

# Stadt Kitzingen

## **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

### **Abwägung der Stellungnahmen**

**Stand: 10.09.2018**

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ der Stadt Kitzingen**

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 12.06.2018 an der Planung beteiligt und darüber informiert, dass die Planunterlagen mit Planzeichnung und Begründung (Entwurfassung vom 16.05.2018) und Sachverständigenbericht zum Artenschutz im Zeitraum vom 25.06.2018 bis einschließlich 25.07.2018 auf der Homepage der Stadt Kitzingen zur Einsicht und zum Download öffentlich zur Verfügung gestellt wurden. Die angeschriebenen Behörden und Nachbargemeinden wurden über die Planungsabsicht der Stadt Kitzingen unterrichtet und an der Ausarbeitung der Planung beteiligt. Um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.07.2018 wurde gebeten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben / Anregungen vom	Ohne Einwände / Anregungen	Mit Anregungen / Äußerungen
1	Regierung von Unterfranken SG Raumordnung und Landesplanung Peterplatz 9 97070 Würzburg	20.06.2018		X
2	Regionaler Planungsverband Würzburg Marktplatz 8 97753 Karlstadt a.Main	20.06.2018		X
3	Landratsamt Kitzingen Kaiserstraße 4 97318 Kitzingen - Bauen und Planungsrecht - Untere Naturschutzbehörde - Untere Bodenschutzbehörde - Technischer Umweltschutz - Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft - Kreisbrandrat Roland Eckert - Gesundheitsamt	12.07.2018 18.07.2018 18.07.2018 18.07.2018 21.06.2018	X X X X	X
4	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Dienstort Würzburg Postfach 110263 63718 Aschaffenburg	25.07.2018		X
5	Staatliches Bauamt Würzburg Weißenburgstraße 6 97082 Würzburg	27.06.2018	X	
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q – Bauleitplanung Hofgraben 4 80539 München	23.07.2018		X
7	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Außenstelle Kitzingen Ritterstraße 25 97318 Kitzingen			
8	Regierung von Mittelfranken Luftamt Nordbayern Flughafenstraße 118 90411 Nürnberg	18.06.2018	X	
9	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt Mainaustraße 33 97082 Würzburg	19.06.2018	X	
10	Handwerkskammer für Unterfranken Rennweger Ring 3 97070 Würzburg	05.07.2018	X	
11	Bayernwerk Netz GmbH Netzcenter Schweinfurt Karl-Götz-Straße 5 97424 Schweinfurt	24.07.2018	X	

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben / Anregungen vom	Ohne Einwände / Anregungen	Mit Anregungen / Äußerungen
12	MDN - Main-Donau Netzgesellschaft mbH Hainstraße 34 90461 Nürnberg	18.06.2018	X	
13	LKW - Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH Wörthstraße 5 97318 Kitzingen	26.07.2018		X
14	Fernwasserversorgung Franken Fernwasserstraße 2 97215 Uffenheim	19.06.2018	X	
15	Ferngas Nordbayern GmbH Reichswaldstraße 52 90571 Schwaig bei Nürnberg	19.06.2018 (über PLE doc)		X
16	PLE doc GmbH Abteilung Leitungsauskunft Gladbecker Straße 404 45326 Essen	19.06.2018		X
17	Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Süd Schürerstraße 9a 97080 Würzburg	20.06.2018		X
18	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Kitzingen Ritterstraße 16 97318 Kitzingen			
19	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Eisvogelweg 1 91161 Hilpoltstein			
20	Stadt Kitzingen SG 63 Tiefbau Kaiserstraße 13-15 97318 Kitzingen	12.07.2018	X	
21	Stadt Kitzingen Freiwillige Feuerwehr Kaiserstraße 13-15 97318 Kitzingen	29.08.2018		X
22	Stadt Dettelbach Luitpold-Baumann-Straße 1 97337 Dettelbach	23.07.2018	X	
23	Stadt Mainbernheim Rathausplatz 1 97350 Mainbernheim			
24	Stadt Marktstett Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit Marktstraße 4 97340 Marktbreit			
25	Stadt Ochsenfurt Hauptstraße 42 97199 Ochsenfurt	25.07.2018	X	
26	Markt Großlangheim Schwarzacher Straße 4 97320 Großlangheim			
27	Markt Schwarzach a.Main Marktplatz 1 97359 Schwarzach a.Main			
28	Gemeinde Albertshofen Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen Friedrich-Ebert-Straße 5 97318 Kitzingen	12.07.2018	X	

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben / Anregungen vom	Ohne Einwände / Anregungen	Mit Anregungen / Äußerungen
29	Gemeinde Biebelried Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen Friedrich-Ebert-Straße 5 97318 Kitzingen	16.07.2018	X	
30	Gemeinde Buchbrunn Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen Friedrich-Ebert-Straße 5 97318 Kitzingen	10.07.2018	X	
31	Gemeinde Mainstockheim Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen Friedrich-Ebert-Straße 5 97318 Kitzingen	24.07.2018	X	
32	Gemeinde Rödelsee Verwaltungsgemeinschaft Iphofen Am Bahnhof 3 97346 Iphofen	18.07.2018	X	
33	Gemeinde Sulzfeld a.Main Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen Friedrich-Ebert-Straße 5 97318 Kitzingen			

**Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung und Landesplanung**

**Stellungnahme vom 20.06.2018**

Die Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde, teilt in ihrer Stellungnahme folgendes mit:

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht Änderungen der Festsetzungen (v.a. Erweiterung der Baugrenzen) für eine Grundstücksfläche (Fl.Nr. 287; ehemalige Brauerei) innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im nordwestlichen Teil der Kitzinger Innenstadt vor.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt dazu in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange nach Prüfung im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG in Verbindung mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) keine Einwendungen.

Die Planung entspricht vielmehr den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zur Innenentwicklung (v.a. Z 3.2 LEP und B II Z 2.3 RP 2).

Die Regierung von Unterfranken weist aber darauf hin, dass im Untersuchungsgebiet Bodendenkmäler kartiert sind (Archäologische Befunde des Mittelalters sowie der frühen Neuzeit im Bereich der Kernstadt von Kitzingen mit ehemaligen Vorstädten und Stadterweiterung) und dass die ehemalige Brauerei selbst als Baudenkmal geschützt ist. Gemäß Grundsatz 8.4.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. Der Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde kommt daher besondere Bedeutung zu.

Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk betreffen außerdem u.a. die folgenden Festsetzungen, Planungen und Einrichtungen das Planungsgebiet; daher sollten, falls nicht bereits geschehen, auch die jeweils zuständigen Stellen bei der Aufstellung des Bauleitplans beteiligt werden:

- Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Kitzingen (Luftamt Nordbayern)

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

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Beschlussempfehlung**

Die Hinweise der Regierung Unterfranken werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung ist grundsätzlich mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Dieses wurde am Verfahren beteiligt. Ebenso wurde das Luftamt Nordbayern am Verfahren beteiligt.

**Regionaler Planungsverband Würzburg**

**Stellungnahme vom 20.06.2018**

Der Regionale Planungsverband Würzburg teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht Änderungen der Festsetzungen (v.a. Erweiterung der Baugrenzen) für eine Grundstücksfläche (Fl.Nr. 287; ehemalige Brauerei) innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im nordwestlichen Teil der Kitzinger Innenstadt vor.

Der Regionale Planungsverband Würzburg erhebt dagegen nach Prüfung im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG in Verbindung mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) keine Einwendungen.

Die Planung entspricht vielmehr den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zur Innenentwicklung (v.a. Z 3.2 LEP und B II Z 2.3 RP 2).

Der Regionale Planungsverband Würzburg weist aber darauf hin, dass im Untersuchungsgebiet Bodendenkmäler kartiert sind (Archäologische Befunde des Mittelalters sowie der frühen Neuzeit im Bereich der Kernstadt von Kitzingen mit ehemaligen Vorstädten und Stadterweiterung) und dass die ehemalige Brauerei selbst als Baudenkmal geschützt ist. Gemäß Grundsatz 8.4.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. Der Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde kommt daher besondere Bedeutung zu.

**Beschlussempfehlung**

Die Hinweise des Regionalen Planungsverbands Würzburg werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung ist grundsätzlich mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Dieses wurde am Verfahren beteiligt.

**Landratsamt Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde**

**Stellungnahme vom 18.07.2018**

Das Landratsamt Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde, äußert sich in seiner Stellungnahme wie folgt:

In der „Oberen Bachgasse“ soll für ein Gebäude der Bebauungsplan geändert werden.

Es liegt eine Begründung zum Bebauungsplan vor. Ein Umweltbericht wurde nicht veranlasst. Es handelt sich hier um ein beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13ff BauGB.

Zu beachten ist das Artenschutzrecht.

Es ist zu gewährleisten, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Störung, Tötung, Zerstörung) unter Beachtung des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten können. Es ist schon seit Jahren bekannt, dass es sich bei diesem Gebäude „Obere Bachgasse 26“ um ein Fledermausquartier handelt. Dies wurde durch aktuelle Kartierungen im Winter 2017/2018 bestätigt. Die Kellerräume werden als Winterquartier genutzt. Die Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten (Anhang IV FFH-RL). Ihre Lebensstätten sind zu erhalten. Unter Punkt 7. wurden in den textlichen Festsetzungen Vorgaben zur Erhaltung der Fledermausquartiere und der Individuen gemacht. Diese Vorgaben sind zwingend einzuhalten. Dies funktioniert jedoch nur, wenn eine qualifizierte, ökologische Baubegleitung beauftragt wird. Vor Baubeginn ist deshalb eine qualifizierte Person oder ein Büro mit der ökologi-

schen Baubegleitung zu beauftragen. Dies ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.  
Wird während der Brutzeit (an Gebäuden von Anfang April bis Ende Juli) mit dem Abriss bzw. mit Bautätigkeiten – auch nur zur Vorbereitung – begonnen, ist ebenfalls eine ökologische Baubegleitung vorzuschalten, die das Gebäude auf Brutvögel untersucht.

#### **Beschlussempfehlung**

Die Hinweise und Forderungen des Landratsamtes Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde, werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.  
Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können. Hierauf wird unter Punkt 7 „Artenschutz“ der textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung verwiesen; zusätzlich wird in diesem Punkt der Hinweis auf Beachtung des § 44 Abs. 5 BNatSchG ergängt.

Weiter ist dafür Sorge zu tragen, dass die unter Punkt 7 „Artenschutz“ der textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung genannten Vorgaben zur Erhaltung der Fledermausquartiere und der Individuen zwingend eingehalten werden. Hierzu ist im Zuge der Umsetzung der Planung, d.h. vor Baubeginn sowie bei Abriss- oder Bauarbeiten während der Brutzeit, eine ökologische Baubegleitung durch eine qualifizierte Person oder ein qualifiziertes Büro zu beauftragen. Der unteren Naturschutzbehörde ist dies anzuzeigen.

#### **Landratsamt Kitzingen, Untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 18.07.2018**

Das Landratsamt Kitzingen, Untere Bodenschutzbehörde, teilt in seiner Stellungnahme mit, dass zu der geplanten Änderung aus Sicht des Bodenschutzes folgendes anzumerken ist:

1. Die von der Änderung des Bebauungsplans erfassten Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Konkrete Hinweise auf Altlasten liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.
2. Auflagen und Hinweise im Bebauungsplan, die über die ohnehin geltenden bodenschutzrechtlichen Bestimmungen hinausgehen, sind nicht erforderlich.

#### **Beschlussempfehlung**

Die Hinweise des Landratsamtes Kitzingen, Untere Bodenschutzbehörde, werden zur Kenntnis genommen.

#### **Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Stellungnahme vom 25.07.2018**

Zur vorgelegten Planung (Innenentwicklung durch Nachverdichtung, Sanierung und bauliche Ergänzung / MI-Gebiet / Gesamtfläche: ~ 0,074 ha) nimmt das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

##### **1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz:**

Von der Planung ist kein Wasserschutzgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.  
Als allgemeine Sorgfaltspflichten bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind nach § 5 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere zu beachten: Vermeiden von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts.

Bei hohen Grundwasserständen sind für Unterkellerungen Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten.

Der Wasserversorger (LKW Kitzingen) ist zu dem Vorhaben zu hören.

##### **2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz:**

Die Altstadt Kitzingens wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Abwasser wird der

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

stadteigenen Kläranlage zugeführt. Änderungen am bestehenden Entwässerungssystem sind nicht geplant.

Der Versiegelungsgrad im Planbereich sollte, wo möglich und vertretbar, minimiert werden (z. B. durch versickerungsfähige Beläge).

Ergeben sich aufgrund der Planung Änderungen bei Versiegelungsgrad und Abwasseranfall, so sollte die Kanalisationsplanung aktualisiert werden.

**3. Umgang mit Niederschlagswasser:**

Auf Dach- und Hofflächen gesammeltes Niederschlagswasser sollte möglichst nicht mit häuslichem Abwasser vermischt und nicht in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden. Empfehlenswert wäre der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen (Zisternen).

**4. Altlasten, schädliche Bodenveränderungen:**

Es ist nicht auszuschließen, dass im Planbereich schädliche stoffliche Bodenveränderungen angetroffen werden. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.

**Beschlussempfehlung**

Die Anregungen und Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zur Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz, zur Abwasserbeseitigung und zum Gewässerschutz, zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie zu Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Anregungen und Hinweise nicht erforderlich.

Die LKW Kitzingen GmbH wurde am Verfahren beteiligt.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege****Stellungnahme vom 23.07.2018**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) bedankt sich für die Beteiligung an der Planung und bittet, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch das Sachgebiet (B Q) und das Aktenzeichen des BLfD anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken. Die Planung wurde bei mehreren Ortsterminen mit dem BLfD abgestimmt, Ausführungsdetails werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch präzisiert.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- *D-6-6226-0215: Archäologische Befunde des Mittelalters sowie der frühen Neuzeit im Bereich der Kernstadt von Kitzingen mit ehemaligen Vorstädten und Stadterweiterung.*

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung/ Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayeri-

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

sche Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

[http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc\\_denkmal.cgi?](http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?)

Es wird gebeten zu beachten, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen sind auf der Serviceseite des BLfD (<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) zu finden unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung\\_2016-06-28.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Es wird gebeten folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

**Es wird gebeten die folgenden Hinweise zu beachten:**

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVG, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Das BLfD bittet darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und steht für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern sind der Homepage des BLfD zu entnehmen:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)  
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“])

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

vorzunehmen.

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

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

**Beschlussempfehlung**

Die Anregungen und Hinweise des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Zu Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die diesbezüglichen Hinweise des BLfD dienen zur Kenntnisnahme. Die Details zur Umsetzung der Planung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem BLfD abzustimmen.

In der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ wird unter Punkt 3.4 auf das denkmalgeschützte Gebäude der Alten Brauerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 hingewiesen. Dieser Hinweis wird dahingehend ergänzt, dass die Beschreibung des denkmalgeschützten Gebäudes laut Denkmalliste des BLfD (bezeichnet mit der Denkmal-Nummer D-6-75-141-217) mit vollständigem Listentext in der Begründung aufgenommen wird.

Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:

Bodendenkmal D-6-6226-0215:

Die Anregungen und Hinweise des BLfD zum Bodendenkmal D-6-6226-0215 werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten; insbesondere gilt dies für die Anregungen und Hinweise hinsichtlich einer etwaigen konservatorischen Überdeckung bzw. archäologischen Ausgrabung. Eine Umplanung oder Verlagerung des auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 geplanten, bereits mit dem BLfD (Bau- und Kunstdenkmalpflege) abgestimmten Vorhabens ist nicht möglich, da das Vorhaben standortgebunden ist und andernorts nicht in gleicher Weise realisiert werden kann.

Entsprechend den Anregungen und Hinweisen des BLfD wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ dahingehend ergänzt, dass das genannte Bodendenkmal D-6-6226-0215 mit vollständigem Listentext gemäß Denkmalliste des BLfD in der Begründung aufgeführt wird; eine nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals in der Planzeichnung ist nicht erforderlich. In der Begründung und unter den textlichen Hinweisen der Planzeichnung wird ein Hinweis auf die Schutzbestimmungen des Art. 1 BayDSchG zum Erhalt von Bodendenkmälern sowie auf Art. 7.1 BayDSchG zur denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe ergänzt.

Sonstige Hinweise:

Die sonstigen Anregungen und Hinweise des BLfD zu archäologischen Ausgrabungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.

Eine Ergänzung der im Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ bereits enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist aus Sicht der Stadt Kitzingen nicht erforderlich.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Bayernwerk Netz GmbH**

**Stellungnahme vom 24.07.2018**

Die Bayernwerk Netz GmbH dankt für das Schreiben und teilt in ihrer Stellungnahme folgendes mit:  
In Kitzingen befinden sich keine Strom-, Gas- und Fernmeldeleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Somit bestehen seitens der Bayernwerk Netz GmbH keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Es wird darum gebeten sich bezüglich einer Stellungnahme auch an den örtlichen Energieversorger zu wenden.

**Beschlussempfehlung**

Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Anlagen- und Netzbetreiber, darunter die Main-Donau-Netzgesellschaft mbH, die LKW Kitzingen GmbH, die Ferngas Nordbayern GmbH, die PLE doc GmbH, die Fernwasserversorgung Franken und die Deutsche Telekom Technik GmbH, wurden am Verfahren beteiligt.

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

**Stellungnahme vom 26.07.2018**

Die LKW Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH dankt für die Aufforderung zur Stellungnahme zum Verfahren. Von Seiten der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH werden folgende Anregungen zum Änderungsverfahren Nr. 4 vorgebracht:

- Der Energiebedarf der zukünftigen bzw. vorhandenen Anwesen wird über die vorhandene Netzstruktur in dem Planungsgebiet zur Verfügung gestellt. Hier ist insbesondere darauf zu achten, dass bau- und betriebsbedingte Handlungsweisen keine negativen Einflüsse auf die vorhandene Versorgungsleitung nehmen.
- Löschwasserleistungen, die über die hydraulische Leistung des bestehenden/ zukünftigen Leitungsnetzes hinausgehen, sind im Zuge des Objektschutzes durch die Stadt Kitzingen bereitzustellen, bzw. sie sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zur Verfügung zu stellen.
- Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden.

Gerne steht die LKW Kitzingen GmbH für Rückfragen zur Verfügung.

**Beschlussempfehlung**

Die Anregungen und Hinweise der LKW Kitzingen GmbH werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Anregungen und Hinweise nicht erforderlich.

**Ferngas Nordbayern GmbH (vertreten durch PLE doc GmbH)**

**Stellungnahme vom 19.06.2018**

Mit Bezug auf die Maßnahme teilt die PLE doc GmbH in Vertretung der Ferngas Nordbayern GmbH Nachfolgendes mit:

Maßgeblich für die Auskunft der PLE doc GmbH ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLE doc GmbH.

Von der PLE doc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLE doc GmbH)
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

**Beschlussempfehlung**

Die Hinweise der PLE doc GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Anlagen- und Netzbetreiber, darunter die Bayernwerk Netz GmbH, die Main-Donau-Netzgesellschaft mbH, die LKW Kitzingen GmbH, die Fernwasserversorgung Franken und die Deutsche Telekom Technik GmbH, wurden am Verfahren beteiligt.

**PLE doc GmbH**

**Stellungnahme vom 19.06.2018**

Mit Bezug auf die Maßnahme teilt die PLE doc GmbH Nachfolgendes mit:

Maßgeblich für die Auskunft der PLE doc GmbH ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLE doc GmbH.

Von der PLE doc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLE doc GmbH)
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

**Beschlussempfehlung**

Die Hinweise der PLE doc GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Anlagen- und Netzbetreiber, darunter die Bayernwerk Netz GmbH, die Main-Donau-Netzgesellschaft mbH, die LKW Kitzingen GmbH, die Fernwasserversorgung Franken und die Deutsche Telekom Technik GmbH, wurden am Verfahren beteiligt.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Deutsche Telekom Technik GmbH****Stellungnahme vom 20.06.2018**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH dankt für die Information und äußert sich in ihrer Stellungnahme wie folgt:

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

Zum Bebauungsplan nimmt die Telekom wie folgt Stellung:

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Alte Poststraße“ bestehen seitens der Telekom keine Einwände.

Im und am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien des Unternehmens der Telekom. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Die Versorgung des Planbereichs ist, wie bereits in der Begründung unter Punkt 4.2 - Erschließung und Versorgung - erwähnt, über das bestehende Leistungsnetz sichergestellt.

Zum Zweck der Koordinierung bittet die Telekom um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

**Beschlussempfehlung**

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.

**Stadt Kitzingen, Freiwillige Feuerwehr****Stellungnahme vom 29.08.2018**

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Kitzingen teilt folgendes mit:

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ bestehen seitens der Freiwilligen Feuerwehr Stadt Kitzingen grundsätzlich keine Bedenken unter der Vorgabe, dass bei einer neuen Bebauung oder einer Bebauungsänderung folgende Punkte berücksichtigt, beachtet und entsprechend der zum Zeitpunkt der Errichtung/ Änderung von Gebäuden geltenden baurechtlichen Vorgaben und der dann neu zu erfragenden Vorgaben der Feuerwehr Kitzingen umgesetzt werden:

- Der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten des neu zu errichtenden Gebäudes Obere Bachgasse 26 muss gewährleistet sein. Insbesondere ist zu beachten, dass nach derzeitigem Kenntnisstand nur einer der beiden terrassenförmig angeordneten „Flügel“ auf der Rückseite des Gebäudes unmittelbar und mit Fahrzeugen erreichbar ist. Die Zufahrt zum nicht erreichbaren Flügel (westlich gelegen) ist nicht möglich. Der zweite Rettungsweg über die Leitern der Feuerwehr erscheint derzeit nach den Zeichnungsvorlagen und einer Ortseinsicht an dem nicht erreichbaren Flügel (angrenzend an Flur-Nr. 284) nicht machbar.
- Der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten der angrenzenden Bestandsgebäude darf nicht eingeschränkt werden.
- Die Zufahrt zur Rückseite des Objektes „Obere Bachgasse 26“ zwischen den Gebäuden „Obere Bachgasse“ und „Neuer Weg“ muss erhalten bleiben. Ebenso der Zugang/ die Zufahrt zur Rückseite der Gebäude „Neuer Weg 1e und 1d“ (Weg angrenzend an die Flur-Nrn. 289 und 296/1).
- Die Zufahrt zur Rückseite des Objektes „Obere Bachgasse 26“ zwischen den Gebäuden „Obere Bachgasse“ und „Neuer Weg“, angrenzend an die Flur-Nrn. 289 und 296/1, muss hinsichtlich der Tragfähigkeit überprüft und gegebenenfalls ertüchtigt werden, um den Anforderungen durch Hubrettungsfahrzeuge und Löschfahrzeuge zu entsprechen.
- Die Löschwasserversorgung im Bebauungsgebiet muss sichergestellt sein.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

- Bestehende Fußwege für Rettungs- und Löscheinsatz dürfen nicht eingeschränkt werden.
- Der unter der Freifläche (ungeschützt) liegende Keller ist hinsichtlich seiner bestehenden und zu erwartenden zukünftigen Tragfähigkeit der Kellerdecke zu überprüfen, um sicherzustellen, dass es nicht durch (zusätzliche) Lasten, die bei einem Brand- und Löscheinsatz zu erwarten sind, zu vermeidbaren Gefährdungen für Anwohner, Passanten und Einsatzkräfte kommt.
- Für das neu zu errichtende Gebäude ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens die Feuerwehr einzubeziehen und gegebenenfalls sind Anforderungen zur Sicherstellung eines wirksamen Rettungs- und Löscheinsatzes umzusetzen.

**Beschlussempfehlung**

Die Anregungen und Hinweise der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Kitzingen werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Aufgrund der Anregungen und Hinweise der Freiwilligen Feuerwehr Kitzingen ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich. Die Anregungen und Hinweise der Freiwilligen Feuerwehr Kitzingen sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung entsprechend den geltenden baurechtlichen Vorgaben und ggf. neu zu erfragenden Vorgaben der Feuerwehr Kitzingen zu beachten. Hierzu zählen insbesondere die von der Freiwilligen Feuerwehr Kitzingen genannten Aspekte der Gewährleistung und Nichteinschränkung des zweiten Rettungswegs des neu zu errichtenden Gebäudes „Obere Bachgasse 26“, der Erhaltung der Zufahrt zur Rückseite des Objektes „Obere Bachgasse 26“ und zur Rückseite der Gebäude „Neuer Weg 1e und 1d“, der Tragfähigkeit und ggf. Ertüchtigung der genannten Zufahrt mit Blick auf die Anforderungen für Hubrettungs- und Löschfahrzeuge, der Löschwasserversorgung, der Nichteinschränkung bestehender Fußwege für Rettungs- und Löscheinsatz sowie der zukünftigen Tragfähigkeit der Decke des unter der Freifläche liegenden Kellers im Falle von Brand- und Löscheinsätzen.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens für das neu zu errichtende Gebäude „Obere Bachgasse 26“ ist eine Beteiligung der Freiwilligen Feuerwehr Kitzingen grundsätzlich vorgesehen. Dabei ist zu klären, inwieweit bestimmte Anforderungen zur Sicherstellung eines wirksamen Rettungs- und Löscheinsatzes umzusetzen sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ in der Fassung vom 16.05.2018 fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 25.07.2018 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Einwände und Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht:

Nr.	Betroffene Vertreter der Öffentlichkeit	Schreiben / Anregungen vom	Ohne Einwände / Anregungen	Mit Anregungen / Äußerungen
1	Stellungnahme 1: GW-Immobilienverwaltungs-GmbH, Stellungnahme im Namen der Eigentümergemeinschaft Kitzingen (mit 24 Unterschriften)	18.07.2018		X
2	Stellungnahme 2: Private Anwohner	22.07.2018		X
3	Stellungnahme 3: Privater Anwohner	18.07.2018		X
4	Stellungnahmen 4 und 4a: Private Anwohner	19.07.2018 20.07.2018		X X
5	Stellungnahme 5: Private Anwohnerin	20.07.2018		X

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**GW-Immobilienverwaltungs-GmbH (Stellungnahme 1)****Schreiben vom 18.07.2018****Stellungnahme im Namen der Eigentümergemeinschaft (mit Unterschriften)**

Die GW-Immobilienverwaltungs-GmbH teilt als Verwalterin der Eigentümergemeinschaft Kitzingen, Alte Poststraße / Neuer Weg / Obere Bachgasse, Flurstück 296 mit, dass sich die Eigentümergemeinschaft klar gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 004 „Alte Poststraße“ für Flurstück Nr. 287 ausspricht.

Zu den Gründen bleibt festzustellen, dass entgegen der unter Punkt 4.5 getroffenen Aussage in dem Begründungsschreiben vom 12.04.2018 / 16.05.2018 die Eigentümer sehr wohl in der Besonnung und Belichtung beeinträchtigt werden. Nicht nur durch die größere Stockwerkszahl, sondern auch und insbesondere aufgrund des Verschiebens der Baugrenzen zum Flurstück Nr. 296 hin ergibt sich eine ungerechtfertigte Beeinträchtigung der dort befindlichen Wohnungen.

Ein weiteres Problem sehen die Eigentümer in dem dann vorhandenen direkten Blickkontakt zwischen den Häusern auf Grundlage der näher rückenden Gebäudekanten. Die Eigentümer befürchten zu recht eine Wertminderung ihrer Immobilie für den Fall der Änderung des Bebauungsplanes sowie entsprechender Ausführung im Zuge der Bebauung.

Insbesondere betroffen wären die im zugrundeliegenden Plan mit 1e, 1d sowie 18 gekennzeichneten Häuser und damit die in diesen Häusern befindlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten. Jedoch auch die gemeinschaftlichen Grünflächen werden aufgrund der „Nachverdichtung“ Schaden nehmen. Unstrittig dürfte dahingehend der verringerte Lichteinfall sein, welcher nach der verdichtenden Bebauung entstehen wird.

Eine Abänderung der Fußwegflächen zur Stellfläche für Kraftfahrzeuge führt zu zusätzlichen Lärmbelastungen für die Bewohner.

Weiter stellt sich die Frage, ob die Feuerwehr-Aufstellfläche für eine Drehleiter in einem nur 9,50 m breiten Korridor, welcher noch durch herausragende Balkone verringert wird, ausreichend ist.

Unter diesem Bereich befinden sich alte Kellerräume vor den Häusern 1e sowie 1d, wie aus den Plänen des Fledermausgutachtens ersichtlich wird, wobei sich natürlich auch die Frage stellt, in wie weit diese Bereiche zum Befahren mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr genutzt werden können.

Der letzte Brand in dem Gebäude auf der Flur-Nr. 287 ereignete sich am 29.04.2004. Wären die Baugrenzen damals schon entsprechend dem aktuellen Entwurf vorhanden, wäre das Feuer vermutlich auch auf die Gebäude der Flur-Nr. 296 übergesprungen. Seinerzeit waren fünf angrenzende Häuser von dem Brand betroffen.

Die Eigentümer hatten seinerzeit die Wohnungen unter der Voraussetzung der bislang vorliegenden Baugrenzen sowie Bebauungshöhen erworben. Somit hat die nun vorgelegte Änderung des Bebauungsplanes eine direkte Wertminderung der Einheiten zur Folge.

Aufgrund obiger Punkte wird hiermit gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes für Flurstück Nr. 287 Widerspruch erhoben.

Die Eigentümer stehen der geplanten zukünftigen Nutzung des Nachbargebäudes durchaus positiv gegenüber, jedoch sollten diesbezüglich vorab im Rahmen von Besprechungen sowie Nachbarbeteiligungen zur Änderung des Bebauungsplanes Lösungskonzepte erarbeitet werden.

Diese könnten nach Auffassung der GW-Immobilienverwaltungs-GmbH z.B. in einer Erhöhung des Grenzabstandes, einer Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse (ausgehend von dem jetzigen Bodenniveau) sowie einer von der Baugrenze nach oben hin rückspringenden Außenfassade zu sehen sein.

Die GW-Immobilienverwaltungs-GmbH fordert hiermit dazu auf, die vorgebrachten Beschwerden zu prüfen und der GW-Immobilienverwaltungs-GmbH sowie den Eigentümern eine entsprechende Stellungnahme zur weiteren Vorgehensweise zukommen zu lassen.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Beschlussempfehlung**

Die von der GW-Immobilienverwaltungs-GmbH als Vertreterin der Eigentümergemeinschaft vorgebrachten Bedenken und Anregungen in Stellungnahme 1 werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Durch die Planung soll im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ unter Berücksichtigung und Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur die Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung des teilweise verfallenen Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 gefördert werden. Damit soll zugleich der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes erreicht werden. Insbesondere soll dem Hauseigentümer eine zeitgemäße Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 durch Sanierung des Altbaubestands und einen terrassenförmig gestalteten Anbau im rückwärtigen Grundstücksteil bei geringfügiger Erweiterung der Baugrenze, Erhöhung der Geschoszahl um ein Vollgeschoss und entsprechende Anpassung der Geschossflächenzahl ermöglicht werden.

Durch die Erhöhung der Geschoszahl wird die bisherige Höhe des bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 (15,65 m, gemessen von der südostseitigen Geländeoberkante an der Oberen Bachgasse) weder im Bestandsgebäude noch im terrassenförmigen Anbau überschritten. Die Baugrenze für den südwestlichen Gebäudeflügel bleibt gegenüber dem bisherigen Planungsstand praktisch unverändert (Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze von mind. 3,00 m); lediglich für den nordöstlichen Gebäudeflügel erfolgt eine Ausweitung der Baugrenze bis zu einem Mindestabstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze von ebenfalls 3,00 m.

Durch die terrassenförmige Ausgestaltung des Anbaus im rückwärtigen Grundstücksteil, bei der das jeweils höherliegende Geschoss um 1,50 m hinter das darunterliegende Geschoss zurücktritt, kann gewährleistet werden, dass sich für die Bebauung auf dem nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 296 (Häuser am Neuen Weg 1e, 1d und 18) keine Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und damit keine Verschlechterung der Wohnqualität ergibt. Zur Verdeutlichung dieses Sachverhalts wird dem Bebauungsplan ein Schemaschnitt zur Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 als Anhang beigefügt; zudem wird eine textliche Erläuterung des Sachverhalts in der Begründung (Kap. 4) und in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans ergänzt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung baulich wie funktional eine Aufwertung des gesamten innerstädtischen Quartiers erreicht werden kann. Die Planung ermöglicht, dass die aus städtebaulicher Sicht zur Zeit höchst unbefriedigende Situation im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 287 (leerstehendes, weiter zu verfallen drohendes denkmalgeschütztes Gebäude) beseitigt und der Erhalt und die Wiedernutzung des denkmalgeschützten Gebäudes erreicht werden können. Durch den Anbau sollen attraktive Wohneinheiten entstehen und das Grundstück somit effektiv genutzt werden. Vorgesehen ist zudem Gewerbe (tertiäre Nutzungen) in geringem Umfang, was zusammen mit dem Wohnen dem bisherigen und weiter fortbestehenden Gebietscharakter (MI-Gebiet) entspricht und zudem unter Einhaltung der denkmalschutzfachlichen Belange eine positive Prägung des Gebiets erwirkt.

Aus den o.g. Gründen kann daher eine Wertminderung der in der Nachbarschaft befindlichen Immobilien nicht erkannt werden. Vielmehr dürfte die mit der Planung verbundene städtebauliche Aufwertung des Quartiers zum Werterhalt der Immobilien beitragen. Letztendlich kann die geplante Sanierung des Gebäudes ein enormer Impuls für die Aufwertung des gesamten Stadtteils darstellen.

Auch eine Beeinträchtigung der gemeinschaftlichen Grünflächen durch die Planung kann nicht erkannt werden. Vielmehr wird durch die Planung der derzeit verwahrloste Eindruck im rückwärtigen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 287 (brachliegende Fläche mit ungepflegter Vegetation) beseitigt und aktuelle Gefährdungen und Einschränkungen für die Öffentlichkeit (Sperrung des Grundstücks Fl.Nr. 287 für Fußgänger aus Sicherheitsgründen) aufgehoben.

Nennenswerte Einschränkungen der ansässigen Bevölkerung durch verstärkten Blickkontakt aufgrund der wohnlichen Neunutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 werden nicht gesehen. Im Übrigen können Blickkontakte in innerstädtischen Quartieren mit verdichteter Bauweise von vornherein nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Lärmbeeinträchtigungen, die sich zukünftig für die ansässige Bevölkerung durch das gelegentliche Ein- und Ausfahren von Kfz in den Hofbereich des Grundstücks Fl.Nr. 287 ergeben können, sind als vernachlässigbar gering einzustufen.

Mit Blick auf die Belange des Feuereschutzes wurde die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Kitzingen am

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ beteiligt. Von der Freiwilligen Feuerwehr wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Darüber hinaus sind die geltenden baurechtlichen Vorgaben und etwaige Vorgaben der Feuerwehr Kitzingen im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten; hierzu zählen auch die Aspekte der Feuerwehr-Aufstellfläche für eine Drehleiter und die Befahrbarkeit des Untergrunds für Löschfahrzeuge der Feuerwehr.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit am Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewandt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Zusätzliche Besprechungen oder Nachbarbeteiligungen sind nicht vorgesehen.

Eine Änderung der Planung im Sinne einer Erhöhung des Grenzabstandes oder einer Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse ist nicht erforderlich. Der von der GW-Immobilienverwaltungs-GmbH genannte Vorschlag einer von der Baugrenze nach oben hin rückspringenden Außenfassade wurde bereits im Vorfeld mit dem Eigentümer entwickelt und abgestimmt. Sie findet sich in den textlichen Erläuterungen, die zusätzlich in der Begründung (Kap. 4) und in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen werden, sowie im Schemaschnitt, der dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt wird, wieder. Durch die terrassenförmige bauliche Ergänzung werden die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse nicht verschlechtert und eine Aufwertung des Quartiers erwirkt.

**Private Anwohner (Stellungnahme 2)****Schreiben vom 22.07.2018**

Die privaten Anwohner teilen in ihrem Schreiben mit, dass sie sich als Miteigentümer des Flurstückes 296 klar gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 004 „Alte Poststraße“ für Flurstück Nr. 287 aussprechen.

Zu den Gründen bleibt festzustellen, dass entgegen der unter Punkt 4.5 getroffenen Aussage in dem Begründungsschreiben vom 12.04.2018 / 16.05.2018 die privaten Anwohner als Eigentümer sehr wohl in der Besonnung und Belichtung beeinträchtigt werden. Nicht nur durch die größere Stockwerkszahl, sondern auch und insbesondere aufgrund des Verschiebens der Baugrenzen zum Flurstück Nr. 296 hin ergibt sich eine ungerechtfertigte Beeinträchtigung der Wohnung der privaten Anwohner.

Ein weiteres Problem sehen die Eigentümer in dem dann vorhandenen direkten Blickkontakt zwischen den Häusern auf Grundlage der näher rückenden Gebäudekanten. Die Eigentümer befürchten zu recht eine Wertminderung ihrer Immobilie für den Fall der Änderung des Bebauungsplanes sowie entsprechender Ausführung im Zuge der Bebauung.

Die gemeinschaftlichen Grünflächen werden aufgrund der „Nachverdichtung“ Schaden nehmen. Unstrittig dürfte dahingehend auch der verringerte Lichteinfall sein, welcher nach der verdichtenden Bebauung entstehen wird.

Eine Abänderung der Fußwegflächen zur Stellfläche für Kraftfahrzeuge führt zu zusätzlichen Lärmbelastungen für die Eigentümer.

Weiter stellt sich die Frage, ob die Feuerwehr-Aufstellfläche für eine Drehleiter in einem nur 9,50 m breiten Korridor, welcher noch durch herausragende Balkone verringert wird, ausreichend ist.

Unter diesem Bereich befinden sich alte Kellerräume vor den Häusern 1e sowie 1d, wie aus den Plänen des Fledermausgutachtens ersichtlich wird, wobei sich natürlich auch die Frage stellt, in wie weit diese Bereiche zum Befahren mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr genutzt werden können.

Der letzte Brand in dem Gebäude auf der Flur-Nr. 287 ereignete sich am 29.04.2004. Wären die Baugrenzen damals schon entsprechend dem aktuellen Entwurf vorhanden, wäre das Feuer vermutlich auch auf die Dachwohnung der privaten Anwohner übergesprungen. Seinerzeit waren fünf angrenzende Häuser von dem Brand betroffen.

Die privaten Anwohner haben die Wohnung am 30.06.2014 unter der Voraussetzung der bislang vorliegenden Baugrenzen sowie Bebauungshöhen erworben. Somit hat die nun vorgelegte Änderung des Bebauungsplanes eine direkte Wertminderung der Wohnung der privaten Anwohner zur Folge.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Aufgrund obiger Punkte wird hiermit gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes für Flurstück Nr. 287 Widerspruch erhoben.

Die privaten Anwohner stehen der geplanten zukünftigen Nutzung des Nachbargebäudes durchaus positiv gegenüber, jedoch sollten diesbezüglich vorab im Rahmen von Besprechungen sowie Nachbarteiligungen zur Änderung des Bebauungsplanes Lösungskonzepte erarbeitet werden.

Diese könnten nach Auffassung der privaten Anwohner z.B. in einer Erhöhung des Grenzabstandes und in einer Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse (ausgehend von dem jetzigen Bodenniveau) bestehen.

Die privaten Anwohner fordern hiermit dazu auf, die vorgebrachten Beschwerden zu prüfen und ihnen eine entsprechende Stellungnahme zur weiteren Vorgehensweise zukommen zu lassen.

**Beschlussempfehlung**

Die von den privaten Anwohnern vorgebrachten Bedenken und Anregungen in Stellungnahme 2 werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen in Inhalt und Wortlaut den seitens der GW-Immobilienverwaltungs-GmbH in deren Stellungnahme (Stellungnahme 1) vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Der Rat verweist daher bezüglich der Stellungnahme 2 auf seinen Beschluss zur Stellungnahme 1.

**Privater Anwohner (Stellungnahme 3)****Schreiben vom 18.07.2018**

Der private Anwohner teilt mit E-Mail vom 18.07.2018 folgendes mit:

Ergänzende Anmerkungen/ Einwendungen zum Bebauungsplan Alte Poststraße/ Neuer Weg seitens des privaten Anwohners/ Eigentümers:

Sickerflächen für das Oberflächenwasser sind zur Genüge zur Verfügung zu stellen wegen zunehmender Starkregenereignisse und daraus folgenden unkontrollierten Überschwemmungen, die bei Flächenversiegelung unmittelbar die Nachbargrundstücke betreffen. Dabei ist auch auf eine erhöhte Aufnahmekapazität der Abwassereinrichtungen zu achten, einschließlich Rückstau eventualitäten.

Angesichts des noch sehr wohl in Erinnerung haftenden Brandfalles auf dem Grundstück sind zu gewährleisten:

- Eine die Achslasten und Gesamttonnagen der Feuerwehrfahrzeuge beachtende sichere Zufahrt und Aufstellfläche, auch während entsprechender Feuchtephasen auf dem Grundstück selbst
- Eine mobile Drehleiter braucht entsprechende Abstandsflächen im Ernstfall; diese müssen auf dem Grundstück vorgehalten werden
- Vor den Fenstern und Fensterbrüstungen sind ab 7m Fußböden über Geländehöhe entsprechend sichere Aufstellflächen zu schaffen
- Die Löschwasserversorgung bezogen auf die Objektgröße muss jederzeit sichergestellt sein.

Parkflächen und Zufahrt für Geschäfte und Wohnungen (bezogen auf Größen) müssen in ausreichender Zahl und neueren Normen entsprechend auf dem Grundstück nachgewiesen werden. (d.h. keine Ablöse; bspw. 2 Parkplätze für eine Wohnung größer als 65 qm)

Den Grundtenor des Schreibens der Eigentümergemeinschaft noch einmal verstärkend:

Das vorgesehene Bauobjekt ist in seiner Höhe, in seinen flächigen Ausmaßen deutlich überdimensioniert. Es stellt damit in der vorgesehenen Form zunächst einmal eine mehr als nur spürbare Entwertung auch des Eigentums des privaten Anwohners dar. Es reduziert massiv den Wohnwert, fördert Frust und Unzufriedenheit. Es wird in dieser Form schlichtweg zum Dauerärgernis zumindest im Nahbereich. Das kann nicht im Sinne einer geordneten, einigenden Stadtentwicklung sein. Die Verantwortlichen der Stadt Kitzingen sollten deshalb gerade diese Gesichtspunkte nicht unter den Tisch kehren.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Beschlussempfehlung**

Die vom privaten Anwohner vorgebrachten Bedenken und Anregungen in Stellungnahme 3 werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Das innerstädtische Quartier, in dem das Grundstück Fl.Nr. 287 gelegen ist, weist aufgrund der hier bestehenden verdichteten Bauweise einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 selbst besteht aufgrund der bestehenden und zukünftig geplanten Bebauung nur ein begrenzter Spielraum für die Bereitstellung von Sickerflächen. Sofern hier keine Flächen für bauliche Zwecke oder als Zufahrtbereiche zu den Stellplätzen benötigt werden, sind die Flächen im rückwärtigen Grundstücksteil zu begrünen und stehen damit als Sickerflächen zur Verfügung; eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan unter Punkt 5. Grünordnung enthalten.

Mit Blick auf die Belange des Feuereschutzes wurde die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Kitzingen am Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ beteiligt. Von der Freiwilligen Feuerwehr wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Darüber hinaus sind die geltenden baurechtlichen Vorgaben und etwaige Vorgaben der Feuerwehr Kitzingen im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten; hierzu zählen auch die Aspekte der Zufahrt der Feuerwehrfahrzeuge, der Feuerwehr-Aufstellfläche für eine Drehleiter und der Löschwasserversorgung.

Bezüglich der Bereitstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 wird auf § 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Kitzingen verwiesen, wonach im Kernstadtbereich grundsätzlich keine Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dennoch ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 die Errichtung von 4 Stellplätzen vorgesehen. Zusätzlich ist vorgesehen, eine Mitnutzung der nahegelegenen Tiefgarage in der Alten Poststraße für die zukünftigen Anwohner im Planungsgebiet zu ermöglichen.

Zur Planung insgesamt stellt der Rat der Stadt Kitzingen fest, dass hierdurch im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ unter Berücksichtigung und Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur die Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des teilweise verfallenen Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 gefördert werden soll. Damit soll zugleich der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes erreicht werden. Insbesondere soll dem Hauseigentümer eine zeitgemäße Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 durch Sanierung des Altbaubestands und einen terrassenförmig gestalteten Anbau im rückwärtigen Grundstücksteil bei geringfügiger Erweiterung der Baugrenze, Erhöhung der Geschoszahl um ein Vollgeschoss und entsprechende Anpassung der Geschossflächenzahl ermöglicht werden.

Durch die Erhöhung der Geschoszahl wird die bisherige Höhe des bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 (15,65 m, gemessen von der südostseitigen Geländeoberkante an der Oberen Bachgasse) weder im Bestandsgebäude noch im terrassenförmigen Anbau überschritten. Die Baugrenze für den südwestlichen Gebäudeflügel bleibt gegenüber dem bisherigen Planungsstand praktisch unverändert (Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze von mind. 3,00 m); lediglich für den nordöstlichen Gebäudeflügel erfolgt eine Ausweitung der Baugrenze bis zu einem Mindestabstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze von ebenfalls 3,00 m.

Durch die terrassenförmige Ausgestaltung des Anbaus im rückwärtigen Grundstücksteil, bei der das jeweils höherliegende Geschoss um 1,50 m hinter das darunterliegende Geschoss zurücktritt, kann gewährleistet werden, dass sich für die Bebauung auf dem nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 296 keine nennenswerte Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und damit keine Verschlechterung der Wohnqualität ergibt. Zur Verdeutlichung dieses Sachverhalts wird dem Bebauungsplan ein Schemaschnitt zur Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 als Anhang beigelegt; zudem wird eine textliche Erläuterung des Sachverhalts in der Begründung (Kap. 4) und in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans ergänzt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung baulich wie funktional eine Aufwertung des gesamten innerstädtischen Quartiers erreicht werden kann. Die Planung ermöglicht, dass die aus städtebaulicher Sicht zur Zeit höchst unbefriedigende Situation im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 287 (leerstehendes, weiter zu verfallen drohendes denkmalgeschütztes Gebäude) beseitigt und der Erhalt und die Wiedernutzung des denkmalgeschützten Gebäudes erreicht werden können. Durch den Anbau sollen attraktive Wohneinheiten entstehen und das Grundstück somit effektiv genutzt werden. Vorgesehen ist zudem Gewerbe (tertiäre Nutzungen) in geringem Umfang, was zusammen mit dem Wohnen dem bisherigen und weiter fortbestehenden Gebietscharakter (MI-Gebiet) entspricht und zudem unter Einhaltung der denkmalschutzfachlichen Belange eine positive Prägung des Gebiets er-

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

wirkt.

Aus den o.g. Gründen kann daher eine Wertminderung der in der Nachbarschaft befindlichen Immobilien vom Rat der Stadt Kitzingen nicht erkannt werden. Vielmehr dürfte die mit der Planung verbundene städtebauliche Aufwertung des Quartiers zum Werterhalt der Immobilien beitragen.

**Private Anwohner (Stellungnahme 4)****E-Mail vom 19.07.2018**

Die privaten Anwohner teilen mit E-Mail vom 19.07.2018 mit, dass sie den geplanten Neubau in der jetzigen Form auch sehr negativ sehen. Sie wissen noch nicht, wie viel Wohnungen in dem Neubau entstehen sollen und sehen auf jeden Fall 4 Stellplätze für PKWs als zu wenig.

Dass diese neuen Wohnungsbesitzer oder Mieter auch noch die Tiefgarage (wohl als Dauermieter oder gar Käufer) nutzen sollen, finden die privaten Anwohner auch nicht gut, denn Parkraum ist in Kitzingen sehr knapp und wenn ein Neubau entsteht, sollte auch für genügend Parkfläche, am besten Tiefgarage, gesorgt werden.

Die privaten Anwohner bitten ganz entschieden um eine Änderung des bestehenden Bauplanes.

**Beschlussempfehlung**

Die von den privaten Anwohnern vorgebrachten Bedenken und Anregungen in Stellungnahme 4 werden zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Bezüglich der Bereitstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 wird auf § 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Kitzingen verwiesen, wonach im Kernstadtbereich grundsätzlich keine Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dennoch ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 die Errichtung von 4 Stellplätzen vorgesehen. Zusätzlich ist vorgesehen, eine Mitnutzung der nahegelegenen Tiefgarage in der Alten Poststraße für die zukünftigen Anwohner im Planungsgebiet zu ermöglichen.

Eine Änderung der Planung wird nicht für erforderlich gehalten.

**Private Anwohner (Stellungnahme 4a)****Schreiben vom 20.07.2018**

Zu dem geänderten Bebauungsplan erheben die privaten Anwohner Widerspruch und zwar wegen den bereits von der GW-Immobilienverwaltung mitgeteilten Änderungen. Die privaten Anwohner haben im benannten Wohnkomplex eine Eigentumswohnung und haben zu dem o.g. Schreiben noch Folgendes hinzuzufügen:

Wie viele Wohnungen in dem Flurstück 287 geplant sind, wissen die privaten Anwohner nicht, aber sie wissen, dass 4 Autostellplätze zu wenig sind. Jeder kleine Bauherr bekommt diesbezüglich strenge Auflagen, zu jeder Wohnung muss 1 Stellplatz nachgewiesen werden und das kann doch nicht eine im bestehenden Wohnkomplex vorhandene Tiefgarage sein! Außerdem wäre dies für die Wohnungen der privaten Anwohner eine zusätzliche Belästigung, denn fußläufig spielte dies sich doch in der kleinen Grünanlage ab. Aber das wären nicht die einzigen Unannehmlichkeiten in diesem Zusammenhang.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

---

**Beschlussempfehlung**

Die privaten Anwohner nehmen in Stellungnahme 4a Bezug auf die in der Stellungnahme der GW-Immobilienverwaltungs-GmbH (Stellungnahme 1) vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Der Rat der Stadt Kitzingen nimmt dies zur Kenntnis und verweist bezüglich der Stellungnahme 4a auf seinen Beschluss zur Stellungnahme 1.

Bezüglich der Bereitstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 verweist der Rat der Stadt Kitzingen auf § 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Kitzingen, wonach im Kernstadtbereich grundsätzlich keine Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dennoch ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 die Errichtung von 4 Stellplätzen vorgesehen. Zusätzlich ist vorgesehen, eine Mitnutzung der nahegelegenen Tiefgarage in der Alten Poststraße für die zukünftigen Anwohner im Planungsgebiet zu ermöglichen. Dass hierdurch nennenswerte Belästigungen für die privaten Anwohner entstehen, kann seitens des Rates der Stadt Kitzingen nicht erkannt werden.

**Private Anwohnerin (Stellungnahme 5)**

**E-Mail vom 20.07.2018**

Die private Anwohnerin teilt mit E-Mail vom 20.07.2018 mit, dass sie der Änderung des Bebauungsplanes des Flurstückes Nr. 287 widerspricht.

**Beschlussempfehlung**

Der Widerspruch der privaten Anwohnerin gegen die Planung in Stellungnahme 5 wird vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen.

Der Rat der Stadt Kitzingen hält an der Planung grundsätzlich fest und verweist zur Begründung auf seinen Beschluss zur Stellungnahme der GW-Immobilienverwaltungs-GmbH (Stellungnahme 1).