



**Stadt Kitzingen**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40  
„Wilhelmsberg – Kitzingen“**



**Begründung  
zum Entwurf vom 13.03.2013**



**Stadt Kitzingen**

**Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen**

aufgestellt: 05.03.2013

geändert: 13.03.2013

---

M ü l l e r

Oberbürgermeister

**Bearbeitung:**

**arc.grün** | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24  
97318 Kitzingen  
Tel. 09321/26 800-50  
Fax 09321/26 809-050

Gudrun Rentsch, Dipl. Ing. (FH)  
Landschaftsarchitektin bdla, Stadtplanerin SRL

Ulrike Ebner, Dipl.-Geogr.

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes</b>                                    | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1       | Rechtliche Grundlagen   | 4         |
| 2.2       | Rechtskräftige Bauleitpläne, Flächennutzungsplan                                      | 5         |
| <b>3</b>  | <b>Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen</b>      | <b>6</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen</b>                       | <b>7</b>  |
| 4.1       | Städtebauliche Konzeption   | 7         |
| 4.2       | Art der baulichen Nutzung   | 8         |
| 4.3       | Maß der baulichen Nutzung   | 9         |
| 4.4       | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen   | 10        |
| 4.5       | Verkehr, Ver- und Entsorgung  | 10        |
| 4.6       | Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz  | 11        |
| <b>5</b>  | <b>Grünordnung und umweltschützende Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB</b> | <b>12</b> |
| 5.1       | Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)                     | 12        |
| 5.2       | Grünordnerische Festsetzungen   | 12        |
| 5.3       | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung   | 13        |
| 5.4       | Artenschutzrechtliche Belange   | 15        |
| <b>6</b>  | <b>Bauordnungsrechtliche Vorschriften</b>   | <b>16</b> |
| <b>7</b>  | <b>Erschließungskosten</b>  | <b>16</b> |
| <b>8</b>  | <b>Flächenbilanz</b>  | <b>17</b> |
| <b>9</b>  | <b>Hinweise zum Aufstellungsverfahren</b>   | <b>17</b> |
| <b>10</b> | <b>Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis</b>                              | <b>18</b> |
| <b>11</b> | <b>Anlagen (werden auf Verlangen zur Verfügung gestellt)</b>                          | <b>19</b> |

## 1 Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Anlass der Planung ist die Absicht des Kommunalunternehmens „Klinik Kitzinger Land“, eine Generalsanierung des Klinikgebäudes am westlichen Stadtrand von Kitzingen durchzuführen. Die Klinik, die im Jahr 1983 errichtet wurde, weist heute verschiedene bauliche, technische und funktionale Mängel auf. Die deshalb erforderliche Sanierung umfasst eine Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes, den Teilersatz von Baukörpern und die Sanierung der verbleibenden Gebäude. Einhergehend wird die Sanierung mit einer Neuordnung der Funktionsbereiche innerhalb des Gebäudekomplexes zur Optimierung der Arbeitsabläufe im Klinikbetrieb.

Das Klinikgelände ist bereits durch den Bebauungsplan „Wilhelmsberg – Kitzingen“ als Sondergebiet „Klinik“ überplant, der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.01.1980 rechtsverbindlich wurde. Die hierin getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der höchstzulässigen Grundflächenzahl sind jedoch sehr eng gefasst, so dass als Grundlage für die Erweiterung der Klinik eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist. Diese Änderung wird zum Anlass genommen, die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans auf Erfordernis, Aktualität und Rechtssicherheit zu überprüfen.

Mit der Durchführung des Bauleitplan-Verfahrens unterstützt die Stadt Kitzingen das Sanierungsvorhaben des Kommunalunternehmens „Klinik Kitzinger Land“. Gleichzeitig schafft die Stadt damit die Voraussetzungen, auch zukünftig eine hochwertige medizinische Versorgung der Bürger aus Kitzingen und der Umgebung gewährleisten zu können. Durch die Sanierung und Erweiterung am bestehenden Standort leistet die Planung gleichzeitig einen Beitrag zur Nachverdichtung und damit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und entspricht dem Prinzip des Vorranges für die Innenentwicklung.

Die erforderliche Bebauungsplan-Änderung mit einem Umgriff von 5,67 ha ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich die bisherigen Inhalte des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ (Fassung vom 07.09.1978, rechtsverbindlich seit 15.01.1980).

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 G v. 11.12.2012, 633
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sanierung und Erweiterung des Klinikums Kitzinger Land am bestehenden Standort geschaffen, für den bereits Baurecht besteht. Eine Neuversiegelung bisher unbebauter Flächen am Ortsrand wird damit vermieden. Es werden somit vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verfolgt.

Weitere Voraussetzungen zur Anwendung des Beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden wie folgt erfüllt:

- Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei der für das Sondergebiet getroffenen Festsetzung einer

GRZ von 0,5 mit ca. 27.790 m<sup>2</sup> zwar überschritten. Die zulässige Grundfläche ist jedoch kleiner als der in §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannte Wert von 70.000 m<sup>2</sup>. Die Stadt Kitzingen kommt im Rahmen der deshalb erforderlichen, überschlägigen Prüfung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigefügt.

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> im Siedlungsbereich geschaffen. Dafür besteht gemäß Punkt 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Pflicht, eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um zu prüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Wäre dies der Fall, wäre eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG erfolgt in einem gemeinsamen Prüfschnitt mit der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (s.o.), die dem Bebauungsplan in Anlage 1 beiliegt. Die Stadt Kitzingen kommt darin zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.

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

#### ▪ **Verkürztes Aufstellungsverfahren**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

#### ▪ **Keine Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2012 gefasst.

Um die umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung zu erfüllen, wird die Bebauungsplanänderung unter Bezugnahme auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB jedoch einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB und unter Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange (§ 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG) aufgestellt.

## 2.2 **Rechtskräftige Bauleitpläne, Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (39. Änderung, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 07.03.2012) ist das Planungsgebiet als Sondergebiet „Krankenhaus“ dargestellt. In der Bebauungsplan-Änderung ist ein Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ ist ebenfalls ein Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt, so dass die Art der Nutzung unverändert bleibt.

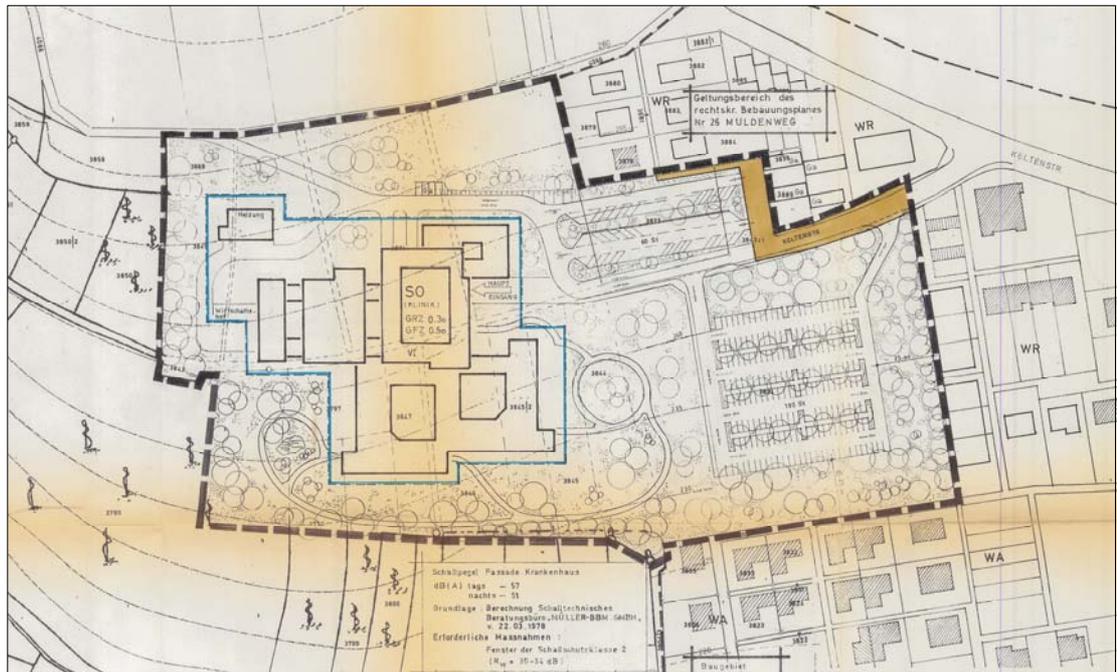


Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“, unmaßstäblich

### 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ mit einer Fläche von ca. 5,67 ha umfasst das bestehende Klinikgelände mit dem Gebäudekomplex im westlichen Teil des Grundstücks und den Parkplätzen im Norden und Osten. Die Freiflächen südöstlich und südwestlich der Klinikgebäude sind als Parkanlage gestaltet und mit Spazierwegen durchzogen. Südöstlich des Gebäudes befindet sich außerdem ein Hubschrauberlandeplatz.



Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung, unmaßstäblich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 3834, 3843/1 und 3888.

Die Topographie des Planungsgebietes weist ein deutliches Gefälle in Richtung Süden auf. Das Gelände steigt vom südlichen Rand mit ca. 225 m ü. NN bis zum angrenzenden Flurweg im Norden (Fl.-Nr. 4109/1) auf rund 260 m ü. NN an, was einen Höhenunterschied von 35 m auf einer Länge von ca. 200 m bedeutet. Die Klinikgebäude selber sind terrassenartig angelegt, die Erdgeschosse befinden sich auf drei unterschiedlichen Höhenniveaus (236 m ü. NN im Süden, 243 m ü. NN im Westen, 247 m ü. NN im Norden und Osten).

Östlich und nordöstlich grenzen reine Wohngebiete an das Klinikgelände an, im Südosten befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Nach Nordwesten, Westen und Südwesten bildet das Planungsgebiet den Stadtrand von Kitzingen: Im Süden und Südwesten ist der Hangbereich bis zur südlich gelegenen Bundesstraße 8 für den Weinanbau genutzt, im Norden schließen Ackerflächen an. Im Nordwesten bildet ein mit Gehölzen bewachsener Teil des Klinikgrundstücks die Grenze des Planungsgebietes.

Am südwestlichen Eck grenzt ein Baudenkmal an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Es handelt sich dabei um eine Weinbergsmauer mit Weinbergshäuschen aus dem Jahr 1884 (Denkmal-Nr. 718765)<sup>1</sup>.

Der überplante Bereich ist in alle Richtungen gut durch bestehende Gehölzstrukturen und Einzelbäume in die umgebende Bebauung eingebunden. Auch die innere Durchgrünung ist durch Einzelbäume im Bereich der Stellplätze und Baum- und Heckenstrukturen in den Außenanlagen der Klinik gewährleistet.

Im Nordosten befinden sich Teile der Kelttenstraße innerhalb des Geltungsbereichs, welche die Anbindung an das städtische Straßen- und Fußwegenetz gewährleisten.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landkreises Kitzingen (Klinikgelände) und der Stadt Kitzingen (Verkehrsflächen).

## **4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Das Sanierungskonzept für die Klinik umfasst eine schrittweise Erweiterung und einen Umbau des bestehenden Gebäudekomplexes. Beabsichtigt sind ein Abbruch einzelner Gebäudeteile, die Sanierung der verbleibenden Baukörper und eine Erweiterung durch Anbauten und Gebäude. Der momentane Planungsstand ist in Abbildung 3 ersichtlich.

Als wesentliche bauliche Veränderung sind der Abbruch der beiden südlichen Baukörper und der Ersatz durch ein neues Atrium-Gebäude (Bettenhaus) vorgesehen. Die bisherige Struktur des Gebäudekomplexes wird dabei beibehalten. Der neue Baukörper soll wie bisher dreigeschossig sein und entsprechend der Geländeverhältnisse eine tiefere Erdgeschosshöhe als die übrigen Bauteile aufweisen. Das Dach wird weiterhin als Flachdach gestaltet.

Zusätzlich wird ein neues, eigenständiges Gebäude östlich der Klinik errichtet, das durch einen Gang mit dem Haupthaus verbunden ist. Dieses ist mit vier Geschosebenen geplant. Der Baukörper wird wie die übrigen Gebäude der Klinik in den Hang „eingeschoben“, so dass es sich harmonisch in das bewegte Gelände einfügt.

<sup>1</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2013): WMS-Server Denkmal-Daten. Online im Internet unter [http://geodaten.bayern.de/ogc/ogc\\_denkmal.cgi?](http://geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?) (Stand 03.11.2010).

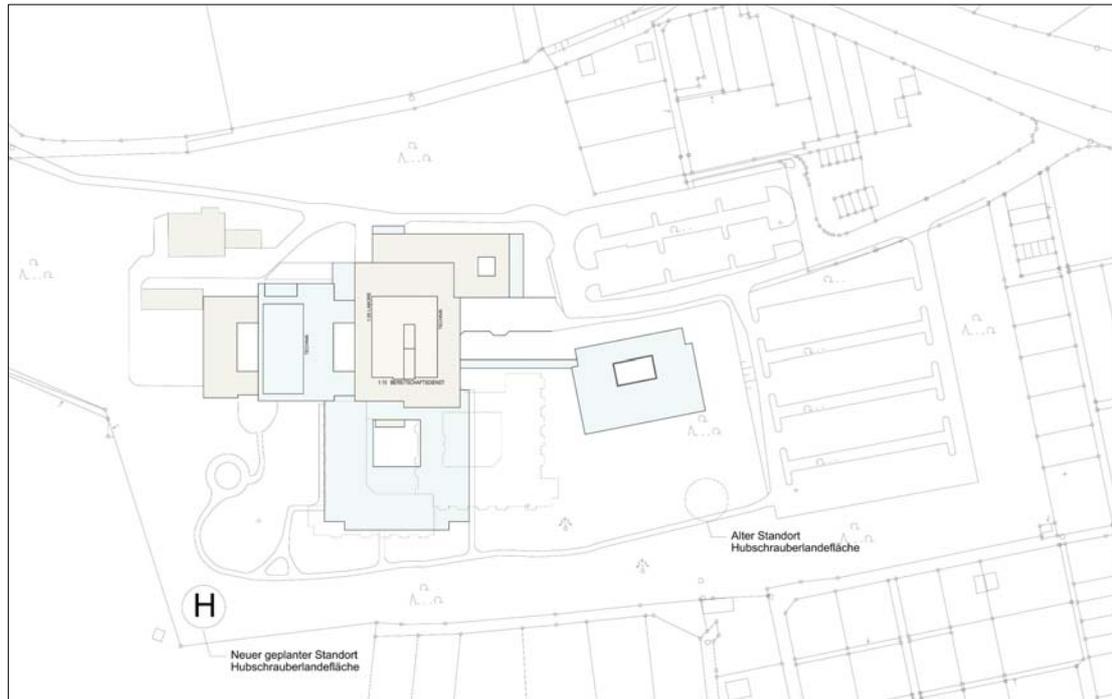


Abbildung 3: Momentaner Planungsstand für die Sanierung und den Umbau der Klinik Kitzinger Land, unmaßstäblich (Quelle: Stefan Ludes Architekten GmbH, Berlin, Stand 14.02.2013)

Sämtliche Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen dienen dabei einer Sanierung des Gebäudes und einer Neuorganisation der Funktionseinheiten der Klinik. Eine Nutzungsmehrung wird durch das Bauvorhaben nicht verfolgt.

Denkbar wäre, die Klinik im Nordosten um ein Ärztehaus zu ergänzen, in dem externe Arztpraxen und Therapieangebote angesiedelt werden könnten. Aus Sicht der Klinik Kitzinger Land würde dies eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden medizinischen Angebotes darstellen und einen Beitrag zu einer hochwertigen medizinischen Versorgung im Stadtgebiet und der Umgebung leisten. Konkretere Planungen, eventuell auch durch einen weiteren Investor, bestehen hierfür jedoch noch nicht.

Der Bedarf an Stellplätzen wird durch die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen nicht erhöht, da keine Erhöhung der Bettenzahlen geplant ist. Insofern können durch die beiden, momentan vorhandenen Parkplätze im Norden und Osten die erforderlichen Stellplätze in ausreichendem Maße bereitgestellt werden. Eine Veränderung im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist hier nicht erforderlich bzw. geplant.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt. Eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen wurde hier nicht vorgenommen. Um klare planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen wird die Zulässigkeit von Nutzungen im Sondergebiet „Klinik“ in der Bebauungsplanänderung nun konkretisiert:

Das Sondergebiet „Klinik“ dient vorwiegend der Unterbringung von Krankenhäusern mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen. Zulässig sind die hierfür erforderlichen Nutzungen, wie Krankenhäuser und sonstige medizinische und therapeutische Anlagen und Einrichtungen, also Operations-, Behandlungs- und Therapieräume, die Notaufnahme, oder Kranken- und Pflegezimmer, außerdem Gebäude und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z.B. Küche, Lager, Büroräume, Wäscherei etc.). Die Klinik Kitzinger Land plant außerdem, eine Pflegeschule in die Gebäude zu integrieren. Gebäude, Räume und Anlagen für die klinikspezifische Fort- und Weiterbildung sind deshalb ebenfalls im Sondergebiet zulässig.

Darüber hinaus würde ein externes Ärztehaus aus Sicht der Betreiber eine sinnvolle Ergänzung der Klinik darstellen. Aufgrund dessen werden Gebäude und Räume für die der Gesundheit dienenden Berufe, wie z.B. Ärztehäuser und –praxen im Baugebiet allgemein zugelassen.

Der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften, wie z. B. ein Zeitungskiosk oder eine Cafeteria und untergeordnete Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kirchliche und kulturelle Zwecke (z.B. Flächen für externe Ausstellungen, Kapelle) ergänzen die zulässigen Nutzungen innerhalb des Klinikbetriebes und werden im Rahmen der Art der Nutzung ebenfalls ermöglicht.

Notwendig und deshalb im Baugebiet zulässig sind außerdem der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen. Eine Tiefgarage ist derzeit zwar nicht geplant, wäre aber z.B. im Falle der Errichtung eines Ärztehauses ein möglicher Lösungsansatz zur Deckung eines zusätzlichen Stellplatzbedarfs.

Die Zulässigkeit von Wohnungen im Sondergebiet wird auf solche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (z.B. Hausmeisterwohnungen) und Wohnungen im Rahmen des Pflegeausbildungszentrums (z.B. Schwestern-/Schülerwohnheim) begrenzt. Eine undifferenzierte Zulässigkeit von Wohnungen darüber hinaus würde dem geplanten Gebietscharakter einer Klinik widersprechen.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,5, einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 261 m ü. NN und einer maximal zulässigen Zahl von sechs Vollgeschossen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird im Vergleich zur rechtskräftigen Planung von 0,3 auf 0,5 erhöht. Damit wird den Änderungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) seit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1976 Rechnung getragen. Zum damaligen Zeitpunkt galt die BauNVO in der Fassung von 1968. Hierin war geregelt, dass – anders als nach heutiger Rechtslage – die Grundflächen von Nebenanlagen, Terrassen, Anlagen, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, etc., nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden müssen. Gemäß der BauNVO von 1990 sind diese Anlagen jedoch bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen, die GRZ muss also entsprechend höher festgesetzt werden. Die gewählte GRZ von 0,5 ermöglicht die Realisierung der Sanierungs- und Umbauplanungen der Klinik und bezieht bestehende private Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen ein. Im Vergleich zur Bestandssituation wird sich die Versiegelung des Grundstücks vermutlich nur geringfügig verändern (Teilabbruch von Gebäuden, Neubau an anderer Stelle).

Die zulässige Gebäudehöhe wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse beschränkt. Diese Festsetzung wird auch in die Änderung des Bebauungsplans übernommen, die Zahl der Vollgeschosse wird wie bisher mit sechs festgesetzt. Aufgrund der weit einsehbaren Hanglage des Planungsgebietes ist eine Begrenzung auf das erforderliche Maß weiterhin sinnvoll. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt die Bestandssituation und wird auch für den geplanten Umbau ausreichend sein. Zusätzlich wird die maximal zulässige Gesamthöhe auf 261 m ü. NN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe über dem natürlichen Gelände von ca. 14 m im Norden und ca. 25 m im Süden der überbaubaren Grundstücksfläche. Die gewählten Festsetzungen zur zulässigen Höhe tragen also insgesamt dazu bei, städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden: Im südlichen, tiefer liegenden Teil des Sondergebietes wird die Höhenentwicklung im Wesentlichen durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt, im nördlichen Teil stellt die maximal zulässige Gebäudehöhe den begrenzenden Faktor für die bauliche Entwicklung dar.

Um eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu ermöglichen wird ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten für technische Einrichtungen überschritten werden darf.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenfalls geregelt war, wird im Rahmen der Änderung nicht mehr festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend definiert.

#### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan wird abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Diese orientiert sich an der bestehenden Bebauung des Klinikums Kitzinger Land. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war keine Festsetzung zur Bauweise getroffen.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan im Osten und Südosten erweitert. Diese Abgrenzung orientiert sich an der aktuellen Planung zum Umbau und der Erweiterung des Klinikums mit dem Neubau des Bettenhauses im Süden und eines weiteren Baukörpers im Südosten. Außerdem werden die Voraussetzungen zum Bau eines möglichen Ärztehauses geschaffen, das im Nordosten des Sondergebietes angeordnet werden könnte. Eine geringfügige Erweiterung der Baugrenze zur Anpassung an den Gebäudebestand ist außerdem im Nordwesten erforderlich.

Die Bereiche, in denen Stellplätze zulässig sind, sind im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt. Sie entsprechen den Flächen, die hierfür im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen waren. Nachdem der Bedarf an Stellplätzen durch die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen nicht erhöht wird, sehen die aktuellen Planungen für das Klinikum vor, die Stellplätze im Norden und Osten des Sondergebietes in der momentanen Form beizubehalten. Eine Anpassung ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

#### **4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Entsprechend der rechtskräftigen Planung wird ein Teil der Keltenstrasse im Nordosten des Geltungsbereichs als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese bildet die Anbindung an das städtische Straßen- und Fußwegenetz.

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation) angeschlossen. Die Netze sind auch für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert.

Im Südosten des Änderungsbereichs befindet sich eine Trafostation der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen. Diese ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität planungsrechtlich gesichert.

Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen auf Dachflächen) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet zulässig.

Oberirdische Niederspannungsleitungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Dadurch wird die städtebauliche und gestalterische Einbindung in die Umgebung unterstützt.

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Mischsystem. Für die geplanten Sanierungs- und Baumaßnahmen ist die Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Das Sondergebiet wird von öffentlichen Mischwasserkanälen gequert. Um deren dauerhafte Unterhaltung zu gewährleisten, sind

Leitungsrechte in einer Breite von 1,50 m rechts und links der Leitungstrasse im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 4.6 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sind Belange des Immissionsschutzes in folgenden Bereichen relevant:

- Mögliche Lärmeinwirkungen von der südlich verlaufenden Bundesstraße 8 auf das Planungsgebiet
- Mögliche Lärmschutzkonflikte zwischen dem Sondergebiet „Klinik“ und den angrenzenden Wohngebieten (Allgemeines Wohngebiet im Südosten, Reines Wohngebiet im Osten und Nordosten)
- Mögliche Lärmschutzkonflikte innerhalb des Sondergebietes (z.B. Konflikt Parkplatz – Pflegezimmer)

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurde durch das Büro Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG eine überschlägige Untersuchung zum Schallimmissionsschutz erstellt. Darin kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

- Konflikte zwischen Bundesstraße 8 und Sondergebiet „Klinik“ aus schalltechnischer Sicht sind nicht zu erwarten. Die Berechnung der Beurteilungspegel an der südlichen Baugrenze des Sondergebietes „Klinik“ hat ergeben, dass keine besonderen Anforderungen zum Schallschutz an die Außenbauteile, z.B. die Fenster, zu stellen sind. Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.
- Maßgebliche Geräuschquelle des Klinikbetriebs, die zu Immissionsschutzkonflikten mit angrenzenden Wohnnutzungen führen könnte, ist v.a. der Fahr- und Parkverkehr auf dem Klinikgelände, da sich die Stellplätze in direkter Nachbarschaft der reinen und allgemeinen Wohngebiete befinden. Gemäß der überschlägigen Untersuchung zum Schallimmissionsschutz ergeben sich für die bestehende Situation tagsüber an Sonn- und Feiertagen geringfügige, in der Nacht deutliche Überschreitungen der Beurteilungspegel an der angrenzenden Wohnbebauung.

Gemäß dem derzeitigen Planungsstand sind die Sanierung und der Umbau der Klinik nicht mit einer Nutzungsmehrung verbunden. An Lage und Umfang der Stellplätze sind deshalb keine Veränderungen erforderlich. Auch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen wurden entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Sollten zukünftig jedoch Anpassungen an der Stellplatzsituation erforderlich werden, z.B. im Falle der Realisierung eines Ärztehauses im Nordosten, muss im Genehmigungsverfahren hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes der Nachbarschaft mit Konfliktsituationen bei der Beurteilung nach TA Lärm gerechnet werden, die näher zu untersuchen und durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren sind.

- Innerhalb des Sondergebietes ergeben sich im Vergleich zur bestehenden Situation zusätzliche Lärmschutzkonflikte, da die geplante Bebauung näher an die bestehenden Stellplätze heranrücken wird (Erweiterung der Baugrenze in Richtung Osten). Hier sind zukünftig ebenfalls Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten. Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens sind deshalb Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz am Gebäude vorzusehen (z.B. Festverglasung in Verbindung mit mechanischen Lüftungseinheiten).

## **5 Grünordnung und umweltschützende Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB**

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

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Gäuplatten im Maindreick“ (134). Dieser Naturraum ist stark anthropogen überformt, weiträumige Agrarflächen bestimmen das Landschaftsbild.

Geologisch gesehen liegt das Gebiet im Unteren Keuper, der aus Tonstein mit Sand- und Dolomitsteinlagen aufgebaut ist. Auf dem Keuper befinden sich Ablagerungen von Löss, Lösslehm, Decklehm und teilweise Fließerden. Daraus haben sich lehmig-tonige Parabraunerden entwickelt, die natürlicherweise eine hohe Speicherkapazität und einen guten Nährstoffgehalt aufweisen.

Kitzingen liegt in der Maingauklimazone und gehört mit einer durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsrate von 570 mm zu den niederschlagsärmsten Regionen Bayerns. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8° C.

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes. Ungefähr 100 m weiter in südwestlicher Richtung fließt der Repperndorfer Mühlbach, ein Gewässer III. Ordnung. Die Höhe des Grundwasserstandes ist nicht bekannt. Das Bachbett befindet sich jedoch ca. 15 m unterhalb des Planungsgebietes, deshalb steht kein Grundwasser an.

Ungefähr 40 % des Plangebietes sind bereits versiegelt. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt. In den Grünflächen und Gehölzflächen sind die Bodenfunktionen weitgehend erhalten. Bis auf die parkartig gestalteten Grünflächen kommen dem Planungsgebiet geringe ökologische Funktionen zu.

Auf den Grünflächen entsteht Kaltluft, die jedoch nicht siedlungsrelevant ist. Für das Ortsbild ist die exponierte Lage von Bedeutung, es besteht jedoch eine Vorbelastung durch die angrenzende Blockbebauung im Wohngebiet. Für die Naherholung spielt das Planungsgebiet keine Rolle, es dient ausschließlich der Erholung für Patienten und Besucher.

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung sind Teile des Hangs als Biotop kartiert (Biotop-Nr. 6226-0115). Das Biotop umfasst Gebüschstrukturen, krautige Brachflächen (Altgrasfluren), Heckenabschnitte und kleine Magerrasenflächen<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind Schutzgebiete gemäß § 20 BNatSchG und kartierte bzw. gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG von der Planung nicht betroffen.

Eine vertiefende Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelmsberg – Kitzingen“ erfolgt im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, die dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigefügt ist.

### **5.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Gestaltung der privaten Freiflächen und der Stellplätze innerhalb des Baugebietes werden verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung mit Laubbaumhochstämmen hinsichtlich Artenverwendung und Pflanzqualitäten getroffen. Ergänzende Pflanzmaßnahmen sind hinsichtlich Arten- und Standortwahl am Artenspektrum und der Gestaltung der bestehenden Außenanlagen zu orientieren.

Darüber hinaus berücksichtigen die Festsetzungen zur Grünordnung den bereits hohen Ein- und Durchgrünungsgrad des Klinikgeländes: Bestehende Laub- und Nadelbäume im Bereich der Stellplätze und den Freianlagen südlich der Gebäude sind als zu erhaltend

<sup>2</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt (2013): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online-Viewer (FIN-Web).

festgesetzt. Außerdem sind die Gehölzstrukturen an den Rändern des Planungsgebietes durch Flächen mit Bindung für Bepflanzungen gesichert. Sie gewährleisten eine Eingrünung des weithin einsehbaren Planungsgebietes und eine Einbindung in die umgebende, freie Landschaft und sind deshalb zu erhalten.

Unvermeidbare Baumrodungen innerhalb der Baugrenze sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung und Pflanzbindung gewährleisten somit eine dauerhafte, anspruchsvolle, am parkartigen Charakter orientierte Durchgrünung und Gliederung sowie randliche Eingrünung des Baugebietes. Die Maßnahmen tragen außerdem zur Vermeidung der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind – wie im Klinikgelände bereits realisiert – parkartig zu gestalten. Eine Nutzung zu Zwecken der Versickerung von Oberflächenwasser ist dabei zulässig.

### 5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Planungsgebiet weist im derzeitigen Zustand einen eher geringen Versiegelungsgrad von ca. 40% auf. Neben den Gebäuden im Westen des Geltungsbereichs stellen die Stellplatzbereiche im Osten und Nordosten die größten versiegelten Flächen dar. Größere Freiflächen befinden sich südlich, südwestlich und südöstlich des Gebäudes, wo die Außenanlagen der Klinik als Park angelegt wurden, sowie in den Hangbereichen im Süden und Norden, die überwiegend durch flächige Gebüsche bewachsen sind. Innerhalb der Freiflächen befinden sich einzelne Spazierwege und der Hubschrauberlandeplatz (vgl. Abb. 4 und Tab. 1).



Abbildung 4: Bestandsplan, unmaßstäblich (eigene Darstellung, vergrößerter Plan im Anhang, Anlage 2)

Nach Abschluss der Sanierung und Umgestaltung des Klinikums wird sich der Grad der Versiegelung voraussichtlich nur geringfügig verändern. Die aktuellen Planungen sehen vor, im Süden Teile des Gebäudekomplexes abzubauen und diese durch einen kleineren Baukörper zu ersetzen. Ergänzend soll ein weiterer, nahezu freistehender Baukörper weiter östlich entstehen (vgl. Abb. 3 in Kapitel 4.1). Darüber hinaus sind kleinere Gebäudeerweiterungen geplant. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt ein Ärztehaus realisiert

werden, wird dieses im Bereich des nördlichen Stellplatzes angeordnet werden, so dass hier kaum zusätzliche Freiflächen beansprucht werden. Die Zahl der Stellplätze kann wie oben beschrieben im momentanen Umfang beibehalten werden, Erweiterungen sind nicht erforderlich. Für die Freiflächen des Klinikums kann angenommen werden, dass nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wiederum eine parkartige Gestaltung entwickelt wird.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird die zulässige Grundflächenzahl im Rahmen der Änderung im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 0,3 auf 0,5 erhöht. Dies ist aufgrund der veränderten Rechtslage seit Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich: Zum damaligen Zeitpunkt war in der Baunutzungsverordnung geregelt, dass – anders als heute – die Grundflächen von Nebenanlagen, Terrassen, Anlagen, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, etc., nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden müssen. Gemäß der heute gültigen Fassung der BauNVO sind diese Anlagen jedoch bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen.

Die entsprechenden baulichen Anlagen konnten somit zum damaligen Zeitpunkt auch über das durch die GRZ festgesetzte Maß hinaus auf dem Grundstück realisiert werden. Die heute festgelegte Obergrenze von 80% für die zulässige Versiegelung eines Grundstücks galt damals ebenfalls nicht, so dass theoretisch eine Vollversiegelung von Baugrundstücken möglich war (vgl. auch Tabelle 1).

Insofern werden auch aus planungsrechtlicher Sicht durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl nicht die Voraussetzungen für einen höheren Versiegelungsgrad des Sondergebietes geschaffen.

|  | <b>Bestand 02 / 2013</b>   | <b>Zulässige bauliche Nutzung lt. rechtskräftigem BPlan vom 15.01.1980 (gem. BauNVO 1968)</b>  | <b>zulässige bauliche Nutzung lt. 1. Änderung des BPlans (gem. BauNVO 1990)</b>   |
|--|--|--|---|
| versiegelte, bebaute oder überbaubare Fläche                     | Gebäude: 8.560 m <sup>2</sup><br>Stellplätze: 3.780 m <sup>2</sup><br>Sonstige versiegelte Flächen: 9.950 m <sup>2</sup><br><br>Öffentliche Verkehrsfläche: 1.120 m <sup>2</sup> | Sondergebiet: 55.610 m <sup>2</sup> :<br>Zulässige Versiegelung Hauptgebäude (GRZ 0,3): 16.680 m <sup>2</sup><br>Zulässige Versiegelung mit sonstigen Anlagen (bis GRZ 1,0): 38.930 m <sup>2</sup><br>Öffentliche Verkehrsfläche: 1.120 m <sup>2</sup> | Sondergebiet: 55.580 m <sup>2</sup><br>Zulässige Versiegelung Hauptgebäude (GRZ 0,5): 27.790 m <sup>2</sup><br>Zulässige Versiegelung mit sonstigen Anlagen (bis GRZ 0,75): 13.900 m <sup>2</sup><br>Öffentliche Verkehrsfläche: 1.120 m <sup>2</sup><br>Versorgungsfläche: 30 m <sup>2</sup> |
| <b>Summe</b>   | <b>23.410 m<sup>2</sup></b>  | <b>56.730 m<sup>2</sup></b>  | <b>42.840 m<sup>2</sup></b>   |
| Anteil versiegelter Flächen                                      | 40,81 %  | max. 100%  | max. 75,52%   |
| vorhandene bzw. verbleibende Grünfläche (= unbebaute Freifläche) | 33.320 m <sup>2</sup>  | Ungünstigster Fall: 0 m <sup>2</sup>   | Ungünstigster Fall: 13.890 m <sup>2</sup>   |
| Grünflächenanteil  | 59,18 %  | min. 0%  | min. 24,48%   |
| <b>Gesamtfläche</b>  | <b>56.730 m<sup>2</sup></b>  | <b>56.730 m<sup>2</sup></b>  | <b>56.730 m<sup>2</sup></b>   |

Tabelle 1: Aktuell realisierte bzw. laut rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Versiegelung, zulässige Versiegelung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans

Darüber hinaus werden im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft beitragen: Neben dem Erhaltungsgebot für die bestehenden Bäume im Bereich der Stellplätze und der Freiflächen des Klinikums und für die Gehölzflächen in den Randbereichen des Sondergebietes sind Pflanzgebote festgesetzt, die auch nach Abschluss der Sanierung einen hohen Durchgrünungsgrad gewährleisten.

Da sich das Nutzungsmaß des Änderungsbereiches in Bezug auf das bisher bestehende Baurecht (gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan) insgesamt somit nicht erhöht und Eingriffe hier bereits vor dieser planerischen Entscheidung zulässig waren, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

#### **5.4 Artenschutzrechtliche Belange**

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

In den westlich angrenzenden südexponierten Weinbergslagen sind Vorkommen streng geschützter Reptilienarten (Zauneidechse, Schlingnatter), im Talraum des Repperndorfer Mühlbaches Fledermausvorkommen (Braunes Langohr) bekannt. Sie sind von den durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten baulichen Maßnahmen nicht betroffen.

Aufgrund der Siedlungsnähe, der Immissionsbelastungen entlang der stark befahrenen Bundesstraße und der intensiven acker- und weinbaulichen Nutzungen ist im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht von Schwerpunktlebensräume geschützter Arten auszugehen.

So ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans lediglich als Teillebensraum potenziell vorkommender Populationen mit untergeordneter Bedeutung für den Artenbestand zu bewerten. Das Klinikareal, das zu etwa 40 % überbaut ist, weist auf den übrigen Flächen einen in den 80iger Jahren entstandenen inzwischen gut durchgrüneten parkartigen Vegetationsbestand mit hohem Gehölz- und prägendem Baumanteil auf (vgl. Bewertung des Baumbestandes in Anlage 3). Die den Gebäuden zugeordneten Außenanlagen werden von Patienten und Besuchern zum Aufenthalt im Freien und als Erholungszone genutzt und unterliegen einer intensiven regelmäßigen Pflege.

Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung ist die Nutzung des Plangebiets als Brut- und/oder Nahrungshabitat durch siedlungsgebundene und in Gehölzen brütende Vogelarten jedoch anzunehmen.

Potenzielle Vorkommen sind auch von vorwiegend siedlungsgebundenen Fledermausarten mit Quartieren in den benachbarten Siedlungsbereichen zu erwarten; die Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdgebiet oder zum Durchflug ist wahrscheinlich. Aufgrund der Lebensraumausstattung und der Habitatansprüche sind Vorkommen u.a. folgender Arten nicht generell auszuschließen: Großes Mausohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes und Graues Langohr, Zweifarbfledermaus.

Quartiere hingegen, insbesondere für Fledermausarten, die vorwiegend Spalten und Baumhöhlen älterer Bäume bewohnen, sind im Plangebiet aufgrund des vergleichsweise jungen Baumbestandes nicht vorhanden. Erhebliche Störungen von Tieren oder die Tötung von Individuen der potenziell im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten sind infolge der zusätzlichen Bebauung nicht zu erwarten. Eine Erhöhung der Nutzungsfrequenz ist nicht beabsichtigt.

Beeinträchtigungen des Artenbestandes der Tiergruppen Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer und Tagfalter werden ausgeschlossen. Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geeigneten Lebensraumstrukturen für geschützte Arten dieser Artengruppen innerhalb der von den geplanten Baumaßnahmen betroffenen Teilflächen.

Mit den durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten baulichen Maßnahmen sind Gehölzrodungen verbunden. Sie führen punktuell zum Verlust von potenziellen Bruthabitaten der in Bäumen brütenden Vogelarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Population infolge der geplanten Bebauungsplanänderung und Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten können vermieden und mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel) bei der Umsetzung der Baumaßnahmen befolgt werden.

Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Kleintiere ist außerdem festgesetzt, dass Einfriedungen sockellos mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen sind.

## **6 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Anders als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden für dessen Änderung bauordnungsrechtlichen Vorschriften getroffen, um eine weitestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in das bauliche Umfeld und den angrenzenden Landschaftsraum zu erreichen. Zugunsten einer flexiblen Umsetzung der Planung werden Vorschriften zur baulichen Gestalt jedoch lediglich in Bezug auf Abstandsflächen, Dächer, Materialien und Farben, Einfriedungen und Geländeänderungen getroffen.

Die zulässigen Dachformen im Sondergebiet werden nicht beschränkt. Um eine Einbindung in die weithin einsehbare Umgebung zu gewährleisten, werden jedoch Regelungen zur Dachneigung und zu Materialien und Farben getroffen: Dächer von Gebäuden im Sondergebiet sind mit einer Neigung zwischen 0° und 10° auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ziegeln oder Metall in den Farben rot bis rotbraun oder in Grau- und Anthrazittönen zu erfolgen. Zu bevorzugen wäre aus Sicht der Stadt Kitzingen eine extensive Begrünung der Dachflächen, die alternativ ebenfalls zulässig ist.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens sind Veränderungen des bestehenden Geländes erforderlich. Durch die Regelung des maximalen Auf- und Abtrages wird diese auf ein landschaftsverträgliches Maß begrenzt.

Die ausreichende Belichtung und Durchlüftung des Planungsgebietes und der Nachbargrundstücke bzw. -bebauung wird durch die Inkraftsetzung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sichergestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch dauerhaft gewährleistet.

## **7 Erschließungskosten**

Öffentliche Maßnahmen zur Erschließung des Plangebiets sind nicht erforderlich. Die Planung dient der Sanierung und dem Umbau des bestehenden Klinikums. Die erforderliche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bereits vollständig hergestellt. Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die Planung nicht zu erwarten, so dass die bestehenden Erschließungsanlagen ausreichend dimensioniert sind.

## 8 Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung stellen sich wie folgt dar:

| <b>Geplante Nutzungen im Geltungsbereich</b> | <b>Fläche in ha / Anteil in %</b> |            |
|--|-----------------------------------|------------|
| Sondergebiet                                 | 5,56                              | 98,06      |
| davon flächige Pflanzgebote                  | 1,22                              |            |
| Öffentliche Verkehrsfläche                   | 0,11                              | 1,94       |
| Versorgungsfläche                            | 0,003                             | 0,00       |
| <b>Gesamtfläche</b>                          | <b>5,67</b>                       | <b>100</b> |

## 9 Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 26.07.2012 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt:

...

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ... den Bebauungsplan in der Fassung vom ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**10 Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis**

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 G v. 11. Dezember 2012.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2013): WMS-Server Denkmal-Daten. Online im Internet unter [http://geodaten.bayern.de/ogc/ogc\\_denkmal.cgi?](http://geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?) (Stand 03.11.2010).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2013): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online-Viewer (FIN-Web).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006. München.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

STADT KITZINGEN (2012): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 07.03.2012 (39. Änderung).

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2010/11): P10/11 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan der Region Würzburg 2, 1.12.1985, zuletzt geändert durch die 9. VO vom 16. April 2012.

WÖLFEL BERATENDE INGENIEURE GMBH (2013): Klinikum Kitzinger Land – Änderung Bebauungsplan Nr. 40 „Wilhelmsberg“. Höchberg. Stand 01.03.2013.

**11 Anlagen** (werden auf Verlangen zur Verfügung gestellt)

- Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauBG
- Anlage 2: Bestandsplan
- Anlage 3: Bewertung des Baumbestandes, Artenliste