



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 105 „Mühlenpark“

der Stadt Kitzingen

in der Fassung vom 01.03.2013

Planung:

saco gmbh beraten_planen_bauen

Auftraggeber:



Mühlenpark GbR

Thomas-Ehemann-Straße 7, 97318 Kitzingen

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung	3
2.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Topografie des Plangebiets.....	5
5.	Ziele und Zwecke der Planung	5
5.1.	Integriertes Handlungskonzept "Meine Siedlung – Unser Kitzingen" (IHK).....	5
5.2.	Beseitigung der Gewerbebrache des Sägewerks	6
5.3.	Nachverdichtung und Anpassung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 18b „Armin-Knab-Straße“ sowie Anpassung der Festsetzungen.....	6
5.4.	Überplanung der ehemaligen Getreide- und Sägemühle „Galgenmühle“	6
5.5.	Bedarfsnachweis für die Planung.....	7
6.	Bestehende Eigentumsverhältnisse	7
7.	Vorbereitende Bauleitplanung/Regionalplan.....	8
8.	Inhalt der Planung / städtebauliche Festsetzungen	11
8.1.	Städtebauliches Konzept	11
8.2.	Art der baulichen Nutzung	12
8.3.	Bauweise	13
8.4.	Maß der baulichen Nutzung	13
8.5.	Firstrichtung.....	14
8.6.	Äußere Gestaltung.....	15
8.7.	Öffentliche/private Grünflächen.....	15
8.8.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
8.9.	Verkehrliche Erschließung	16
8.10.	Ver- und Entsorgung	17
9.	Immissionsschutz.....	17
10.	Flächen mit Bodenbelastungen	21
11.	Schutz von Natur und Landschaft.....	21
12.	Gewässer	21
13.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	22
14.	Sonstige Fachplanungen.....	22
15.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
16.	Städtebauliche Daten	22
17.	Kosten.....	22

1. Erfordernis der Planung

Kitzingen befindet sich im östlichen Bereich des „Maindreiecks“. Die Große Kreisstadt ist das Zentrum des Landkreises Kitzingen. Die Stadt hatte am 31.12.2010 einschließlich Stadtteile 20.705 Einwohner. Der Regionalplan der Region Würzburg weist Kitzingen als Mittelzentrum aus.



Abbildung 1 Wohngebiete der Siedlung nördlich und südlich der Bundesstraße 8

Der Stadtteil Siedlung hat sich ab den 1920er Jahren und besonders in der Zeit nach 1945 zum bevölkerungsstärksten Stadtteil der Großen Kreisstadt entwickelt. Bislang ausgewiesene Bauflächen insbesondere für Wohnbebauung sind momentan ausgeschöpft. Dennoch besteht in der Siedlung einerseits ein Bedarf nach neuen Einfamilienhäusern für die nachgewachsene Bevölkerung, die vielfach „fest in ihrem Stadtteil verwurzelt“ ist, und gleichzeitig nach einer ortsnahen behindertengerechten Wohnanlage für die älteren Einwohner. Die hier nun überplante Fläche ist der einzige Bereich im Stadtteil, für den aus dem Flächennutzungsplan heraus noch Bauland ausgewiesen wurde. Zugleich hat sich die Stadt Kitzingen 2008 mit Ihrem Stadtteil Siedlung erfolgreich für das Bund-Länder-Förderprogramm „Soziale Stadt“ beworben. Im dazu aufgestellten integrierten Handlungskonzept (2008) wurden Ziele und Maßnahmen definiert, die sich auch in der vorliegenden Planung wiederfinden und somit eine Umsetzung erfahren können.

Damit besteht ein Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der östliche Teil des Plangebiets besteht aus der Galgenmühle (Getreidemühle von ca. 1400 bis 1999) und dem Gelände eines ehemaligen Sägewerks (Firmenbetrieb von 1964 bis 2002). Die Galgenmühle ist seit der Stilllegung in wesentlichen Teilen ungenutzt, das Sägewerk wurde oberirdisch weitgehend zurückgebaut (letzte Reste der Sägehalle wurden 2012 beseitigt).

In den Jahren 2002/03 strebte die Firma KMH Immobilien einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sägewerksgelände an, welcher eine intensive Wohnbebauung vorsah (17 Reihenhäuser, 10 Doppelhäuser, 15 Einzelhäuser). Das Bauleitplanverfahren kam jedoch nicht zum Abschluss.

In gleicher Weise strebte die neue Grundstückseigentümerin 2011 eine Wohnbebauung in reduzierter Ausführung an, wobei die Planung wegen des neuen, jetzt verfolgten Planungskonzepts, zurück gestellt wurde.

Westlich des früheren Sägewerksgeländes schließt sich der bestehende Bebauungsplan „Armin-Knab-Straße“ an, der vor 45 Jahren rechtsverbindlich geworden ist. Seine Festsetzungen sind durch die tatsächliche bauliche Entwicklung teilweise überholt bzw. sind nicht mehr zeitgemäß umsetzbar:

- Auf der Fl.-Nr. 5796/5 befand sich eine Spedition, die schon vor längerer Zeit (ca. 25 Jahre) ihren Geschäftsbetrieb eingestellt hat. Dort findet ausschließlich Wohnnutzung statt. Dies widerspricht dem festgesetzten Gewerbegebiet.
- Auf der Fl.-Nr. 5797 befand sich ein Betrieb für Kinderausstattung mit umfangreichen Produktionsräumen. Nach der Einstellung des Geschäftsbetriebs hat sich ein Internethandel mit Abdeckplanen niedergelassen, also eine nicht störende gewerbliche Nutzung. Der neue Eigentümer möchte das große Grundstück zusätzlich für Wohnzwecke (Vermietung oder Miteigentum) nutzen. Letzteres widerspricht dem festgesetzten Gewerbegebiet.
- Die östlich anschließenden, noch nicht bebauten Grundstücke, bis zum früheren Sägewerksgelände, sind im bestehenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der einengenden Festsetzungen war bisher eine Bebauung nicht oder nur in sehr geringem Umfang möglich:
 - o Die Baugrundstücke haben nur kleine Baufenster und dazu im Gegensatz sehr große Grundstücksflächen (beginnend ab 1290 qm). Sie sind in dieser Form nahezu nicht verwertbar, weswegen die Stadt Kitzingen in der Vergangenheit in Einzelfällen Befreiungen von den Baugrenzen bei der Erteilung von Baugenehmigungen und Vorbescheiden erteilt hat.
 - o Als Dachform sind Flachdächer zwingend vorgeschrieben. Diese Dachform hat sich nicht bewährt, weswegen sie von Bauherren abgelehnt wird. Auch hierfür konnten in der Vergangenheit Befreiungen erteilt werden, wenn dies im Einzelfall städtebaulich vertretbar war.
 - o Von fünf vorgesehenen Erschließungsstraßen, die als Stichweg von der Armin-Knab-Straße nach Süden führen sollten, wurde nur eine teilweise errichtet und befindet sich im Eigentum der Stadt Kitzingen; alle anderen sind nicht als eigene Flurstücke herausgebildet worden und befinden sich in Privateigentum.

Die Fl.-Nr. 5799 und 5800 sind bisher landwirtschaftlich genutzt. Sie sind aber von den anderen Grundstücken im Planbereich geprägt und waren früher von der Betriebseinfriedung des Sägewerks umschlossen. In der Planung der Firma KMH Immobilien war ihre Bebauung bereits vorgesehen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am Südwestrand des Stadtteils. An drei Seiten ist es von bereits bestehender Bebauung umgeben, lediglich im Süden befinden sich derzeit Grünflächen, die in die sogenannte „Sickeraue“ übergehen. Abgegrenzt wird es dort vom früheren Mühlenkanal der Galgenmühle.

Der Planbereich umfasst folgende Flurnummern:

5796/5, 5797, 5798/2, 5798/4, 5798/5, 5798/6, 5798/10, 5796, 5796/13, 5796/18 (Teilfläche des Weges), 5799, 5800, 5801, 5802, 5803, 5801/2 der Gemarkung Kitzingen sowie 1232 und 1233 der Gemarkung Sickershausen.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt rund 4,25 ha.

4. Topografie des Plangebiets

Die Geländeverhältnisse im Plangebiet stellen sich insgesamt als geeignet für die geplante Wohnbebauung heraus. Im Bereich des ehemaligen Sägewerks ist das Gelände eben, nach Südwesten weist es dann eine kleine Geländekante mit ca. 2 m Höhenunterschied auf. Im weiteren Verlauf nach Südwesten ist eine geringe Neigung in Richtung des früheren Mühlengrabens zu verzeichnen. Die Armin-Knab-Straße sowie der Teilabschnitt der Sickershäuser Straße im Nordosten liegen etwas über dem mittleren Geländeniveau (ca. 194 mNN). Über die gesamte West-Ost-Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt der maximale Höhenunterschied ca. 6 m.

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind allenfalls punktuell erforderlich, z.B. im Rahmen der Herstellung der neuen Gebietserschließung.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Der Stadtrat Kitzingen hat im Jahr 2008 das Integrierte Handlungskonzept Kitzingen-Siedlung (IHK) beschlossen. Die Planung strebt eine Umsetzung von Maßnahmen und Zielen des Konzepts an, die sich in dem Plangebiet umsetzen lassen.

Ferner haben sich im Jahr 2011 Vertreter des Diakonischen Werkes Kitzingen an die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich gewandt, weil sie auf der Suche nach einen Bauplatz für ein sogenanntes Sela-Seniorenheim (Abkürzung für: Selbstbestimmtes Leben im Alter) in Kitzingen sind. Diese Wohnanlage möchte ihren Bewohnern ein möglichst langes Eingebundensein in die Gesellschaft ermöglichen. Die Nähe zum Kindergarten, zu anderer Wohnbebauung und zu Nahversorgungseinrichtungen in der Umgebung ist deshalb von besonderer Bedeutung. Das geplante Sela-Gebäude ist eingeschossig und barrierefrei, weswegen ein weitgehend ebenes Baugrundstück erforderlich ist. Die Grundstückseigentümer und ein Kreis von Investoren für den Bau des Seniorenheimes haben als „Mühlenpark GbR“ das Anliegen der Stadt Kitzingen vorgetragen und angeboten, für die Überplanung und Erschließung des Gebietes einen Bebauungsplan zu erarbeiten. Die Stadt Kitzingen hat dieses Angebot angenommen und regelt die Vorgehensweise sowie die Übernahme der Planungskosten in städtebaulichen Verträgen mit den Investoren. Im Rahmen der Planungshoheit wurde der Entwurf mit der Stadt Kitzingen abgestimmt und durch den Stadtrat gebilligt.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen und Ziele umgesetzt:

5.1. Integriertes Handlungskonzept „Meine Siedlung – Unser Kitzingen“ (IHK)

Das IHK wurde 2008 vom Stadtrat beschlossen. Sein Inhalt beruht auf den Ergebnissen zahlreicher Arbeitskreise, die aus interessierten Bürgerinnen und Bürgern des Stadtteils Siedlung gebildet wurden. Die fachliche Begleitung erfolgte durch das Büro Wegner, Veitschöchheim.

Folgende Maßnahmen sind im Bereich „Wohnen“ vorgesehen (IHK, S. 78, Ziffer 7.4 Maßnahmen):

„W1 „Neues Wohnen“ Familien (z.B. Böhmerwaldstraße)

W2 barrierefreies Wohnen (Standort noch offen)

W3 „Neues Wohnen“ Senioren (z.B. Ernst-Reuter-Straße)

W4 stufenweiser, langfristiger Umbau der Gemengelage Armin-Knab-Straße zum Wohngebiet.“

Diesen Vorgaben folgt die vorliegende Planung, wobei sich der jetzt vorgesehene Standort für das Ziel W3 durch die Nähe zu Kindergarten sowie Schul- und Sportstätten auszeichnet. Ferner ist das ehemalige Sägewerksgelände wegen seiner Ebenerdigkeit hervorragend geeignet für die barrierefreie Bauweise des oben beschriebenen Sela-Seniorenhauses.

Dies wäre in gleicher Weise auf den noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücken im Stadtteil, weder in der Böhmerwaldstraße, die von Geschossbauten dominiert wird, noch in der Ernst-Reuter-Straße möglich. Dort kann der notwendige Flächenbedarf nicht erfüllt werden, das Gelände ist auch nicht eben.

Mit der Planung wird die Maßnahme W4 im Bereich südlich der Armin-Knab-Straße vollständig umgesetzt, der Bereich nördlich bleibt späteren Planungen vorbehalten.

Ferner harmonisiert die Planung hervorragend mit der Maßnahme „G3 Sickerpark“ aus dem Bereich Grün/Umwelt, weil sie unmittelbar an den Grünbereich anbindet und den Zugang in den Erholungsraum des Sickergrunds eröffnet.

Im Bereich Soziale Infrastruktur sieht das Integrierte Handlungskonzept die Maßnahme „S3 Kulturzentrum Gollermühle“ vor. Die Festsetzung eines Mischgebiets ermöglicht eine neue Nutzung des Anwesens im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften des § 6 BauNVO.

5.2. Beseitigung der Gewerbebrache des Sägewerks

Die baulichen Überreste des ehemaligen Sägewerks wurden im Jahr 2012 oberirdisch weitgehend beseitigt. Die Fahrwege sind noch zurückzubauen. Damit steht diese Teilfläche des Plangebiets einer Nachnutzung zur Verfügung.

5.3. Nachverdichtung und Anpassung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 18b „Armin-Knab-Straße“ sowie Anpassung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan wurde in den Jahren 1964 bis 1967 ausgearbeitet und seit 45 Jahren rechtskräftig. Er definiert - nach heutigen Maßstäben - sehr kleine Baufenster und schränkt durch seine Festsetzungen Planungen stark ein, so dass Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO kaum möglich sind. Die Bauplätze selbst sind dagegen eher groß (1.200 m² bis über 2.000 m²). Demgegenüber besteht im Stadtteil Siedlung eine große Nachfrage nach kleineren und bezahlbaren Bauplätzen. Unmittelbar nach Bekanntwerden der Planungsabsichten haben sich zahlreiche Interessenten bei den Investoren gemeldet und nach den neuen Bauplätzen für Wohnhäuser angefragt. Vergleichbare Wohnlagen bestehen in der Siedlung nicht mehr. Dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Bauplätzen muss abgeholfen werden, um der schon bestehenden Abwanderungstendenz vor allem junger Familien aus der zusätzlich durch die Konversion betroffenen Stadt entgegenzuwirken.

Die neue Planung ersetzt den betroffenen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 18b.

5.4. Überplanung der ehemaligen Getreide- und Sägemühle „Galgenmühle“

Das Anwesen ist ab 1390 nachgewiesen und damit der älteste Siedlungsbereich im Stadtteil. Die Getreidemühle war Ende der 1990er Jahre nicht mehr konkurrenzfähig, weswegen der Betrieb eingestellt wurde. Mit der Ausweisung eines Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO wird eine städtebauliche Grundlage geschaffen, um eine neue Nutzung für das Anwesen zu finden, die gemäß IHK z.B. als Kulturzentrum erfolgen könnte.

Der Planbereich entspricht in wesentlichen Teilen dem Anwesen und der dazugehörigen Landwirtschaft der Galgenmühle, weshalb auch die Bezeichnung „Mühlenpark“ für den Bebauungsplan gewählt wurde.

5.5. Bedarfsnachweis für die Planung

a) Seniorengerechte Wohnanlage

Der Stadtteil Siedlung verfügt derzeit nur über ein Seniorenwohnhaus der Arbeiterwohlfahrt, das jedoch den Bedarf des Stadtteils nicht abdecken kann:

- Die Siedlung ist der größte Wohnstadtteil der Großen Kreisstadt. 23 % der Bevölkerung sind bereits älter als 65 Jahre. Die geburtenstarken Jahrgänge (bis zum Geburtsjahr 1965) sorgen für einen langfristigen Bedarf.

Die Bevölkerungsstruktur der Siedlung nach den Angaben des Einwohnermeldeamts der Großen Kreisstadt Kitzingen setzt sich wie folgt zusammen:

Gesamteinwohnerzahl der Siedlung	5.264	Stand:	10.10.2011
davon 65 Jahre und älter	1.220	Anteil	23 %
davon 16 Jahre und jünger	698	Anteil	13 %

- Mit der Fertigstellung des Sela-Hauses wird der Betriebsträger mit der Sanierung eines vorhandenen Seniorenhauses im Stadtgebiet (Frida-von-Soden-Haus) beginnen. Dadurch werden 40 Plätze von dort in die Siedlung verlagert, so dass in kurzer Zeit eine Vollbelegung des neuen Hauses zu erwarten ist.
- Obwohl der Altenplan des Landkreises Kitzingen für den gesamten Landkreis Kitzingen einen ausreichenden Bedarf an Seniorenheimplätzen ausweist, fehlen eine ausreichende Anzahl von Plätzen in der Siedlung, wodurch zahlreiche Siedlerinnen und Siedler gezwungen waren ihr gewohntes Wohnumfeld im Alter zu verlassen.

b) Wohnbebauung

Wie bereits oben dargestellt, stehen im Wohnstadtteil Siedlung nahezu keine Bauplätze für Einfamilien- und Doppelwohnhäuser mehr zur Verfügung. Zahlreiche junge Ehepaare waren deshalb in der Vergangenheit gezwungen den Stadtteil zu verlassen und haben in den Nachbarorten gebaut. Dies bedeutet ein Verlust für die öffentlichen Einrichtungen der Siedlung (insbesondere Kindergärten, Schulen), die zum Teil nicht mehr ausgelastet sind und entzieht dem Stadtteil dauerhaft Potential (insbesondere der Geschäftswelt). Unmittelbar nach Bekanntwerden der Planabsichten haben sich zahlreiche junge Ehepaare, aber auch frühere Siedler gemeldet, die gerne wieder zurückziehen möchten. Auch bei den jungen Familien ist der Wunsch deutlich erkennbar, einerseits neu zu bauen, andererseits in der Nähe ihrer Familien und des bekannten Wohnumfelds zu bleiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlenpark“ sowie der Teiländerung des Bebauungsplanes „Armin-Knab-Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor dargestellten Ziele geschaffen.

6. Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Lediglich die Flurstücke Nr. 5796/18 und 5805/2 (Zuweg zur Mühle) sind öffentlich. Der bislang öf-

fentliche Zuweg zur Mühle wird im Zuge der neu herzustellenden Gebietserschließung zurückgebaut. Die Mühle ist von dort aus künftig privat zu erschließen.

7. Vorbereitende Bauleitplanung/Regionalplan

a) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Seit 01.04.2003 sieht das LEP einen Vorrang der Innenentwicklung und die Verpflichtung zu flächensparenden Siedlungsformen vor. Dem Gedanken der Nachhaltigkeit folgend enthält das LEP folgende Aussagen:

- Verringerung des Flächenverbrauchs (B VI 1.1)
- Erhaltung der Freiräume (B VI 1.2 und B VI 1.7)
- Bewahrung der Landschaft vor Zersiedelung und Verinselung (B VI 1)
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch bessere Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung (B VI 1.9)

Diesen Gedanken folgt die Planung:

- Schon geplante Wohnflächen werden mit zeitgemäßem Zuschnitt neu geordnet und verdichtet.
- Zur Schonung des Außenbereichs erfolgt eine Nachverdichtung. Die bestehende städtebauliche Brache wird zeitgemäßen Anforderungen entsprechend überplant (Flächenrecycling). Gewerblicher Bedarf besteht hier nicht mehr, eine Nachnutzung als Wohnbaufläche ist daher vorgesehen.
- Gleichzeitig werden Fuß- und Radwege in den landschaftlichen Freiraum des Sickergrunds eröffnet, wobei an der Gemarkungsgrenze Kitzingen/Sickershausen der Wechsel von der bebauten Zone in den Erholungsbereich erfolgt.
- Das neue Baugebiet ist dabei unmittelbar eingebunden in die lokale Infrastruktur (Straßenanbindung, Ver- und Entsorgungsleitungen weitgehend vorhanden), angebunden an die örtlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, Sportzentren, Kirchen – jeweils fußläufig erreichbar) und die vorhandene Nahversorgung (nord-östlich vom Plangebiet gelegener Einkaufsbereich Königsberger Straße mit Lebensmittelhandel, Banken, Friseur, Apotheke bzw. westlich vom Geltungsbereich SB-Warenhaus, Discounter, Gärtnerei, Farben- und Teppichmarkt).



Abbildung 2 Versorgungseinrichtungen im Umfeld des Planbereichs

b) Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen in der festgestellten Fassung der 28. Änderung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen stellt den Planbereich überwiegend als Mischgebiet und zum kleinen Teil als allgemeines Wohngebiet (ehem. Sägewerksfläche) dar. Da ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gewählt wird, kann ein paralleles bzw. gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans entfallen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Es besteht auch kein Genehmigungserfordernis (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird nach Verfahrensschluss im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), soweit dies im vorliegenden Fall erforderlich ist.



Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen

c) Bebauungsplan Nr. 105 „Mühlenpark“

Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Planung erfüllt die in § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen. Es ist die unmittelbare Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen (ehemaliges Sägewerk wird Seniorenwohnanlage) beabsichtigt bzw. werden die planungsrechtlichen Grundlagen für neue Nutzungen geschaffen (Getreidemühle, s. oben). Ferner wird der nicht mehr zeitgemäße südöstliche Teil des angrenzenden Bebauungsplans Armin-Knab-Straße in diesem neuen Verfahren dahin gehend aktualisiert, dass die bisherige Festsetzung „Gewerbegebiet“ in „Mischgebiet“ geändert wird. Zugleich ist durch Anpassung der Baugrenzen dort ebenfalls eine Nachverdichtung möglich.

Da die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, ist eine weitere wesentliche Voraussetzung für dieses Verfahren erfüllt.

Berechnung:

Grundlage der Berechnung ist nach § 13 a Abs. 1 Satz die Berechnung nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO:

§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Gesamtsumme der Grundstücke einschl. öffentl. Flächen:	42.505 m ²
Gesamtsumme der Grundstücksflächen (ohne öffentl. Flächen):	38.818 m ²
Fläche nach zulässiger Grundflächenzahl:	15.701 m ²
abzüglich Bestand verbleiben:	<u>12.000 m²</u>

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden, ohne dass gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplans in einem eigenen Bauleitplanverfahren erfolgt (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Die Stadt Kitzingen beabsichtigt den neuen Planungsstand bei der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplans einzuarbeiten, soweit sich aus der vorliegenden Planung Änderung in der Darstellung ergeben.

Ferner gilt der Eingriff in die Natur nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB als erfolgt oder zulässig und muss nicht festgestellt und ausgeglichen werden.

8. Inhalt der Planung / städtebauliche Festsetzungen

8.1. Städtebauliches Konzept

Schwerpunkt des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und der Bau eines Seniorenwohnheims mit der Möglichkeit zur Selbstbestimmung der Lebensform. Des Weiteren wird das Grundstück der nicht mehr in Nutzung befindlichen „Galgenmühle“ (Getreide- und Sägemühle) erstmals als Mischgebiet überplant. Dies entspricht damit der Umsetzung von wesentlichen Zielen aus dem integrierten Handlungskonzept.

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird derzeit von den Gebäuden der östlich gelegenen Galgenmühle mit bis zu 15 m Höhe über dem natürlichen Gelände geprägt. Von diesem im Osten gelegenen Hochpunkt nehmen die zulässigen Gebäudehöhen kontinuierlich nach Westen und Süden zur Sickerbachaue ab.

Ebenfalls in ihrer Erscheinungsweise beeinflussen die Wohn- und ehemaligen Produktionsgebäude im Westen an der Armin-Knab-Straße das Plangebiet.

Der dazwischen liegende Bereich soll nun mit Wohnbebauung in Richtung Sickergrund nachverdichtet werden. Dazu sind parallel zu einer neu herzustellenden Gebieterschließung im Wesentlichen zwei Baureihen geplant, die sich von innen nach außen in der Höhe abstufen. Im Zusammenspiel mit den Gehölzbeständen im südlichen Bereich der Galgenmühle, an der Gemarkungsgrenze Kitzingen/Sickershausen und am südlich gelegenen Sickerbach erfolgt so ein harmonischer Übergang in die Landschaft. Auf einen möglichst unbebauten Freiraum nach Süden wird besonderen Wert gelegt. Der Grünbereich der Fl.-Nr. 1232, 1233 und 5802 ist von Gebäuden freizuhalten.

Im „Zentrum“ an der Sickershäuser Straße wird künftig das eingeschossige Sela-Haus (Seniorenwohnheim) dominieren. Als Option kann sich dort noch ein max. dreigeschossiges Ärztehaus anschließen.

Das Flurstück Nr. 5796/7 (etwa in der Plangebietsmitte) ist nicht im Geltungsbereich enthalten, da seitens der Eigentümer hier kein Bedarf zur Anpassung der bisherigen Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, gesehen wird.

Für den Bereich der nicht mehr in Betrieb befindlichen Galgenmühle sind die Nachfolgenutzungen derzeit noch offen. Hier sind durch die Festsetzung eines Mischgebietes verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, wie etwa der Etablierung eines Kulturzentrums.

Des Weiteren muss die Stadt Kitzingen die gesetzlichen Forderungen zur Schaffung bzw. Vorhaltung von Hortplätzen erfüllen. Dazu ist im Osten auf Flst. Nr. 5802 ein Baufenster für die Errichtung eines solchen Hortgebäudes einschließlich der erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu verschiedenen Schulen und Kindergärten eignet sich dieser Standort sehr gut für einen Hort. Eine andere Nutzung, wie etwa Wohnbebauung sollte hier aus städtebaulichen Gründen – auch unter Berücksichtigung immissionsrechtlicher Aspekte – nicht weiter verfolgt werden.

Schließlich wird durch die vorliegende Planung in einem ersten Schritt ein Teil der bestehenden Gemengelage im Westen der Armin-Knab-Straße dahingehend beseitigt, indem die Festsetzung eines Gewerbegebietes zurückgenommen wird. Gewerbliche Nutzung (mit entsprechendem Störpotenzial) ist dort nicht mehr vorhanden, dagegen existiert eine gewichtige Zahl an Wohnungen, die in einem Gewerbegebiet jedoch unzulässig wären, auch im Hinblick auf eventuelle Neubauten in diesem Teilbereich. Insofern ist die Änderung in ein Mischgebiet, auch als abgestufter Übergang zu angrenzenden Wohngebieten, planungsrechtlich erforderlich.

8.2. Art der baulichen Nutzung

Die Fl.-Nr. 5796/5 und 5797 bilden den westlichen Abschluss des Geltungsbereichs. Die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 18b „Armin-Knab-Straße“ festgesetzte Nutzungsart eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO trifft dort in der Realität seit vielen Jahren nicht mehr zu. Diese Festsetzung wird nun durch die Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO ersetzt (Mischgebiete MI 2 und MI 3). Damit wird die seinerzeit ausgewiesene Gemengelage zu den direkt östlich anschließenden allgemeinen Wohngebietsflächen beseitigt. Zugleich ist es den Eigentümern nunmehr möglich auch Wohnnutzungen auf den beiden genannten Flurstücken zuzulassen. Mit dieser Nutzungsänderung wird eines der Ziele aus dem integrierten Handlungskonzept (2008) umgesetzt. Da dieser Bereich künftig dem Wohnen und den das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieben vorbehalten sein soll, sind dort Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Der mittlere Abschnitt – und zugleich größte Teilbereich – des Planbereichs wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Er soll vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben. Deshalb sind dort Anlagen und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Dieses Gebiet kommt auf Grund der verkehrlichen Lage und der Topografie bzw. des mit Gartenbaubetrieben verbundenen Freiflächenbedarfs nicht als Standort für diese Nutzungen in Frage.

Der östliche Planbereich umfasst das Anwesen der ehemaligen „Galgenmühle“. Durch die Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO (MI 1) wird eine Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gebäude des Anwesens einschließlich Erweiterungs- oder Ergänzungsbauten geschaffen. Wie bereits oben dargestellt, sind auch hier innerhalb des Mischgebietes Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im Osten wird für eine Teilfläche der Fl.-Nr. 5802 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hort“ festgesetzt. Es wird damit die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, auf diesem lagemäßig gut geeigneten Grundstück einen Kinder-/Schülerhort in der Nähe zu den vorhandenen Schuleinrichtungen und dem Kindergarten errichten zu kön-

nen. Die Stadt Kitzingen kann dadurch die gesetzlichen Anforderungen zur Schaffung der erforderlichen Hortplätze in der Stadt erfüllen.

8.3. Bauweise

Die Bebauung und Erschließung passen sich dem Bestand und den vorhandenen topografischen Verhältnissen an.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 2 werden ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. Im WA 1 sind alternativ auch Doppelhäuser zugelassen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast für die zweite Doppelhaushälfte übernommen wird.

Mit Ausnahme des WA 3 ist in allen Bereichen die offene Bauweise festgesetzt. Im WA 3 wird der besonderen Bauform des Sela-Hauses Rechnung getragen. Dort gilt eine abweichende Bauweise, die eine Gebäudeseitenlänge von rd. 75 m ermöglicht und damit dem typischen Baukonzept entspricht.

8.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe als Höchstmaß. Zudem wird die Höhe der baulichen Anlagen über eine maximale Wand- und Firsthöhe in Bezug auf das Straßenniveau geregelt.

MI 1

Die festgesetzte Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Dachneigung und die Höhenfestsetzung orientiert sich am Gebäudebestand. Damit wird eine baurechtliche Grundlage für neue Nutzungen des brach gefallenen Anwesens geschaffen, welche die über Jahrhunderte bestehende Nutzung als Mühle noch erkennen lässt.

MI 2 und MI 3

Die Anzahl der Geschosse entspricht hier den vorhandenen Gebäuden und den Festsetzungen des Bebauungsplans „Armin-Knab-Straße“. Demgegenüber wurde die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl an die Vorgaben eines Mischgebiets gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO angepasst.

Bei den Mischgebieten 1-3 wurde unter Berücksichtigung der Bestandssituation eine maximale Bauhöhe mittels einer max. Firsthöhe gemäß Tabelle im zeichnerischen Teil festgesetzt. Unter Einhaltung der Firsthöhe kann die Dachform und -neigung dort frei gewählt werden.

Fläche für Hort

Auch hier wurde das Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass das Vorhaben zweckmäßigergewise im Zusammenhang mit den benachbarten Schulen verwirklicht werden kann. Um die bauliche Höhe zu begrenzen, sind maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Ebenso sind die möglichen Dachformen verbindlich vorgeschrieben, damit sich das Bauwerk an dieser Stelle städtebaulich in die Umgebung einfügt.

WA 1-3

In den allgemeinen Wohngebieten 1-3 wird das Maß der baulichen Nutzungen zum einen durch GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse verbindlich bestimmt. Im Bereich des WA 3 wurde in Anwendung von § 17 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO eine erhöhte Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um dem besonderen Flächenbedarf des Sela-Hauses gerecht zu werden.

Zusätzlich ist in den allgemeinen Wohngebieten 1-3 neben der maximalen Firsthöhe auch eine max. Wandhöhe festgesetzt. Da sich die Höhe baulicher Anlagen nicht durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmen lässt, wird diese konkretisierende Festsetzung erforderlich. Sie ist jeweils so gewählt, dass insbesondere der Ausbau der Dachgeschosse möglich ist, wobei innerhalb des Gesamtmaßes der Wandhöhe die Höhe des sogenannten Kniestocks so gewählt werden muss, dass die Zahl der Vollgeschosse eingehalten wird. Im WA 1 kann dies einem „Normalgeschoss“ plus ausgebautem Dachgeschoss (als Vollgeschoss) entsprechen, im WA 2 sind zwei Normalgeschosse plus ein Dachgeschoss möglich, welches jedoch kein Vollgeschoss mehr sein darf. Damit wird eine höhenmäßige Staffelung der Wohngebäude vom Südrand des Plangebietes nach Norden hin bezweckt.

Damit keine überdimensionierten Baukörper in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen, wird die Zahl der Wohneinheiten dort beschränkt, wo die Bauweise E 1 bzw. E 2 festgesetzt ist. Es sind dort maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude möglich.

Die Lage der Hauptbaukörper wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Aus städteplanerischen und gestalterischen Gründen ist die vordere Baugrenze um ein festes Maß von der jeweiligen Erschließungsstraße abgerückt, i.d.R. sind dies 3 m (Näheres siehe zeichnerischer Teil). Somit müssen die Hauptbaukörper einen Mindestabstand zum Straßenraum einhalten. Durch die Ausweisung von Baufensterbändern besteht auch nach Rechtskraft die Möglichkeit, geplante Grundstücksgrenzen zu verschieben. So können Bauplatzgrößen und -zuschnitte variabler den Wünschen künftiger Bauherren angepasst werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Für Garagen und Carports wird jeweils ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie vorgegeben. Insbesondere bei Senkrechtaufstellung ist der gesetzliche Mindestabstand gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung einzuhalten, da alle Grundstücke eine ausreichende Tiefe aufweisen, um diese Vorgabe zu erfüllen.

Für zusätzliche private Garagen, die nicht einem bestimmten Grundstück im Plangebiet zugeordnet sein müssen, wird eine gesonderte Fläche für Garagen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8.5. Firstrichtung

Die im Plan eingetragene Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung ist einzuhalten. Bei Winkelbauten ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung als die dominierende anzusehen.

Mit der Vorgabe für den Bereich WA 1 soll auf Grund der deutlichen Erkennbarkeit von außen insbesondere am Übergang zum Außenbereich bzw. den Grünflächen ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet werden. Gleichzeitig ist die Solarnutzung i. S. der vom Staat gewünschten Energiewende möglich. Somit wird das Erscheinungsbild landschaftsseitig wie auch im Straßenraum nicht durch die Giebelwände, sondern die Traufseiten geprägt.

Die Bereiche WA 2 und WA 3 sind künftig von Bebauung weitgehend umgeben, weshalb die Firstrichtung hier wahlweise auch um 90° zur Festsetzung gedreht werdend darf. Quer im Baufenster stehende Baukörper sollen aber vermieden werden.

In den Mischgebieten ist die Firstrichtung frei wählbar. Es wird dort jedoch empfohlen, sich bei An- und Neubauten an den vorhandenen Firstrichtungen zu orientieren.

8.6. Äußere Gestaltung

Die Gestaltung der Dachlandschaft von Hauptgebäuden wird breit gefächert, ohne den städtebaulichen Charakter des Stadtteils Siedlung zu sprengen. Bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhen sind Satteldächer, Walm- und Flachdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Flachdächer sind aus gestalterischen Gründen jedoch im WA 1 nicht zulässig, hier sollen zu sich öffnenden Landschaft hin nur „klassische“ geneigte Dachformen sichtbar sein.

Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte, dachfirstübergreifende Dachaufbauten sowie Wiederkehre bei Hauptgebäuden werden pauschal hinsichtlich ihrer Länge, der Lage zu den Giebelwänden bzw. zum First und der Traufe und ihrer Höhe geregelt. Aus gestalterischen Gründen sind Gauben grundsätzlich erst ab einer Neigung von 35° möglich.

Bei Wiederkehren darf die Dachform und -neigung frei gewählt werden. Auch ein Flachdach (bis 10°) ist hier zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit nichtglänzendem Material einzudecken. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind davon jedoch ausgenommen. Die zulässigen Farbtöne (rot, braun, grau bzw. antrazit) entsprechen dabei dem üblichen Rahmen. Modische Farben sind daher ausgeschlossen, um das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

Um sogenannte „Garagenboxen“ aus Fertiggaragen zu vermeiden, sind gesonderte Gestaltungsfestsetzungen für Garagen und Carports getroffen. Bis zu einer Dachneigung von 10° sind deren Dächer zu begrünen, sofern sie nicht – wie bei angebauten Garagen möglich – als Terrasse genutzt werden. Andernfalls ist die Dachform einschl. des verwendeten Eindeckungsmaterials des Gebäudehauptdaches zu verwenden. Von der Neigung kann dabei abgewichen werden, um beispielsweise die Garagendachfläche sinnvoll an einer Hauswand anzuschließen.

Die übrigen gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass ein geordnetes und städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild erreicht wird. Da im Plangebiet der Wohncharakter deutlich überwiegt, sind sowohl bestimmte Formen von Werbeanlagen als auch Mobilfunkantennen dort grundsätzlich ausgeschlossen. Um dennoch eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, hat die Stadt Kitzingen 2007 ein Mobilfunkkonzept verabschiedet, das Alternativstandorte aufzeigt und somit auch die möglichen Gesundheitsrisiken durch die Einwirkung elektromagnetischer Strahlung auf die Bevölkerung, insbesondere in Wohngebieten, minimiert.

8.7. Öffentliche/private Grünflächen

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Flächen dienen der Auflockerung sowie Gliederung des Baugebietes und steigern den allgemeinen Wohnwert.

Ferner wird die Fl.-Nr. 1232 und eine Teilfläche der östlich anschließende Fl.-Nr. 1233 als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ und für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Artenschutzes verwendet (s. auch unten).

In größeren Umfang sind private Grünflächen vorgesehen:

- Im Bereich der Fl.-Nr. 1233 (Teilfläche, überwiegender Teil des Grundstücks) und im südlichen Bereich der Galgenmühle Fl.-Nr. 5802.

- Darüber hinaus in allen Grundstücken, soweit ihre Versiegelung nicht aufgrund der vorgesehenen Bebauung oder als Verkehrsfläche erforderlich ist.

Das langgestreckte Grundstück Fl.-Nr. 1233 dient als Versickerungsfläche für Oberflächenwasser aus dem Baugebiet. Dies erfordert eine entsprechende Profilierung des Geländes, erlaubt aber auch eine naturgemäße Eingrünung.

Der südliche Bereich der Fl.-Nr. 5802 beinhaltet Reste des natürlichen Verlaufs des Sickerbachs in einem lichten Wäldchen. Das Gewässer wird ausschließlich vom (künstlichen) Mühlbach gespeist, da der Naturbach im Zuge der Flurbereinigung Sickershausen 1967 zu Gunsten des „Weidiggrabens“ verfüllt wurde. Die Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf einen Erhalt des Bachlaufs, der landschaftsprägende Bedeutung besitzt. Damit verbunden ist der Erhalt eines gesunden Baumbestands, worauf aus Sicherheitsgründen wegen der unmittelbaren Nähe zur Zufahrt der Sportanlage besonderer Wert zu legen ist.

8.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fl.-Nr. 1232 dient als Ersatzlebensraum für gefährdete Arten, deren Vorhandensein nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Die Gestaltung des Grundstücks ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde artgerecht auszuführen. Auf die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplanverfahren wird hingewiesen.

Nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB findet darüber hinaus kein Eingriff in die Natur statt, weshalb dafür keine Ausgleichsflächen festzulegen waren. Unabhängig davon, bleiben im südlichen Planbereich wesentliche Grünflächen, z. T. in neuer Gestaltung, dauerhaft erhalten.

8.9. Verkehrliche Erschließung

Für die Erschließung des neuen Baugebietes wird eine Zufahrtsstraße notwendig. Diese zweigt künftig in Höhe des Kindergartens von der Sickershäuser Straße ab und verläuft in westliche Richtung. Sie weist eine Gesamtlänge von ca. 320 m auf und soll als verkehrsberuhigte Straße angelegt werden. Um Durchgangsverkehre zu vermeiden, endet diese neue Straße mit einem Wendepplatz, der für große Fahrzeuge (insbesondere Müllabfuhr, Feuerwehr) ausreichend dimensioniert ist. Von dort aus gibt es eine notbefahrbare Anbindung nach Norden an die Armin-Knab-Straße (3,5 m breit). Die neue Planstraße wird mit einer Breite von 6 m als verkehrsberuhigte Straße ausgewiesen, darin enthalten sind die erforderlichen seitlichen Sicherheitsräume. Parken ist dort nur innerhalb markierter Flächen zulässig.

Zur Verbesserung der Verkehrsführung im Abschnitt der Sickershäuser Straße vor dem Kindergarten arbeitet die Stadt Kitzingen zeitgleich eine Neugestaltung des Straßenteils mit der Anbindung an die Gleiwitzer Straße aus. Diese Planung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die nächste öffentliche Bushaltestelle befindet sich östlich des Anwesens Gleiwitzer Str. 1 in einem Abstand von etwa 120 m zum Plangebiet. Ferner befindet sich im Kreuzungsbereich Armin-Knab-Straße/Königsberger Straße in Höhe des „nahkauf“-Marktes in ca. 110 m Entfernung ein Taxisstand. Wegen dieser Nähe und der geringen Größe des Baugebiets bzw. der Einwohnerzahlen des Bereichs ist eine eigene Anbindung an ÖPNV-Linien nicht erforderlich.

Besonderes Kennzeichen des Baugebiets ist seine gute fußläufige Anbindung, das gilt für die Nahversorgungseinrichtungen in der Königsberger Straße, die öffentlichen Einrichtungen

gen im Stadtteil, aber genauso in den Naherholungsraum Sickergrund oder nach Westen zu den städtischen Bädern bzw. den Geschäften in der Marktbreiter Straße.

Zur Stärkung des Radverkehrs wurden auch diese Belange in besonderer Weise berücksichtigt. So wird im Gebiet eine direkte Anknüpfung der Armin-Knab-Straße an den Sickergrund zum bestehenden örtlichen/überörtlichen Radwegenetz geschaffen.

Zur Verbesserung der Parksituation werden zusätzliche Parkstände geschaffen, um den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum zu ordnen und erhöhtes Aufkommen, z.B. durch Besucher, abzufangen.

8.10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebiets wird durch die öffentlichen Versorgungsträger sichergestellt, die jeweils in unmittelbarer Nähe bereits über Leitungen verfügen.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Mischwasserkanäle in der Sickershäuser Straße und der Armin-Knab-Straße und durch eine neue Kanalleitung im Trennsystem in der noch herzustellenden Erschließungsstraße. Diese Schmutzwasserleitung fließt aus Westen und Osten auf einen Stauraumkanal zu, der in der Mitte das Baugebiet in der Verkehrsgrünfläche durchquert. Das Schmutzwasser wird hier gesammelt, zum Einlauf des Stauraumkanals gepumpt und in das bestehende System eingeleitet.

Für den östlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist auch die Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fl.-Nr. 1233 möglich.

Ferner wird die Löschwasserversorgung über Hydranten nach den einschlägigen Vorschriften der DVGW geplant und vom örtlichen Versorger für die ausreichende Löschwassermenge im Netz gesorgt.

9. Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro Stefan Leistner, Bayreuth, hat mit Immissionsbericht vom 01.02.2012 die Verhältnisse gutachterlich bewertet. Darin wird insbesondere auf die Immissionen der westlich gelegenen Staatsstraße St 2271, der Eisenbahnlinie Nürnberg-Frankfurt und die nahegelegenen Sportanlagen im Sickergrund eingegangen. Weitere „Ergänzende Erläuterungen zum Immissionsschutzbericht vom 01.02.2012“ hat das Büro am 19.12.2012 gegeben.

a) Sickergrundstadion einschließlich Sporthalle und Parkplatz

Folgende Aktivitäten bestehen:

Außerhalb des Schulbetriebs (8 bis 18 Uhr) und an Wochenenden sind folgende Veranstaltungen im Sportgelände üblich:

- Täglich außerhalb der Ferien Vereinssport bis 22 Uhr, Besucher kommen mit Pkw oder zu Fuß.
- Jedes Wochenende während der jeweiligen Saison ein größeres Handballspiel (TV Rödelsee, Bayernliga, TV Etwashausen Damen, Bayernliga), Besucher kommen mit Pkw oder zu Fuß, auswärtige Sportler reisen mit 1 oder 2 Bussen an (zweiter Bus für mitreisende Fans).
- Im Winter ein bis zwei Hallenfußballturniere, Besucher und Teilnehmer kommen dabei ausschließlich mit Pkw und nicht mit Bussen.
- sonstige Veranstaltungen, wie ein bis zwei Konzerte pro Jahr.
- LKW-Verkehr findet üblicherweise nicht statt.

Die Immissionen der Sporthalle sind durch das Gebäude erheblich vermindert. Eine Beeinträchtigung auf das neue Wohngebiet ist nicht zu erwarten.

Das Sportstadion liegt nach Süden und damit abgewandt vom Planbereich. Das Sportfeld befindet sich innerhalb eines Zuschauerdamms in einem Kessel und wird nach Norden durch das Gebäude der Sporthalle und die an drei Seiten umschlossene Zuschauertribüne abgeschirmt. Auch hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die übrigen Sportflächen im westlichen Bereich werden nur in relativ geringem Umfang und nicht zu den Nachtstunden genutzt.

Zur Bewertung des Parkplatz und seiner Zu- und Abfahrtsstraße kann gem. der Parkplatzlärmstudie in der Fassung der 6. überarbeiteten Auflage, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, folgende Tabelle für eine überschlägige Berechnung herangezogen werden:

Flächennutzung nach Abschn. 6.1 der TA Lärm	Immissionsrichtwerte in dB(A)	Erforderlicher Abstand [m] zwischen dem Rand des Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort bei Stellplatznutzung in der Nacht durch ...				
		PKW (ohne Einkaufsmarkt)	PKW (Einkaufsmarkt)	Kraftfahrzeuge	Omnibusse	LKW
Reines Wohngebiet (WR)	35	43	51	47	73	80
Allg. Wohngebiet (WA)	40	28	34	32	48	51
Kern-, Dorf- und Mischgebiet (MI)	45	15	19	17	31	34
Gewerbegebiet (GF)	50	6	9	8	18	20
Industriegebiet (GI)	70	<1	<1	<1	<1	<1

Abbildung 4 Mindestabstände zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit

Zum allgemeinen Wohngebiet (WA) ist dabei ein Mindestabstand von 34 m ausreichend. Tatsächlich liegt zwischen dem südlichsten Baufenster und den Rand des Parkplatzes aber ein Abstand von 50 m.

Die zusätzlichen Berechnungen des Büros Leistner vom 19.12.2012 haben weiterhin ergeben, dass 50 zur Nachtzeit innerhalb einer Stunde abfahrende PKW nicht zu Beeinträchtigung im neuen allgemeinen Wohngebiet führen werden. Am bestehenden Gebäude der Galgenmühle ist jedoch eine geringe Überschreitung zu verzeichnen. Die Anzahl der markierten PKW-Parkplätze beträgt tatsächlich 50.

Wird der Parkplatz darüber hinaus auf allen zur Verfügung stehenden Flächen (Grünstreifen, unbefestigte Ränder usw.) beparkt und fahren im „worst-case“ 100 PKW in einer Nachtstunde ab, so käme es zu Überschreitungen am Wohngebiet von 1,6 dB(A), an der Galgenmühle sogar um 3,9 dB(A).

Hierzu ist festzustellen, dass also weder die Sporthalle noch das Sportstadion zu einer Beeinträchtigung des neuen Wohngebiets führen werden bzw. im Umkehrschluss die Nutzung dieser Sportanlagen auch nicht beschränkt wird. Der Parkplatz und seine Zu- und Abfahrt sind bei der derzeitigen Nutzung der Anlage ebenfalls unkritisch zum Wohngebiet. Würde das Sportgelände zukünftig zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr morgens) verstärkt genutzt (nachts bis 50 abfahrende PKW/Std.), so sind Überschreitungen an der Galgenmühle abzusehen, bei noch intensiverer Nutzung (Zwischen 50 und 100 PKW/Std., auch am Wohngebiet, aber erheblich weniger ausgeprägt als an der Galgenmühle).

Die Überschreitung des Nachtwertes an der Galgenmühle tritt derzeit weniger als 10-mal

pro Jahr auf, kann insofern als „seltenes Ereignis“ betrachtet werden und ist damit noch zulässig. Die Überschreitung tritt an der südöstlichsten Gebäudeecke auf.

- Dort befindet sich, dass das ehemalige Sägewerk, das seit ca. 1960 nur noch als Lagerhalle verwendet wird. Es findet an dieser Stelle keine lärm-sensible Nutzung statt.
- Anschließend – nach Norden folgend – befindet sich das Hauptgebäude der Galgenmühle. Dort befand sich bis Ende der 1990er Jahre die Getreidemühle mit Produktions- und Wohnräumen. Auch dieses Gebäude wird z. Zt. nur noch für Lagerzwecke genutzt. Es findet keine lärmsensible Nutzung statt.
- Ferner schließt das Mühlengebäude nach Süden mit einer massiven Brandwand ab. Nutzungen im Gebäude sind dadurch lärmabgeschirmt. Die im Gebäude vorhandenen (z. Zt. aber ungenutzten) Wohnräume erfahren deshalb keine Beeinträchtigung.
- Die Hoflage des gesamten Anwesens der Galgenmühle ist nach Süden (zum Sportzentrum hin) abgeschlossen und schirmt sich selbst ab.
- Der Bebauungsplan eröffnet dem Anwesen für die Zukunft gemischte Nutzungen im Rahmen eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO. Dabei wird sich die Galgenmühle weiterhin nach Süden selbst abschirmen. Bei der zukünftigen (Nach- oder Um-)Nutzung des ehemaligen Sägewerks ist eine Baugenehmigung erforderlich, soweit andere öffentlich-rechtliche Anforderungen beantragt werden als bisher (Art. 57 Abs. 4 Ziffer 1 BayBO). Lärmsensible Nutzungen unterliegen öffentlich-rechtlichen Anforderungen, d. h. die "Lärm"-Frage wird zu prüfen sein, je nachdem wofür eine Baugenehmigung beantragt wird und was vom Bauherrn dargelegt wird.

b) Eisenbahnlinie Nürnberg - Frankfurt

Der Abstand zwischen dem Planbereich und der Eisenbahnlinie beträgt fast 700 m. Die Eisenbahnlinie liegt in wesentlichen Bereichen in einem Geländeeinschnitt verborgen, wodurch eine erhebliche Abschirmung eintritt. Ferner bildet das Sportzentrum (Gebäude und Aufschüttung um das Freigelände) eine Barriere, welche zusätzlich Geräusche aus südlicher und südöstlicher Richtung abhält. Das Gutachten vom 01.02.2012 kommt zum Ergebnis, dass es zur Nachtzeit zu kleinen Überschreitungen von bis 0,5 dB(A) kommen kann. Da dies nur die Südfassaden betrifft und Schlafräume üblicherweise nordorientiert geplant werden, ist eine zum gesunden Wohnen ausreichende Umgebung gegeben. Dennoch wird ausdrücklich empfohlen, dass die Schlafräume zur Nordseite hin ausgerichtet werden. Schallschutzmaßnahmen sind darüber hinaus nicht erforderlich.

c) Staatsstraße St 2271

Der Abstand zwischen dem Planbereich und der Staatsstraße beträgt an der nächstgelegenen Stelle rd. 30 m. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt 65 m entfernt. Die Wohnbebauung ist hier seit Jahrzehnten als Bestand vorhanden, es handelt sich um den Bereich der Teiländerung des Bebauungsplanes „Armin-Knab-Straße“. Der Abstand zwischen der neuen Wohnbebauung und der Staatsstraße beträgt rd. 190 m.

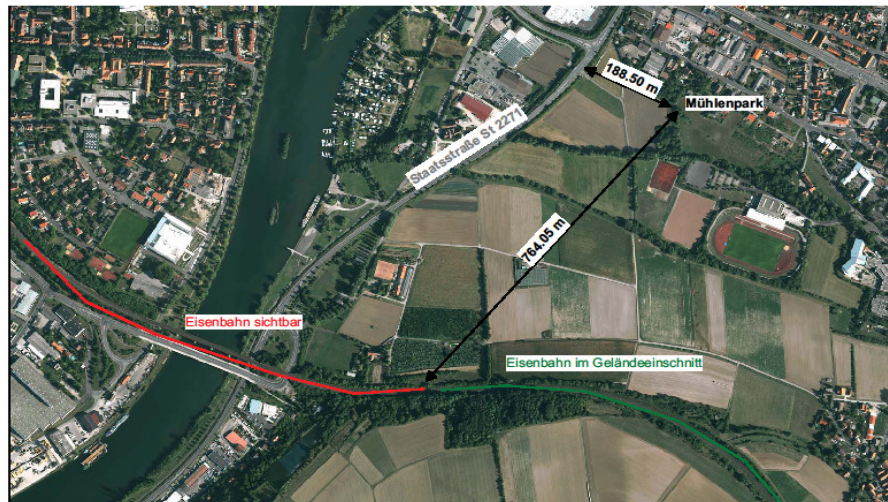


Abbildung 5 Staatsstraße und Eisenbahnlinie

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass das westlich gelegene Mischgebiet ausreichend vor Straßenlärm geschützt ist, wenn die Neubebauung wenigstens 70 m von der Straße erfolgt. Nähere Wohnnutzungen sind durch geeignete Maßnahmen, wie Schallschutzfenster und entsprechend abgewandte Orientierung der Schlaf- und Aufenthaltsräume, zu schützen.

Fazit zum Immissionsschutz

Das Gutachten des Ingenieurbüros Stefan Leistner vom 01.02.2012 mit der Ergänzung vom 19.12.2012 ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

- **Verkehrslärm:** Wegen der geringen Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte (Eisenbahn) wird den Bauherren in der südlichsten Gebäudezeile des WA 1 empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer auf die abgewandte (nördliche) Gebäudeseite anzuordnen. Für den Bereich des MI 3 wird wegen des Lärms der St 2271 empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer ebenfalls auf die nördlichen bzw. östlichen Gebäudeteile anzuordnen. Soweit dennoch Schlaf- und Kinderzimmer zur Staatsstraße angeordnet werden, sind nicht öffnende Fenster mit entsprechender Geräuschkämmung einzubauen. Eine Zwangsbelüftung muss dann gewährleistet sein. Innerhalb eines Bereichs von 70 m zur St 2271 müssen sich die Bauherren durch eigene passive Lärmschutzmaßnahmen schützen.
- **Sportstätte Sickergrundstadion:** Mit einem Abstand vom mehr als 50 m zum Rand des Parkplatzes der Sportstätte sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Bau- grenzen in diesem Bereich (WA 1) sind entsprechend festgesetzt. Selbst beim Ab- fluss von 50 PKW zur ungünstigsten Nachtstunde werden die Grenzwerte zu dem allgemeinen Wohngebiet eingehalten. Im Umkehrschluss ist dadurch auch keine Nut- zungseinschränkung der bestehenden Sportanlagen durch das neue Wohngebiet zu befürchten.
An der Galgenmühle (MI 1) ergibt sich in der ungünstigsten Nachtstunde eine Über- schreitung der zulässigen Lärmwerte für ein Mischgebiet. Da dieser Fall jedoch weni- ger als 10-mal pro Jahr auftritt, kann er als sog. „seltenes Ereignis“ vernachlässigt

werden. Bei einer Nachnutzung Mühle im Rahmen der zulässigen Nutzungen als Mischgebiet ist im Bauantragsverfahren auf eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen erneut zur prüfen.

10. Flächen mit Bodenbelastungen

Im Planbereich befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. Zum Ende des Sägewerksbetriebs bestand die Befürchtung, dass es bei der Imprägnierung von Holz zu einem schädlichen Bodeneintrag gekommen sein könnte. Das Versteigerungsgericht beim Amtsgericht Würzburg hat das Gelände deshalb vor der damaligen Zwangsversteigerung untersuchen lassen. Dabei konnten keine Belastungen festgestellt werden. Es liegt daher auch keine Erfassung im sog. Bodenschutzkataster nach Art. 3 BayBodSchG vor. Für den Bereich des ehemaligen Sägewerks besteht aber ein erhöhter Entsorgungsbedarf bei der Bauvorbereitung des Geländes, weil nach wie vor Gebäudereste vorhanden sind und auch die Fahrwege für den früheren Gabelstaplerbetrieb noch nicht ausgebaut wurden. Dieser Aufwand ist naturgemäß größer als bei einer landwirtschaftlichen Fläche.

Einzelheiten zum Baugrund sind dem entsprechenden Gutachten des Büros GMP zu entnehmen, das Bestandteil der Planunterlagen ist.

11. Schutz von Natur und Landschaft

Wie bereits dargestellt gilt der Eingriff in die Natur nach § 13 Abs. 2 Ziffer 4 BauGB als erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon besteht die Möglichkeit, dass sich im Planbereich, der bis in die 1990er Jahre intensiv gewerblich bzw. landwirtschaftlich (Ackerbau und Wiesen) genutzt wurde, geschützte Arten in der Zeit der Brache angesiedelt haben. Deshalb erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Das Fachgutachten des Büros Fabion vom 10.02.2012 ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Zum Schutz der möglicherweise vorhandenen geschützten Arten wurden aufgrund des Gutachtens Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Für das Grundstück Fl.-Nr. 1232 und einer Teilfläche von Fl.-Nr. 1233 der Gemarkung Sickershausen werden Ersatzlebensräume festgesetzt.

12. Gewässer

Südlich befindet sich in einem Abstand von mindestens 20 m zum Geltungsbereich der Sickerbach. Er ist in diesem Bereich die Fortsetzung des Mühlbachs der Galgenmühle. Im Oberlauf der Galgenmühle befinden sich östlich des Durchflusses unter der Kreisstraße KT 23 und an einer weiteren Stelle am nördlichen Ortsrand von Sickershausen Wehr- bzw. Streichwehranlagen. Sie sorgen dafür, dass evt. Hochwasserereignisse die Galgenmühle und deren unterliegenden Bereich nicht mehr erreichen können. Diese Situation besteht seit der Flurbereinigung Sickershausen 1967. Hochwasserereignisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit ausgeschlossen.

Dennoch ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, weil baulichen Anlagen im 60 m Bereich des Sickerbachs, Gewässer III. Ordnung mit Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG (bisher Art. 59 BayWG), entstehen können. Die Genehmigung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt Kitzingen beim Landratsamt beantragt.

Die Entsorgung des Baugebiets erfolgt teilweise in den vorhandenen Mischwasserkanal der Armin-Knab-Straße und im Übrigen im sog. Trennsystem (s. oben). Oberflächenwasser wird z. T. in einem Graben auf dem südlich im Geltungsbereich gelegenen Grundstück Fl.-Nr. 1233 der Gemarkung Sickershausen versickert.

Für die Einleitung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.

Soweit ein Eingriff in das Gewässer des Sickerbachs im Bereich der Galgenmühle erfolgt, ist dies nach wasserrechtlichen Vorschriften zu würdigen und ggf. zu genehmigen.

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Anwesen der Galgenmühle steht nicht unter Denkmalschutz nach Art. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler. Die Überprüfung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Jahr 2010 (Herr Dr. Fiedler) ergab keine Denkmaleigenschaft. Ursächlich dafür waren Großbrände in den Jahren Jahr 1888 (Mühle) und 1942 (Sägewerk), die die jeweiligen Gebäude bis auf die Grundmauern vernichteten.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

14. Sonstige Fachplanungen

Zum Seniorenheim ist anzumerken, dass der Altenplan des Landkreises Kitzingen eine genügende Anzahl von Heimplätzen ausweist. Es besteht deshalb grundsätzlich kein Bedarf für zusätzliche Heimplätze. Allerdings werden mit der Inbetriebnahme des neuen Hauses voraussichtlich 40 Plätze in einem Seniorenhaus des gleichen Trägers durch eine Sanierungsmaßnahme freigesetzt. Ferner ist Kitzingen die einwohnerstärkste Stadt im Landkreis und die Siedlung der einwohnerstärkste Stadtteil. Insoweit ist von einem Bedarf in der Siedlung auszugehen. Zukünftige Stadtteilbewohner werden im Falle der Notwendigkeit in ein Heim gehen zu müssen, nicht mehr – wie zum größten Teil bisher – in einen anderen Ort umziehen müssen.

15. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Vor Baubeginn der neu erschlossenen Baugrundstücke ist eine gesetzliche Baulandumlegung durchzuführen.

16. Städtebauliche Daten

Art der baulichen Nutzung	Fläche	Anteil in %
Mischgebiete	16.811 m ²	39,6
Allgemeine Wohngebiete	22.007 m ²	51,8
Öffentliche Flächen	3.687 m ²	8,6
Gesamtfläche	42.505 m²	100,0

17. Kosten

Die Kosten des Planverfahrens sowie der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags von der Mühlenpark GbR getragen. Für die Stadt Kitzingen entstehen keine Aufwendungen.

Ausgefertigt:

Kitzingen, den

.....

Siegfried Müller

Oberbürgermeister