



Stadt Kitzingen

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

Begründung

aufgestellt:	12.04.2018
Fassung vom:	16.05.2018
red. geändert:	10.09.2018

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 287 zu ändern, um hier die Innenentwicklung zu fördern. Ziel ist es, das derzeit leerstehende und stark sanierungsbedürftige Gebäude (ehem. Brauerei Gassner) zu sanieren, unter Orientierung an der Umgebungsbebauung baulich zu ergänzen und wieder einer der Umgebung angepassten Nutzung zuzuführen. Bei dem auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 bestehenden Gebäude handelt es sich um einen denkmalgeschützten Walmdachbau, der durch langfristigen Leerstand komplett zu verfallen droht und damit negativ auf das Stadtbild einwirkt. Unter Einhaltung der Fachbelange des Denkmalschutzes plant die Stadt Kitzingen die Rahmenbedingungen zur Wiedernutzbarmachung des Gebäudes zu schaffen und somit einem kompletten Verfall entgegenzuwirken und gleichzeitig Wohnraum für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung mittel- bis langfristig zu gewährleisten. Das geplante Gebäude wird unter Beibehaltung der Gebäudehöhe das Stadtbild positiv prägen. Es handelt sich hierbei um ein komplexes Bauvorhaben, welches durch eine terrassenförmige bauliche Ergänzung an den historischen Bestand attraktiven Wohnraum schafft und eine Aufwertung des gesamten Quartiers bewirkt. Zudem wird dadurch die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens gewährleistet. Die Ziele der Aufwertung und Revitalisierung der Altstadt werden auch im Wohnraumkonzept 2030 der Stadt Kitzingen sowie im integrierten Stadtentwicklungskonzept Kitzingen thematisiert.

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat daher am 12.04.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 287 beschlossen. Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ wurde am 25.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem städtebaulichen Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Alte Poststraße“ stammt aus dem Jahr 1990 und hat seither eine Änderung im Jahr 1996 erfahren. Er setzt für das Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ Mischgebiet (MI) mit Baugrenzen für die überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen können entfallen. Ein Bericht zu einer Ortseinsicht bzgl. Fledermausvorkommen im Bereich der Bebauungsplanänderung ist der Begründung als Anhang beigelegt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie die novellierte Fassung vom 01.01.2008, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Kitzingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der letzten Gesamtüberarbeitung, 23. Änderung, vom 08.04.2008. Zuletzt geändert wurde der Flächennutzungsplan durch die 41. Änderung, wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 05.12.2015. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ die Gebietsart MI nicht verändert, ist sie mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich vereinbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

3 Planungsgebiet

3.1 Räumliche Lage und Größe

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ liegt im nordwestlichen Teil der Kitzinger Innenstadt und umfasst eine Fläche von rund 740 qm. Die Entfernung zum Zentrum der Kitzinger Innenstadt beträgt rund 100 m.

Das Planungsgebiet ist Teil eines innerstädtischen Wohnquartiers mit 2- bis 3-geschossiger Blockrandbebauung. Die historisch gewachsene Bebauung ist geprägt von oftmals allseitiger Grenzbebauung. Das Quartier wird eingerahmt von der Oberen Bachgasse im Südosten, der Alten Poststraße im Nordosten, dem Neuen Weg im Nordwesten und der Ödersgasse im Südwesten.

Das Gelände des Planungsgebiets ist weitgehend ebenerdig.



Lage des Planungsgebiets, Quelle: Stadt Kitzingen

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet umfasst das in privatem Eigentum befindliche Grundstück Fl.Nr. 287 und wird im Südosten von der Oberen Bachgasse, im Nordosten vom Grundstück Fl.Nr. 289 mit unmittelbar angrenzender Wohnbebauung, im Nordwesten vom Grundstück Fl.Nr. 296 mit Fußgängerbereich und anschließender Wohnbebauung sowie im Südwesten vom Grundstück Fl.Nr. 284 mit unmittelbar angrenzender Wohnbebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen.

3.3 Erschließung und Versorgung

Das Planungsgebiet wird im Südosten von der Oberen Bachgasse her über eine Hofeinfahrt erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

3.4 Baubestand / Nutzung

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 des Planungsgebiets befindet sich aktuell das leerstehende, stark sanierungsbedürftige Gebäude der ehem. Brauerei Gassner einschließlich Kellergewölben im Untergrund. Bei diesem Gebäude handelt es sich um einen denkmalgeschützten Walmdachbau, der durch langfristigen Leerstand komplett zu verfallen droht und damit negativ auf das Stadtbild einwirkt. In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das Gebäude wie folgt bezeichnet:

D-6-75-141-217: Obere Bachgasse 26. Ehem. Brauerei Gassner, dreigeschossiger dreiflügeliger Walmdachbau mit übergiebeltem Risalit, Kalkstein mit Sandsteingliederungen, 1876 unter Einbeziehung älterer Bauteile.

Die Umgebung des Grundstücks Fl.Nr. 287 ist ringsum von Wohnbebauung mit dazwischenliegenden Fußgängerbereichen und wenigen Grünflächen geprägt. Dieses historisch gewachsene Umfeld ist geprägt von allseitiger Grenzbebauung und einer gewachsenen Nähe.

3.5 Bodendenkmäler

Neben den o.g. Kellergewölben liegen der Stadt Kitzingen keine Kenntnisse über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Planungsgebiet vor.

Das Planungsgebiet liegt aber vollständig im Bereich des in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wie folgt bezeichneten Bodendenkmals:

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

Es gelten die Schutzbestimmungen des Art. 1 BayDSchG zum Erhalt von Bodendenkmälern sowie des Art. 7.1 BayDSchG zur denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe.

3.6 Vegetation / Artenschutz

Das Grundstück Fl.Nr. 287 des Planungsgebiets weist in seinem rückwärtigen unbebauten Grundstücksteil keine schützenswerten Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern auf.

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzes sind von der Planung nicht berührt.

Mit Blick auf das Vorkommen von Fledermäusen im Planungsgebiet fand am 17.09.2017 und nochmalig am 27.01.2018 eine Begehung des Planungsgebiets durch Herrn Christian Söder als Sachverständigen statt. Dabei wurden alle Keller und die Gebäude darüber einer Prüfung unterzogen.

Dem Bericht zum Ortstermin am 27.01.2018, der auch der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt, ist zu entnehmen, dass in zwei Kellergewölben die Aktivität von Fledermäusen nachweis-

bar ist. Darüber hinaus sind weder in den anderen Kellern noch in den oberirdischen Gebäuden Spuren für Fledermausaktivität auffindbar. Auch gibt es keine Anzeichen von gebäudebrütenden Vögeln im Plangebiet. Zu beachten ist allerdings, dass die Kelleranlage an sich als Fledermauswinterquartier gut geeignet ist und historische Nachweise vorliegen.

3.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Aus der örtlichen Lage des Planungsgebiets lässt sich unter den Aspekten des umgebenden Bestandes und der konzipierten baulichen Entwicklung als wesentliches Ziel des Umweltschutzes für das Planungsgebiet die Sicherung einer harmonischen und geordneten städtebaulichen Neuentwicklung mit angepasster Einbindung in das Ortsbild ableiten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) durch die vorliegende Planung. Die Auswirkungen der Planung auf einzelne Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auswirkungen auf den Menschen

Die Realisierung der Planung wird mit vorübergehenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verbunden sein. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen in der Umgebung sind nicht erheblich und zeitlich begrenzt. Erholungsflächen werden nicht berührt oder beeinträchtigt.

Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit der Realisierung der Planung qualitativ nicht verschlechtert. Die neue Bebauung wird so in das bestehende Siedlungsgefüge eingebunden, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarschaftsqualität auszuschließen ist. Anlagebedingte Störungen sind nicht zu erwarten. Verkehrsbedingte Störungen durch das gelegentliche Ein- und Ausfahren von Kfz in den Hofbereich des Grundstücks Fl.Nr. 287 sind als vernachlässigbar gering einzustufen.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu erwarten.

Auswirkungen auf Boden und Bodenfunktionen

Mit der Realisierung der Planung sind kaum baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind allenfalls als gering und nur zeitweilig auftretend zu betrachten. Auch die teilweise Neuversiegelung des Bodens durch Neubebauung fällt kaum ins Gewicht, zumal bereits ein erhöhter Versiegelungsgrad in der Umgebung besteht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung sind insgesamt nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die Planung erfolgt in geringem Umfang eine Versiegelung bislang un bebauter Flächen. Wesentliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und den Wasserhaushalt sind hierdurch nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Aufgrund des insgesamt nur begrenzten Umfangs baulicher Erweiterungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 ist eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da es sich um die Überplanung einer Innenbereichsfläche handelt, die zu großen Teilen bereits bebaut war und vollständig von weiterer Bebauung umgeben ist.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern ist nicht erkennbar.

Fazit

Für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Die für bestimmte Arten (insb. Fledermäuse) zu erwartenden Auswirkungen sind im Bericht des Sachverständigen Christian Söder zum Ortstermin am 27.01.2018, der auch der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt, beschrieben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4 Erläuterung der Planung

4.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung

Im Planungsgebiet gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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 Geschosshöhe um ein Vollgeschoss unter Beibehaltung der Gesamtgebäudehöhe und entsprechende Anpassung der Geschossflächenzahl ermöglicht werden.

Durch den Anbau sollen attraktive Wohneinheiten entstehen. 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 bewirkt.

Durch die terrassenförmige Ausgestaltung des Anbaus im rückwärtigen Grundstücksteil, bei dem 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 Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und damit keine Verschlechterung der Wohnqualität ergibt. Zur Verdeutlichung dieses Sachverhalts ist dem Bebauungsplan ein Schemaschnitt zur Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 als Anhang beigelegt.

4.2 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt wie bisher über die Obere Bachgasse im Südosten.

Die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung des Grundstücks Fl.Nr. 287 mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann über die bestehenden Infrastrukturleitungen gewährleistet werden.

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Kitzingen übernommen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend der beabsichtigten Wiedernutzung des derzeit leerstehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 durch tertiäre Nutzungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sowie wohnliche Nutzungen im ersten Obergeschoss und in den darüber liegenden Geschossen wie bisher als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist unter Erhaltung der äußeren Gebäudehülle des hier bestehenden Altbaus, unter Beibehaltung der maximalen Gebäudehöhe und unter Einfügung in die in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandene mehrgeschossige Bebauung (III + D) eine Bebauung

mit maximal vier Vollgeschossen (IV) und einem Dachgeschoss (D) zulässig, das nicht zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Durch diese Festsetzung soll die Innenentwicklung durch eine den historischen Altbau ergänzende Terrassenbebauung gefördert werden. Durch die vorgesehene Terrassenbebauung kann gewährleistet werden, dass sich für die Bebauung auf dem nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 296 keine Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und damit keine Verschlechterung der Wohnqualität ergibt (siehe Punkt 4.1).

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet beträgt wie bisher 1,0; die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird zwecks Förderung der Innenentwicklung von bisher 2,40 auf 3,40 an die vorhandene historisch gewachsene Bebauung angepasst. Hierdurch ergibt sich eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO in MI-Gebieten zulässigen Obergrenzen. Diese Überschreitung ist möglich, da der o.g. städtebauliche Grund der Förderung der Innenentwicklung sie erfordert (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Zudem kann durch Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen (§ 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

4.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Abstandsflächen

Aufgrund des unmittelbaren Angrenzens des Altbaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 an die Bebauung auf den benachbarten Grundstücken sowie der vorgesehenen baulichen Erweiterung des Altbaus durch Terrassenbebauung (siehe Schemaschnitt) im rückwärtigen Grundstücksteil wird im Planungsgebiet eine teilweise bis zu allseitiger Grenzbebauung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden maximal überbaubare Grundstücksflächen für Hauptgebäude durch eine Baugrenze festgesetzt. Zum Zwecke der Förderung der Innenentwicklung wird die Baugrenze gegenüber dem bisherigen Planungsstand geringfügig ausgeweitet, wobei sie sich trotz allem an der historischen Bebauung orientiert. Die teilweise bis zu allseitige Grenzbebauung gilt für das gesamte Plangebiet, sofern nicht anderweitige Regelungen getroffen wurden. Somit kann im gesamten Plangebiet an die Grenze gebaut werden, solange die Baugrenzen eingehalten und keine anderweitigen Regelungen getroffen werden. Durch Festsetzungen von einzuhaltenden Abständen in Verbindung mit der Baugrenze, der Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe werden die Abstandsflächen mit Bezug auf die umliegende vorhandene Bebauung verkürzt. Hier ist der festgesetzte einzuhaltende Abstand von 9,50 m zwischen der Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 und der Gebäudekante des Nachbargebäudes auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 296 zu nennen, wobei die vorstehenden Balkone der bereits vorhandenen Bebauung nicht eingerechnet sind. Der Abstand der Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 zur nordwestlichen Grundstücksgrenze beträgt mind. 3,00 m. Zudem beträgt der Abstand auf dem Grundstück selbst zwischen dem südwestlichen und dem nordöstlichen Gebäudeflügel des bestehenden Altbaus innerhalb der nach bisherigem Planungsstand geltenden Baugrenze mind. 6,00 m. Dieser Abstand wird durch die Erweiterung der Baugrenze in der vorliegenden Planung nicht verändert. Eine ausreichende Besonnung und Belichtung der betroffenen Gebäude kann durch die gleichbleibende maximale Gebäudehöhe sowie den geplanten terrassenförmigen Anbau sichergestellt werden. 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 und gewachsener Bauweise von vornherein nicht ausgeschlossen werden.

4.6 Nebenanlagen / Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, solange die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO erfüllt sind.

Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind im Planungsgebiet allgemein zulässig. Sie können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

Gemäß § 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Kitzingen müssen im Kernstadtbereich grundsätzlich keine Stellplätze nachgewiesen werden. Dennoch ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 287 die Errichtung von 4 Stellplätzen vorgesehen, die teilweise in der Erdgeschosszone des im rückwärtigen Grundstücksteil geplanten Erweiterungsbaus untergebracht werden sollen. Zusätzlich ist vorgesehen, eine Mitnutzung der nahegelegenen Tiefgarage in der Alten Poststraße für die zukünftigen Anwohner im Planungsgebiet zu ermöglichen. Lärmbeeinträchtigungen durch gelegentliches Ein- und Ausfahren von Kfz in den Hofbereich sind als vernachlässigbar gering einzustufen und in einem innerstädtische festgesetzten Mischgebiet zulässig.

4.7 Grünordnung

Soweit die rückwärtigen Grundstücksteile nicht bebaut oder als Zufahrtsbereiche zu den Stellplätzen benötigt werden, sind diese zu begrünen.

4.8 Gestalterische Festsetzungen

Angesichts des sehr kleinen und größtenteils bereits bebauten Planungsgebiets können gestalterische Festsetzungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (schlanker Bebauungsplan).

Um dem Hauseigentümer einen möglichst großen Spielraum beim Ausbau des Dachgeschosses zum Zwecke der wohnlichen Nutzung zu ermöglichen, soll zukünftig neben den bislang festgesetzten Dachformen Satteldach (SD) und Walmdach (WD) auch das Flachdach (FD) als Dachform zugelassen werden.

4.9 Artenschutz

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete); Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind von der Planung nicht berührt.

Die Auswirkungen der Planung für besonders geschützte Arten (insb. Fledermäuse) sind im Bericht des Sachverständigen Christian Söder zum Ortstermin am 27.01.2018, der auch der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt, beschrieben. Der genannte Bericht liegt der Begründung als Anhang bei.

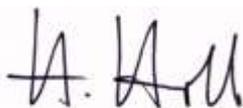
In dem Bericht wird vorgeschlagen, dass der Keller (bez. mit Markierung 1), der zukünftig abgetrennt wird, mit einem fledermaustauglichen Zugang und einer Revisionsklappe versehen und die Struktur des Innenraums für Fledermäuse optimiert werden sollten. Dies kann z.B. durch Fledermausschlafsteine an der Decke und den Seitenwänden sowie durch an die Wände angebrachte Bretter, die einen schmalen Spalt zur Wand lassen erreicht werden.

Durch diese Maßnahme lassen sich die wegfallenden Quartiermöglichkeiten in den übrigen Kellerräumen kompensieren. Um diese Maßnahme fachgerecht umzusetzen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Erfolg der Maßnahme sollte durch ein länger jähriges Monitoring überprüft werden.

Generell sind bei der zukünftigen Umsetzung baulicher Maßnahmen im Planungsgebiet die Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Beachtung des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten können.

Würzburg, den 10.09.2018

HWP Holl Wieden Partnerschaft



Dr. Hartmut Holl

Durchführung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 12.04.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ in der Fassung vom 16.05.2018 fand in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 25.07.2018 statt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kitzingen eingesehen werden.

Beteiligung der Behörden

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ in der Fassung vom 16.05.2018 benachrichtigt und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 12.06.2018 beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung und Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Kitzingen (Bauen und Planungsrecht, Untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Wasserrecht, Bodenschutz, Kreisbrandrat, Gesundheitsamt)
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Dienstort Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Schweinfurt
- MDN - Main-Donau Netzgesellschaft mbH, Nürnberg
- LKW - Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
- Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Ferngas Nordbayern GmbH, Schwaig bei Nürnberg
- PLE doc GmbH, Abteilung Leitungsauskunft, Essen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Stadt Kitzingen, SG 63 Tiefbau
- Stadt Kitzingen, Freiwillige Feuerwehr

Darüber hinaus wurden auch folgende Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Stadt Dettelbach
- Stadt Mainbernheim
- Stadt Marktstef

- Stadt Ochsenfurt
- Markt Großlangheim
- Markt Schwarzach a.Main
- Gemeinde Albertshofen
- Gemeinde Biebelried
- Gemeinde Buchbrunn
- Gemeinde Mainstockheim
- Gemeinde Rödelsee
- Gemeinde Sulzfeld a.Main

Satzungsbeschluss

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Verwaltungs- und Bauausschusses vom die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ mit Planzeichnung und Begründung in der redaktionell geänderten Fassung vom 10.09.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Kitzingen, den

(Siegel)

.....
Müller, Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Poststraße“ mit Planzeichnung und Begründung in der redaktionell geänderten Fassung vom 10.09.2018 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

Kitzingen, den

(Siegel)

.....
Müller, Oberbürgermeister