalten bleibt.

[REDACTED] fordert daher, dass auf dem ca. 16.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück des Bebauungsplans Nr. 72 „Am Steigweg“ eine Bebauung realisiert wird, die die vorhandene Umgebung und die dementsprechende bisherige Planung berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Petra Dürr-Emmert  
Rechtsanwältin

FRIES Rechtsanwälte ■ Postfach 11 08 51 ■ 97094 Würzburg

Per Telefax: 09321 / 20 - 96099

Stadt Kitzingen  
 Stadtbauamt  
 Kaiserstraße 13/15  
 97318 Kitzingen

Eingegangen

23. Jan. 2020

Stadtbauamt

23.01.2020

Würzburg

Dr. Dieter Herrmann  
 Dr. Sebastian Ulbrich  
 Andreas Becker  
 Prof. Hans-Bernd Ulbrich  
 Dr. Christian Oswald  
 Petra Dürr-Emmert  
 Stefan Hoffmann  
 Alexandra Storch

Mürnberg

Dr. Karl-Heinz Thume  
 Dr. Klaus Otto  
 Dr. Dr. Thomas Fries  
 Dr. Wolfgang Hahn  
 Dr. Dieter Szlegoell  
 Dr. Klaus Weiler  
 Ralf Specht  
 Martin Kühnlein  
 Horst Hofmann  
 Dr. Andreas Schröder  
 Bellina Hanachel  
 Manfred Kammerbauer  
 Dr. Michael Au  
 Ulf Kneiß  
 Stephan Castelletti  
 Dr. Ulrich Schür  
 Dr. Jens-Bergho Riemer  
 Ralf Kämmer  
 Dr. Richard Walther  
 Christine Altan  
 Dr. Erik Besold  
 Nicola Schmid  
 Friederike Greiner  
 Simon Kraus  
 Julia Hackl  
 Nadine Bauer  
 Annika Orth  
 Kerina Klase

Sachbearbeiter:

RAin Dürr-Emmert

Sekretariat: Mareike Müller  
 Tel-Durchw.: 0931/30462-39  
 Telefax: 0931/30462-68  
 E-Mail: duerr-emmert@fries-recht.de

Aktenzeichen:

20/000050E-MH

Datum:

23.01.2020

AL 301.2  
 → G1/6

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Am Steigweg“ im Verfahren nach 13 a BauGB**  
**Hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Müller,  
 sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen die Vertretung von [REDACTED]  
 Kitzingen.

Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir in der Anlage bei.

Der Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat am 05.12.2019 den Beschluss gefasst, die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Am Steigweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

[REDACTED] ist Eigentümer des Anwesens [REDACTED]  
 das unmittelbar an das Plangebiet angrenzt sowie des Grundstücks Flnr. [REDACTED]  
 das sich im Plangebiet befindet.

█ hat uns beauftragt, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur geplanten ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Am Steigweg“ wie folgt Stellung zu nehmen:

1.

Aus dem Aufstellungsbeschluss ergibt sich, dass die Planung den „steigenden Wohnbedarf“ in Kitzingen decken soll. Der Bedarf für eine derart intensive Wohnbebauung, wie sie offensichtlich geplant ist, ist für unseren Mandanten jedoch nicht nachvollziehbar.

█ hat erfahren, dass auf dem Gelände der Schützengesellschaft, das nahezu das gesamte Baugelände darstellt, 5 Wohnkomplexe mit etwa 150 Wohnungen entstehen sollen. Ein Bedarf für eine derart große Zahl an Neubauwohnungen ist nicht zu erkennen.

2.

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 72 „Am Steigweg“ ist ein MI-Gebiet festgesetzt. Als Höchstgrenze sind 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die bisher vorhandene Bebauung ist von Einfamilienhäusern mit viel Baumbestand geprägt.

Dem gegenüber sind nunmehr 5 oder 6 Vollgeschosse geplant.

Auf diese Weise wird die bisher zulässige Bebauung gravierend zum Nachteil unseres Mandanten verändert.

Dies wird dazu führen, dass ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen sein wird und damit auch erhebliche Lärmbelastungen und Luftverschmutzungen für das Anwesen unseres Mandanten hervorgerufen werden.

Eine Bebauung mit Wohnhäusern mit 5 oder 6 Vollgeschosse bedeutet weiter, dass sich die Höhe der bisher zulässigen Bebauung mehr als verdoppeln wird.

Für das Grundstück von █ führt dies dazu, dass an der Gartenseite Gebäude mit einer Höhe von 15 – 18 m entstehen werden. █ ist nicht bereit, dies zu akzeptieren. Er befürchtet, dass die Errichtung derart hoher Wohnhäuser seine Privatsphäre erheblich verletzen wird, da sich vielfache Einsichtsmöglichkeiten in sein Grundstück ergeben werden.

Ein solche massive Bebauung wird den Charakter der gesamten Umgebung nachteilig verändern.

Darüber hinaus ist mit erheblichen Lärmbelastungen und Luftverschmutzungen zu rechnen, die ebenfalls von Herrn █ nicht akzeptiert werden. Auf diese Weise wird die

Wohnqualität deutlich beeinträchtigt werden. [REDACTED] sieht hierin einen erheblichen Wertverlust für seine vorhandene Wohnimmobilie.

Unser Mandant hat im Vertrauen auf den Bebauungsplan Nr. 72 „Am Steigweg“ sein Wohnhaus errichtet. Er konnte mit gutem Grund davon ausgehen, dass auch in der Nachbarschaft und insbesondere in dem Gebiet, das der Bebauungsplan Nr. 72 überplant, eine für die Umgebung verträgliche Bebauung entsteht. Insbesondere die Festsetzung von 2 Vollgeschossen in dem an sein Wohngrundstück angrenzenden Baugebiet hat ihn darin bestätigt, dass der Charakter seines Baugebiets und der angrenzenden Baugebiets erhalten bleibt.

[REDACTED] fordert daher, dass auf dem ca. 16.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück des Bebauungsplans Nr. 72 „Am Steigweg“ eine Bebauung realisiert wird, die die vorhandene Umgebung und die dementsprechende bisherige Planung berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Petra Dür-Emmert  
Rechtsanwältin

# Vollmacht

In Sachen  J. Stadt Kitzingen, Az. 20/000050

wegen Bauvorhaben Am Steigweg in Kitzingen

wird der FRIES Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Karmelitenstr. 5, 97070 Würzburg  
hiermit Vollmacht sowohl zur außergerichtlichen als auch gerichtlichen Vertretung erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. a) Die außergerichtliche Vertretung.  
b) Die Mitwirkung an Besprechungen, die auf die Vermeidung oder Erledigung des Verfahrens gerichtet sind.
2. Vertretung vor den Zivilgerichten.
3. Vertretung vor den Arbeitsgerichten in Klage und Beschlussverfahren sowie in Einigungsstellen.
4. Vertretung vor den Sozialgerichten, Verwaltungsgerichten und Finanzgerichten, sowie in den jeweiligen Vorverfahren, einschließlic der Beantragung von Akteneinsicht.
5. Vertretung im Insolvenzverfahren und in Freigabeprozessen sowie als Nebeninterventent.
6. Vertretung vor den Vergabekammern sowie die Erhebung von Rügen und Abgabe sonstiger Willens/Wissenserklärungen in öffentlichen Vergabeverfahren.
7. Alle Nebenverfahren, z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlic der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltung und Hinterlegungsverfahren.
8. Entgegennahme von Zustellungen, mit Ausnahme von persönlichen Ladungen des Mandanten bei Anordnung des persönlichen Erscheinens, und sonstigen Mitteilungen, Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche, Erhebung und Rücknahme von Widerklagen.
9. Beendigung des Rechtsstreites durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis.
10. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere (Untervollmacht).
11. Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden, Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
12. Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte, insbesondere Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen, Anfechtungserklärungen und Kündigungen, jedoch ausgenommen der Empfang arbeitgeberseitiger Kündigungen.
13. Wir verarbeiten personenbezogene Daten auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen insbesondere der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), des Bundesdatenschutzgesetzes und den auf diesen Vorschriften erlassenen sonstigen Regelungen. Einzelheiten hierzu sind unserer Datenschutzerklärung zu entnehmen.

Würzburg, den 21.01.2020



## Bürgereinwand 13

13. Februar 2021

Stadt Kitzingen  
Kaiserstrasse 13/15  
97318 Kitzingen



Betr.: Amtliche Bekanntmachung der Stadt Kitzingen, hier: Bebauungsplan Nr. 72 .  
1. Änderung „ Am Steigweg“ Vorlage 2020/272 Sitzungsvorlage vom 26.11.2020  
Vorentwurf vom mit Änderungsbeschuß vom 10.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit geben wir nach §3 Abs.2 BAUGB zu obiger Planung fristgemäß folgende  
Stellungnahme ab:

Ad 1.3. Die Stadt Kitzingen macht sich die „Planungen des Investors zu Eigen“, „die  
bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig“. Unter  
Punkt 1.9.5 wird ausgeführt, dass der vorhandene Baumbestand großflächig  
gerodet werden wird. Hier sehen wir einen erheblichen Widerspruch zu dem von  
der Stadt Kitzingen veranlassten integrierten Städtebaulichen  
Entwicklungskonzeptes aus 2006(I). Hier heißt es, vorhandene Grünflächen seien zu  
„sichern und aufzuwerten“. In diesem Fall widerspricht die Stadt dem von ihr in  
Auftrag gegebenen Gutachten. Die „ wohnbauliche Erschließung und Bebauung“  
sei der „Stadtentwicklung zuträglich“, eine schlüssige Erklärung hierfür fehlt. Die  
Attraktivität der Stadt Kitzingen wird offensichtlich allein an der Zahl der  
fertiggestellten Wohnungen im gehobenen Preissegment gemessen. Welche  
Zielgruppe in Kitzingen benötigt welchen Wohnraum zu welchem Preis?

Ad 1.7 Eine „größtenteils ungenutzte Fläche“ wird revitalisiert und einer  
Wohnnutzung zugeführt. Warum hat die Stadt Kitzingen ein Problem mit einer  
ungenutzten Grünfläche mit altem Baumbestand? „Bestehende Nutzung: Biotop...,  
Feldgehölz und naturnahe Heckenstrukturen, teils geschlossener Baumwuchs...“



Es werde „dringend (!) benötigter Wohnraum in Kitzingen“ geschaffen, es bestehe „grundsätzlicher Bedarf...“ Im Konversionsgutachten s.o. wird auf den reichlich vorhandenen Wohnraum in der ehemaligen Marshall Heights Kaserne hingewiesen. Es stehen dort nach Angaben des Investors 700(!) Wohnungen zur Verfügung, im Baugebiet Mühlbach werden weitere 22 Wohnungen errichtet. Andere aktuelle Baumaßnahmen seien hier aus Platzgründen nicht erwähnt.

Ad 1.9.3 es sei „nicht damit zu rechnen, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen“. In Anbetracht der herrschenden klimatischen Verhältnisse in Kitzingen, teilweise mit Spitzentemperaturen von mehr als 40 Grad in den letzten Jahren ziehen wir diese Feststellung in Zweifel. Stadt und Landkreis Kitzingen sind „Vorreiter“ im Klimawandel, die jährliche Durchschnittstemperatur ist 1,5-2 Grad höher als der Landesdurchschnitt in Bayern. Der Geschäftsführer des Bundes Naturschutz Steffen Jodel: „Die Auswirkungen des Klimawandels sind in Unterfranken am deutlichsten zu spüren“ ( Stichwort Holzeinschlag, Bodenverdichtung)

„Der Investor geht davon aus, daß 25-30% der Wohnfläche zur Vermietung“ angeboten werden. „Wohnbedarf von jungen Familien im Grünen“ soll entstehen. Ein Mitbewerber auf dem Kitzinger Wohnungsmarkt kalkuliert mit einem Mietzins von 9.- Euro pro qm. Ausgehend von einer Wohnungsgröße von 100qm für eine Familie mit 2 Kindern ist von einer monatlichen Gesamtmiete mit Nebenkosten ( Stellplatz etc.) von 1300-1400 Euro auszugehen. Unter Punkt 1.8 konstatiert die Stadt Kitzingen, daß es sich „um einen der am schwächsten strukturierten Bereiche der Region handelt“. Das angesprochene Klientel für Mietwohnungen in dieser Preisklasse dürfte überschaubar sein. ( Dies ist allerdings ein Problem des Investors). Trotzdem sieht die Stadt „grundsätzlichen Bedarf“.

Unter Berücksichtigung der „Wirtschaftlichkeit des Vorhabens“ soll „eine möglichst große Wohn- bzw. Nutzungsdichte zur Verfügung stehen, die Obergrenzen seien... „in einem noch verträglichen Rahmen... auszuschöpfen bzw. zu erweitern“. „ Nachteilige auf die Umwelt“ seien nicht zu befürchten?!

In der Zusammenschau heißt dies für den Bauherren: möglichst viel Wohnfläche schaffen ohne Rücksicht auf Umweltbelange.



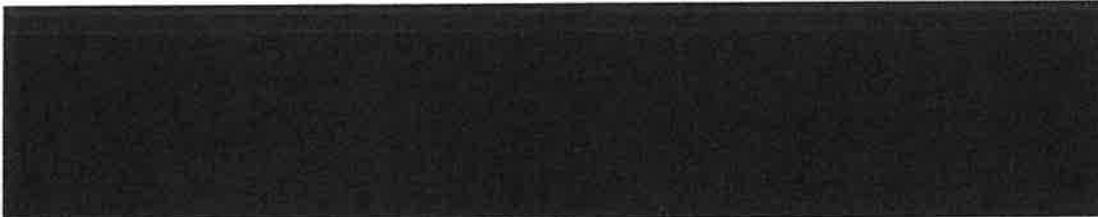
Ad 2.1 „Eingriffe in die potentiellen Lebensräume können minimiert oder vermieden werden“. Diese Feststellung steht im Widerspruch zu den Äußerungen in 1.3. Es sollen „grünordnerische Maßnahmen als Baumpflanzgebote in Alibifunktion erfolgen.

Ad 2.2.3 „Eine Gehölzrodung ist unumgänglich“! Auch hier besteht Widerspruch zu oben unter 1.3. und 1.7 zitierten Konversionsgutachten von 2006.

Als Bürger der Stadt Kitzingen sehen wir es als unsere Pflicht an, den Raubbau an der Natur mit Auswirkungen auf das Stadtklima und die zunehmende Bodenverdichtung mit Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel im Rahmen dieser Stellungnahme deutlich zu machen.

Abschließend möchten wir uns für den netten Empfang bei den beiden Mitarbeitern des Bauamtes der Stadt Kitzingen bedanken.

Mit freundlichen Grüßen



## Bürgerinwand 14

An das  
Stadtbauamt der Stadt Kitzingen  
z.Hd. [REDACTED]  
den Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen,  
den Oberbürgermeister und die Stadträte der Stadt Kitzingen

Schulhof 2  
97318 KITZINGEN

Stadt Kitzingen						
V	22. Feb. 2021					
1	2	3	4	6	S	W
ZWV	zB	zK	R	Uml	zA	
R-Termin:		Eingegangen				
Termin:		22. Feb. 2021				
Stadtbauamt						

16.2.2021

**Betrifft: Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr.72 „Am Steigweg“ in Kitzingen  
Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr.72 „Am Steigweg“  
mit Berichtigung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.12.2020  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Sehr geehrter Damen und Herren,

hiermit legen wir, [REDACTED]

als direkte Anlieger der im geänderten Bebauungsplan Nr. 72 „Am Steigweg“ in Kitzingen betroffenen Flurnummern fristgerecht

### WIDERSPRUCH

ein gegen die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr 72 „Am Steigweg“

und

gegen den geplanten Neubau von  
7 Hochhäusern mit 3- 5Stockwerken plus Sattelgeschoß  
7Tiefgaragen und ca. 30 Parkplätzen  
geschätzte 150-160 Wohneinheiten auf dem Gelände des Schützenvereins am Steigweg in  
Kitzingen.

### Begründung:

- 1. Komplette Änderung der geplanten Bebauung/keine Rechtssicherheit durch rechtsgültigen Bebauungsplan/ fehlende Umweltprüfung**

Einer kompletten Änderung des Bebauungsplans von 2 auf bis zu 5 Stockwerke plus Sattelgeschoß , von 4 Einfamilienhäusern auf 7 Hochhäuser mit Tiefgaragen können wir nicht zustimmen.

Außerdem vermissen wir eine Begründung für den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht für das ökologisch bedeutsame Gelände, in dem sich sogar ein kartierter Biotop befindet. Das Gelände liegt zwar planerisch gesehen im Innenbereich, ist aber durch die Westlage wichtig für die Frischluftzufuhr der Innenstadt , sowie durch den dichten, alten Baumbewuchs klimatechnisch ( CO2) sehr wichtig für die ganze Stadt. Auch Lärm und Feinstaubbelastungen von Tangente und Bahn im Osten, sowie Steigweg im Süden, werden durch den dichten Baumbewuchs von den Wohngebieten am Oberbäumle und Winterleitenweg

**abgehalten.**

**Durch die Anerkennung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans Nr 72 „Steigweg“ vom 10.12.2020 ebnete der Stadtrat einem Investor den Weg, eine Bebauung zu planen, die alle im rechtsgültigen Bebauungsplan von 1996 festgelegten Vorgaben komplett ausser Kraft setzt!**

**Hier war eine Bebauung mit vier höchstens 2-geschossigen Häusern mit Satteldach und roter Ziegeleindeckung zwingend vorgeschrieben. Das Wohngebiet am Oberbäumle und am Winterleiterweg ist bis auf wenige Ausnahmen durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 72 Steigweg sah bisher keine Bebauung mit Wohnanlagen vor.**

**Auch sollten weite Bereiche der Grünflächen und alten Bäume erhalten bleiben, wo viele – auch geschützte - Tierarten und Vögel leben. Für unumgängliche Rodungen sollten Ausgleichsflächen geschaffen werden. Alle diese Vorgaben wurden komplett geändert!**

**Die heutigen Eigentümer haben sich im Vertrauen auf den rechtsgültigen Bebauungsplan am Oberbäumle angesiedelt und im Vertrauen darauf, daß die Bestimmungen für alle Grundstücke ihre Gültigkeit behalten. Jeder bisherige Anwohner musste sich an die Vorgaben halten. Ausnahmegenehmigungen gab es nicht, nicht einmal für Kleinigkeiten wie z.B. Dachfenster, Dachneigung etc.**

**Erst im letzten Jahr haben sich Junge Familien mit Kleinkindern wegen der gesunden Umgebung mit viel Natur hier angesiedelt. Im Vertrauen auf den rechtsgültigen Bebauungsplan. Nun sollen sie 30 Parkplätze direkt vor die Grundstücksgrenze bekommen.**

**Da fragt man sich schon, wofür in teuren Verfahren rechtsgültige Bebauungspläne erstellt werden, wenn man sich nicht darauf verlassen kann, daß sie auch morgen noch gültig sind!! Geringe Änderungen, die eine Anpassung an sich wandelnde Bedürfnisse der Gesellschaft widerspiegeln, könnte man ja noch nachvollziehen. Aber: eine komplett andere Bebauung, die eher das Gegenteil vom bisher Gültigen erlaubt, ist nicht nachvollziehbar! Damit sollte man in einem Rechtsstaat auch nicht rechnen müssen. Wo bleibt da die Rechtssicherheit und Planungssicherheit?**

**Wir wenden uns ja nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung. Sicher ist es sinnvoll und notwendig, neue Wohnbebauung zu erschließen. Die Frage ist vielmehr, ob es nicht möglich sein kann, neue Bebauung integrativ eingebettet in das ökologische Umfeld und die Wohnatmosphäre der bisherigen Anwohner anzugehen. Der bestehende Bebauungsplan war nachbarschaftsverträglich und ökologisch vertretbar. Durch solche Maßnahmen verliert der Bürger das Vertrauen in den Rechtsstaat und seine ausführenden Organe! Es gilt das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO und das Gebot der Konfliktbewältigung bei der Planung zu beachten und die Belange der verschiedenen Betroffenen gerecht abzuwägen!**

**Der im Gelände kartierte Biotop hat sich im Laufe der Jahre stetig vergrößert, da sich die Natur unberührt entwickeln konnte. Eine Umweltprüfung sollte in diesem aussergewöhnlich wichtigen Gelände zwingend erfolgen, bevor hier wertvolle Tier- und Pflanzenarten ausgerottet und ein Teil der „grünen Lunge“ der Stadt zerstört wird!**

**Nach Angaben des LfU (Landesamt für Umwelt Bayern) produziert ein Baum pro Stunde 1.200 Liter lebensnotwendigen Sauerstoff und deckt damit den Bedarf von etwa sechs Menschen. Er verbraucht in derselben Zeit ca. 2,4 Kilogramm Kohlendioxid und filtert etwa 7.000 Kilogramm Staub. Um diese Leistungen eines älteren Baumes adäquat zu ersetzen, müssten je nach Baumart ca. 200 Jungbäume gepflanzt werden. Deshalb sind größere Bäume besonders wichtig für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – insbesondere für das Stadtklima und die Reinigung der Luft. Zudem prägen und verschönern Bäume das Ortsbild und bieten heimischen Vögeln und Insekten Brut- und Nahrungsmöglichkeiten. Im Zeitalter des Klima- und Naturschutzes und der CO<sub>2</sub>- und Feinstaubbelastung sollte man Bäume pflanzen und nicht leichtfertig fällen!**

## **2 . Ziele und Zwecke der Bebauung/Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans**

**Die angeführten „Ziele und Zwecke“ der massiv verdichteten geplanten Bebauung in einem kleinen Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern mit Satteldach können wir nicht nachvollziehen!**

**Gemäß § 15 BauNVO ist bei der Genehmigung von Bauvorhaben das Rücksichtnahmegebot zu beachten. Die geplante Bebauung widerspricht in ihrer Anzahl, ihrer Lage und ihrem Umfang der Eigenart des betreffenden Baugebietes.**

**Auch stellt das betreffende Grundstück keine Baulücke dar. Es dient der Bevölkerung als Naherholungsgebiet und in dem dort behelmten beliebten Lokal „Schützengarten“ fühlen sich Gäste von nah und fern sehr wohl. Auch das Lokal würde im Rahmen der geänderten Bebauung verschwinden, was ein großer Verlust für Kitzingen wäre!**

**Hier würde auch nicht der in Kitzingen dringend benötigte bezahlbare Wohnraum für finanzschwache Bürger und junge Familien geschaffen, sondern Luxuswohnungen mit Tiefgarage, Aufzug und Penthaus, bei denen sich die Quadratmeterpreise zwischen 3000 – 4000 Euro/m<sup>2</sup> bewegen dürften!**

**Haben wir von dieser gehobenen Bauweise nicht inzwischen genug Wohnraum in Kitzingen? z.B. Brauhöfe, ehemaliges BayWa-Gelände am Main, Wörthstrasse, Richthofen Circle... um nur einige zu nennen. Wobei bei diesen Bauvorhaben wenigstens keine neuen, wertvollen Flächen verlegt wurden und keine wertvolle Flora und Fauna zerstört wurde. Der Bedarf an Neubauwohnungen im gehobenen Preissegment dürfte nach der Fertigstellung der o.g. Objekte gedeckt sein. Wir vermissen hier konkrete Zahlen, die den Bedarf an zusätzlichen Wohnungen im oberen Preissegment nachweislich begründen.**

**Auf welcher Grundlage hat die Stadt den zusätzlichen Bedarf ermittelt?**

**Auch ist es mehr als fraglich, ob die Wohnungen für einzelne Käufer aus der Region überhaupt erwerbbar wären oder – wie in der Wörthstrasse – komplett von auswärtigen Anlegern/ Investmentgesellschaften aufgekauft würden. Der Investor hat uns gegenüber schon geäußert, daß er Interessenten hat, die sich blockweise in die Anlage einkaufen würden.**

## **3. Verkehr/ Gefahrenpotential/Lärmbelastung**

**Bei geschätzten 150 zusätzlichen Wohneinheiten am Steigweg mit ca. 225 Tiefgaragenstellplätzen, geschätzten 300- 500 neuen Bewohnern ( konkrete Zahlen bekommt man ja leider nicht ), würden bestimmt die meisten Bewohner der Anlage ( und deren Besucher/ Kindergarten-Eltern), die aus Richtung Kaltensondheim kämen bzw Richtung Würzburg/Ochsenfurt fahren, die Abkürzung über den Fuchsgraben/Winterleitenweg und das Oberbäumle nehmen.**

**Das ist schon heute zu den Stosszeiten so, wenn die B8 dicht ist und der Stau/die Ampeln umfahren werden.**

**Also käme eine massive zusätzliche Belastung durch Lärm, Abgase und Feinstaub, sowie zusätzliche Gefährdungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen auch auf diese Wohngebiete zu. Am Fuchsgraben ist ein Kinderspielplatz direkt an der Strasse. Die Strasse ist häufig versetzt zugeparkt, da auch dort schon Parkplätze fehlen. Ein Kind, das aus dem Spielplatz auf die Strasse läuft, sieht man erst in letzter Minute.**

**Außerdem dürften die geplanten ca. 30 Parkplätze im Außenbereich für Besucher und Kindergarteneltern nicht ausreichen. Folglich werden die Besucher der Anlage mangels anderer Möglichkeiten am Oberbäumle parken und den kurzen Weg über die Treppe zum Steigweg nehmen.**

**Rettungsfahrzeuge werden dann kaum noch durch dieses Nadelöhr durchkommen!**

**Und die vorwiegend osteuropäischen LKWs, die zum Innopark wollen und sich regelmäßig – sogar nachts- zum Oberbäumle verfahren, werden das Gefahrenpotential für die Anwohner noch erhöhen. Junge Familien haben schon Angst um ihre Kinder!**

Durch die drei 90 Grad-Kurven und eine 180 Grad-Kurve am Oberbäumle – In der auch noch ein Spielplatz liegt!!- wird der Gegenverkehr erst In letzter Minute erkannt. Da wir (Hausnummer 17) direkt in einer dieser Kurven liegen, können wir regelmäßig schon heute riskante Bremsmanöver vor unserer Haustüre beobachten. Und das, obwohl hier Tempo 30 vorgeschrieben ist. Bei Schnee und Eisglätte hat sogar das Streufahrzeug der Stadt schon einmal unseren Torpfosten gerammt, da die Straße hier zusätzlich ein starkes Gefälle hat.

Einen weiteren Gefahrenschwerpunkt wird die Ausfahrt der Anlage auf den Steigweg bilden. Da die Ausfahrt weiter nach oben, Richtung Innopark versetzt wird, sehen Fahrzeuge, die von oben kommen, die ausfahrenden Fahrzeuge erst nach der Einfahrt zum Oberbäumle, da auch hier eine Rechtskurve ist, die erst auf der Geraden wieder freie Sicht bietet. Ob der Bremsweg dann noch reicht?

Erst im Frühjahr 2020 gab es einen schweren Unfall an der Kreuzung Steigweg/Tangente, als ein abwärts fahrender LKW nicht rechtzeitig bremsen konnte, sein Auflieger ausscherte und einen auf der Tangente fahrenden PKW traf. Der PKW-Fahrer wurde verletzt. Der Unfall passierte in den frühen Morgenstunden. Tagsüber hätte der gleiche Vorfall sicher mehr als einen Verletzten gefordert.

#### **Verkehr Immissionen – Lärmschutzgutachten der Firma Wölfel vom 18.1.2020**

Im GA wurden die Immissionen im Süden vom Steigweg her überhaupt nicht berücksichtigt. Es wurden außerdem Zahlen von 2015 zugrunde gelegt, die scheinbar aus dem Lärmgutachten für den Hammerstiel übernommen und nur hochgerechnet wurden. Die Lage ist jedoch nicht 1:1 vergleichbar. Der Verkehrslärm des Steigwegs wird vom ansteigenden Gelände und Baumbestand der Oberen Anlagen zum Hammerstiel hin geschluckt. Die geplante Anlage und ihre Bewohner wären dem jedoch ungeschützt ausgesetzt.

Durch den Zuzug von zahlreichen Firmen in den Innopark hat sich die Lärmsituation und die Frequenz hauptsächlich der LKWs drastisch erhöht! Alleine die Tieflader der Autohändler, die ab 5 Uhr früh den steilen Steigweg befahren, bringen die unmittelbaren Anlieger am Steigweg bereits um ihre Nachtruhe. Und auch tagsüber ist ein Aufenthalt im Garten kaum mehr erträglich. Die Beschwerden der Bürgerinitiative um Frau Seitz dürften dem Stadtrat bekannt sein! Einige Anwohner erwägen schon einen Wegzug, da sie in keinem Raum ihrer Häuser mehr schlafen können.

Auch von Osten her bescheinigt sogar das Gutachten der Firma Wölfel, daß gesunde Wohnverhältnisse ohne Schallschutz nicht gewährleistet sind. Zitat:

„In den Bereichen mit Überschreitung der IGW für MI-Gebiete tags sind auf den Außenwohnbereichen keine gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet“

Wie aus der Seite A-2 des Lärmschutzgutachtens zu entnehmen ist, sind auf der Südseite zum Steigweg hin zahlreiche Balkone geplant. Die zukünftigen Bewohner werden sie nur leider nicht nutzen können aufgrund des Verkehrslärms.

Auch der geplante Kindergarten hätte mit der geplanten Bebauung noch Werte von 50-55 dB(A) tagsüber zu ertragen, alleine durch den Verkehrslärm aus Richtung Osten (Staatsstrasse und Bahn) ohne den Lärm vom Steigweg her, der nirgends berücksichtigt wird.

Es wäre also zum Schutz der zukünftigen Bewohner der Anlage und der Kindergartenkinder dringend geboten, aktuelle Messungen auch aus Richtung Süden vom Steigweg vorzunehmen und das Lärmschutzgutachten dahingehend zu ergänzen.

#### 4 . Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und Kindergarten

In den Oberen Anlagen/ Am Hammerstil befindet sich ein Waldkindergarten praktisch um die Ecke. Wie man auch aus dem Artikel der Main Post vom 17.1. 2020 entnehmen kann, fehlen allenfalls Krippenplätze für die Kleinsten. Außerdem werden bei 150 Wohneinheiten sicher mehr Kinder in die Anlage einziehen, als der geplante einstöckige Kindergarten ( 2 Gruppen? 30-40 Kinder?) aufnehmen kann. Das Kindergartenproblem für Kitzlingen würde also eher größer als behoben, bei Zuzug neuer Familien.

Wenn man auf der Webseite der Stadt Kitzlingen die Zahlen der Bevölkerung nach Altersstruktur einsieht ( leider nur Zahlen von 2014 vorhanden und Hochrechnungen von 2010) dann bräuchte Kitzlingen auch eher Altenheime oder Tagespflegestätten, da die geburtenstarken Jahrgänge in die Jahre kommen.

Erst kürzlich wurde in der Siedlung der neue Kindergarten eröffnet und in den Marshall Heights wurde der Kindergarten der Amerikaner übernommen. Also auch dieses Ziel und den Zweck erlauben ~~hwir~~ uns zu hinterfragen!

Auf den schon versiegelten Flächen der Marshall Heights könnte ausserdem schnell wirklich bezahlbarer Wohnraum durch Renovierung einiger Blocks geschaffen werden. Investor Georg Wittmann hat seine Bereitschaft dazu erklärt, einlge Blocks zeitnah zu renovieren und auch an die Stadt zu vermieten. Warum nimmt die Stadt das Angebot nicht an?

#### 5. Verödung der Innenstadt/ Stadtbild

Ein weiterer Punkt, der gegen die massive Bebauung am Stadtrand spricht, ist die Verödung der wirklichen Innenstadt. Schon jetzt sind selbst frisch renovierte Wohnungen in der Altstadt schwer zu vermieten. Als Vermieter mehrerer Immobilien in der Altstadt müssen wir leider diese Erfahrung machen.

Wenn noch mehr Neubauten mit allem Komfort an der Peripherie entstehen, wird man die Altbauwohnungen im Stadtkern gar nicht mehr vermieten können und die Stadt wird nachts ausgestorben sein. Ist das ein erwünschter und sinnvoller Zustand?

Schon jetzt liest man fast täglich in der Presse von steigender Kriminalität ( Schlägereien, Sachbeschädigungen, Einbrüchen, etc) im Bereich der Altstadt.

Ein weiterer Punkt ist die negative Beeinträchtigung des Stadtbildes. Die topographische Ansicht vom Bahnhof, Amtsgericht, Arbeitsamt und Ärztehaus gesehen wäre eine ähnlich schwere Bausünde, wie die Hochhäuser in der Keltenstrasse! Mit Hochhäusern bis zu 16 Metern Höhe – und davon sieben (!) wäre das Gesamtbild des Wohngebietes und das Stadtbild schwer beschädigt!

Ein Betongebirge sollte nicht den ersten Eindruck für Besucher dieser Stadt und der genannten öffentlichen Gebäude geben! Zumal sich Kitzlingen doch neuerdings „Grüne Stadt im Fluss“ nennt.

Außerdem schafft man sich auf lange Sicht, wenn die Anlage abgewohnt ist, die Problemviertel der Zukunft ( siehe Keltenstrasse).

#### 6. Natur- und Artenschutz

Auf dem Gelände befindet sich ein kartierter Biotop im Osten des Flurstücks 2071. Das Datum der Kartierung ist mir nicht bekannt aber ich vermute, er wurde im Rahmen der Erstellung des damaligen Bebauungsplans von 1996 kartiert. Inzwischen dürfte sich der Biotop im Laufe von 24 Jahren weiter ausgebreitet haben, da das Gelände von den Schützen nicht bewirtschaftet wurde.

Der kartierte Biotop soll zwar im Rahmen der Bauarbeiten erhalten bleiben aber eingerahmt von 7 Hochhäusern mit ca 150 Wohneinheiten, entsprechend vielen Bewohnern ( 500?), Lärm und Autos werden wohl die angesiedelten Tiere kaum eine Überlebenschance haben, da ihre

Brutstätten sicher durch die umfangreichen Bauarbeiten zerstört werden und auch kein Nahrungsangebot mehr vorhanden sein wird.

Auf dem Gelände leben viele geschützte Tierarten:

- Fledermäuse
- Zauneidechsen
- Kröten
- Feldhamster
- Hornissen, Wildbienen, Hummeln
- Hirschkäfer

Daneben auch viele einheimische Vögel z.B Eulen, Käuzchen, Greifvögel, verschiedene Spechte, Kleiber, Amseln, Drosseln, Zaunkönige, Finken, Meisen, Sperlinge ...und viele mehr.

Da durch die Stürme der letzten Jahre auch viel Totholz angefallen ist, haben sich auch zahlreiche Insekten auf dem Gelände angesiedelt ( Wildbienen, Hummeln, Hornissen, Hirschkäfer, Rosenkäfer etc), sowie Reptilien (Schlangen, Kröten, Eidechsen) und die üblichen Waldbewohner (Eichhörnchen, Marder, Rehe, Feldhasen, Dachse, etc).

Feldhamster (I) und Fledermäuse (I)

kann ich in meinem angrenzenden Garten regelmäßig beobachten.

Die Kröten kommen im Frühjahr in die Teiche der angrenzenden Nachbarn, Igel finden ein Zuhause und Nahrung in dem kleinen Waldstück.

## 7. Schallschutz/Flächenversiegelung

Die alten großen Bäume ( als wir vor 35 Jahren hier gebaut haben, waren die schon lange da!!) bieten unzähligen Vögeln, Amphibien und Insekten einen Lebensraum, den es vergleichbar in Kitzingen wohl nur noch in den Oberen Anlagen gibt, deren natürliche Fortsetzung das Schützengelände ist.

Auch bieten sie einen natürlichen Schallschutz zur Bahnlinie und der Westtangente und tragen durch ihren hohen CO2-Abbau zum Klimaschutz bei und dienen so der Gesundheit von Mensch und Tier.

Zahlreiche Pflanzen, Moose und Flechten bieten den dort lebenden Tieren Schutz, Wohnraum und Material zum Nestbau.

Hier würden völlig unnötiger Weise wertvolle Flächen versiegelt, die ein wichtiger Wasserspeicher sind und zur Erhaltung des Grundwasserspiegels beitragen.

## 8. Abwasser/Kanalsystem

Ist das Abwasser-/Kanalsystem im betreffenden Gebiet ausreichend dimensioniert für weitere 150 Wohneinheiten mit 300-500 zusätzlichen Bewohnern?

Schon jetzt haben wir bei Starkregen hier am Oberbäumle öfter Wasser in den Kellern, da die Kanalsation die plötzlichen Wassermassen nicht fassen kann.

Bei Verbesserung/Vergrößerung des Abwassersystems kämen also auf die Anwohner des gesamten Quartiers wahrscheinlich finanzielle Belastungen zu, die durch die neue überdimensionierte Bebauung verursacht würden und von den bisherigen Anliegern mit bezahlt werden müssten ohne einen zusätzlichen Nutzen.

## 9. Beeinträchtigung des Wohnwertes/ Immobilienwertes der Anlieger und des gesamten Baugebietes Oberbäumle und Winterleitenweg

Die geplante verdichtete Bebauung würde den Charakter des kleinen Wohngebiets entscheidend verändern und ist mit der Gesamtbebauung am Oberbäumle/Winterleitenweg nicht vereinbar! Stichwort Rücksichtnahmegebot!

Die bisherigen Anwohner wären sehr erheblich in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt und durch vermehrten Verkehr, Lärm, Lichtmüll, zunehmende Co2-Belastungen und andere Emissionen ( z.B. Abluft der Tiefgaragen, Feinstaub...) belastet, die durch die verdichtete Bebauung entstehen oder durch die Bäume bisher abgehalten/reduziert wurden (Westtangente/Bahn).

Mehrere direkte Anwohner ( auch der Unterzeichnende!) leiden an chronischen Atemwegserkrankungen ( COPD), andere an Krebs oder schweren Herzerkrankungen. Mehrere Kleinkinder wohnen in den angrenzenden Grundstücken. Sie sehen sich auch gesundheitlich gefährdet durch die umfangreiche Zunahme der zahlreichen Emissionen, die die Luft- und Lebensqualität rapide verschlechtern würden.

Außerdem würden die umfangreichen Baumaßnahmen diese Anlieger während der Bauzeit in erheblichem Maß belasten und in ihrem Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit verletzen!

Durch die massive Veränderung des bisherigen Charakters des Wohngebietes - von ruhiger Stadtrandlage mit vielen Grünflächen und wenigen Nachbarn hin zu lautem Quartier mit viel Beton, hoher Menschendichte und hoher Verkehrsfrequenz – würde auch ein hoher Wertverlust der bestehenden Immobilien eintreten.

## 11. Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht sowie umweltbezogene Informationen

Laut amtlicher Bekanntmachung vom 14.12.2019 wird bei der geplanten Bebauung auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und die Einbeziehung umweltbezogener Informationen verzichtet. Diesen Verzicht können wir nicht nachvollziehen und erwarten auch hierfür eine Begründung!

Bei der Bauleitplanung müssen zum einen die Ziele der Raumordnung, die sich aus Raumordnungsplänen ergeben, beachtet werden. Zum anderen stellt das Baugesetzbuch (BauGB) Anforderungen dahingehend, dass beispielsweise bei der Aufstellung der Bauleitpläne „die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima“ zu berücksichtigen sind (§ 1 BauGB).

Um umweltrelevante Vorhaben vor ihrer Zulassung auf mögliche Umweltauswirkungen hin zu überprüfen, findet die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) statt, die folgende Grundelemente beinhaltet: Screening-Prozess, Scoping Prozess, Erstellung eines Umweltberichtes, Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens.

Mit einer wachsenden Stadtbevölkerung geht eine immer größer werdende Flächennutzung im Stadtgebiet einher. Dadurch sinken die Anteile naturnaher Flächen, wohingegen die Anteile an künstlichen Oberflächen und Gebäuden steigen. Dieser Eingriff verstärkt zum einen den urbanen Wärmeinseleffekt und verringert zum anderen den natürlichen Regenwasserrückhalt. Die Kombination aus der wachsenden Urbanisierung und den Folgen des Klimawandels stellt jedoch Entscheidungsträger auf lokaler, nationaler und internationaler Ebene vor große Herausforderungen (Bender et al. 2016).

Wegen der verbesserten Lebensbedingungen und Gesundheitsversorgung steigt die mittlere Lebenserwartung in Deutschland seit vielen Jahrzehnten. Der Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung wird nach Angaben des Statistischen Bundesamtes von 21% (2009) auf 29% (2030) bzw. 34% (2060) ansteigen.

Mit der Zahl der älteren Menschen steigt auch die Zahl derer, die durch extreme Belastungen, wie sie durch Hitzewellen verursacht werden, betroffen sind. Vor dem Hintergrund der projizierten Klimaerwärmung nimmt die Gefährdung insbesondere in Städten zu, so dass auch Maßnahmen zur Anpassung ergriffen werden müssen.

Bis Mitte des 21. Jahrhunderts werden sich weltweit die meisten in Metropolen lebenden Menschen auf eine Erhöhung der jährlichen Durchschnittstemperatur einstellen müssen. Für Kontinentaleuropa zeigen die Ergebnisse der EUROCORDER Initiative für 2071-2100 (im Vergleich zur Periode 1971-2000) einen robusten und signifikanten Anstieg der mittleren jährlichen Temperatur (+1,6° bis +3,2°C für RCP 4.5 bzw. +3,7° bis +5,2°C für RCP 8.5) (Jacob et al. 2014).

Aufgrund des Wärmeinsel-Effekts wird der Temperaturanstieg in den Städten allerdings noch höher ausfallen. Durch eine klimagerechte und klimaangepasste Stadtplanung hat der Mensch jedoch die Möglichkeit, die negativen Auswirkungen des Klimawandels auf das Stadtklima zu reduzieren und das innerstädtische Mikroklima so zu beeinflussen, dass eine Überhitzung reduziert werden kann.

Hinsichtlich der Hitzebelastung lassen sich in der Stadtklimatologie zwei wesentliche Problemfelder identifizieren:

- 1) ungünstige Wechselwirkungen zwischen der Bebauungsstruktur und den lokalen Windverhältnissen sowie
- 2) eine kritische thermische Situation in der Stadt, hervorgerufen durch fehlende Verdunstungsmöglichkeiten und das zum Teil hohe Wärmespeichervermögen von Gebäuden und der Bodenoberfläche.

Bei der Erweiterung des Klimaschutzes um Anpassungskomponenten ist es zunächst erforderlich, alle aktuell wie auch zukünftig beteiligten Akteure (Umweltamt, Planungsämter, Amt für Stadtgrün, Wasserver- und -entsorger, Stromversorger, etc.) von Anfang an in den Prozess einzubinden, um eine möglichst vollständige Betrachtung des Ist-Zustandes des Gesamtsystems zu ermöglichen. Da bei vielen Fragestellungen auch die Einzugsgebiete von Luft- und Wassersystemen von Bedeutung sind, muss Analyse über die Betrachtung des Stadtgebiets hinausreichen.

Die Entwicklung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit von Kaltluftschneisen -sowohl der Anpassung (Minderung des Hitzeinseleffektes) wie auch der Klimaschutz (Minderung des Einsatzes von Klimaanlage)- ist bei Bauplanungen zu berücksichtigen.

Der Begriff „urbanes Grün“ umfasst eine Vielzahl städtischer Grünkategorien, die von Parks über Straßenbäume bis hin zu Hinterhöfen oder Fassaden reicht. Diese gesamte „grüne Infrastruktur“ trägt sowohl zum ökologisch-klimatischen Ausgleich wie auch zur Naherholung und Gesundheit der Einwohner bei oder zur Schönheit der Stadt. Somit müssen alle Maßnahmen, die das urbane Grün betreffen, immer in einem größeren Kontext betrachtet werden, da sie vielfältige Auswirkungen haben, die gesamtheitlich betrachtet werden müssen. Zunehmend werden auch Straßen und Wege als Bewegungs- und Aufenthaltsraum genutzt, weshalb Straßen- und Verkehrsräume ebenfalls mit berücksichtigt werden müssen.

In Bezug auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels leistet urbanes Grün einen wesentlichen Beitrag. Durch Verdunstungskälte oder Beschattung trägt es zur Kühlung bei. Es mindert Düseneffekte bei Starkwinden, hält Regenwasser zurück und bietet Retentionsraum für Niederschlagswasser, das aufgrund des zeitweisen Versagens der Kanalisation oberirdisch abfließt. Vernetzte Freiraumsysteme mit kurzen attraktiven Wegen fördern die emissionsfreie Mobilität. Besonders „NoRegret-Maßnahmen“ – Maßnahmen, die so ausgelegt werden, dass sie auch unter veränderten Rahmenbedingungen keine negativen Auswirkungen haben – bieten hier ein großes Potenzial zur Anpassung, wie beispielsweise die Entsiegelung und Gestaltung eines größeren innerstädtischen Parkplatzes (MBWSV 2014).

Wie die Vernetzung von grüner Infrastruktur (wie Gärten, Parks, landwirtschaftliche Flächen, Grünverbindungen, Dach- und Fassadenbegrünungen), Stadtplanung, Stadtentwicklung, Kompensationsmaßnahmen, Biodiversität, Gesundheit oder blauer Infrastruktur (wie Fließgewässer, Teiche, Seen und Überflutungsbereiche) zeigt, ist es bei vielen Fragestellungen notwendig, die multifunktionellen Aspekte in ein integriertes Konzept einzubauen. So fungiert der Straßenraum nicht mehr nur zum Transport von Waren, sondern er wird zum Aufenthaltsort, dient der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, bietet Schatten und fördert die Biodiversität.

Die Anpassungserfordernisse von Städten bestehen sowohl im Hinblick auf die Stadtentwicklung als auch auf Naturräume sowie die mit Naturräumen gekoppelten Infrastrukturen und Wirtschaftszweige. Generell stellen die Folgen des Klimawandels neue Herausforderungen für die zukünftige Stadtentwicklung dar. Auch im Hinblick auf neue Leitbilder wie Smart City oder die Nachhaltige Stadt ist es wichtig, Klimafolgen mitzudenken, um klimawandeltaugliche Strukturen zu schaffen.

Die zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente müssen vor dem Hintergrund sich verändernder klimatischer Bedingungen abgestimmt werden. Dabei ist sowohl die vorbereitende (Flächennutzungspläne bzw. integrierte Landschaftsplanung), als auch die verbindliche Bauleitplanung sowie Prozesse der Stadtentwicklungsplanung (z.B. städtebaulicher Entwicklungsplan, städtebaulicher Masterplan) in der Pflicht

Bei einer klimaangepassten Stadtentwicklung sind bestehende Planungsabläufe um eine Klimaanpassungskomponente zu ergänzen. Dies beinhaltet unter anderem die Prüfung des Vorhabens auf deren Vulnerabilität gegen ausgesuchte Folgen des Klimawandels oder das Aufzeigen zukünftiger Hot Spots.

Die kompakte Stadt erhöht das Risiko einer Verstärkung des Hitzeinseleffektes, insbesondere im Hinblick auf die durch Klimamodelle projizierte Zunahme der mittleren Temperatur sowie der Anzahl, Länge und Intensität von Hitzeperioden.

Mit der Erstellung eines „Klimawandel-Leitbildes“ soll der Umgang mit dem Klimawandel und seinen Folgen als gesellschaftliche Herausforderung in der strategischen Ausrichtung der Stadt berücksichtigt werden

Zur Abschätzung der Hitzebelastung werden beispielsweise folgende Größen verwendet:

1. Art der Bebauung
2. 2.) Versiegelungsgrad sowie
3. 3.) Lage und Größe von Durchlüftungsbahnen

Die Folgen des Klimawandels treffen praktisch alle Lebensbereiche. Besonders betroffen sind die Wasserwirtschaft (Wasserqualität, Wasserverfügbarkeit, urbane Überflutungen), die Energieversorgung (Schäden an der Infrastruktur, Potential erneuerbarer Energien), der Naturschutz und die biologische Vielfalt (Veränderung der Verbreitungsareale, Nutzungskonflikte), die menschliche Gesundheit (Zunahme thermischer Belastung, Zuwanderung und Ausbreitung wärmeliebender Krankheitserreger und -überträger, Begünstigung heimischer Krankheitsüberträger wie Zecken, häufigeres Auftreten von Allergien, erhöhtes Hautkrebsrisiko) (Climate Service Center 2.0 2014), sowie der Tourismus (Zunahme von Extremwetterereignissen, mehr Sommertage). Neben den Maßnahmen zur Begrenzung des Klimawandels durch Klimaschutzmaßnahmen kommt auch den Anstrengungen zur Anpassung an die mit dem Klimawandel verbundenen Folgen eine verstärkte Bedeutung zu.

Der Klimawandel und die fortschreitende Urbanisierung sind eng miteinander verknüpft. Bereits heute sind Städte für den Großteil des weltweiten Energieverbrauchs und der damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Somit weisen Städte ein großes Klimaschutzpotential. Insbesondere bei Gebäuden und der Nutzung von Transportsystemen auf. Auf der anderen Seite besitzen Städte durch die hohe Konzentration wirtschaftlicher Wertschöpfung, Menschen und Infrastruktur eine hohe Vulnerabilität in Bezug auf die Folgen des Klimawandels, denen sie sich schon heute aber auch in Zukunft regionsspezifisch in verstärktem Maße stellen müssen.

Quelle: Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Der GERICS-Stadtbaukasten Report 31  
Autoren: Steffen Bender, Miriam Brune, Jörg Cortekar, Markus Groth, Thomas Remke  
Oktober 2017

Durch die steigende Anzahl von warmen Tagen und Hitzewellen sowie die Zunahme der bodennahen Ozon- und Feinstaubkonzentrationen werden in Zukunft vor allem chronisch Kranke, alte Menschen und Allergiker belastet.

Dies gefährdet den urbanen Raum und erfordert eine klimagerechte Stadt- und Regionalplanung, etwa durch verbesserte Warnsysteme und eine noch stärkere Begrünung.

Zunehmende Unwetteraktivitäten (Gewitter, Starkregen, Hagel und in Teilen Deutschlands auch Stürme) stellen Stadt und Land vor große Herausforderungen. Darüber hinaus wird sich durch den Klimawandel der Wasserhaushalt weiter verändern. Zum einen drohen verstärkte Niederschläge mit Hochwasser, zum anderen Dürreperioden, die die Grundwasserneubildung beeinträchtigen und die Wasserverkehrswege gefährden. Auch die Qualität der Acker- und Waldböden nimmt ab, etwa aufgrund von Versäuerung oder Austrocknung. Eine verstärkte Bodenerosion wird die Menge an verfügbaren, produktiven Böden weiter reduzieren.

Es ist anzunehmen, dass durch die in den Böden zu erwartenden Prozesse zahlreiche Rückkoppelungseffekte stattfinden, die ihrerseits das Klima beeinflussen.

„Es gibt auch für Deutschland eine Unmenge an Herausforderungen, die trotz ihrer vielfältigen Wechselwirkungen kalkulierbar erscheinen. Allerdings muss schnell reagiert werden, um die Folgen so klein wie möglich zu halten und die Chancen zu nutzen: Anpassungsmaßnahmen und Risikominderung müssen über die gesamte gesellschaftliche Breite erfolgen, beispielsweise ist die Novellierung der Umweltverträglichkeitsprüfung als Ansatzpunkt zu nutzen. Die Verwundbarkeit gegenüber dem Klimawandel muss in alle Planungsvorhaben, insbesondere langfristige Infrastrukturvorhaben, einfließen“, erklärt Prof. Daniela Jacob, Herausgeberin des Kompendiums und Direktorin am Climate Service Center Germany (GERICS), einer Einrichtung des Helmholtz-Zentrums Geesthacht.

Quelle: Guy P. Brasseur | Daniela Jacob | Susanne Schuck-Zöllner (Hrsg.)  
Klimawandel in Deutschland

Vor dem Hintergrund dieser Aspekte komme ich nun konkret zu den Umwelt- und Klimabedingungen in Kitzingen:

Wie deutschlandweit bekannt ist, war Kitzingen zwei Jahre in Folge die heisseste Stadt in Deutschland. Warum das so ist, erklärt Professor Dr. Heiko Päth von der Universität Würzburg in einem Artikel der Abendzeitung (Quelle dpa), den ich Ihnen in der Anlage beifüge:

Der Klimatologe spricht von einem Spezialeffekt.

„Kitzingen stellt den Rekord das zweite Jahr in Folge auf: Am 6. Juli und 7. August 2015 zeigte das Thermometer dort 40,3 Grad und damit sogar die höchste jemals in Deutschland gemessene Temperatur. Warum aber die unterfränkische Kreisstadt, mainaufwärts knapp 20 Kilometer östlich von Würzburg gelegen - warum ist es immer da so heiß?

„Tja, das fragt sich die ganze Meteorologenwelt“, sagt Heiko Paeth. Er ist Professor für Klimatologie an der Universität Würzburg. „Kitzingen ist klimatologisch sicher nicht der wärmste Ort Deutschlands“, sagt er. Der liege im Oberrheingraben, bei Frelburg. Einige Privatleute hätten mit ihren Messstationen dort auch höhere Temperaturen gemessen, sagt Paeth. Diese genügten aber nicht den Anforderungen an offizielle Temperaturmessungen. Das sei sicher ein Grund, warum zumindest der offizielle Rekord nach Kitzingen kam.

## Die Wärmeinsel von Bayern

Dennoch sei Kitzingen grundsätzlich eine der wärmsten Wetterstationen in Deutschland, erklärt Volker Wünsche vom Deutschen Wetterdienst (DWD) in München. Dort seien Temperaturen wie am Oberrhein durchaus üblich. „Die Untermaingegend ist prädestiniert für hohe Temperaturen“, sagt Wünsche. „Das ist die Wärmeinsel von Bayern.“

Dass innerhalb dieser Wärmeinsel erneut Kitzingen zum Rekordhalter wurde, liegt Wünsche zufolge an drei Faktoren:

Mit einer Höhe von nur rund 200 Metern über dem Meeresspiegel liege Kitzingen sehr tief. Zudem stehe die Stadt auf einem Sandboden, der sich leicht erwärme. Und drittens sei sie frei gelegen und nicht von Gebirgen abgeschirmt.

Paeth präzisiert: Die Stadt liege nicht nur tief, sondern durch das Maintal zudem in einem Kessel, in dem sich die Hitze sammle. Außerdem seien die Temperaturen in Städten immer höher, als auf dem Land - "je dichter bebaut eine Stadt ist, desto höher ist das Hitzerrisiko".

Schließlich, sagt Paeth, gebe es noch einen Spezialeffekt.

"Wir haben in Deutschland häufig Westwindlagen" - auch in Kitzingen komme die kühlende Frischluft hauptsächlich von Westen. Genau im Westen der Stadt habe aber seinerzeit die Wehrmacht eine große Kaserne errichtet. 61 Jahre lang war das Gelände dann amerikanische Garnison, heute ist es ein Gewerbepark.

Ein Hindernis für die Luftzufuhr blieb es. Die Stadt habe sich ihre Frischluftschneise zugebaut, konstatiert Paeth. "Für die Hitze könnte das eine Erklärung sein."

Quelle: dpa/az 1.9.2016

Die geplante massive Bebauung am Steigweg liegt unweit der genannten Kaserne/Innopark im Westen von Kitzingen.

Dieses Gebiet ist also eine der letzten Kaltluft-Schneisen, die diese Stadt noch hat!

Und diese will man jetzt auch noch durch massive, verdichtete Bebauung verschließen!

Das Ganze ohne Umweltbericht und Umweltprüfung, ohne Einbeziehung umweltbezogener Daten und im beschleunigten Verfahren!!

**Professor Paeth hat es einmal so formuliert:**

„Kitzingen- ein Beispiel, wie man gesteuert die heisseste Stadt in Deutschland wird“

Auf diesen Rekord können die Einwohner von Kitzingen sicher gerne verzichten! Wir fordern daher die Entscheider in Bauamt und Stadtrat nachdrücklich auf, die Umwelt- und Klimafaktoren bei Ihren Beschlüssen mit einzubeziehen!

Sie haben eine Verantwortung gegenüber den Menschen in dieser Stadt, gerade in Bezug auf Gesundheit und Lebensqualität, sowie auch gegenüber der Natur- und Umwelt, die wir unseren Kindern hinterlassen!

## **12. Zusammenfassung – Persönliche Betroffenheit**

**Wie Sie den obigen Ausführungen entnehmen können, sind wir als direkte Anlieger im Bebauungsplan Nr 72 massiv gesundheitlich, finanziell und in unserer Lebensqualität von der neu geplanten Bebauung betroffen. Auch Flora und Fauna, Klimaschutz, Stadtbild, Gesundheit der Einwohner Kitzingens und die Rechtssicherheit würden durch die Genehmigung der geplanten Bebauung erheblich beschädigt.**

**Des weiteren ist es unerlässlich, ein Klimagutachten zu erstellen, das die Auswirkungen der geplanten massiven Bebauung der Frischluftschneise auf das Innenstadtklima untersucht, bevor man die Bewohner der Innenstadt durch Verschließen der Frischluftschneise an Leib und Leben gefährdet!**

**Die Stadt ist verpflichtet, alle abwägungsrelevanten Belange zu ermitteln und zu berücksichtigen. Gemäß §2 Absatz 3 BauGB muss von der Stadt die vollständige Ermittlung des abwägungserheblichen Materials vorgenommen werden.**

**Ebenfalls zu berücksichtigen ist das Gebot der Konfliktbewältigung.**

**Es gilt auch das Gebot der Rücksichtnahme. Die Stadt ist demnach verpflichtet, schutzwürdige private Interessen der bisherigen Anwohner zu berücksichtigen.**

**Leider wurden all unsere Bedenken z.B. hinsichtlich Auswirkungen der Bebauung auf das Innenstadtklima /Frischluftschneise aus unserem Widerspruch vom 17.1.2020 in der**

**Stadtratssitzung vom 10.12.2020 im Sachvortrag des Bauamtes nicht einmal erwähnt, geschweige denn im Stadtrat diskutiert oder abgewogen**

**Auch wurde eine Planungsskizze mit 5 Hochhäusern auf die Leinwand projiziert, statt der im Lärmschutzgutachten beschriebenen 7 Hochhäuser. Somit wurde den Stadträten vor ihrer Entscheidung eine andere Variante präsentiert, als wohl tatsächlich zum Tragen kommen soll.**

**Wir fordern daher die verantwortlichen Gremien auf, die o.g. Kriterien zu berücksichtigen und abzuwägen, sowie den bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplan einzuhalten bzw. wieder herzustellen.**

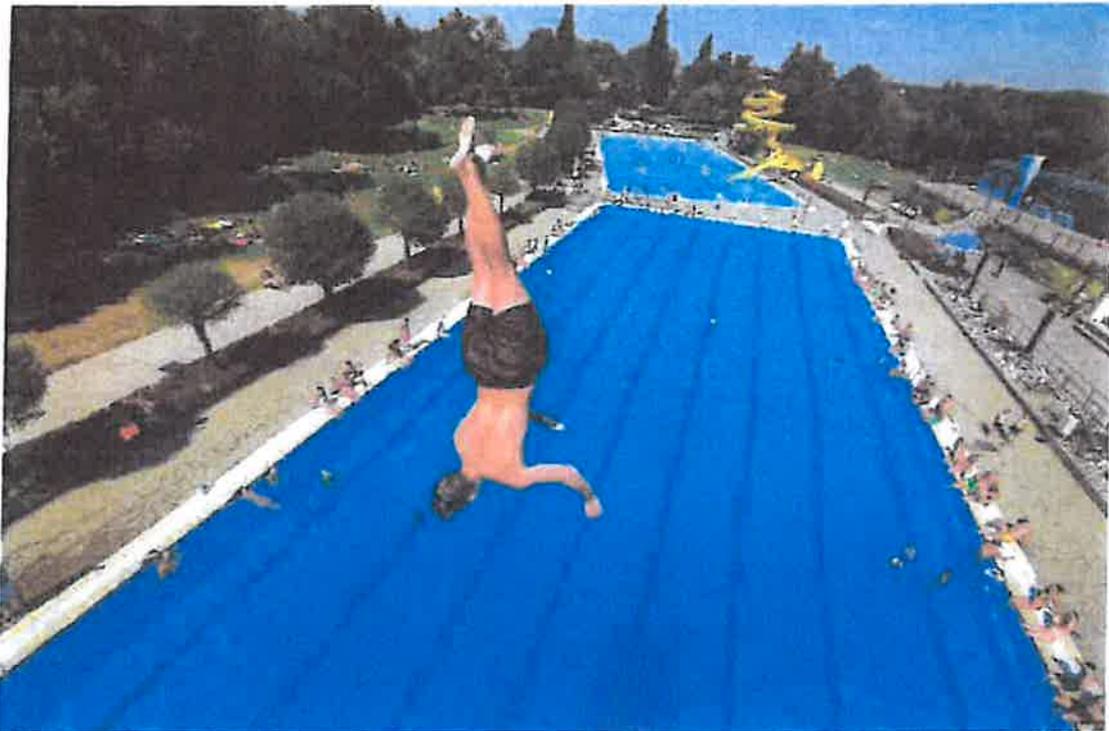
MfG

Kitzingen, 15. Februar 2021



## Heißeste Stadt Bayerns Affenhitze: Kitzingen stellt Temperatur-Rekord auf

epaper, 01.09.2016 - 08:37 Uhr



Abkühlung am heißesten Ort Bayerns: Das Freibad in Kitzingen. Foto: Nicolas Armezdpa

Das zweite Jahr in Folge ist es im unterfränkischen [Kitzingen](#) heißer als an allen anderen Orten in [Bayern](#). Warum das so ist? Ein Klimatologe spricht von einem Spezialeffekt.

Kitzingen - Wenn Detlef Apfelbacher von seinem Platz am Beckenrand hinüber zum Sprungturm blickt, bekommt er ein gutes Gefühl dafür, wie warm es ist. An einem Tag wie dem vergangenen Sonntag zieht er dann zahlreiche Freibadbesucher, die am Beckenrand ihre Füße im Wasser kühlen. Denn am Wochenende stellte Kitzingen mit 35,8 Grad den bayerischen [Hitzerekord](#) auf - mal wieder.

Apfelbacher ist Schichtleiter der Bademeister im Kitzinger Freibad. "Borntig" sei das [Wetter](#) gewesen, "die Leute haben das kühle Nass gebraucht", sagt er. Wenn es besonders heiß ist, stecken mehr Besucher die Füße ins Wasser oder gingen in den Schatten. 4000 Besucher kamen am [Rekord](#)-wochenende.

[Lesen Sie hier: Morddrohungen im Landshuter Rathaus](#)

### Das zweite Jahr in Folge

Kitzingen stellt den Rekord das zweite Jahr in Folge auf: Am 5. Juli und 7. August 2015 zeigte das Thermometer dort 40,3 Grad und damit sogar die höchste jemals in Deutschland gemessene Temperatur. Warum aber die unterfränkische Kreisstadt, meinsaufwärts knapp 20 Kilometer östlich von Würzburg gelegen - warum ist es immer da so heiß?

"Ja, das fragt sich die ganze Meteorologenwelt", sagt Heiko Paeth. Er ist Professor für Klimatologie an der Universität Würzburg. "Kitzingen ist klimatologisch sicher nicht der wärmste Ort Deutschlands", sagt er. Der liege im Oberbeimgaben, bei Freiburg. Einige Privatleute hätten mit ihren Messtationen dort auch höhere Temperaturen gemessen, sagt Paeth. Diese genügen aber nicht den Anforderungen an offizielle Temperaturmessungen. Das sei sicher ein Grund, warum zumindest der offizielle Rekord nach Kitzingen kam.

[Lesen Sie auch: Ausgebrannter Alpen-Smart - Besitzer muss in Therapie](#)

### Die Wärmeinsel von Bayern

Dennoch sei Kitzingen grundsätzlich eine der wärmsten Wetterstationen in Deutschland, erklärt Volker Wänsche vom Deutschen Wetterdienst (DWD) in München. Dort seien Temperaturen wie am Oberrhein durchaus üblich. "Die Unterrainregion ist prädestiniert für hohe Temperaturen", sagt Wänsche. "Das ist die Wärmeinsel von Bayern."

Dass innerhalb dieser Wärmeinsel erneut Kitzingen zum Rekordhalter wurde, liegt Wänsche zufolge an drei Faktoren: Mit einer Höhe von nur rund 200 Metern über dem Meeresspiegel liege Kitzingen sehr tief. Zudem stehe die Stadt auf einem Sandboden, der sich leicht erwärme. Und drittens sei sie frei gelegen und nicht von Gebirgen abgeschürmt.

Paeth präzisiert: Die Stadt liege nicht nur tief, sondern durch das Maintal zudem in einem Kessel, in dem sich die Hitze sammle. Außerdem seien die Temperaturen in Städten immer höher, als auf dem Land - "je dichter bebaut eine Stadt ist, desto höher ist das Hitzorisiko".

Schließlich, sagt Paeth, gebe es noch einen Spezialeffekt. "Wir haben in Deutschland häufig Westwindlagen" - auch in Kitzingen komme die kühlende Frischluft hauptsächlich von Westen. Genau im Westen der Stadt habe aber seinerzeit die Wehrmacht eine große Kaserne errichtet. 61 Jahre lang war das Gelände dann amerikanische Garnison, heute ist es ein Gewerbepark. Ein Hindernis für die Luftzufuhr blieb es. Die Stadt habe sich ihre Frischluftschneise zugebaut, konstatiert Paeth. "Für die Hitze könnte das eine Erklärung sein."

[Lesen Sie hier: Schlangen-Alarm am Bodensee - Suche nach Anakonda](#)

### Hitzerekorde als Zufall

In jedem Fall, da sind sich Klimatologe Paeth und Wetterexperte Wünsche einig, hängt es auch viel vom Zufall der aktuellen Wetterlage ab, welche Station den Rekord aufstellt. "Wenn eine nachrückende Kaltfront schon den Westen Deutschlands erreicht hat, es in der Mitte aber noch heiß ist, macht Unterfranken das Rennen", sagt Wünsche.

Bei aller Hitze - Bademeister Apfelbacher ist mit der Ausbeute des Rekordwochenendes nicht ganz zufrieden. Denn am Sonntagmorgen habe es gewittert, erst am Mittag seien die Wolken verschwunden, und es sei heiß geworden. "Ware es früh so bombig gewesen, hätten wir 3500 Besucher an einem Tag gehabt", sagt er. Vielleicht im nächsten Jahr.

[Lesen Sie hier mehr Meldungen und Geschichten aus Bayern](#)

## Bürgerinwand 15

Eingegangen

22. Feb. 2021

An das  
Stadtbauamt der Stadt Kitzingen  
z.Hd. [REDACTED]  
den Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen,  
den Oberbürgermeister und die Stadträte der Stadt Kitzingen  
Schulhof 2

97318 KITZINGEN

21.2.2021

**Betrifft: Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr.72 „Am Steigweg“ in Kitzingen  
Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr.72 „Am Steigweg“  
mit Berichtigung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.12.2020  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Sehr geehrter Damen und Herren  
hiermit legen wir, [REDACTED]  
als Anlieger der im geänderten Bebauungsplan Nr. 72 „Am Steigweg“ in Kitzingen betroffenen Flummern  
fristgerecht

### WIDERSPRUCH

ein, gegen die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr 72 „Am Steigweg“

und

gegen den geplanten Neubau von:  
7 Hochhäusern mit 3-5 Stockwerken plus Sattelgeschoß,  
7 Tiefgaragen und ca. 30 Parkplätzen und  
geschätzten 150-160 Wohneinheiten auf dem Gelände des Schützenvereins am Steigweg in Kitzingen.

### Begründung:

#### **1. Komplette Änderung der geplanten Bebauung/keine Rechtssicherheit durch rechtsgültigen Bebauungsplan/ fehlende Umweltprüfung**

Einer kompletten Änderung des Bebauungsplans von 2 auf bis zu 5 Stockwerke plus Sattelgeschoß, von 4 Einfamilienhäusern auf 7 Hochhäuser mit Tiefgaragen können wir nicht zustimmen.  
Außerdem vermissen wir eine Begründung für den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht für das ökologisch bedeutsame Gelände, in dem sich sogar ein kartierter Biotop befindet. Das Gelände liegt zwar planerisch gesehen im Innenbereich, ist aber durch die Westlage wichtig für die Frischluftzufuhr der Innenstadt, sowie durch den dichten, alten Baumbewuchs klimatechnisch (CO2) sehr wichtig für die ganze Stadt. Auch Lärm und Feinstaubbelastungen von Tangente und Bahn im Osten, sowie Steigweg im Süden, werden durch den dichten Baumbewuchs von den Wohngebieten am Oberbäumle und Winterleitenweg abgehalten.  
Durch die Anerkennung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans Nr 72 „Steigweg“ vom 10.12.2020 ebnete der Stadtrat einem Investor den Weg, eine Bebauung zu planen, die alle im rechtsgültigen Bebauungsplan von 1996 festgelegten Vorgaben komplett ausser Kraft setzt!  
Hier war eine Bebauung mit vier höchstens 2-geschossigen Häusern mit Satteldach und roter Ziegeleindeckung zwingend vorgeschrieben.  
Das Wohngebiet am Oberbäumle und am Winterleitenweg ist bis auf wenige Ausnahmen durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 72 Steigweg sah bisher keine Bebauung mit Wohnanlagen vor.  
Auch sollten weite Bereiche der Grünflächen und alten Bäume erhalten bleiben, wo viele –auch geschützte – Tierarten und Vögel leben. Für unumgängliche Rodungen sollten Ausgleichsflächen geschaffen werden. Alle diese Vorgaben wurden komplett geändert!

Die heutigen Eigentümer haben sich im Vertrauen auf den rechtsgültigen Bebauungsplan am Oberbäumle angesiedelt und im Vertrauen darauf, daß die Bestimmungen für alle Grundstücke ihre Gültigkeit behalten. Jeder bisherige Anwohner musste sich an die Vorgaben halten. Ausnahmegenehmigungen gab es nicht, nicht einmal für Kleinigkeiten wie z.B. Dachfenster, Dachneigung etc.  
Erst im letzten Jahr haben sich junge Familien mit Kleinkindern wegen der gesunden Umgebung mit viel Natur hier angesiedelt. Im Vertrauen auf den rechtsgültigen Bebauungsplan. Nun sollen sie 30 Parkplätze direkt vor die Grundstücksgrenze bekommen.

Da fragt man sich schon, wofür in teuren Verfahren rechtsgültige Bebauungspläne erstellt werden, wenn man sich nicht darauf verlassen kann, daß sie auch morgen noch gültig sind!!

Geringe Änderungen, die eine Anpassung an sich wandelnde Bedürfnisse der Gesellschaft widerspiegeln, könnte man ja noch nachvollziehen.

Aber: eine komplett andere Bebauung, die eher das Gegenteil vom bisher Gültigen erlaubt, ist nicht nachvollziehbar! Damit sollte man in einem Rechtsstaat auch nicht rechnen müssen. Wo bleibt da die Rechtssicherheit und Planungssicherheit?

Wir wenden uns ja nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung. Sicher ist es sinnvoll und notwendig, neue Wohnbebauung zu erschließen. Die Frage ist vielmehr, ob es nicht möglich sein kann, neue Bebauung integrativ eingebettet in das ökologische Umfeld und die Wohnatmosphäre der bisherigen Anwohner anzugehen. Der bestehende Bebauungsplan war nachbarschaftsverträglich und ökologisch vertretbar. Durch solche Maßnahmen verliert der Bürger das Vertrauen in den Rechtsstaat und seine ausführenden Organe!

Es gilt das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO und das Gebot der Konfliktbewältigung bei der Planung zu beachten und die Belange der verschiedenen Betroffenen gerecht abzuwägen!

Der im Gelände kartierte Biotop hat sich im Laufe der Jahre stetig vergrößert, da sich die Natur unberührt entwickeln konnte. Eine Umweltprüfung sollte in diesem aussergewöhnlich wichtigen Gelände zwingend erfolgen, bevor hier wertvolle Tier- und Pflanzenarten ausgerottet und ein Teil der „grünen Lunge“ der Stadt zerstört wird!  
Nach Angaben des LfU (Landesamt für Umwelt Bayern) produziert ein Baum pro Stunde 1.200 Liter lebensnotwendigen Sauerstoff und deckt damit den Bedarf von etwa sechs Menschen. Er verbraucht in derselben Zeit ca. 2,4 Kilogramm Kohlendioxid und filtert etwa 7.000 Kilogramm Staub. Um diese Leistungen eines älteren Baumes adäquat zu ersetzen, müssten je nach Baumart ca. 200 Jungbäume gepflanzt werden. Deshalb sind größere Bäume besonders wichtig für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes –insbesondere für das Stadtklima und die Reinigung der Luft. Zudem prägen und verschönern Bäume das Ortsbild und bieten heimischen Vögeln und Insekten Brut- und Nahrungsmöglichkeiten. Im Zeitalter des Klima- und Naturschutzes und der CO<sub>2</sub>- und Feinstaubbelastung sollte man Bäume pflanzen und nicht leichtfertig fällen!

## **2. Ziele und Zwecke der Bebauung/Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans**

Die angeführten „Ziele und Zwecke“ der massiv verdichteten geplanten Bebauung in einem kleinen Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern mit Satteldach können wir nicht nachvollziehen!

Gemäß § 15 BauNVO ist bei der Genehmigung von Bauvorhaben das Rücksichtnahmegebot zu beachten. Die geplante Bebauung widerspricht in ihrer Anzahl, ihrer Lage und ihrem Umfang der Eigenart des betreffenden Baugebietes.

Auch stellt das betreffende Grundstück keine Baulücke dar. Es dient der Bevölkerung als Naherholungsgebiet und in dem dort beheimateten beliebten Lokal „Schützengarten“ fühlen sich Gäste von nah und fern sehr wohl. Auch das Lokal würde im Rahmen der geänderten Bebauung verschwinden, was ein großer Verlust für Kitzingen wäre! Hier würde auch nicht der in Kitzingen dringend benötigte bezahlbare Wohnraum für finanzschwache Bürger und junge Familien geschaffen, sondern Luxuswohnungen mit Tiefgarage, Aufzug und Penthaus, bei denen sich die Quadratmeterpreise zwischen 3000 –4000 Euro/m<sup>2</sup> bewegen dürften!

Haben wir von dieser gehobenen Bauweise nicht inzwischen genug Wohnraum in Kitzingen? z.B. Brauhöfe, ehemaliges BayWa-Gelände am Main, Wörthstrasse, Richthofen Circle... um nur einige zu nennen. Wobei bei diesen Bauvorhaben wenigstens keine neuen, wertvollen Flächen versiegelt wurden und keine wertvolle Flora und Fauna zerstört wurde. Der Bedarf an Neubauwohnungen im gehobenen Preissegment dürfte nach der Fertigstellung der o.g. Objekte gedeckt sein. Wir vermissen hier konkrete Zahlen, die den Bedarf an zusätzlichen Wohnungen im oberen Preissegment nachweislich begründen.

Auf welcher Grundlage hat die Stadt den zusätzlichen Bedarf ermittelt?

Auch ist es mehr als fraglich, ob die Wohnungen für einzelne Käufer aus der Region überhaupt erwerbbar wären oder –wie in der Wörthstrasse-komplett von auswärtigen Anlegern/ Investmentgesellschaften aufgekauft würden. Der Investor hat uns gegenüber schon geäußert, daß er Interessenten hat, die sich blockweise in die Anlage einkaufen würden.

### 3. Verkehr/ Gefahrenpotential/Lärmbelastung

Bei geschätzten 150 zusätzlichen Wohneinheiten am Steigweg mit ca. 225 Tiefgaragenstellplätzen, geschätzten 300-500 neuen Bewohnern (konkrete Zahlen bekommt man ja leider nicht), würden bestimmt die meisten Bewohner der Anlage (und deren Besucher/ Kindergarten-Eltern), die aus Richtung Kaltensondheim kämen bzw Richtung Würzburg/Ochsenfurt fahren, die Abkürzung über den Fuchsgraben/Winterleitenweg und das Oberbäumle nehmen.

Das ist schon heute zu den Stosszeiten so, wenn die B8 dicht ist und der Stau/die Ampeln umfahren werden. Also käme eine massive zusätzliche Belastung durch Lärm, Abgase und Feinstaub, sowie zusätzliche Gefährdungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen auch auf diese Wohngebiete zu.

Am Fuchsgraben sowie am Oberbäumle ist ein Kinderspielplatz direkt an der Strasse. Die Strasse ist häufig versetzt zugeparkt, da auch dort schon Parkplätze fehlen. Ein Kind, das aus dem Spielplatz auf die Strasse läuft, sieht man erst in letzter Minute.

Außerdem dürften die geplanten ca. 30 Parkplätze im Außenbereich für Besucher und Kindergarteneltern nicht ausreichen. Folglich werden die Besucher der Anlage mangels anderer Möglichkeiten am Oberbäumle parken und den kurzen Weg über die Treppe zum Steigweg nehmen.

Rettungsfahrzeuge werden dann kaum noch durch dieses Nadelöhr durchkommen!

Und die vorwiegend osteuropäischen LKWs, die zum Innopark wollen und sich regelmäßig –sogar nachts– zum Oberbäumle verfahren, werden das Gefahrenpotential für die Anwohner noch erhöhen. Wir haben jetzt schon Angst, wenn unsere Kinder an der Straße zu spielen oder zum Spielplatz laufen! Diesen Umstand haben bereits mehrfach bei Ordnungsamt und Stadt angesprochen, bisher leider ohne den nötigen Erfolg.

Durch die drei 90 Grad-Kurven und eine 180 Grad-Kurve am Oberbäumle –in der eben einer der Spielplatz liegt!!– wird der Gegenverkehr erst in letzter Minute erkannt. Da wir (Hausnummer [REDACTED]) direkt in einer dieser Kurven liegen, können wir regelmäßig schon heute riskante Bremsmanöver vor unserer Haustüre beobachten. Und das, obwohl hier Tempo 30 vorgeschrieben ist. Bei Schnee und Eisglätte hat sogar das Streufahrzeug der Stadt schon einmal den Torpfosten unserer Nachbarn gerammt, da die Straße hier zusätzlich ein starkes Gefälle hat.

Einen weiteren Gefahrenschwerpunkt wird die Ausfahrt der Anlage auf den Steigweg bilden.

Da die Ausfahrt weiter nach oben, Richtung Innopark versetzt wird, sehen Fahrzeuge, die von oben kommen, die ausfahrenden Fahrzeuge erst nach der Einfahrt zum Oberbäumle, da auch hier eine Rechtskurve ist, die erst auf der Geraden wieder freie Sicht bietet. Ob der Bremsweg dann noch reicht?

Erst im Frühjahr 2020 gab es einen schweren Unfall an der Kreuzung Steigweg/Oberbäumle, als ein abwärts fahrender LKW nicht rechtzeitig bremsen konnte, sein Auflieger ausscherte und einen auf der auf der Gegenfahrbahn fahrenden PKW traf. Der PKW-Fahrer wurde verletzt. Der Unfall passierte in den frühen Morgenstunden. Tagsüber hätte der gleiche Vorfall sicher mehr als einen Verletzten gefordert. Nur wenig Später passierten etlicher Kinder (darunter auch unsere Tochter) die Unfallstelle!

#### Verkehr Immissionen –Lärmschutzgutachten der Firma Wölfel vom 18.1.2020

Im GA wurden die Immissionen im Süden vom Steigweg her überhaupt nicht berücksichtigt.

Es wurden außerdem Zahlen von 2015 zugrunde gelegt, die scheinbar aus dem Lärmgutachten für den Hammerstiel übernommen und nur hochgerechnet wurden.

Die Lage ist jedoch nicht 1:1 vergleichbar. Der Verkehrslärm des Steigwegs wird vom ansteigenden Gelände und Baumbestand der Oberen Anlagen zum Hammerstiel hin geschluckt. Die geplante Anlage und ihre Bewohner wären dem jedoch ungeschützt ausgesetzt.

Durch den Zuzug von zahlreichen Firmen in den Innopark hat sich die Lärmsituation und die Frequenz hauptsächlich der LKWs drastisch erhöht! Alleine die Tiefader der Autohändler, die ab 5 Uhr fröhs den steilen Steigweg befahren, bringen die unmittelbaren Anlieger am Steigweg bereits um ihre Nachtruhe. Und auch tagsüber ist ein Aufenthalt im Garten kaum mehr erträglich. Die Beschwerden der Bürgerinitiative um [REDACTED] dürften dem Stadtrat bekannt sein! Einige Anwohner erwägen schon einen Wegzug, da sie in keinem Raum ihrer Häuser mehr schlafen können.

Auch von Osten her bescheinigt sogar das Gutachten der Firma Wölfel, daß gesunde Wohnverhältnisse ohne Schallschutz nicht gewährleistet sind. Zitat:

„In den Bereichen mit Überschreitung der IGW für MI-Gebiete tags sind auf den Außenwohnbereichen keine gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet“

Wie aus der Seite A-2 des Lärmschutzgutachtens zu entnehmen ist, sind auf der Südseite zum Steigweg hin zahlreiche Balkone geplant. Die zukünftigen Bewohner werden sie nur leider nicht nutzen können aufgrund des Verkehrslärms.

Auch der geplante Kindergarten hätte mit der geplanten Bebauung noch Werte von 50-55 dB(A) tagsüber zu ertragen, alleine durch den Verkehrslärm aus Richtung Osten (Staatsstrasse und Bahn) ohne den Lärm vom Steigweg her, der nirgends berücksichtigt wird.

Es wäre also zum Schutz der zukünftigen Bewohner der Anlage und der Kindergartenkinder dringend geboten, aktuelle Messungen auch aus Richtung Süden vom Steigweg vorzunehmen und das Lärmschutzgutachten dahingehend zu ergänzen.

#### **4. Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und Kindergarten**

In den Oberen Anlagen/ Am Hammerstil befindet sich ein Waldkindergarten praktisch um die Ecke. Wie man auch aus dem Artikel der Main Post vom 17.1. 2020 entnehmen kann, fehlen allenfalls Krippenplätze für die Kleinsten. Außerdem werden bei 150 Wohneinheiten sicher mehr Kinder in die Anlage einziehen, als der geplante einstöckige Kindergarten (2 Gruppen? 30-40 Kinder?) aufnehmen kann. Das Kindergartenproblem für Kitzingen würde also eher größer als behoben, bei Zuzug neuer Familien.

Wenn man auf der Webseite der Stadt Kitzingen die Zahlen der Bevölkerung nach Altersstruktur einsieht (leider nur Zahlen von 2014 vorhanden und Hochrechnungen von 2010) dann bräuchte Kitzingen auch eher Altenheime oder Tagespflegestätten, da die geburtenstarken Jahrgänge in die Jahre kommen.

Erst kürzlich wurde in der Siedlung der neue Kindergarten eröffnet und in den Marshall Heights wurde der Kindergarten der Amerikaner übernommen. Also auch dieses Ziel und den Zweck erlauben wir uns zu hinterfragen!

Auf den schon versiegelten Flächen der Marshall Heights könnte ausserdem schnell wirklich bezahlbarer Wohnraum durch Renovierung einiger Blocks geschaffen werden.

#### **5. Verödung der Innenstadt/ Stadtbild**

Ein weiterer Punkt, der gegen die massive Bebauung am Stadtrand spricht, ist die Verödung der wirklichen Innenstadt. Schon jetzt sind selbst frisch renovierte Wohnungen in der Altstadt schwer zu vermieten. Als Vermieter mehrerer Immobilien (Gewerbe sowie privat) in der Altstadt müssen wir leider immer wieder diese Erfahrung machen.

Wenn noch mehr Neubauten mit allem Komfort an der Peripherie entstehen, wird man die Altbauwohnungen im Stadtkern gar nicht mehr vermieten können und die Stadt wird nachts ausgestorben sein. Ist das ein erwünschter und sinnvoller Zustand?

Ein weiterer Punkt ist die negative Beeinträchtigung des Stadtbildes. Die topographische Ansicht vom Bahnhof, Amtsgericht, Arbeitsamt und Ärztehaus gesehen wäre eine ähnlich schwere Bausünde, wie die Hochhäuser in der Keltenstrasse! Mit Hochhäusern bis zu 16 Metern Höhe –und davon sieben (!!) wäre das Gesamtbild des Wohngebietes und das Stadtbild schwer beschädigt!

Ein Betongebirge sollte nicht den ersten Eindruck für Besucher dieser Stadt und der genannten öffentlichen Gebäude geben! Zumal sich Kitzingen doch neuerdings „Grüne Stadt im Fluss“ nennt.

Außerdem schafft man sich auf lange Sicht, wenn die Anlage abgewohnt ist, die Problemviertel der Zukunft (siehe Keltenstrasse).

#### **6. Natur-und Artenschutz**

Auf dem Gelände befindet sich ein kartierter Biotop im Osten des Flurstücks 2071. Das Datum der Kartierung ist mir nicht bekannt aber ich vermute, er wurde im Rahmen der Erstellung des damaligen Bebauungsplans von 1996 kartiert. Inzwischen dürfte sich der Biotop im Laufe von 24 Jahren weiter ausgebreitet haben, da das Gelände von den Schützen nicht bewirtschaftet wurde.

Der kartierte Biotop soll zwar im Rahmen der Bauarbeiten erhalten bleiben aber eingerahmt von 7 Hochhäusern mit ca. 150 Wohneinheiten, entsprechend vielen Bewohnern (<500?), Lärm und Autos werden wohl die angesiedelten Tiere kaum eine Überlebenschance haben, da ihre Brutstätten sicher durch die umfangreichen Bauarbeiten zerstört werden und auch kein Nahrungsangebot mehr vorhanden sein wird.

Auf dem Gelände leben viele geschützte Tierarten:

- Fledermäuse
- Zauneidechsen
- Kröten
- Feldhamster
- Homissen, Wildbienen, Hummeln, sowie
- Hirschkäfer

Daneben auch viele einheimische Vögel z.B Eulen, Käuzchen, Greifvögel, verschiedene Spechte, Kleiber, Amseln, Drosseln, Zaunkönige, Finken, Meisen, Sperlinge ...und viele mehr.

Da durch die Stürme der letzten Jahre auch viel Totholz angefallen ist, haben sich auch zahlreiche Insekten auf dem Gelände angesiedelt (Wildbienen, Hummeln, Homissen, Hirschkäfer, Rosenkäfer etc), sowie Reptilien (Schlangen, Kröten, Eidechsen) und die üblichen Waldbewohner (Eichhörnchen, Marder, Rehe, Feldhasen, Dachse, etc).

Feldhamster (!) und Fledermäuse (!) können wir in unserem angrenzenden Garten regelmäßig beobachten, selbst Rehe wurden im Garten bereits gesichtet.

Die Krötenkommen im Frühjahr in die Teiche der angrenzenden Nachbarn, Igel finden ein Zuhause und Nahrung in dem kleinen Waldstück.

### **7. Schallschutz/Flächenversiegelung**

Die alten großen Bäume bieten unzähligen Vögeln, Amphibien und Insekten einen Lebensraum, den es vergleichbar in Kitzingen wohl nur noch in den Oberen Anlagen gibt, deren natürliche Fortsetzung das Schützengelände ist.

Auch bieten sie einen natürlichen Schallschutz zur Bahnlinie und der Westtangente und tragen durch ihren hohen CO<sub>2</sub>-Abbau zum Klimaschutz bei und dienen so der Gesundheit von Mensch und Tier.

Zahlreiche Pflanzen, Moose und Flechten bieten den dort lebenden Tieren Schutz, Wohnraum und Material zum Nestbau.

Hier würden völlig unnötiger Weise wertvolle Flächen versiegelt, die ein wichtiger Wasserspeicher sind und zur Erhaltung des Grundwasserspiegels beitragen.

### **8. Abwasser/Kanalsystem**

Ist das Abwasser-/Kanalsystem im betreffenden Gebiet ausreichend dimensioniert für weitere 150 Wohneinheiten mit 300-500 zusätzlichen Bewohnern?

Schon jetzt haben wir bei Starkregen hier am Oberbäumle öfter Wasser in den Kellern, da die Kanalisation die plötzlichen Wassermassen nicht fassen kann.

Bei Verbesserung/Vergrößerung des Abwassersystems kämen also auf die Anwohner des gesamten Quartiers wahrscheinlich finanzielle Belastungen zu, die durch die neue überdimensionierte Bebauung verursacht würden und von den bisherigen Anliegern mit bezahlt werden müssten ohne einen zusätzlichen Nutzen.

### **9. Beeinträchtigung des Wohnwertes/ Immobilienwertes**

der Anlieger und des gesamten Baugebietes Oberbäumle und Winterleitenweg

Die geplante verdichtete Bebauung würde den Charakter des kleinen Wohngebiets entscheidend verändern und ist mit der Gesamtbebauung am Oberbäumle/Winterleitenweg nicht vereinbar! Stichwort Rücksichtnahmegebot!

Die bisherigen Anwohner wären sehr erheblich in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt und durch vermehrten Verkehr, Lärm, Lichtmüll, zunehmende CO<sub>2</sub>-Belastungen und andere Emissionen (z.B. Abluft der Tiefgaragen, Feinstaub...) belastet, die durch die verdichtete Bebauung entstehen oder durch die Bäume bisher abgehalten/reduziert wurden (Westtangente/Bahn).

Mehrere direkte Anwohner leiden an chronischen Atemwegserkrankungen (COPD), andere an Krebs oder schweren Herzerkrankungen. Mehrere Kleinkinder wohnen in den angrenzenden Grundstücken. Sie sehen sich auch gesundheitlich gefährdet durch die umfangreiche Zunahme der zahlreichen Emissionen, die die Luft- und Lebensqualität rapide verschlechtern würden.

Außerdem würden die umfangreichen Baumaßnahmen diese Anlieger während der Bauzeit in erheblichem Maß belasten und in ihrem Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit verletzen!

Durch die massive Veränderung des bisherigen Charakters des Wohngebietes - von ruhiger Stadtrandlage mit vielen Grünflächen und wenigen Nachbarn hin zu lautem Quartier mit viel Beton, hoher Menschendichte und hoher Verkehrsfrequenz - würde auch ein hoher Wertverlust der bestehenden Immobilieneinheiten eintreten.

### **10. Zusammenfassung – Persönliche Betroffenheit**

Wie Sie den obigen Ausführungen entnehmen können, sind wir als Anlieger massiv gesundheitlich, finanziell und in unserer Lebensqualität von der neu geplanten Bebauung betroffen. Auch Flora und Fauna, Klimaschutz, Stadtbild, Gesundheit der Einwohner Kitzingens und die Rechtssicherheit würden durch die Genehmigung der geplanten Bebauung erheblich beschädigt.

Des Weiteren ist es unerlässlich, ein Klimagutachten zu erstellen, welches die Auswirkungen der geplanten massiven Bebauung der Frischluftschneise auf das Innenstadtklima untersucht, bevor man die Bewohner der Innenstadt durch Verschließen der Frischluftschneise an Leib und Leben gefährdet!

Die Stadt ist verpflichtet, alle abwägungsrelevanten Belange zu ermitteln und zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Absatz 3 BauGB muss von der Stadt die vollständige Ermittlung des abwägungserheblichen Materials vorgenommen werden.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist das Gebot der Konfliktbewältigung.

Es gilt auch das Gebot der Rücksichtnahme. Die Stadt ist demnach verpflichtet, schutzwürdige private Interessen der bisherigen Anwohner zu berücksichtigen.

Auch wurde eine Planungsskizze mit 5 Hochhäusern auf die Leinwand projiziert, statt der im Lärmschutzgutachten beschriebenen 7 Hochhäuser. Somit wurde den Stadträten vor ihrer Entscheidung eine andere Variante präsentiert, als wohl tatsächlich zum Tragen kommen soll.

Wir fordern daher die verantwortlichen Gremien auf, die o.g. Kriterien zu berücksichtigen und abzuwägen, sowie den bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplan einzuhalten bzw. wieder herzustellen.





## Bürgerinwand 17

An das  
Stadtbauamt der Stadt Kitzingen  
z.Hd. [REDACTED]  
den Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen,  
den Oberbürgermeister und die Stadträte der Stadt Kitzingen

Schulhof 2  
97318 KITZINGEN

16.2.2021

Betrifft: Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr.72 „Am Steigweg“ in  
Kitzingen Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr.72 „Am Steigweg“  
mit Berichtigung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.12.2020  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrter Damen und Herren,

hiermit legen wir [REDACTED]

als Anwohner Zum Oberbäumle fristgerecht

### WIDERSPRUCH

ein gegen die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr 72 „Am  
Steigweg“ und

gegen den geplanten Neubau von  
7 Hochhäusern mit 3- 5Stockwerken plus Sattelgeschoß  
7Tiefgaragen und ca. 30 Parkplätzen  
geschätzte 150-160 Wohneinheiten auf dem Gelände des Schützenvereins am  
Steigweg in Kitzingen.

Begründung:

1. Komplette Änderung der geplanten Bebauung/keine Rechtssicherheit durch  
rechtsgültigen Bebauungsplan/ fehlende Umweltprüfung

Einer kompletten Änderung des Bebauungsplans von 2 auf bis zu 5 Stockwerke plus  
Sattelgeschoß , von 4 Einfamilienhäusern auf 7 Hochhäuser mit Tiefgaragen können wir  
nicht zustimmen.

Außerdem vermissen wir eine Begründung für den Verzicht auf Umweltprüfung und  
Umweltbericht für das ökologisch bedeutsame Gelände, in dem sich sogar ein kartierter  
Biotop befindet. Das Gelände liegt zwar planerisch gesehen im Innenbereich, ist aber  
durch die Westlage wichtig für die Frischluftzufuhr der Innenstadt , sowie durch den  
dichten, alten Baumbewuchs klimatechnisch ( CO2) sehr wichtig für die ganze Stadt.  
Auch Lärm und Feinstaubbelastungen von Tangente und Bahn im Osten, sowie Steigweg

Stadt Kitzingen						
V	23. Feb. 2021					
1	2	3	4	5	S	6A
ZWV	zB	zK	R	Uml	zA	
R-Termin:				Gesehen:		
Termin:						



im Süden, werden durch den dichten Baumbewuchs von den Wohngebieten am Oberbäumle und Winterleitenweg abgehalten.

Durch die Anerkennung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans Nr 72 „Steigweg“ vom 10.12.2020 ebnete der Stadtrat einem Investor den Weg, eine Bebauung zu planen, die alle im rechtsgültigen Bebauungsplan von 1996 festgelegten Vorgaben komplett ausser Kraft setzt!

Hier war eine Bebauung mit vier höchstens 2-geschossigen Häusern mit Satteldach und roter Ziegeleindeckung zwingend vorgeschrieben. Das Wohngebiet am Oberbäumle und am Winterleitenweg ist bis auf wenige Ausnahmen durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 72 Steigweg sah bisher keine Bebauung mit Wohnanlagen vor.

Auch sollten weite Bereiche der Grünflächen und alten Bäume erhalten bleiben, wo viele – auch geschützte - Tierarten und Vögel leben. Für unumgängliche Rodungen sollten Ausgleichsflächen geschaffen werden. Alle diese Vorgaben wurden komplett geändert!

Die heutigen Eigentümer haben sich im Vertrauen auf den rechtsgültigen Bebauungsplan am Oberbäumle angesiedelt und im Vertrauen darauf, daß die Bestimmungen für alle Grundstücke ihre Gültigkeit behalten. Jeder bisherige Anwohner musste sich an die Vorgaben halten. Ausnahmegenehmigungen gab es nicht, nicht einmal für Kleinigkeiten wie z.B. Dachfenster, Dachneigung etc.

Erst im letzten Jahr haben sich junge Familien mit Kleinkindern wegen der gesunden Umgebung mit viel Natur hier angesiedelt. Im Vertrauen auf den rechtsgültigen Bebauungsplan. Nun sollen sie 30 Parkplätze direkt vor die Grundstücksgrenze bekommen.

Daher stellt sich die Frage, wofür in teuren Verfahren rechtsgültige Bebauungspläne erstellt werden, wenn man sich nicht darauf verlassen kann, dass sie auch morgen noch gültig sind!! Geringe Änderungen, die eine Anpassung an sich wandelnde Bedürfnisse der Gesellschaft widerspiegeln, könnte wären nachvollziehbar. Aber: eine komplett andere Bebauung, die eher das Gegenteil vom bisher Gültigen erlaubt, ist nicht nachvollziehbar! Damit sollte man in einem Rechtsstaat auch nicht rechnen müssen. Wo bleibt da die Rechtssicherheit und Planungssicherheit?

Wir wenden uns ja nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung. Sicher ist es sinnvoll und notwendig, neue Wohnbebauung zu erschließen. Die Frage ist vielmehr, ob es nicht möglich sein kann, neue Bebauung integrativ eingebettet in das ökologische Umfeld und die Wohnatmosphäre der bisherigen Anwohner anzugehen. Der bestehende Bebauungsplan war nachbarschaftsverträglich und ökologisch vertretbar. Durch solche Maßnahmen geht das Vertrauen in den Rechtsstaat und seine ausführenden Organe verloren! Es gilt das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO und das Gebot der Konfliktbewältigung bei der Planung zu beachten und die Belange der verschiedenen Betroffenen gerecht abzuwägen!

Der im Gelände kartierte Biotop hat sich im Laufe der Jahre stetig vergrößert, da sich die Natur unberührt entwickeln konnte. Eine Umweltprüfung sollte in diesem aussergewöhnlich wichtigen Gelände zwingend erfolgen, bevor hier wertvolle Tier- und Pflanzenarten ausgerottet und ein Teil der „grünen Lunge“ der Stadt zerstört wird!

Nach Angaben des LfU (Landesamt für Umwelt Bayern) produziert ein Baum pro Stunde

1.200 Liter lebensnotwendigen Sauerstoff und deckt damit den Bedarf von etwa sechs Menschen. Er verbraucht in derselben Zeit ca. 2,4 Kilogramm Kohlendioxid und filtert etwa 7.000 Kilogramm

Staub. Um diese Leistungen eines älteren Baumes adäquat zu ersetzen, müssten je nach Baumart ca. 200 Jungbäume gepflanzt werden. Deshalb sind größere Bäume besonders wichtig für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – insbesondere für das Stadtklima und die Reinigung der Luft. Zudem prägen und verschönern Bäume das Ortsbild und bieten heimischen Vögeln und Insekten Brut- und Nahrungsmöglichkeiten.

Im Zeitalter des Klima- und Naturschutzes und der CO<sub>2</sub>- und Feinstaubbelastung sollten Bäume gepflanzt und nicht leichtfertig gefällt werden

## 2. Ziele und Zwecke der Bebauung/Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans

Die angeführten „Ziele und Zwecke“ der massiv verdichteten geplanten Bebauung in einem kleinen Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern mit Satteldach sind nicht nachvollziehbar!

Gemäß § 15 BauNVO ist bei der Genehmigung von Bauvorhaben das Rücksichtnahmegebot zu beachten. Die geplante Bebauung widerspricht in ihrer Anzahl, ihrer Lage und ihrem Umfang der Eigenart des betreffenden Baugebietes.

Auch stellt das betreffende Grundstück keine Baulücke dar. Es dient der Bevölkerung als Naherholungsgebiet und in dem dort beheimateten beliebten Lokal „Schützengarten“ fühlen sich Gäste von nah und fern sehr wohl. Auch das Lokal würde im Rahmen der geänderten Bebauung verschwinden, was ein großer Verlust für Kitzingen wäre!

Hier würde auch nicht der in Kitzingen dringend benötigte bezahlbare Wohnraum für finanzschwache Bürger und junge Familien geschaffen, sondern Luxuswohnungen mit Tiefgarage, Aufzug und Penthaus, bei denen sich die Quadratmeterpreise zwischen 3000 – 4000 Euro/m<sup>2</sup> bewegen dürften!

Von dieser gehobenen Bauweise gibt es inzwischen genug Wohnraum in Kitzingen! z.B. Brauhöfe, ehemaliges BayWa-Gelände am Main, Wörthstrasse, Richthofen Circle... um nur einige zu nennen. Wobei bei diesen Bauvorhaben wenigstens keine neuen, wertvollen Flächen versiegelt wurden und keine wertvolle Flora und Fauna zerstört wurde. Der Bedarf an Neubauwohnungen im gehobenen Preissegment dürfte nach der Fertigstellung der o.g. Objekte gedeckt sein. Wir vermissen hier konkrete Zahlen, die den Bedarf an zusätzlichen Wohnungen im oberen Preissegment nachweislich begründen.

Auf welcher Grundlage hat die Stadt den zusätzlichen Bedarf ermittelt?

Auch ist es mehr als fraglich, ob die Wohnungen für einzelne Käufer aus der Region überhaupt erwerbbar wären oder – wie in der Wörthstrasse – komplett von auswärtigen Anlegern/ Investmentgesellschaften aufgekauft würden. Der Investor hat uns gegenüber schon geäußert, daß er Interessenten hat, die sich blockweise in die Anlage einkaufen würden.

## 3. Verkehr/ Gefahrenpotential/Lärmbelastung

Bei geschätzten 150 zusätzlichen Wohneinheiten am Steigweg mit ca. 225 Tiefgaragenstellplätzen, geschätzten 300- 500 neuen Bewohnern, würden bestimmt die meisten Bewohner der Anlage ( und deren Besucher/ Kindergarten-Eltern), die aus Richtung Kaltensondheim kämen bzw Richtung Würzburg/Ochsenfurt fahren, die Abkürzung über den Fuchsgraben/Winterleitenweg und das Oberbäumle nehmen. Das ist schon heute zu den Stosszeiten der Fall, wenn die B8 dicht ist und der Stau/die Ampeln umfahren werden.

Also käme eine massive zusätzliche Belastung durch Lärm, Abgase und Feinstaub, sowie zusätzliche Gefährdungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen auch auf diese Wohngebiete zu. Am Fuchsgraben ist ein Kinderspielplatz direkt an der Strasse. Die Strasse ist häufig versetzt zugeparkt, da auch dort schon Parkplätze fehlen. Ein Kind, das aus dem Spielplatz auf die Strasse läuft, sieht man erst in letzter Minute.

Außerdem dürften die geplanten ca. 30 Parkplätze im Außenbereich für Besucher und Kindergarteneltern nicht ausreichen. Folglich werden die Besucher der Anlage mangels anderer Möglichkeiten am Oberbäumle parken und den kurzen Weg über die Treppe zum Steigweg nehmen.

Rettungsfahrzeuge werden dann kaum noch durch dieses Nadelöhr durchkommen!

Und die vorwiegend osteuropäischen LKWs, die zum Innopark wollen und sich regelmäßig – sogar nachts- zum Oberbäumle verfahren, werden das Gefahrenpotential für die Anwohner noch erhöhen. Junge Familien haben schon Angst um ihre Kinder! Durch die drei 90 Grad-Kurven und eine 180 Grad-Kurve am Oberbäumle – in der auch noch ein Spielplatz liegt!!- wird der Gegenverkehr erst in letzter Minute erkannt

Einen weiteren Gefahrenschwerpunkt wird die Ausfahrt der Anlage auf den Steigweg bilden. Da die Ausfahrt weiter nach oben, Richtung Innopark versetzt wird, sehen Fahrzeuge, die von oben kommen, die ausfahrenden Fahrzeuge erst nach der Einmündung zum Oberbäumle, da auch hier erst nach der Rechtskurve wieder freie Sicht auf die Geraden möglich ist. Hier sind Unfälle vorprogrammiert!

Erst im Frühjahr 2020 gab es einen schweren Unfall an der Kreuzung Steigweg/Tangente, als ein abwärts fahrender LKW nicht rechtzeitig bremsen konnte, sein Auflieger ausscherte und einen auf der Tangente fahrenden PKW traf. Der PKW-Fahrer wurde verletzt. Der Unfall passierte in den frühen Morgenstunden. Tagsüber hätte der gleiche Vorfall sicher mehr als einen Verletzten gefordert.

Verkehr Immissionen – Lärmschutzgutachten der Firma Wölfel vom 18.1.2020

Im GA wurden die Immissionen im Süden vom Steigweg her überhaupt nicht berücksichtigt. Es wurden außerdem Zahlen von 2015 zugrunde gelegt, die scheinbar aus dem Lärmgutachten für den Hammerstiel übernommen und nur hochgerechnet wurden. Die Lage ist jedoch nicht 1:1 vergleichbar. Der Verkehrslärm des Steigwegs wird vom ansteigenden Gelände und Baumbestand der Oberen Anlagen zum Hammerstiel hin geschluckt. Die geplante Anlage und ihre Bewohner wären dem jedoch ungeschützt ausgesetzt.

Durch den Zuzug von zahlreichen Firmen in den Innopark hat sich die Lärmsituation und die Frequenz hauptsächlich der LKWs drastisch erhöht! Alleine die Tieflader der Autohändler, die ab 5 Uhr früh den steilen Steigweg befahren, bringen die unmittelbaren Anlieger am Steigweg bereits um ihre Nachtruhe. Und auch tagsüber ist ein Aufenthalt im Garten kaum mehr erträglich. Die Beschwerden der Bürgerinitiative um [REDACTED] dürften dem Stadtrat bekannt sein! Einige Anwohner erwägen schon einen Wegzug, da sie in keinem Raum ihrer Häuser mehr schlafen können.

Auch von Osten her bescheinigt sogar das Gutachten der Firma Wölfel, dass gesunde Wohnverhältnisse ohne Schallschutz nicht gewährleistet sind. Zitat: „In den Bereichen mit Überschreitung der IGW für MI-Gebiete tags sind auf den Außenwohnbereichen keine gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet“

Wie aus der Seite A-2 des Lärmschutzgutachtens zu entnehmen ist, sind auf der Südseite zum Steigweg hin zahlreiche Balkone geplant. Die zukünftigen Bewohner werden sie nicht nutzen können aufgrund des Verkehrslärms.

Auch der geplante Kindergarten hätte mit der geplanten Bebauung noch Werte von 50-55 dB(A) tagsüber zu ertragen, alleine durch den Verkehrslärm aus Richtung Osten (Staatsstrasse und Bahn) ohne den Lärm vom Steigweg her, der nirgends berücksichtigt wird.

Es wäre also zum Schutz der zukünftigen Bewohner der Anlage und der Kindergartenkinder dringend geboten, aktuelle Messungen auch aus Richtung Süden vom Steigweg vorzunehmen und das Lärmschutzgutachten dahingehend zu ergänzen.

#### 4 . Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und Kindergarten

In den Oberen Anlagen/ Am Hammerstil befindet sich ein Waldkindergarten praktisch um die Ecke. Wie man auch aus dem Artikel der Main Post vom 17.1. 2020 entnehmen kann, fehlen allenfalls Krippenplätze für die Kleinsten. Außerdem werden bei 150 Wohneinheiten sicher mehr Kinder in die Anlage einziehen, als der geplante einstöckige Kindergarten ( 2 Gruppen? 30-40 Kinder?) aufnehmen kann. Das Kindergartenproblem für Kitzingen würde also eher größer als behoben, bei Zuzug neuer Familien.

Auf den schon versiegelten Flächen der Marshall Heights könnte ausserdem schnell wirklich bezahlbarer Wohnraum durch Renovierung einiger Blocks geschaffen werden. Investor Georg Wittmann hat seine Bereitschaft dazu erklärt, einige Blocks zeitnah zu renovieren und auch an die Stadt zu vermieten. Warum nimmt die Stadt das Angebot nicht an?

#### 5. Verödung der Innenstadt/ Stadtbild

Ein weiterer Punkt, der gegen die massive Bebauung am Stadtrand spricht, ist die Verödung der Innenstadt. Schon jetzt gibt es leerstehende, verfallende Gebäude. Wenn noch mehr Neubauten mit allem Komfort an der Peripherie entstehen, wird man die Altbauwohnungen im Stadtkern gar nicht mehr vermieten können und die Stadt wird nachts ausgestorben sein.

Schon jetzt liest man fast täglich in der Presse von steigender Kriminalität ( Schlägereien, Sachbeschädigungen, Einbrüchen, etc) im Bereich der Altstadt.

Ein weiterer Punkt ist die negative Beeinträchtigung des Stadtbildes. Die topographische Ansicht vom Bahnhof, Amtsgericht, Arbeitsamt und Arztehaus gesehen wäre eine ähnlich schwere Bausünde, wie die Hochhäuser in der Keltenstrasse! Mit Hochhäusern bis zu 16 Metern Höhe – und davon sieben (!! ) wäre das Gesamtbild des Wohngebietes und das Stadtbild schwer beschädigt!

Ein Betongebirge sollte nicht den ersten Eindruck für Besucher dieser Stadt und der genannten öffentlichen Gebäude geben! Zumal sich Kitzingen doch neuerdings „Grüne Stadt im Fluss“ nennt.

Außerdem schafft man sich auf lange Sicht, wenn die Anlage abgewohnt ist, die Problemviertel der Zukunft ( siehe Keltenstrasse).

#### 6. Natur- und Artenschutz

Auf dem Gelände befindet sich ein kartierter Biotop im Osten des Flurstücks 2071. Inzwischen dürfte sich der Biotop im Laufe von 24 Jahren weiter ausgebreitet haben, da das Gelände von den Schützen nicht bewirtschaftet wurde.

Der kartierte Biotop soll zwar im Rahmen der Bauarbeiten erhalten bleiben aber eingerahmt von 7 Hochhäusern mit ca 150 Wohneinheiten, entsprechend vielen Bewohnern ( 500?), Lärm und Autos werden wohl die angesiedelten Tiere kaum eine Überlebenschance haben, da ihre Brutstätten sicher durch die umfangreichen Bauarbeiten zerstört werden und auch kein Nahrungsangebot mehr vorhanden sein wird.

Auf dem Gelände leben viele geschützte Tierarten:

- Fledermäuse
- Zauneidechsen
- Kröten
- Feldhamster
- Hornissen, Wildbienen, Hummeln
- Hirschkäfer

Daneben auch viele einheimische Vögel z.B Eulen, Käuzchen, Greifvögel, verschiedene Spechte, Kleiber, Amseln, Drosseln, Zaunkönige, Finken, Meisen, Sperlinge ...und viele mehr.

Da durch die Stürme der letzten Jahre auch viel Totholz angefallen ist, haben sich auch zahlreiche Insekten auf dem Gelände angesiedelt ( Wildbienen, Hummeln, Hornissen, Hirschkäfer, Rosenkäfer etc), sowie Reptilien (, Kröten, Eidechsen) und die üblichen Waldbewohner (Eichhörnchen, Marder, etc).

Ferner gibt es Feldhamster (!) und Fledermäuse (!)

Die Kröten kommen im Frühjahr in die Teiche der angrenzenden Nachbarn, Igel finden ein Zuhause und Nahrung in dem kleinen Waldstück.

## 7. Schallschutz/Flächenversiegelung

Die alten großen Bäume bieten Vögeln, Amphibien und Insekten einen Lebensraum, den es vergleichbar in Kitzingen wohl nur noch in den Oberen Anlagen gibt, deren natürliche Fortsetzung das Schützengelände ist.

Auch bieten sie einen natürlichen Schallschutz zur Bahnlinie und der Westtangente und tragen durch ihren hohen CO2-Abbau zum Klimaschutz bei und dienen so der Gesundheit von Mensch und Tier.

Zahlreiche Pflanzen, Moose und Flechten bieten den dort lebenden Tieren Schutz, Wohnraum und Material zum Nestbau.

Hier würden völlig unnötiger Weise wertvolle Flächen versiegelt, die ein wichtiger Wasserspeicher sind und zur Erhaltung des Grundwasserspiegels beitragen.

## 8. Abwasser/Kanalsystem

Ist das Abwasser-/Kanalsystem im betreffenden Gebiet ausreichend dimensioniert für weitere 150 Wohneinheiten mit 300-500 zusätzlichen Bewohnern?

Bei Verbesserung/Vergrößerung des Abwassersystems kämen also auf die Anwohner des gesamten Quartiers wahrscheinlich finanzielle Belastungen zu, die durch die neue überdimensionierte Bebauung verursacht würden und von den bisherigen Anliegern mit

bezahlt werden müssten ohne einen zusätzlichen Nutzen.

#### 9. Beeinträchtigung des Wohnwertes/ Immobilienwertes der Anlieger und des gesamten Baugebietes Oberbäumle und Winterleitenweg

Die geplante verdichtete Bebauung würde den Charakter des kleinen Wohngebiets entscheidend verändern und ist mit der Gesamtbebauung am Oberbäumle/Winterleitenweg nicht vereinbar! Stichwort Rücksichtnahmegebot!

Die bisherigen Anwohner wären sehr erheblich in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt und durch vermehrten Verkehr, Lärm, Lichtmüll, zunehmende Co2-Belastungen und andere Emissionen ( z.B. Abluft der Tiefgaragen, Feinstaub...) belastet, die durch die verdichtete Bebauung entstehen oder durch die Bäume bisher abgehalten/reduziert wurden (Westtangente/Bahn).

Mehrere direkte Anwohner leiden an Krebs oder schweren Herzerkrankungen. Mehrere Kleinkinder wohnen in den angrenzenden Grundstücken. Sie sehen sich auch gesundheitlich gefährdet durch die umfangreiche Zunahme der zahlreichen Emissionen, die die Luft- und Lebensqualität rapide verschlechtern würden.

Außerdem würden die umfangreichen Baumaßnahmen diese Anlieger während der Bauzeit in erheblichem Maß belasten und in ihrem Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit verletzen!

Durch die massive Veränderung des bisherigen Charakters des Wohngebietes - von ruhiger Stadtrandlage mit vielen Grünflächen und wenigen Nachbarn hin zu lautem Quartier mit viel Beton, hoher Menschendichte und hoher Verkehrsfrequenz – würde auch ein hoher Wertverlust der bestehenden Immobilien eintreten.

#### 11. Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht sowie umweltbezogene Informationen

Laut amtlicher Bekanntmachung vom 14.12.2019 wird bei der geplanten Bebauung auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und die Einbeziehung umweltbezogener Informationen verzichtet. Diesen Verzicht können wir nicht nachvollziehen und erwarten auch hierfür eine Begründung!

Bei der Bauleitplanung müssen zum einen die Ziele der Raumordnung, die sich aus Raumordnungsplänen ergeben, beachtet werden. Zum anderen stellt das Baugesetzbuch (BauGB) Anforderungen dahingehend, dass beispielsweise bei der Aufstellung der Bauleitpläne „die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima“ zu berücksichtigen sind (§ 1 BauGB).

Um umweltrelevante Vorhaben vor ihrer Zulassung auf mögliche Umweltauswirkungen hin zu überprüfen, findet die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) statt, die folgende Grundelemente beinhaltet: Screening-Prozess, Scoping Prozess, Erstellung eines Umweltberichtes, Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens.

Mit einer wachsenden Stadtbevölkerung geht eine immer größer werdende Flächennutzung im Stadtgebiet einher. Dadurch sinken die Anteile naturnaher Flächen, wohingegen die Anteile an künstlichen Oberflächen und Gebäuden steigen. Dieser Eingriff verstärkt zum einen den urbanen Wärmeinseleffekt und verringert zum anderen

den natürlichen Regenwasserrückhalt. Die Kombination aus der wachsenden Urbanisierung und den Folgen des Klimawandels stellt jedoch Entscheidungsträger auf lokaler, nationaler und internationaler Ebene vor große Herausforderungen (Bender et al. 2016).

Vor dem Hintergrund dieser Aspekte nun konkret zu den Umwelt- und Klimabedingungen in Kitzingen:

Wie deutschlandweit bekannt ist, war Kitzingen zwei Jahre in Folge die heisseste Stadt in Deutschland. Warum das so ist, erklärt Professor Dr. Heiko Päth von der Universität Würzburg in einem Artikel der Abendzeitung (Quelle dpa).

Der Klimatologe spricht von einem Spezialeffekt.

„Kitzingen stellt den Rekord das zweite Jahr in Folge auf: Am 5. Juli und 7. August 2015 zeigte das Thermometer dort 40,3 Grad und damit sogar die höchste jemals in Deutschland gemessene Temperatur. Warum aber die unterfränkische Kreisstadt, mainaufwärts knapp 20 Kilometer östlich von Würzburg gelegen - warum ist es immer da so heiß?

"Tja, das fragt sich die ganze Meteorologenwelt", sagt Heiko Paeth. Er ist Professor für Klimatologie an der Universität Würzburg. "Kitzingen ist klimatologisch sicher nicht der wärmste Ort Deutschlands", sagt er. Der liege im Oberrheingraben, bei Freiburg. Einige Privatleute hätten mit ihren Messstationen dort auch höhere Temperaturen gemessen, sagt Paeth. Diese genügten aber nicht den Anforderungen an offizielle Temperaturmessungen. Das sei sicher ein Grund, warum zumindest der offizielle Rekord nach Kitzingen kam.

Die Wärmeinsel von Bayern

Dennoch sei Kitzingen grundsätzlich eine der wärmsten Wetterstationen in Deutschland, erklärt Volker Wünsche vom Deutschen Wetterdienst (DWD) in München. Dort seien Temperaturen wie am Oberrhein durchaus üblich. "Die Untermaingegend ist prädestiniert für hohe Temperaturen", sagt Wünsche. "Das ist die Wärmeinsel von Bayern."

Dass innerhalb dieser Wärmeinsel erneut Kitzingen zum Rekordhalter wurde, liegt Wünsche zufolge an drei Faktoren:

Mit einer Höhe von nur rund 200 Metern über dem Meeresspiegel liege Kitzingen sehr tief. Zudem stehe die Stadt auf einem Sandboden, der sich leicht erwärme. Und drittens sei sie frei gelegen und nicht von Gebirgen abgeschirmt.

Paeth präzisiert: Die Stadt liege nicht nur tief, sondern durch das Maintal zudem in einem Kessel, in dem sich die Hitze sammle. Außerdem seien die Temperaturen in Städten immer höher, als auf dem Land - "je dichter bebaut eine Stadt ist, desto höher ist das Hitzerrisiko".

Schließlich, sagt Paeth, gebe es noch einen Spezialeffekt.

"Wir haben in Deutschland häufig Westwindlagen" - auch in Kitzingen komme die kühlende Frischluft hauptsächlich von Westen. Genau im Westen der Stadt habe aber seinerzeit die Wehrmacht eine große Kaserne errichtet. 61 Jahre lang war das Gelände dann amerikanische Garnison, heute ist es ein Gewerbepark.

Ein Hindernis für die Luftzufuhr blieb es. Die Stadt habe sich ihre Frischluftschneise

zugebaut, konstatiert Paeth. "Für die Hitze könnte das eine Erklärung sein."

Quelle: dpa/az 1.9.2016

Die geplante massive Bebauung am Steigweg liegt unweit der genannten Kaserne/Innopark im Westen von Kitzingen.

Dieses Gebiet ist also eine der letzten Kaltluft-Schneisen, die diese Stadt noch hat! Und diese will man jetzt auch noch durch massive, verdichtete Bebauung verschließen!!

Das Ganze ohne Umweltbericht und Umweltprüfung, ohne Einbeziehung umweltbezogener Daten und im beschleunigten Verfahren!!

Professor Paeth hat es einmal so formuliert:

„Kitzingen- ein Beispiel, wie man gesteuert die heisseste Stadt in Deutschland wird“

Auf diesen Rekord können die Einwohner von Kitzingen sicher gerne verzichten! Wir fordern daher die Entscheider in Bauamt und Stadtrat nachdrücklich auf, die Umwelt- und Klimafaktoren bei ihren Beschlüssen mit einzubeziehen!

Sie haben eine Verantwortung gegenüber den Menschen in dieser Stadt, gerade in Bezug auf Gesundheit und Lebensqualität, sowie auch gegenüber der Natur- und Umwelt, die wir unseren Kindern hinterlassen!

## 12. Zusammenfassung –

Wie Sie den obigen Ausführungen entnehmen können, sind wir als Bewohner zum Oberbäumle durch den Bebauungsplan Nr 72 massiv gesundheitlich, finanziell und in unserer Lebensqualität von der neu geplanten Bebauung betroffen. Auch Flora und Fauna, Klimaschutz, Stadtbild, Gesundheit der Einwohner Kitzingens und die Rechtssicherheit würden durch die Genehmigung der geplanten Bebauung erheblich beschädigt.

Des weiteren ist es unerlässlich, ein Klimagutachten zu erstellen, das die Auswirkungen der geplanten massiven Bebauung der Frischluftschneise auf das Innenstadtklima untersucht, bevor man die Bewohner der Innenstadt durch Verschließen der Frischluftschneise an Leib und Leben gefährdet!

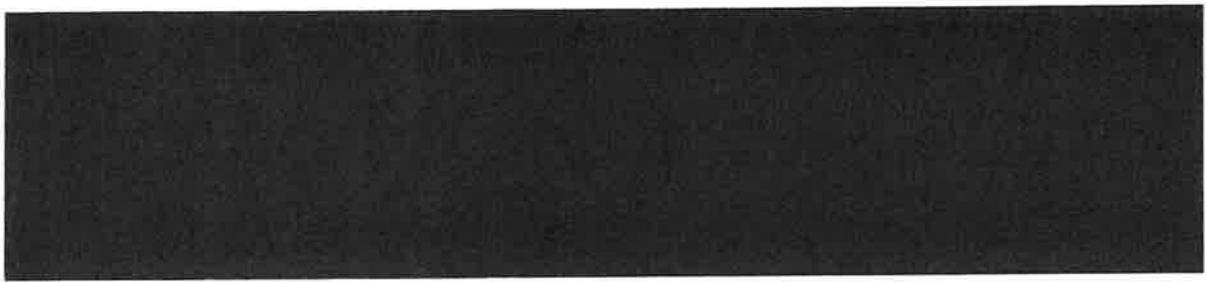
Die Stadt ist verpflichtet, alle abwägungsrelevanten Belange zu ermitteln und zu berücksichtigen. Gemäß §2 Absatz 3 BauGB muss von der Stadt die vollständige Ermittlung des abwägungserheblichen Materials vorgenommen werden.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist das Gebot der Konfliktbewältigung.

Es gilt auch das Gebot der Rücksichtnahme. Die Stadt ist demnach verpflichtet, schutzwürdige private Interessen der bisherigen Anwohner zu berücksichtigen.

Wir fordern daher die verantwortlichen Gremien auf,, die o.g. Kriterien zu berücksichtigen und abzuwägen, sowie den bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplan einzuhalten bzw. wieder herzustellen.

MfG Kitzingen, 20. Februar 2021



2

1

## Bürgerinwand 18

Eingegangen

22. Feb. 2021

Stadtbaureamt

Kitzingen, 21. Februar 2021

### **Einspruch gegen Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 Steigweg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Einspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 Steigweg ein.

Diesen begründen wir wie folgt:

1. Kitzingen stellt regelmäßig Hitzerekorde auf. Nach Ansicht von Fachleuten stellt allein die als Gewerbegebiet genutzte ehemalige US-Kaserne, der sogenannte „Innopark“, ein Hindernis für die Frischluftzufuhr der Stadt dar. Diese Tatsache berichtete die Bayerische Staatszeitung bereits im Artikel „Kitzingen ist Hitzingen“ vom 1. September 2016<sup>1</sup>. Es ist unserer Ansicht nach nicht auszuschließen, dass eine weitere Bebauung dieses Gebietes, insbesondere in den geplanten Ausmaßen, die Situation signifikant verschlechtern würde.
  2. Es ist davon auszugehen, dass von den geplanten 150 – 160 Wohneinheiten erhebliche Lärmemissionen emittiert werden. Insbesondere in der Bauphase dieses Großprojektes ist mit einer erheblichen Lärmbelastigung umliegender Wohngebiete zu rechnen.
  3. Mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen auf dem Steigweg und der Johann-Adam-Kleinschrot-Straße ist zu rechnen, da diese für die Anfahrt zu den in der Johann-Adam-Kleinschrot-Straße gelegenen Einkaufsmöglichkeiten (Lidl, Logo Getränkemarkt) genutzt würden. Zudem ist damit zu rechnen, dass aufgrund der knapp kalkulierten 1,5 Parkplätze pro Wohneinheit, sich ein allgegenwärtiges Straßenparken in den angrenzenden Straßen entwickeln wird. Die ohnehin angespannte Verkehrssituation am Steigweg würde sich dementsprechend weiter negativ entwickeln. Wir als Anwohner befürchten, dass durch ein sich ggf. entwickelndes „Wildparken“ die Anfahrtswege für Rettungskräften versperrt werden könnten. Dies könnte zu erheblichen gesundheitlichen und materiellen Nachteilen für die einzelnen Anwohner führen.
  4. Es ist weithin bekannt, dass die Bereiche rund um den Kitzinger Bahnhof im zweiten Weltkrieg stark bombardiert wurden. Die Spuren dieser Bombardements sind in den angrenzenden „Oberen Anlagen“ für jeden noch heute ersichtlich. Wir gehen davon aus, dass durch die angedachten Baumaßnahmen Blindgänger und Munitionshalden zutage gefördert werden
- 1) Vgl. <https://www.bayerische-staatszeitung.de/staatszeitung/kommunales/detailansicht-kommunales/artikel/-3574c25008.html#topPosition>

könnten. Diese Funde könnten im schlimmsten Fall die Sprengung von Munition vor Ort bedeuten, was sich ggf. negativ auf die Bausubstanz der angrenzenden Wohnhäuser auswirken könnte.

5. Durch die Art und Weise der geplanten Bebauung fürchten wir eine langfristig negative Entwicklung der Gegend durch Entstehung eines sozialen Brennpunktes.
6. Wir befürchten schlussendlich eine Wertminderung an unserer eigenen Immobilie durch die oben aufgeführten möglichen Auswirkungen.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass die Pflicht zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, welche durch §3 BauGB vorgeschrieben ist, nicht erfüllt wurde.

Mit freundlichen Grüßen



7. Parkhäuser und Tiefgaragen nicht für E-Autos geeignet. Keine zukunftsweisende Bebauung.

1) Vgl. <https://www.bayerische-staatszeitung.de/staatszeitung/kommunales/detailansicht-kommunales/artikel/-3574c25008.html#topPosition>

## Bürgereinwand 19

22.2.2021

**Betr.: Amtliche Bekanntmachung der Stadt Kitzingen, Bebauungsplan Nr.72, 1. Änderung „Am Steigweg“ Vorlage 2020/272 Sitzungsvorlage vom 26.11.2020 ...**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das geplante Bauprojekt „Am Steigweg“ in Kitzingen ist in vielerlei Hinsicht wohl berechtigterweise umstritten. Neben Problemen durch die zu erwartende Verkehrsdichte und neben klimatischen und naturschutzrechtlichen Problemen stellt sich für mich [REDACTED] die Frage der Gestaltung im Rahmen einer Stadtplanung, die mit diesem Bauprojekt der Stadt ja, wie es scheint, aus den Händen genommen wurde. Die Verdichtung des Areals mit etwa 150 Wohnungen, verteilt auf sieben Blöcke, kann in Zukunft durchaus zu einem sozialen Brennpunkt führen.

Der „fiktive Kindergarten“ in der Ecke des Areals müsste über Privatwege auf dem Areal erreicht werden, ich frage mich aber auch, wer der Träger des Kindergartens sein wird. Wird mit der Kindergartenidee nicht nur versucht, dem gesamten Projekt eine soziale Attitüde zu geben?

Bei dem geplanten Projekt geht es meiner Meinung primär darum, auf kleinem Raum möglichst viele Wohnungen zu schaffen, mit dem Ziel der Gewinnmaximierung. Hier entsteht nämlich kein preisgünstiger sozialer Wohnraum für Familien und oder für sozial benachteiligte Menschen in unserer Gesellschaft, sondern hier steht das Interesse der Investoren im Mittelpunkt.

An dieser Stelle könnte eine architektonisch interessante Siedlung entstehen, aus Reihenhäusern und kleinen Einzelhäusern, die so gesetzt sind, dass Kommunikation, nicht Isolation entsteht. Dies würde auch dem Charakter der Bebauung oberhalb mehr entsprechen.

Bis zu sechs Stockwerke, in dieser Bebauungsdichte erinnern an eine kleine „Trabantenstadt“. Block neben Block. Allein der Blick vom Bahnhof bzw. von der Schützenstraße machen deutlich, dass eine solche Bauweise weder der Größe noch dem Charakter der Stadt Kitzingen entsprechen. Wir kennen den Anblick und die Probleme einer Reihe von „Hochhäusern“ in Kitzingen, die eine solche Bebauung mit sich bringen. Ich würde mir die Frage stellen, ob man für ein solches Areal die Zügel aus der Hand gibt, anstatt beispielsweise das Ruder selbst in die Hand zu nehmen, Zielgruppen zu bestimmen, dann Architekturwettbewerbe auszuschreiben, Hochschulen mit einzubinden und und und... nicht überstürzt ein wichtiges Areal für die Zukunft aufgibt. Ein gutes Beispiel in Kitzingen ist die Bebauung von „Hammerstiel I“.

Unter diesen Aspekten sollte das gesamte Projekt nochmals, gerade im Hinblick auf eine Nutzung durch Familien überdacht werden. Schulstadt, familienfreundliche Stadt, Fußläufigkeit...

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

# Bürgerinwand 20

97318 Kitzingen

An die  
Stadt Kitzingen  
Kaiserstr. 13/15  
97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen						
N		18. Feb. 2021				
1	2	3	4	5	6	7
ZWV	zB	zK	R	Uml	zA	
R-Termin:				Gesehen:		
Termin:						

Eingegangen
Wr 18. Feb. 2021
Stadtbauamt

Kitzingen, den 09.02.2021

## Betreff:

**Widerspruch gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Am Steigweg“ Kitzingen, öffentlich ausgelegt am 18 Januar 2021**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Güntner, sehr geehrte Damen und Herren,

wir, [REDACTED] sind direkte Anwohner und damit unmittelbar betroffen von der in der Betreffzeile genannten Änderung des Bebauungsplans, welcher wir hiermit fristgerecht widersprechen.

Den Widerspruch begründen wir wie folgt:

### 1. Nutzungsänderung

Aus der nunmehr geplanten Bebauung mit über 150 Wohneinheiten würden etliche negative Begleiterscheinungen für uns als Anlieger resultieren: u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärmbelastung, welche durch die geplante Lärmschutzwand nach Osten noch verstärkt wird, Besucher würden mangels Alternativen „Am Oberbäumle“ parken, Vernichtung einer „grünen Lunge“ und der Blick auf den Steigerwald würde genommen werden. Bei einer derart intensiven Bebauung besteht außerdem die große Gefahr, dass sich dort im Laufe der Zeit ein sozialer Brennpunkt entwickelt (Bausünden der Vergangenheit müssen nicht wiederholt werden). Eine ausreichende Abwägung der Umstände als auch die Berücksichtigung unserer Interessen wurde hier offensichtlich und leider nicht vorgenommen.

### 2. Geschossigkeit

Die geplante, gravierende Änderung von 2 auf bis zu 6 Geschosse ist unzumutbar und stellt eine wesentliche Beeinträchtigung dar. Sie steht klar im Konflikt zu unserem Anspruch auf

Rechtssicherheit. Die Entscheidung unser Einfamilienhaus „Am Oberbäumle“ zu bauen [REDACTED] war mitunter gekoppelt an den aktuell geltenden Bebauungsplan, der 2 Geschosse als Höchstgrenze festsetzt. Die nunmehr geplante Änderung in Form der Verdreifachung der Geschosse (d.h. von 2 auf 6) ist zu keinem Zeitpunkt klar und/oder vorhersehbar gewesen.

In diesem Zusammenhang möchten wir nicht unerwähnt lassen, dass vor gut einem Jahr, als der „Investor“, Herr [REDACTED] seine Pläne dem Stadtrat mit fünf sechs-geschossigen Wohnblocks präsentierte, die Meinung des Stadtrats gewesen ist, dass 6 Geschosse zu viel seien. Herr [REDACTED] war lt. Presseberichten mit max. 5 Geschossen einverstanden. Auf einer Anliegerversammlung im Februar 2020 im Schützenhaus erklärte Herr [REDACTED] im Beisein [REDACTED] des Stadtbauamts, Herrn [REDACTED] dann, dass er auch mit maximal 4 Geschossen leben könne. Es ist u.E. eine inakzeptable („linke“) Tour des Investors, nun von 4+1 bzw. 5+1 Geschossen zu reden, da ein Sattelgeschoss auch ein vollwertiges Geschoss ist.

Darüber hinaus empfinden wir die geplante Änderung der Anzahl der Geschosse von 2 auf bis zu 6 nicht nur als „störend“, sondern sehen es als eine wesentliche Beeinträchtigung unserer Lebensqualität und sind überzeugt, dass es auch eine nicht unerhebliche Wertminderung unseres Grundstücks nach sich ziehen wird. In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wird nicht auf die Wohn- und Lebensqualität der dort lebenden Anlieger eingegangen. Zwar heißt es in der Begründung (siehe „1.7 Projektbeschreibung“, S.7 in der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Steigweg“, Vorentwurf vom 10.12.2020), dass die insgesamt 5 Gebäudekomplexe „so In Lage und Größe konzipiert sind, dass diese sowohl vom Rand des Wohngebietes „Am Oberbäumle“ (...), nicht als störende Baukörper wahrgenommen werden“. Wie dies erreicht werden soll, erschließt sich für uns als Anlieger allerdings nicht.

**Wir fordern Sie daher auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.**

Wir möchten auch nicht unerwähnt lassen, dass wir uns auch die Frage des Bauprozesses/-ablaufs stellen. Das geplante große Bauvorhaben wird unweigerlich viel Zeit in Anspruch nehmen und es ist mit viel Lärm, Bauschutt, Dreck und Staub sowie Verkehrsaufkommen (Bagger, Kran, LKWs, etc.) zu rechnen. Bisher, und leider, gibt es für uns als Anlieger keine Transparenz dahingehend, ob und wenn ja, in welchem Umfang, hier mit der massiven Belästigung durch und während der Bauphase umgegangen wird. Unsere Wohn- und Lebensqualität wird massiv und in einem nicht hinnehmbaren Maße beeinträchtigt werden. Wir fordern Sie auf, unsere Interessen angemessen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

## Bürgerinwand 21

Stadt Kitzingen  
Stadtbauamt  
Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen

Kitzingen 23.02.2021

### **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Am Steigweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Zu den in den Planunterlagen getroffenen Aussagen erheben wir Einwände.

- Bei einer Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einem Wert von 0,9 wird zukünftig der Boden im Plangebiet nahezu vollständig versiegelt und überbaut, weshalb er keine natürlichen Funktionen mehr erfüllen können wird, was sich entsprechend negativ auf die Umwelt auswirkt. Gleichzeitig ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die Überschreitung der Obergrenze nur zulässig, *„wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“* Im Bebauungsplan sind jedoch keine Maßnahmen vorgesehen, um diese negativen Auswirkungen auf die Umwelt (insbes. auf Klima, Boden- und Wasserhaushalt, wie z. B. eine Überhitzung des Gebiets und des Umfelds, Verringerung Frischluftentstehung), die mit den umfassenden Gehölzrodungen und dieser großflächigen Versiegelung einhergehen, auszugleichen bzw. zu vermeiden, weshalb Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben werden. Die zu versiegelnden und zu überbauenden Flächen sollten reduziert und umfassende Maßnahmen, wie eine Dach- und Fassadenbegrünung, die u. a. eine Überhitzung des Gebiets und seines Umfelds mindern und die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet fördern, verbindlich festgesetzt werden.
- Für die umfassenden Baumrodungen und den geplanten hohen Versiegelungsgrad im Gebiet sollten deutlich mehr Bäume als Ersatz gepflanzt werden, als bisher festgesetzt, und auch bei der Anlage der Grünflächen sollten arten- / insektenfreundliche Maßnahmen berücksichtigt werden (z. B. Bereiche als Blühwiese anlegen).
- Die Darstellung der Bauflächen, insbesondere vor dem Hintergrund der sehr hohen baulichen Dichte, widerspricht außerdem dem im Regionalplan der Region Würzburg dargestellten Trenngrün (s. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“), weshalb die Planung insbesondere

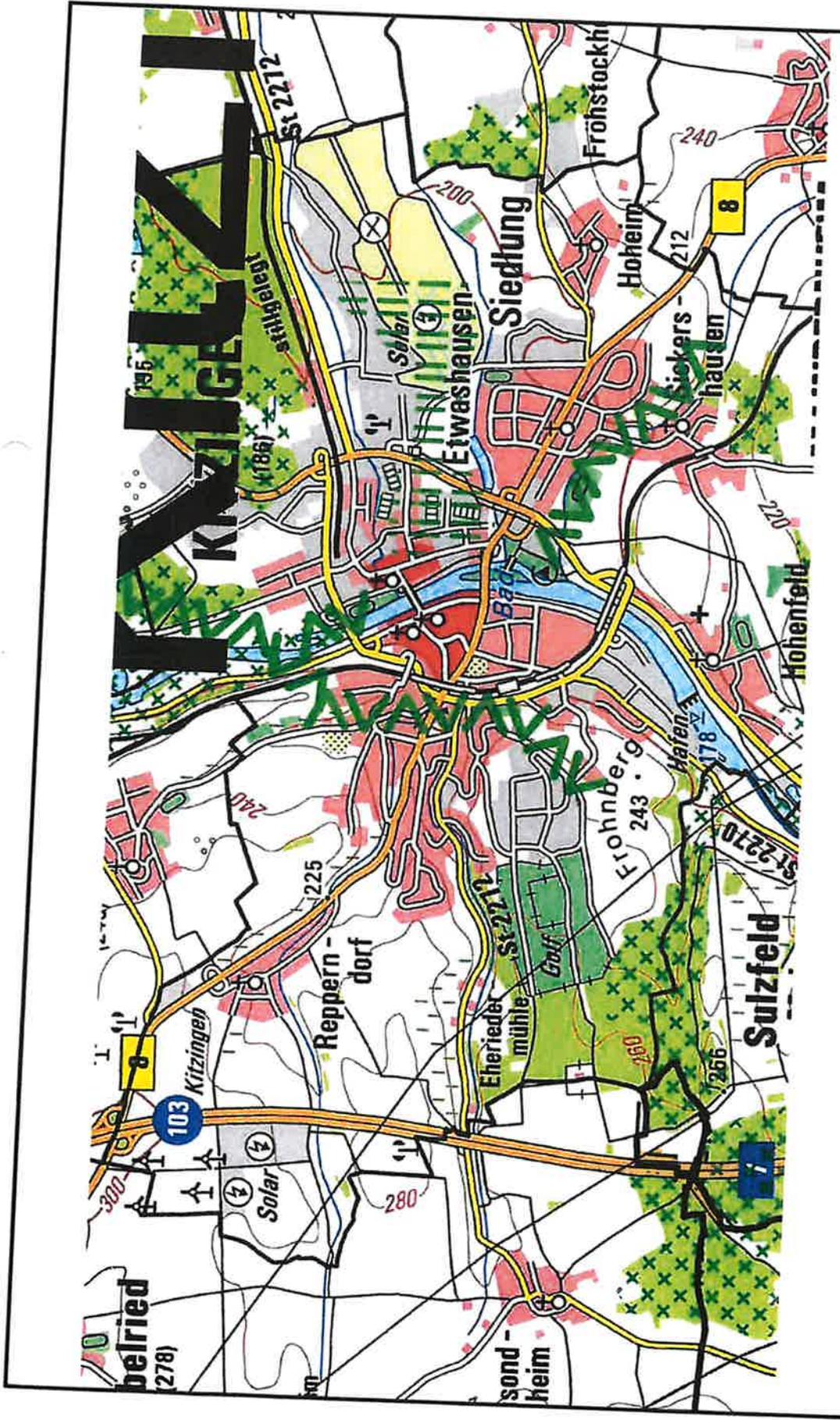
hinsichtlich der Auswirkungen auf die Funktionen dieses Trenngrüns (u. a. ökologische Funktion, klimatischer Ausgleich / Luftverbesserung) kritisch zu bewerten ist.

- **Lärm:** Aufgrund der dichten Bebauung (dadurch auch entsprechend große Anzahl an Wohnungen und zukünftigen Bewohnern), der geplanten Nutzungen (Wohnen, Kindergarten) und der damit verbundenen hohen Anzahl zukünftiger Fahrzeugbewegungen (Insbesondere auch durch Bringen und Abholen der Kindergartenkinder) werden mit dem Planungsvorhaben verbundenen Verkehrsaufkommen negative Auswirkungen (Lärm) auf die bestehenden Anlieger befürchtet, was im Bebauungsplan bisher keine Berücksichtigung findet, weshalb Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben werden. Es wird eine gutachterliche Überprüfung und bei Bedarf das Ergreifen entsprechender Schutzmaßnahmen für die Anlieger gefordert. Darüber hinaus wird angeregt, alternative Erschließungsmöglichkeiten zu prüfen (Zufahrt in die Tiefgarage weiter unterhalb am Stelzweg?), die ggf. mit geringeren Auswirkungen auf Anlieger verbunden wären.
- Bitte den Bund Naturschutz beteiligen

Wir bitten die Stadt Kitzingen, die genannten Punkte im Rahmen der Bauleitplanung zu überprüfen und zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen





**Rauminformationssystem Bayern**

Maßstab 1 : 40763,8 (1cm = 407,638 m Breite = 11,014 km Höhe = 5,490 km)

## Aktenvermerk

24.02.2021

Von: SG 61

über:

an:

Abdruck an:

Ort: *Bevamt*

Datum: *24.02.2021*

Teilnehmer:

**Steigweg**

Eingruchschreiben von Rt fischerbis erste März - Woche  
möglich? Rücksprache

- Problem bei der Zufahrt hinsichtlich Steigener  
Verkehr durch KiBA
- Übergang → Gefahrenstelle, kein sicherer Übergang  
möglich; Gesteigerte Gefahr im Winter → Glätte
- Lärmbelastigung für Anwohler - Steigung durch  
LKW-Verkehr → keine Lärmbarrriere geplant  
in dieser Richtung Seite
- Beeinträchtigung der Fischleiftzucht durch Abholzung  
der Grünflächen

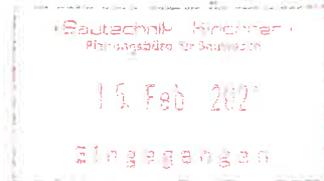
**Von:**  
**Gesendet:**  
**An:**  
**Betreff:**

Montag, 15. Februar 2021 15:39  
Bautechnik-KIRCHNER  
1. Änd. des BPlans Nr. 72 "Steigweg" der Stadt Kitzingen, BL-4-2021

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zu Ihrer Anfrage teilen wir mit:

### ÖPNV



Eine direkte ÖPNV-Erschließung ist mit dem Landkreis-ÖPNV leider nicht möglich, da unsere Linien diesen Bereich nicht tangieren. Am Bahnhof befindet sich die nächste Linienhaltestelle. Eine direkte Erschließung wäre nur mit einem Stadtbus bzw. mit dem AST der Stadt Kitzingen möglich.

### Kommunale Abfallwirtschaft

Das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft ist erstmals mit der o. g. Maßnahme befasst. Wir nehmen aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammelungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV-Information 214-033), müssen die Behälterstandplätze durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.
3. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.
4. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mind. 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach § 32 StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben. Die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RAST 06).
5. Straßen müssen eine lichte Durchfahrthöhe von mind. 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste, Straßenlaternen etc. dürfen nicht in das Lichttraumprofil ragen. Etwaige Bodenschwellen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können inkl. ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug.
6. Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle sowie für Bankette ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen des Fahrzeugs gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge sind zu beachten. An Ein- und Ausfahrten sowie bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Parkflächen und Bäumen, müssen Straßen so bemessen sein, dass mind. die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind.

7. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten:

#### Wendekreis / Wendeschleife

- Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge
- Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife
- Berücksichtigung der Schlepplurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge
- **Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m**
- Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“

In Ausnahmefällen, etwa aufgrund der Topografie oder bereits vorhandener Bausubstanz, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, wie Wendehämmer, zulässig. Auch bei der Planung von Wendehämmern ist für die Kalkulation der Radien eine Schlepplurve für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zugrunde zu legen. In jedem Fall ist die Voraussetzung, dass ein Wenden mit ein- bis maximal zweimaligem Zurücksetzen möglich sein muss. Dies gilt nicht als Rückwärtsfahrt und ist daher zulässig.

#### Gesundheitsamt

nach Eingang und Durchsicht der Unterlagen ist festzustellen, dass das von der Änderung betroffene Plangebiet bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Kitzingen angeschlossen ist. Den Ausführungen und Empfehlungen der Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm des Instituts Wölfel vom 18.11.2020 schließt sich das Gesundheitsamt vollumfänglich an.

#### Jugendamt

Nachstehend nimmt die Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen im Landkreis Kitzingen zum im Betreff genannten Bauleitplanverfahren der Stadt Kitzingen Stellung:

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt auf einem größtenteils ungenutzten Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet zur Errichtung einer Wohnanlage mit vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden sowie innenliegenden Zufahrtswegen und Pkw-Stellflächen umzusetzen. Der Entwurfsbegründung zu Folge soll damit sowohl Kitzingern als auch Menschen aus der Region die Möglichkeit eröffnet werden, Wohnraum zu finden. Ergänzend ist im nordwestlichen Grundstücksteil die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant. Die Bedarfssituation im Hinblick auf notwendige Betreuungsplätze in Kindertageseinrichtungen ist in der Stadt Kitzingen bereits seit geraumer Zeit recht angespannt. So bemüht sich die Stadt aktuell besonders, bestehende Kindertageseinrichtungen um weitere Betreuungsplätze erweitern zu können. Aufgrund der baulichen Situation vieler Kindertageseinrichtungen ist eine Erweiterung jedoch ohne Weiteres oftmals nicht möglich und freie Bauflächen sind im Stadtgebiet nur schwer auszumachen.

Vor diesem Hintergrund begrüßt die Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen des Landkreises Kitzingen, dass gemeinsam mit der Wohnanlage eine Kindertageseinrichtung geplant und errichtet werden soll. Aufgrund der uns vorliegenden Planungsunterlagen lassen sich keine Rückschlüsse auf die angedachte Zahl der Wohneinheiten ziehen, weshalb die bedarfsorientierte Bewertung im Hinblick auf weitere, dadurch notwendige Betreuungsplätze, nicht möglich ist. Das soll jedoch das Vorhaben der Stadt Kitzingen, nämlich die Schaffung von Wohnraum und gleichzeitig dringend notwendigen Betreuungsplätzen nicht abwerten.

Die Stadt Kitzingen wird gebeten, zeitnah nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens mit der Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen zur weiteren Abstimmung der Kindertageseinrichtung im überplanten Bereich Kontakt aufzunehmen.

Nach Auffassung der Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ in Kitzingen keine Bedenken.

## Technischer Umweltschutz

Der Bebauungsplan „Steigweg“ soll geändert werden, und parallel dazu wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

Das Bebauungsplangebiet soll künftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Es ist mehrgeschossige Wohnbebauung geplant.

Wegen der konkreteren Planung wird allein auf die Änderung des Bebauungsplans eingegangen.

Bekannter Maßen ist der Planbereich erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, insbesondere von der Bahnstrecke.

Zu dem Bebauungsplanverfahren wurde eine lärmtechnische Untersuchung eingeholt. Die Erheblichkeit der Lärmbelastung wird darin deutlich aufgezeigt.

Es lässt sich aber nicht erkennen, ob Störwirkungen, die zusätzlich zu den Lärmwirkungen einer freien Gleisstrecke in Bahnhofsbereichen auftreten, berücksichtigt sind. Zu denken ist beispielsweise an Bremsgeräusche, Lautsprecherdurchsagen etc.

Dass Schallschutz notwendig ist, ist zweifelsfrei.

Bei neu auszuweisenden Wohngebieten in erheblich lärmbelasteten Bereichen sollte (zunächst) aktiver Schallschutz Vorrang vor passivem haben.

Aktiver Lärmschutz ist an der zulässigerweise möglichen Bebauung auszulegen, also nach der ausschöpfbaren Dimensionierung der Bebauung, insbesondere der maximal möglichen Gebäudehöhe, aber auch nach der Situierung von Gebäuden innerhalb der Planfläche (Anordnung, Auslegung, Staffelung usw.).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Trotzdem scheinen die Planzeichnungen (zumindest die in der Planbegründung) auf eine konkrete Bebauungs-/Gebäudeplanung abzustellen; dem folgt entsprechend die schalltechnische Untersuchung. Wenn der Schallschutz, insbesondere aktive Schallschutzmaßnahmen, auf konkrete Bauausführungen abstellt, sollte konsequenter Weise die dabei zugrunde gelegte Bebauung entsprechend festgeschrieben werden.

Ansonsten hat die Schallschutzplanung die insgesamt mögliche zulässige Bebauung innerhalb des Plangebiets zu betrachten. Wie schon gesagt und so auch in der Lärmbetrachtung angeführt, sollte bei der Ausweisung von Wohngebieten in erheblich lärmbelasteten Bereichen aktiver Schallschutz Vorrang vor passivem Schallschutz haben.

Die Abwägungsentscheidung über konkrete Lärmschutzmaßnahmen, und grundsätzlich für die Bauleitplanung an sich, obliegt allein der Stadt Kitzingen als plangebende Gemeinde, und nicht einem Planungsbüro oder sonstigen an der Planung Beteiligten.

Wahrscheinlich ist wegen der angedachten Höhen der Gebäude allein mit aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wand/Wall) kein hinreichender Lärmschutz erreichbar.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme sieht die Planung eine lediglich 2 m hohe Schallschutzwand vor, die eigentlich nur das Erdgeschoss der vorderen Gebäudezeile abschirmt.

In der schalltechnischen Untersuchung wird angeführt, dass eine höhere Schallschutzwand zur Reduzierung der Immissionen in den Obergeschossen aufgrund der räumlichen Situation mit städtebaulich vertretbarem Aufwand nicht zielführend wäre.

Eine solche Feststellung sollte der Abwägungsentscheidung der Gemeinde überlassen bleiben. Entsprechend obliegt es der gemeindlichen Planungshoheit, die zulässige Bebauungsstruktur/Kubatur, so auch max. Gebäudehöhen, vorzugeben.

Der vorgesehene aktive Schallschutz ist im Wesentlichen nur in Richtung der Bahnstrecke/Westtangente gedacht, und nicht viel weiter umgreifend verlängert, beispielsweise nicht um einiges Mehr entlang des Steigwegs. In dem Zusammenhang erscheint es in sich nicht stimmig, dass die zulässige Fahrgeschwindigkeit auf dem Steigweg wohl sicher auch aus Lärmschutzerwägungen erst jüngst auf 30 km/h beschränkt wurde. Im Vergleich zum Lärm, der von der Bahnstrecke und der Westtangente auf das Plangebiet einwirkt, ist der Lärmbeitrag vom Steigweg - auch ohne diese Geschwindigkeitsbegrenzung - hier nahezu vernachlässigbar.

Den vorliegenden Unterlagen lässt sich nicht entnehmen, dass die Stadt Kitzingen über die Ausgestaltung und

Dimensionierung, insbesondere über abgestimmte Höhen von zu schützenden Wohngebäuden und zu aktivem Schallschutz (Wand/Wall, ggf. in Kombination) konkrete plangebende Vorgaben gemacht hat.

Zu beachten ist, dass in der schalltechnischen Untersuchung eine Schallabschirmung für rückwärtige Gebäude innerhalb des Plangebiets durch vorgelagert geplante Gebäude betrachtet wurde. Die Berücksichtigung einer solchen Lärminderung setzt voraus, dass zumindest der Gebäuderiegel der ersten Gebäudezeile Richtung Bahnlinie bereits (vollständig) besteht, bevor dahinterliegende Wohnnutzung aufgenommen wird. Eine entsprechende Regelung, die dies sicherstellt, ist den vorliegenden Planungsunterlagen nicht zu entnehmen. Wesentliche Aspekte zur Berücksichtigung und zur Festlegung von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm im Rahmen der Bauleitplanung können folgenden Gerichtsentscheidungen entnommen werden: BVerwG 4 CN 2.06 vom 22. März 2007, OVG Lüneburg (1. Senat) 1 MN 147/19 vom 21.02.2020, Hessischer VGH 4 C 694/10.N vom 29.03.2012, OVG Rheinland-Pfalz 8 C 11785/03.OVG vom 31.03.2004, VGH Baden-Württemberg 3 S 942/10 vom 19.10.2011, Bayerischer VGH 1 NE 14.1548 vom 30.10.2014.

Für den für die vorliegende Planung insgesamt zusätzlich erforderlichen passiven Schallschutz kann ein Abwägungsspielraum in Betracht kommen, wie er u. a. im bekannten Schreiben des Bayer. Innenministeriums „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ (IMS vom 25.07.2014, Az. IIB5-4641-002/10) aufgezeigt ist. Ob dabei, wie es laut der lärmtechnischen Untersuchung die DIN 4109 offensichtlich für möglich hält, ein pauschaler Abzug von 5 dB(A) bzgl. der Lärmeinwirkung von Schienenlärm vertretbar und sachgerecht ist (was dem früherem und inzwischen weggefallenen s. g. Schienenbonus entspricht, siehe dazu auch das IMS), bleibt dahingestellt. Jedenfalls ist laut IMS sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Dazu führt die Anmerkung im Beiblatt zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Folgendes an: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Mit Erstaunen wird zu Kenntnis genommen, dass Unterlagen aus Behördenakten verschiedener und unterschiedlicher Verwaltungsverfahren untereinander verwendet werden oder gar allgemein zugänglich sind. Dem hier beteiligten Lärminstitut (privater Dritter!?) liegt nämlich nach der Quellenangabe in der lärmtechnischen Untersuchung eine immissionsschutzfachliche Stellungnahme vor, die aus einem Baugenehmigungsverfahren für einen benachbarten Gewerbebetrieb stammt. Diese Stellungnahme geht vermutlich nicht auf Immissionen ein, die von dem besagten Betrieb an der benachbarten vorhandenen Schießanlage zu erwarten sind, weil damals die Schießanlage sicherlich nicht als schutzbedürftiger Immissionsort zu betrachten war.

#### Untere Naturschutzbehörde

##### **Vorab zu Klärung:**

**Wird von der Stadt Kitzingen auch von der Regierung von Unterfranken – Höhere Naturschutzbehörde, SG 51 – eine naturschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan eingeholt, gelten die Aussagen der Regierung, insb. zum Artenschutz, vorrangig.**

##### **Vorbemerkung:**

Im Verfahren nach § 13a BauGB muss die Eingriffsregelung nicht angewendet werden, wenn die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB eingehalten werden. Diese bedeutet, dass tatsächliche Verluste an Lebensraum nicht ausgeglichen / ersetzt werden muss. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, dass von den insg. ca. 1,1 ha Feldgehölz- /Waldfläche insg. ca. 0,8ha Lebensraum „Wald“ (Jungwald, teilweise größere Bäume, mit Efeu bewachsene Bäume) gerodet werden sollen und damit aus dem „Innenbereich“ der Stadt verschwinden. Die Gesetzgebung gibt her, dass für den Verlust an Grünstrukturen bis hin zu kleinen Waldstücken, wie im vorliegenden Fall, keine Wiedergutmachung an die Natur über die sog. Eingriffsregelung erfolgen muss. Es liegt also allein in der Verantwortung der Kommunen hier für einen adäquaten Ausgleich an Baumflächen zu sorgen. Durch die Erschließung der Innenstadt mit Wohngebieten und Bauflächen, durch Straßen wie die Westtangente etc. verschwanden und verschwinden nach und nach die grünen Oasen aus der Innenstadt (siehe auch Grundstück Fl.Nr. 1596) ohne jeglichen Ausgleich. Auch in den privaten Gärten und Hinterhöfen werden die alten Bäume, die das Stadtbild mitprägen und auch zur Erhaltung der Artenvielfalt beitragen, altersbedingt nach und nach verschwinden. Ob sie jemals wieder nachgepflanzt werden ist fraglich. Eine Baumschutzverordnung ist nicht vorhanden. So liegt die Hoffnung allein auf den öffentlichen Flächen (z.B. Rosengarten, Hindenburgring (B8), am Main, am Bahnhof und weitere) als Bereiche für die Erhaltung älterer Bäume. Doch damit allein lässt sich wahrscheinlich die Artenvielfalt nicht erhalten.

So werden nach und nach Vogelarten wie Kleiber, Baumläufer, Buntspecht usw. aus der „Innenstadt“ verschwinden. Denn solche Vogelarten benötigen einen alten Baumbestand in einigermaßen zusammenhängenden Grünöasen. Der Verlust an Insektenarten geht analog einher.

Zweifellos leistet die Stadt ihren Beitrag zur Erhaltung der Artenvielfalt in Bezug auf den Zuzug von Arten wie z.B. der Saatkrähe oder auch beim Biber. Dies ist unbestritten.

Doch in der Innenstadt ist ein schleichender Verlust an alten Bäumen und Grünbeständen und damit an Arten zu erwarten. Es wird vorgeschlagen hier gegenzusteuern.

#### **Beschreibung des Vorhabens sowie vorgelegte Unterlagen:**

Das Plangebiet ist ca. 2ha groß. Die überbaute Fläche soll ca. 0,6ha nicht übersteigen.

Auf einem mittlerweile rel. stark verwilderten Grundstück einschließlich vorhandener Bebauung und Schotterflächen, soll eine Wohnbebauung mit bis zu ca. 16m hohen Wohnblocks ermöglicht werden.

Es sind umfangreiche Gehölzrodungen und Bodenbewegungen geplant.

Im Westen des Plangebietes wurde auf Grund der naturschutzfachlichen Wertigkeit schon vor über 30 Jahren ein ca. 10m breiter Gehölzstreifen in die amtliche Biotopkartierung übernommen (ca. 0,3 ha). Dieser Streifen setzt sich auf Grund des Alters der Gehölze etwas vom übrigen Gehölzbestand (ca. 0,8 ha), der gerodet werden soll, ab. Den Gehölzbeständen vorgelagert ist eine mehr oder weniger artenreiche Gras- und Krautflur, die als Saum wertvolle Lebensraumfunktionen übernimmt. Die Gehölze selbst bestehen meist aus rel. jungen Gehölzen. Darin eingebunden sind ältere, stärkere Bäume, die auch z.T. mit Efeu bewachsen sind. Die Gehölzbestände sind rel. strukturreich mit viel krautreichem Unterwuchs.

#### **Zu beachten ist das besondere Artenschutzrecht - § 44 ff BNatSchG.**

Durch diese Bauleitplanung zur Innenentwicklung wird aus naturschutzrechtlicher Sicht das Artenschutzrecht berührt. Auch bei einem Bauleitplan zur Innenentwicklung muss der § 44 BNatSchG beachtet werden. Deshalb ist hierzu im Rahmen der Bauleitplanung ein Nachweis zu erbringen. Dies wurde der Stadt Kitzingen bereits mit E-Mails im Januar 2020 mitgeteilt. Die im Gesetz enthaltenen Verbote sind zu vermeiden oder bei Eintreten der Verbote auszugleichen.

In der Begründung (S. 9 Punkt 1.7.2, S. 14 Punkt 1.11) wurde darauf hingewiesen, dass zum nächsten Verfahrensschritt die artenschutzrechtlichen Untersuchungen vorgelegt und beachtet (Begründung S. 13 Punkt 1.9.5) werden:

Es ist im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, in der die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach Artenschutzrecht beschrieben und dargelegt werden. Die Vorgaben aus dieser Prüfung sind vor, während und nach der Umsetzung des Bauleitplanes zu beachten und umzusetzen. Es wird deshalb dringend empfohlen eine ökologische Baubegleitung zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beauftragen.

Es ist zu gewährleisten, dass bei der Erschließung und im Folgenden bei den (einzelnen) Bauvorhaben die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung, Zerstörung) unter Beachtung des § 44 Abs. 5 BNatSchG eingehalten werden.

Auf dieser Fläche ist neben Schmetterlingen, Wildbienen, Heuschrecken, Käfern etc.pp. (dies betrifft das allgemeine Artenschutzrecht nach § 39 BNatSchG) auch mit besonders und streng geschützten Arten (nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) wie der Zauneidechse und europäischen Vogelarten (Hecken-, Baum-, Baumhöhlen- und Gebüschbrüter) zu rechnen. Fledermäuse verstecken sich u.U. in den Efeubäumen und nutzen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit den Luftraum zur Nahrungssuche. Die Zauneidechse, die, wie die Fledermäuse und die Vogelarten, noch zu kartieren ist, ist bei den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gebührend zu berücksichtigen. Die Vögel nutzen diese Waldbestände als Nahrungs- und Brutraum. Die zu fällenden Bäume sind vor den Fällarbeiten auf Baumhöhlen und Dauernester zu untersuchen.

#### Zur Störung nach § 44 Abs. 1 Ziffer 2 BNatSchG:

*Erhebliche Störungen streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sind während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit verboten. Der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art darf nicht verschlechtert werden. Dies kann u.a. durch die Wahl eines geeigneten Ausführungszeitpunktes (z. B. außerhalb der Brutzeit bzw. Aufzuchtzeit der Jungen) gewährt werden.*

#### Zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG:

*Es ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. In diesen Gehölzbeständen mit vorgelagerter Gras- und Krautflur ist mit einem Vorkommen von besonders geschützten, europäischen Vogelarten und der Zauneidechse zu rechnen. Betroffenheiten sind zu vermeiden. Der Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist adäquat auszugleichen. Es sollten externe Ausgleichsflächen in Erwägung gezogen werden. Denn durch die zu erwartenden Störungen in Wohngebieten und durch den Verlust an zusammenhängenden Gehölzbeständen auf der Fläche kann für die dort zu erwartenden Arten kein Lebensraumerersatz, kein Ausgleich in Hausgärten oder ähnlichen gärtnerisch gestaltendem Abstandsräumen geschaffen werden.*

Die Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Belangen könnten je nach Ergebnis folgendermaßen formuliert werden:

Hierbei ist vorab die Ausgleichsmaßnahme für den Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu klären und festzusetzen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 39 Abs. 5 BNatSchG i.V.m. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG sind:

- erforderliche Gehölzrückschnitte nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. (wurde bereits festgesetzt!)
- bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung, nur außerhalb der Brutzeit von 01.10. bis 28.02. zulässig. Muss mit baulichen Maßnahmen zwingend in der Brutzeit begonnen werden, ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Bereich des Baufeldes brüten und keine Zauneidechsen und andere besonders und streng geschützte Arten vorhanden sind. Hierzu ist ein Fachbüro / ein Fachmann zu beauftragen, der die Kartierung dokumentiert und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorlegt.
- Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden sind (Stand der Technik), die Insekten nicht anziehen.

#### Bemerkungen:

Zu beachten ist, dass durch die Erschließung mit dem Mischwasserkanal u.U. weitere Gehölzrodungen erfolgen werden, die nicht im Bebauungsplan (-verfahren) behandelt wurden.

Für Insekten könnte man blütenreiche Mischungen (autochthoner Herkunft) am Rand der Gehölzflächen und auch auf den Tiefgaragenflächen ansäen und im Rahmen eines extensiven Mähkonzepts pflegen.

Für die Anlage von Biotopbausteinen (z.B. für Reptilien) könnte auch Material wie Wurzelstöcke, Holzstämme und Strauchschnittmaterial, das bei der Rodung ausreichend anfällt, eingesetzt werden. Je nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist u.U. mit der höheren Naturschutzbehörde – Regierung von Unterfranken – abzustimmen, ob eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder sogar eine Befreiung nach § 67 BNatSchG i.V.m. Art. 56 BayNatSchG für die Umsetzung des Bauleitplanes erforderlich ist.

#### Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

keine Einwände

#### Bodenschutzbehörde

**Keine Eintragung im Altlastenkataster**

#### Allgemeiner Hinweis

Falls Sie Fragen haben, stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sonstige (ALE, Eisenbahn, PlaFe usw.)

Tel: [REDACTED]  
Fax: +49 (9321) 928-6199  
E-Mail: [REDACTED]



**Landratsamt Kitzingen**  
Kaiserstraße 4  
97318 Kitzingen

Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur elektronischen Kommunikation

**A H A + L – Abstand, Hygiene, Alltagsmaske und Lüften – Und ALLE machen mit**



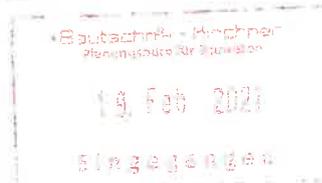
**Think before print !**

Sie sparen pro Seite 15g Holz, 260ml Wasser, 5g CO<sub>2</sub> und 0,054 kWh Energie, wenn Sie diese E-Mail nicht ausdrucken!

# Regionaler Planungsverband Würzburg

Regionaler Planungsverband  
c/o Landratsamt Main-Spessart, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt

Bautechnik-KIRCHNER  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom SB/DHe 12.01.2021	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen 616 - [REDACTED]	Tel. [REDACTED] Fax [REDACTED] E-Mail [REDACTED] www.region-wuerzburg.de	Zimmer- Nr. 009	Marktplatz 8 97753 Karlstadt 19.02.2021
--	--	---	--------------------	---

**Berichtigung des Flächennutzungsplanes (45. Änderung) und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Steigweg“, Stadt Kitzingen**  
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB**  
**Regionalplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht eine Nutzungsänderung von Mischgebiet in Wohngebiet vor. In dem Wohngebiet mit einem Umgriff von ca. 2,07 ha sollen fünf mehrgeschossige Gebäudekomplexe einschließlich Parkflächen, Tiefgaragen sowie ein Kindergarten errichtet werden. Das bisher auf der Fläche vorhandene Schützenhaus soll abgerissen und an der Großlangheimer Straße neu errichtet werden.

Der Regionale Planungsverband Würzburg nimmt dazu im Folgenden Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Vorsitzende des Verbandes  
Sabine Sitter

Bankverbindung:  
IBAN: DE 06 79050000 0190006155  
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

## 1. Trenngrün

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Trenngrüns (vgl. Ziel B 3.1.1 und 3.1.2 RP2 i.V.m. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“). Diese Grün- und Freiflächen sollen in dicht besiedelten Gebieten Ordnungsfunktionen erfüllen, Freiflächenausgleich bieten, der Luftverbesserung und -erneuerung dienen sowie Erholungsflächen bereitstellen.

Für das betroffene Gebiet besteht allerdings bereits lange ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der diese Fläche als Mischgebiet ausweist. Hierzu haben wir seinerzeit aufgrund der damals schon vorhandenen Bebauung und unter der Voraussetzung der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde unsere raumordnerischen Bedenken im Hinblick auf das Trenngrün zurückgestellt. Grundsätzliche Einwendungen werden daher nicht erhoben.

Es wird aber angeregt, die Nutzung der Fläche so zu gestalten, dass möglichst viele dieser o.g. Funktionen (Trenngrün) erhalten bleiben. Ferner ist das Trenngrün im weiteren Verlauf nach Süden in seinen Funktionen zu erhalten.

So wird eine Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand grundsätzlich begrüßt und entspricht dem Ziel 3.2 LEP, in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale möglichst vorrangig zu nutzen. Ohne diesen Vorrang der Innenentwicklung grundsätzlich in Frage zu stellen, sind bei der Umsetzung konkreter Konzepte jedoch die wichtigen Funktionen, die Natur und Landschaft im besiedelten Bereich übernehmen, zu berücksichtigen. Der überwiegende Bereich außerhalb der bestehenden Bebauung wird von einem Wäldchen eingenommen, das sich weiter nach Süden über die Westtangente hinaus bis zum Wohngebiet am „Unteren Hammerstielweg“ erstreckt. Diese Grün- und Freiraumstrukturen im Siedlungsgebiet von Kitzingen bieten Rückzugsraum für zum Teil auch gefährdete Tier- und Pflanzenarten (Hecken und Wäldchen Biotop Nr.: 6226-0148; Teilflächen in ASK Vögel erfasst), bieten Raum für Erholung und Naturerleben am Wohnstandort, gliedern den Siedlungsraum und verbessern die Luftqualität und das Stadtklima. Diese Funktionen gewinnen aufgrund des Klimawandels zunehmend an Bedeutung. Derartige Flächen sind in der Regel keine geeigneten Flächen für eine Nachverdichtung und sind erhaltungswürdig (Begründung zu Ziele 3.2 LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Das gibt auch Ziel B I 3.1.4 RP2 vor, wonach im innerörtlichen Bereich der Maintalgemeinden auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände im Zuge der Bauleitplanung verstärkt gewirkt werden soll. Auch sollen klimarelevante Freiflächen von einer Bebauung freigehalten werden (Grundsatz 1.3 LEP).

Hier gilt es das Leitbild einer „doppelten Innenentwicklung“ umzusetzen, wonach eine Verdichtung im Bestand zu koppeln ist mit einer Erhaltung und Entwicklung der Grün- und Freiraumstrukturen im Siedlungsgebiet und deren Entwicklung zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft. Dieser Aspekt wird auch bei Fortschreibung und Aktualisierung der Regionalen Grünzüge und Trenngrüns im Regionalplan im Vordergrund stehen. Fest steht schon jetzt, dass diese Fläche mit ihren Grün- und Freiraumstrukturen aus fachlicher Sicht weiterhin eine

große Rolle spielen wird, bildet sie doch den Anknüpfungspunkt für ein übergeordnetes Freiraumsystem (Grünzug) zum Frohnberg und den Maintalhängen.

Aufgrund der besonderen Bedeutung dieser Siedlungsfläche – im Spannungsfeld zwischen Innenentwicklung und Erhaltungswürdigkeit städtischer Freiflächen – regen wir an, über eine Nachverdichtung im östlichen Bereich unter Erhalt der Grünstrukturen im westlichen Bereich nachzudenken.

## 2. Artenschutz

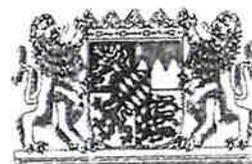
Für die Nachverdichtung ist die Rodung von altem Baumbestand erforderlich. In diesem Kontext wird auf den Grundsatz 7.1.6 LEP verwiesen, wonach Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden sollen. Der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde ist daher besonderes Gewicht beizumessen.

Mit freundlichen Grüßen



Verbandsvorsitzende

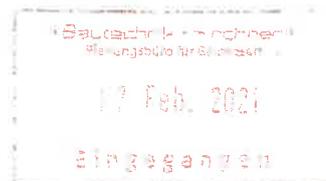
# REGIERUNG VON UNTERFRANKEN



Regierung von Unterfranken 97064 Würzburg

Per E-Mail ([mail@bautechnik-kirchner.de](mailto:mail@bautechnik-kirchner.de))

**Bautechnik Kirchner**  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach



Ihre Zeichen,  
Ihre Nachricht vom  
12.01.2021

Unser Zeichen (bitte angeben)  
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter  
24-8314.1304-2-3-40 (FP)  
24-8314.1304-2-33-2 (BP)

Telefon (09 31)

Telefax (09 31)

Zi.-Nr.

Datum

380-2288

H294

17.02.2021

**Berichtigung des Flächennutzungsplanes (45. Änderung) und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Steigweg“, Stadt Kitzingen**  
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB**  
**Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht eine Nutzungsänderung von Mischgebiet in Wohngebiet vor. In dem Wohngebiet mit einem Umgriff von ca. 2,07 ha sollen fünf mehrgeschossige Gebäudekomplexe einschließlich Parkflächen, Tiefgaragen sowie ein Kindergarten errichtet werden. Das bisher auf der Fläche vorhandene Schützenhaus soll abgerissen und an der Großlangheimer Straße neu errichtet werden.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt dazu in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange im Folgenden Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beach-

**Postfachadresse**

Regierung von Unterfranken  
Postfach 83 49  
97013 Würzburg

Bankverbindung  
BIC: BYLADE33  
IBAN: DE7570050000001190316

**Hausadresse**

Regierung von Unterfranken  
Peterplatz 9  
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5  
Haltestelle Neubastraße

**Dienstgebäude**

H = Peterplatz 9  
S = Stephanstraße 2  
G = Georg-Eydel-Str. 13  
A = Albert-Einstein-Str. 1  
HC = Hörleingasse 1

**Telefon (09 31) 3 80 - 00**

Fax (09 31) 3 80 - 22 22

E-Mail [poststelle@reg-ufz.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ufz.bayern.de)  
Internet <http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

**Sie erreichen uns in den Kernzeiten**

Mo - Do 8:30 - 11:30 Uhr  
13:30 - 16:00 Uhr  
Fr 8:30 - 12:00 Uhr  
oder nach telefonischer Vereinbarung

ten bzw. zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

#### 1. Trenngrün

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Trenngrüns (vgl. Ziel B 3.1.1 und 3.1.2 RP2 i.V.m. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“). Diese Grün- und Freiflächen sollen in dicht besiedelten Gebieten Ordnungsfunktionen erfüllen, Freiflächenausgleich bieten, der Luftverbesserung und –erneuerung dienen sowie Erholungsflächen bereitstellen.

Für das betroffene Gebiet besteht allerdings bereits lange ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der diese Fläche als Mischgebiet ausweist. Hierzu haben wir selnerzeit aufgrund der damals schon vorhandenen Bebauung und unter der Voraussetzung der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde unsere raumordnerischen Bedenken im Hinblick auf das Trenngrün zurückgestellt. Grundsätzliche Einwendungen werden daher nicht erhoben.

Es wird aber angeregt, die Nutzung der Fläche so zu gestalten, dass möglichst viele dieser o.g. Funktionen (Trenngrün) erhalten bleiben. Ferner ist das Trenngrün im weiteren Verlauf nach Süden in seinen Funktionen zu erhalten.

So wird eine Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand grundsätzlich begrüßt und entspricht dem Ziel 3.2 LEP, in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale möglichst vorrangig zu nutzen. Ohne diesen Vorrang der Innenentwicklung grundsätzlich in Frage zu stellen, sind bei der Umsetzung konkreter Konzepte jedoch die wichtigen Funktionen, die Natur und Landschaft im besiedelten Bereich übernehmen, zu berücksichtigen. Der überwiegende Bereich außerhalb der bestehenden Bebauung wird von einem Wäldchen eingenommen, das sich weiter nach Süden über die Westtangente hinaus bis zum Wohngebiet am „Unteren Hammerstielweg“ erstreckt. Diese Grün- und Freiraumstrukturen im Siedlungsgebiet von Kitzingen bieten Rückzugsraum für zum Teil auch gefährdete Tier- und Pflanzenarten (Hecken und Wäldchen Biotop Nr.: 6226-0148; Teilflächen in ASK Vögel erfasst), bieten Raum für Erholung und Naturerleben am Wohnstandort, gliedern den Siedlungsraum und verbessern die Luftqualität und das Stadtklima. Diese Funktionen gewinnen aufgrund des Klimawandels zunehmend an Bedeutung. Derartige Flächen sind in der Regel keine geeigneten Flächen für eine Nachverdichtung und sind erhaltungswürdig (Begründung zu Ziele 3.2 LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Das gibt auch Ziel B I 3.1.4 RP2 vor, wonach im innerörtlichen Bereich der Maintalgemeinden auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände im Zuge der Bauleitplanung verstärkt gewirkt werden soll. Auch sollen klimarelevante Freiflächen von einer Bebauung freigehalten werden (Grundsatz 1.3 LEP).

Hier gilt es das Leitbild einer „doppelten Innenentwicklung“ umzusetzen, wonach eine Verdichtung im Bestand zu koppeln ist mit einer Erhaltung und Entwicklung der Grün- und Freiraumstrukturen im Siedlungsgebiet und deren Entwicklung zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft. Dieser Aspekt wird auch bei Fortschreibung und Aktualisierung der Regionalen Grünzüge und Trenngrüns im Regionalplan im Vordergrund stehen. Fest steht schon jetzt, dass diese Fläche mit ihren Grün- und Freiraumstrukturen aus fachlicher Sicht weiterhin eine große Rolle spielen wird, bildet sie doch den Anknüpfungspunkt für ein übergeordnetes Freiraumsystem (Grünzug) zum Frohnberg und den Maintalhängen.

Aufgrund der besonderen Bedeutung dieser Siedlungsfläche – im Spannungsfeld zwischen Innenentwicklung und Erhaltungswürdigkeit städtischer Freiflächen – regen wir an, über eine Nachverdichtung im östlichen Bereich unter Erhalt der Grünstrukturen im westlichen Bereich nachzudenken.

## 2. Artenschutz

Für die Nachverdichtung ist die Rodung von altem Baumbestand erforderlich. In diesem Kontext wird auf den Grundsatz 7.1.6 LEP verwiesen, wonach Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden sollen. Der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde ist daher besonderes Gewicht beizumessen.

## 3. Hinweise

Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk betreffen u.a. die folgenden Festsetzungen, Planungen und Einrichtungen das Gebiet des Bauleitplanentwurfs; daher sollten, falls nicht bereits geschehen, auch die jeweils zuständigen Stellen bei der Aufstellung des Bauleitplans beteiligt werden: Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Kitzingen (Luftamt Nordbayern).

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung der betroffenen Bauleitplanentwürfe mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: [poststelle@reg-ufr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ufr.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

gez.





WWA Aschaffenburg - Postfach 11 02 63 - 63718 Aschaffenburg

- Per E-Mail -  
Bautechnik-KIRCHNER  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach

Ihre Nachricht  
12.01.2021

Unser Zeichen  
5-4622-KT141-6922/2021

Bearbeitung

Datum  
12.03.2021

Stadt Kitzingen am Main  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ in der Stadt Kitzingen, mit  
Berichtigung des Flächennutzungsplanes (45. Änderung) gemäß 13a BauGB  
frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg nimmt zu dem o.g. Vorhaben aus was-  
serwirtschaftlicher Sicht im Folgenden Stellung.  
(Zum zugehörigen Flächennutzungsplan wird nicht gesondert Stellung genommen)

### 1. Vorhaben

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt den Bebauungsplans „Steinweg“ abzuändern. An-  
lass ist die Anfrage einer Projektentwicklungsgesellschaft, die auf dem Grundstück  
Fl. Nr. 2071 der Gemarkung Kitzingen Wohnraum schaffen möchte.  
Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.



## **2. Wasserwirtschaftliche Belange**

### **2.1 Altlasten und Bodenschutz**

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

Darauf sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird dem Mutterboden großes Gewicht beigemessen. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

**Folgende Festsetzungen werden daher für erforderlich gehalten:**

*„Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.“*

*„Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorkundungsmaßnahmen.“*

Jährlich beträgt der Flächenverbrauch in Bayern zur obertägigen Förderung von Baumineralien rund 900 ha. Auf der anderen Seite sind gut die Hälfte des jährlich in Deutschland anfallenden Mülls Bauabfälle.

**Folgende Festsetzung wird daher für erforderlich gehalten:**

*„Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Informationen finden Sie unter [www.rc-baustoffe.bayern.de](http://www.rc-baustoffe.bayern.de).“*

## 2.2 Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Vom geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet, kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung und kein Vorranggebiet für die Wasserversorgung betroffen.

Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert werden. Dabei ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind, die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu überprüfen.

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

**Die textlichen Festsetzungen sind um folgenden Passus zu ergänzen:**

*„Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln.“*

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Diese Punkte sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

## 2.3 Abwasserentsorgung

Gemäß Begründung soll das anfallende Schmutzwasser über einen Neuanschluss an den Mischwasserkanal der Kläranlage zugeleitet werden, während das Niederschlagswasser in das Grundwasser versickert oder in Zisternen gespeichert werden soll. Dieser Ansatz ist im Hinblick auf den Klimawandel zu begrüßen und unseres Erachtens verpflichtend vorzugeben. Der Passus „nach Möglichkeit“ wäre somit zu streichen.

Als Notentlastung ist beabsichtigt die Zisternen an das öffentliche Entwässerungsnetz anzuschließen. Hierbei wird empfohlen bei Erreichen der Zisternenkapazität in erster Linie eine Entlastung mittels Versickerung anzustreben (siehe folgenden Punkt 2.4).

Im Vorfeld ist der zu erwartende Abwasseranfall abzuschätzen und zu überprüfen, ob die Kanalisation und die Kläranlage hierfür ausreichend bemessen sind. Hierzu sollten der Abwasserverband bzw. der Kläranlagenbetreiber gehört werden. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

## 2.4 Klimawandel

75% der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im niedrigen Bereich. Die Anzahl an Extremniederschläge nimmt deutlich zu. 10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht.

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan ist mit diesem Bauprojekt eine schadstoffarme und nachhaltige Bauweise angestrebt. Folgende Punkte passen somit perfekt in dieses Konzept.

Ein zentraler Punkt ist hierbei die Speicherung von Niederschlagswasser. Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert. Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände entgegenwirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich in das Grundwasser zu versickern. Hierfür sollten gezielt Flächen festgesetzt werden (§9 BauGB) um einen späteren Nutzungskonflikt zu vermeiden.

Hierbei wird empfohlen, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplans nachgewiesen ist, dass der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist. Es ist unter Anderem sicher zu stellen, dass der zu durchsickernde Boden frei von Belastungen (Z0) ist.

**Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:**

*„Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflä-*

chengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA - M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.“

Im Zuge des Klimawandels rückt das Thema Starkniederschläge mit den daraus resultierenden Oberflächenabflüssen zunehmend in den Fokus der Wasserwirtschaft. Im vorliegenden Fall dürfte aufgrund der flachen Topografie kein überaus großes Risiko durch Sturzfluten bestehen. Dennoch ist zu empfehlen die Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Dies sollte im Bebauungsplan entsprechend vermerkt werden.

Eine Aufnahme von Gründächern in die Bauleitplanung ist ein weiterer Punkt zur Anpassung an den Klimawandel. Neben dem ökologischen Ausgleich, der Dämm- und Kühlwirkung und einigen weiteren Vorteilen ist die Regenwasserspeicherung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nennenswert. Abhängig von Niederschlagsintensität und –dauer kann ein beträchtlicher Teil des Wassers im Gründachaufbau gespeichert werden und wieder verdunsten. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird somit verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung, die Fließgewässer und auch die Kläranlagen entlastet. Darüber hinaus kann sich für den Bauherrn im Zusammenhang mit einer gesplitteten Abwassergebühr eine finanzielle Entlastung ergeben.

Als großes Beispiel dient in Unterfranken das neue Logistikzentrum des Industrie Center Obernburg mit Bayerns größtem Biodiversitäts-Gründach.

Die Beschränkung auf Flach- und Pultdächer bietet hierfür eine hervorragende Grundlage.

**Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:**

„Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 70 % aller Dachflächen mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.“

Aufgrund des hohen Stellenwertes dieses Themas möchten wir an dieser Stelle zusätzlich auf die kürzlich vom bayerisch Umweltministerium veröffentlichte Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ hinweisen.

[www.stmuv.bayern.de/niedrigwasser.htm](http://www.stmuv.bayern.de/niedrigwasser.htm)

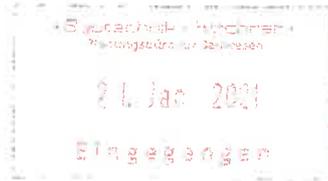
Das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Kitzingen und die Stadt Kitzingen erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.

Wir möchten Sie bitten uns am Ende des Bauleitplanverfahrens das Ergebnis der Abwägung durch den Stadtrat mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.





**BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Postfach 10 02 03 - 80076 München

**Bautechnik Kirchner  
Planungsbüro für Bauwesen**

**Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach**

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03  
80076 München

Tel: 089/2114-235 von 8 bis 12 Uhr  
Fax: 089/2114-407  
E-Mail: [beteiligung@blfd.bayern.de](mailto:beteiligung@blfd.bayern.de)

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
SB/DHe	14.01.2021	P-2021-350-1_S2	21.01.2021

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)**

**Stadt Kitzingen, Lkr. Kitzingen: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Steigweg" mit  
Berichtigung des Flächennutzungsplanes (45. Änderung)**

**Zuständiger Gebietsreferent:**

**Bodendenkmalpflege:** [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet

sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen



Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangt wird, um Hinweis gebeten Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Postfach 10 02 03 - 80076 München

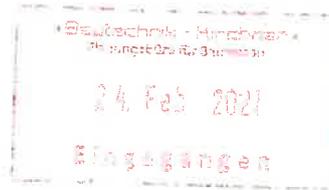
**Große Kreisstadt Kitzingen**  
**Untere Denkmalschutzbehörde**  
**Kaiserstr. 13/15**  
**97318 Kitzingen**



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Schürerstr. 9a, 97080 Würzburg

Bautechnik-Kirchner  
Raiffeisenstr. 4  
97714 Oerlenbach



REFERENZEN SB/DHe, Schreiben vom 12.01.2021  
ANSPRECHPARTNER [REDACTED]  
TELEFONNUMMER [REDACTED]  
DATUM 18.02.2021  
BETRIFFT Stadt Kitzingen, Landkreis Kitzingen  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“  
mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes (45. Änderung)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information zur o. g. Maßnahme.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsbe-  
rechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt,  
alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzuneh-  
men und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Flächennutzungs- und Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ mit Berichtigung des Flächennutzungspla-  
nes (45. Änderung) bestehen unsererseits keine Einwände.

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist  
grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und  
Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe ins-  
besondere Abschnitt 6, zu beachten.

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hausanschrift: Technik Niederlassung Süd, Schürerstr. 9a, 97080 Würzburg  
Postanschrift: Schürerstr. 9a, 97080 Würzburg  
Telefon: +49 921 18-0 | Telefax: +49 921 18-1119 | E-Mail: [info@telekom.de](mailto:info@telekom.de) | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590  
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM  
EMPFÄNGER  
SEITE 2

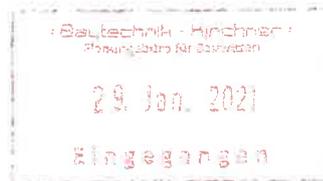
Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbe-  
reich stattfinden werden.

Mit freundlichen Grüßen



**bayernwerk**



Bayernwerk Netz GmbH, Dillberg 10 97828 Marktheidenfeld

Bautechnik-KIRCHNER  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach

Bayernwerk Netz GmbH  
Dillberg 10  
97828 Marktheidenfeld  
www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner

Kundencenter

T  
F 0 9391-903 192

Unser Zeichen:  
BAGE-DFwNMa -Lg

Datum  
29. Januar 2021

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ in der Stadt Kitzingen am Main, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen am Main (45. Änderung), Ldkr. Kitzingen, Regierungsbezirk Unterfranken (Aufstellungsverfahren gemäß § 13a Bau GB, Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Ihr Schreiben vom 12. Januar 2021 Ihr Zeichen: SB/ DHe

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an der Aufstellung der 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplans bzw. 45. Änderung des Flächennutzungsplanes.

In Kitzingen und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.

Wir möchten Sie bitten, uns für dieses Verfahren aus ihrem Verteiler zu streichen.

Allerdings möchten wir Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Freundliche Grüße

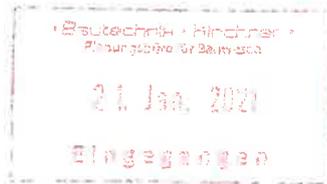
Bayernwerk Netz GmbH

Digital unterschrieben von  
Thomas Lang  
Datum: 2021.01.29 12:44:51  
+01'00'

i. A.

Sitz: Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HRB 9476

Geschäftsführer  
Robert Pflügl  
Peter Thomas



Hausanschrift: Sandreuthstraße 21 • 90441 Nürnberg  
Telefon: 0911 802-02 • Telefax: 0911 802-17005

N-ERGIE Netz GmbH • 90338 Nürnberg

**Bautechnik-Kirchner**  
Planungsbüro für Bauwesen  
Frau Sabrina Breun  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach

Abteilung Netzplanung  
NNG-NP-IS hum  
AZ: ARB02202101491

Telefon: [REDACTED]  
Telefax: 0911 802-17492  
E-Mail: [instruktionsanfragen@n-ergie-netz.de](mailto:instruktionsanfragen@n-ergie-netz.de)  
Internet: [www.n-ergie-netz.de](http://www.n-ergie-netz.de)

Nürnberg, 21. Januar 2021

**Bauleitplanung Stadt Kitzingen**

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Steigweg" mit
- 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1)

Ihr Schreiben vom 12.01.2021  
Ihr Zeichen: SB/DHe

Sehr geehrte Frau Breun,

nach Einsicht der Planunterlagen haben wir festgestellt, dass in den Geltungsbereichen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes keine Leitungen oder Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie keine von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.

Es können sich vor Ort aber weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Zu den Änderungen bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

Für die Einbindung in die Verfahren bedanken wir uns.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite [www.n-ergie-netz.de](http://www.n-ergie-netz.de).

Freundliche Grüße

**Ihre N-ERGIE Netz GmbH**

Das Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig und rechtsverbindlich.

LKW Kitzingen - Wörthstraße 5 - 97318 Kitzingen

Bautechnik-Kirchner Planungsbüro für Bauwesen  
 [REDACTED]  
 Raiffeisenstraße 4  
 97714 Oerlenbach



**Unsere Öffnungszeiten**

Mo / Di / Mi 8.30 – 16.15 Uhr  
 Donnerstag 8.30 – 18.00 Uhr  
 Freitag 8.30 – 12.30 Uhr

**Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH**

Wörthstraße 5  
 97318 Kitzingen  
 Telefon 09321 101-0  
 Fax 09321 101-110  
 www.lkw-kitzingen.de

Ihr Gesprächspartner

E-Mail

Durchwahl

Datum

17.02.2021



**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ in der Stadt Kitzingen am Main, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen am Main (45. Änderung), Ldkr. Kitzingen, Regierungsbezirk Unterfranken (Aufstellungsverfahren gemäß 13a BauGB; Bebauungsplan der Innenentwicklung) frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Sehr geehrte Frau Breun,

vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme zum o. g. Verfahren.

Seitens der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH werden folgende Anregungen zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 72 vorgebracht.

- Der Energiebedarf der zukünftigen Anwesen wird über die neu zu errichtende Netzstruktur (HAS- und Netzleitungen) in dem Planungsgebiet zur Verfügung gestellt. Die Versorgung mit den Energieträgern „Strom, Trinkwasser und Erdgas“ kann über die vorhandene Netzstruktur in der Gemeindestraße „Zum Oberbäumle“ erfolgen.
- Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist auf den „Grundschutz“ beschränkt, gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind Richtwerte für einen Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h angegeben. Dieser Löschwasserbedarf kann über die vorhandene Netzstruktur im öffentlichen Bereich zur Verfügung gestellt werden. Die vorgenannten Entnahmemengen beziehen sich auf die Netzkapazität des vorhandenen Trinkwassernetzes und nicht auf die Ausspeisemengen einzelner Hydranten. Löschwasserleistungen, die über der vorgenannten Löschwassermenge des bestehenden Leitungsnetzes hinausgehen, sind im Zuge des Objektschutzes durch die Stadt Kitzingen bereitzustellen, bzw. sie sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen.

Sparkasse Mainfranken Würzburg  
 IBAN: DE44 7905 0000 0000 0053 63  
 BIC: BYLADEM1SWU

VR-Bank Kitzingen eG  
 IBAN: DE27 7919 0000 0000 0104 56  
 BIC: GENODEF1KT1

Steuer-Nr. 257/116/82026  
 USt.-Id-Nr. DE 134175470  
 Sitz: Kitzingen

Handelsregister  
 AG Würzburg HRB 200

Geschäftsführer  
 Marek Zelezny

Seite 2 zum Schreiben vom 17.02.2021

- Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Hierfür sind keine geltenden Rechtsverordnungen zu berücksichtigen.
  
- Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden. Insbesondere das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

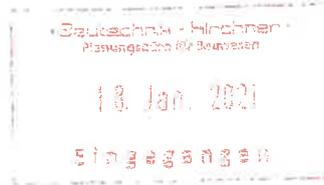
Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH





FWF – Postfach 1140 – 97210 Uffenheim

Bautechnik Kirchner  
[REDACTED]  
Raiffelsenstraße 4  
97714 Oerlenbach



Aktenzeichen  
20210115\_0001\_V01

Auskunft erteilt  
Mitarbeiter der Planauskunft

Telefon 09842 938-0

planauskunft@fernwasser-franken.de

Uffenheim, 15.01.2021

hier: **Ingenieurbüro Anfrage Bauleit- /Flächennutzungsplanung  
1. Änderung BebPlan 72 "Steinweg" der Stadt Kitzingen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass im Bereich der geplanten Maßnahme keine Berührungspunkte mit in Betrieb befindlichen Anlagen oder einem Schutzgebiet der Fernwasserversorgung Franken bestehen. Stillgelegte Versorgungseinrichtungen können jedoch unter Umständen in der Örtlichkeit vorhanden sein.

Wir weisen Sie darauf hin, dass in diesem Bereich unterirdische Anlagen anderer Versorgungsunternehmen liegen können. Bitte wenden Sie sich an die zuständige Gemeindeverwaltung, um darüber weitere Informationen zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwasserversorgung Franken  
Fernwasserstraße 2  
97215 Uffenheim

(Dieses Anschreiben wurde automatisch aus der Online Planauskunft erstellt und trägt daher keine Unterschrift.)

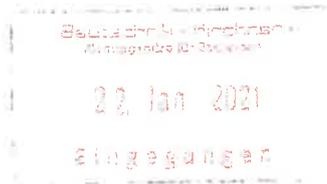
Fernwasserversorgung Franken  
Fernwasserstraße 2  
97215 Uffenheim

Telefon 09842 938-0  
Telefax 09842 938-150

info@fernwasser-franken.de  
www.fernwasser-franken.de

Sparkasse im Landkreis  
Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim  
IBAN: DE 92 7625 1020 0620 0033 50  
BIC: BYLADEM1NEA





Deutsche Bahn AG, DB Immobilien - Barthsir. 12, 80339 München

**Bautechnik - Kirchner**  
Planungsbüro für Bauwesen  
Raiffisenstr.4  
97714 Oerlenbach

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Süd  
Kompetenzteam Baurecht  
Barthstraße 12  
80339 München  
www.deutschebahn.com

Telefon [REDACTED]  
Telefax 089 1308-22106

Zeichen: CR.R 04-S(E1) KI  
Az: TOEB-MÜN-21-95132

21.01.2021

Ihr Zeichen/ Ihr Schreiben vom/ Bearbeiter: SB/DHe, Schreiben vom 18.01.2021, Frau Breun

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Steigweg" mit Berichtigung des FLP der Stadt Kitzingen am Main (45. Änderung)  
Verfahren nach § 13a BauGB**

**Strecke 5234 Kitzingen W46 - Mainlände / km -0,43 bis km -0,58 / links der Bahn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren:

Unter Maßgabe des uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf, bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen /Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

**Immobilienrelevante Belange**

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen

...

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registriergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569889

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Alexander Doll  
Berthold Huber  
Prof. Dr. Sabina Jeschke  
Ronald Poralla  
Martin Sella



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/datenschutz](http://www.deutschebahn.com/datenschutz)

gen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden, noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück genutzt werden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

#### **Infrastrukturelle Belange**

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Hineingelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

#### **Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn**

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Lagerungen von Baumaterialien sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH  
Medien- und Kommunikationsdienste  
Informationslogistik  
Kriegsstraße 136  
76133 Karlsruhe  
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986  
E-Mail: [dzd-bestellservice@deutschebahn.com](mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com)  
Online Bestellung: [www.dbportal.db.de/dibs](http://www.dbportal.db.de/dibs)

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Für Fragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Klefer, zu wenden.

++++++ Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann. Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren. ++++++

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien, Region Süd

21.01.2021

X

i. V.

21.01.2021

X

i. A.

**+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++**

**\*\*\* NEU bei DB Immobilien \*\*\***

**Chatbot Petra** steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.  
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/ger/haeftel/immobilien/Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien-5750618>

