Stadt Kitzingen

Landkreis Kitzingen

Bebauungsplan „Breslauer Straße“

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: 14.03.2019

Bebauungsplan „Breslauer Straße“ 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 27.06.2018 an der Planung beteiligt und darüber informiert, dass die Planunterlagen mit Planzeichnung und Begründung (Entwurfsfassung vom 25.06.2018), schalltechnischem Gutachten und Fachbeitrag Artenschutz im Zeitraum vom 09.07.2018 bis einschließlich 09.08.2018 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 09.08.2018 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	24.07.2018		**X**
2	Regionaler Planungsverband Würzburg Marktplatz 8 97753 Karlstadt a. Main	24.07.2018	X	
3	Landratsamt Kitzingen Kaiserstraße 4 97318 Kitzingen - Bauen und Planungsrecht - Untere Naturschutzbehörde - Technischer Umweltschutz - Wasserrecht und Bodenschutz - Kreisstraßenverwaltung - Kreisbrandrat Roland Eckert - Gesundheitsamt - ÖPNV - Jugendamt	 18.07.2018 12.07.2018 27.07.2018 10.07.2018 06.07.2018 27.07.2018 27.07.2018	 X X X 	 **X** **X** **X** **X**
4	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Dienstort Würzburg Postfach 110263 63718 Aschaffenburg	31.07.2018		**X**
5	Staatliches Bauamt Würzburg Weißenburgstraße 6 97082 Würzburg	30.07.2018		**X**
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q – Bauleitplanung Hofgraben 4 80539 München	10.07.2018		**X**
7	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Außenstelle Kitzingen Ritterstraße 25 97318 Kitzingen			
8	Regierung von Mittelfranken Luftamt Nordbayern Flughafenstraße 118 90411 Nürnberg	09.07.2018		**X**
9	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt Mainaustraße 33 97082 Würzburg	26.07.2018	X	
10	Handwerkskammer für Unterfranken Rennweger Ring 3 97070 Würzburg	05.07.2018	X	

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben / Anregungen vom	Ohne Einwände / Anregungen	Mit Anregungen / Äußerungen
11	Bayernwerk Netz GmbH Netzcenter Schweinfurt Karl-Götz-Straße 5 97424 Schweinfurt	07.08.2018	X	
12	MDN - Main-Donau Netzgesellschaft mbH Hainstraße 34 90461 Nürnberg	19.07.2018	X	
13	LKW - Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH Wörthstraße 5 97318 Kitzingen	03.08.2018		**X**
14	Fernwasserversorgung Franken Fernwasserstraße 2 97215 Uffenheim	29.06.2018	X	
15	Ferngas Nordbayern GmbH Reichswaldstraße 52 90571 Schwaig bei Nürnberg	10.07.2018 (über PLE doc)		**X**
16	PLE doc GmbH Abteilung Leitungsauskunft Gladbecker Straße 404 45326 Essen	12.07.2018		**X**
17	Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur, Niederlassung Süd Schürerstraße 9a 97080 Würzburg	25.07.2018		**X**
18	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	19.07.2018	X	
19	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Kitzingen Ritterstraße 16 97318 Kitzingen			
20	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Eisvogelweg 1 91161 Hilpoltstein			
21	Stadt Kitzingen SG 60 Bauverwaltung Kaiserstraße 13-15 97318 Kitzingen	12.07.2018	X	
22	Stadt Kitzingen SG 63 Tiefbau Kaiserstraße 13-15 97318 Kitzingen	04.07.2018	X	
23	Stadt Dettelbach Luitpold-Baumann-Straße 1 97337 Dettelbach	23.07.2018	X	
24	Stadt Mainbernheim Rathausplatz 1 97350 Mainbernheim			
25	Stadt Marktsteft Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit Marktstraße 4 97340 Marktbreit			
26	Stadt Ochsenfurt Hauptstraße 42 97199 Ochsenfurt			
27	Markt Großlangheim Schwarzacher Straße 4 97320 Großlangheim	11.07.2018	X	

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben / Anregungen vom	Ohne Einwände / Anregungen	Mit Anregungen / Äußerungen
28	Markt Schwarzach a.Main Marktplatz 1 97359 Schwarzach a.Main			
29	Gemeinde Albertshofen Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen Friedrich-Ebert-Straße 5 97318 Kitzingen			
30	Gemeinde Biebelried Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen Friedrich-Ebert-Straße 5 97318 Kitzingen			
31	Gemeinde Buchbrunn Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen Friedrich-Ebert-Straße 5 97318 Kitzingen			
32	Gemeinde Mainstockheim Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen Friedrich-Ebert-Straße 5 97318 Kitzingen			
33	Gemeinde Rödelsee Verwaltungsgemeinschaft Iphofen Am Bahnhof 3 97346 Iphofen	18.07.2018	X	
34	Gemeinde Sulzfeld a.Main Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen Friedrich-Ebert-Straße 5 97318 Kitzingen			

Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
Stellungnahme vom 24.07.2018

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

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt, im vorliegenden Plangebiet allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Dienstleistungen“ (zulässig sind u.a. Arztpraxen und Büronutzung) auf einer Gesamtfläche von ca. 2,25 ha festzusetzen. Der vorhandene, stark sanierungsbedürftige Gebäudebestand soll abgerissen und erneuert werden. Die Planung ist überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Übrigen wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

1. 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) <u>keine Einwendungen.</u> 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).
2. Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk betreffen außerdem u.a. die folgenden Einrichtungen, Festsetzungen bzw. Planungen das Gebiet der Bauleitplanentwürfe; daher sollten, falls nicht bereits geschehen, auch die jeweils zuständigen Stellen bei der Aufstellung der Bauleitpläne beteiligt werden:

   - Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Kitzingen (Luftamt Nordbayern).

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

Beschlussempfehlung

Die Hinweise der Regierung Unterfranken werden zur Kenntnis genommen.

Neben dem allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Dienstleistungen“ wird nunmehr auch ein Mischgebiet im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzt. Die Lage und Ausdehnung des allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets verändern sich entsprechend. Das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, wird aktualisiert.

Mit Blick auf den Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Kitzingen wurde das Luftamt Nordbayern am Verfahren beteiligt.

Regionaler Planungsverband Würzburg
Stellungnahme vom 26.07.2018

Der Regionale Planungsverband Würzburg teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt, im vorliegenden Plangebiet allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Dienstleistungen“ (zulässig sind u.a. Arztpraxen und Büronutzung) auf einer Gesamtfläche von ca. 2.25 ha festzusetzen. Der vorhandene, stark sanierungsbedürftige Gebäudebestand soll abgerissen und erneuert werden. Die Planung ist überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Übrigen wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Regionale Planungsverband Würzburg erhebt dazu 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).

Beschlussempfehlung

Die Hinweise des Regionalen Planungsverbands Würzburg werden zur Kenntnis genommen.

Neben dem allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Dienstleistungen“ wird nunmehr auch ein Mischgebiet im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzt. Die Lage und Ausdehnung des allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets verändern sich entsprechend. Das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, wird aktualisiert.

Landratsamt Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde
Stellungnahme vom 18.07.2018

Das Landratsamt Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde, teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

Beschreibung des Vorhabens sowie vorgelegte Unterlagen:

Zwischen der Bundesstraße 8 und der Breslauer Straße sollen alte Wohngebäude durch neue ersetzt werden. Das Wohngebiet ist sehr stark durchgrünt. Der das dortige Stadtbild prägende Baum- und Gehölzbestand könnte auf Grund der Planung nahezu vollständig beseitigt werden.

Es liegt eine Begründung zum Bebauungsplan vor. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht wurden nicht veranlasst. Es handelt sich hier um ein beschleunigtes Verfahren zu Innenentwicklung nach § 13ff BauGB.

Zu beachten ist das Artenschutzrecht.

Es ist zu gewährleisten, dass bei den einzelnen Bauvorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Störung, Tötung, Zerstörung) unter Beachtung des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten können. Das Fachgutachten (Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro Fabion GbR, vom 27.04.2018) ist sehr hilfreich und schafft Rechtssicherheit. Die Ausführungen wurden im

Wesentlichen in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 7. Artenschutz berücksichtigt. Diese sind einzuhalten und umzusetzen. Dies funktioniert jedoch nur, wenn eine qualifizierte, ökologische Baubegleitung beauftragt wird. Vor Baubeginn einer jeden einzelnen Baumaßnahme ist deshalb eine qualifizierte Person oder ein Büro mit der ökologischen Baubegleitung zu beauftragen. Dies ist der unteren Naturschutzbehörde jeweils anzuzeigen.

Wird während der Brutzeit (an Gebäuden und in Gehölzbeständen 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 bzw. die Gehölze oder Bäume auf Brutvögel untersucht. Wichtig ist auch die Vorschrift des § 39 Abs. 5 BNatSchG, dass Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze (außer Bäume) nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden dürfen. Dies gilt auch in Baugebieten. Es sind in einem Garten oder Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte im Sommerhalbjahr erlaubt. Ausnahmen ergeben sich nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG. Beim Fällen (auf Stock setzen, Abschneiden, etc.) von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben jedoch immer zu beachten (z.B. Begutachtung, ob keine Vogelnester etc. betroffen sind – siehe auch Punkte 7.1 und 7.2 der textlichen Festsetzungen). Für die Beseitigung bzw. Rodung von Bäumen und Sträuchern (Herausnahme mit den Wurzeln und Wurzelstöcken) sollte für eine bessere Rechtssicherheit wie vorgenannt verfahren werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind nach den Vorgaben des Bebauungsplanes umzusetzen (Punkt 5.).

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 i,V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG eintreten können. Entsprechend wurde durch das Büro Fabion ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt und wurden textliche Festsetzungen zum Artenschutz in der Planung getroffen (Punkt 7). Diese Festsetzungen sind einzuhalten und umzusetzen. 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.

Weiter ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG dafür Sorge zu tragen, dass Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze (außer Bäume) nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden und dass in Gärten bzw. Hausgärten nur schonende Form- oder Pflegeschnitte im Sommerhalbjahr durchgeführt werden (Ausnahmen ergeben sich nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Beim Fällen (auf Stock setzen, Abschneiden, etc.) von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten (siehe Punkte 7.1 und 7.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans). Auch bei der Beseitigung bzw. Rodung von Bäumen und Sträuchern (Herausnahme mit den Wurzeln und Wurzelstöcken) sollte aus Gründen der Rechtssicherheit wie vorgenannt verfahren werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind nach den Vorgaben des Bebauungsplanes umzusetzen (Punkt 5).

Landratsamt Kitzingen, Technischer Umweltschutz
Stellungnahme vom 12.07.2018

Aus der Sicht des technischen Umweltschutzes wird vom Landratsamt Kitzingen zu dem Planvorhaben folgendes mitgeteilt:

Vorab wird auf die einschlägigen Schreiben des Bayer. Innenministerium, insbesondere das vom 25.07.2014, Az. IIB5-4641-002/10, „Lärmschutz in der Bauleitplanung“, verwiesen.

Von einer Sachverhaltsdarstellung wird mit Hinweis auf die vorliegenden Unterlagen abgesehen.

Den Planunterlagen ist eine Lärmbetrachtung zum einwirkenden Verkehrslärm beigefügt. Es soll passiver Schallschutz zum Tragen kommen. Für künftige Bauobjekte soll der notwendige Schallschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Dies soll offensichtlich mit einem

qualifizierten Gutachten belegt werden.

Die vorgesehene Sondergebietsfläche ist in der Planvorlage von der farblichen Abstufung nur schwer abzugrenzen. Ohnedies ist fraglich, ob es eines SO-Baugebiets überhaupt bedarf und ob es zulässig ist für letztlich eine einzelne Nutzung eine Gebietsausweisung vorzusehen. Soll es dennoch dabei bleiben, ist für das Sondergebiet zumindest ein Schutzgrad festzulegen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise des Landratsamtes Kitzingen, Technischer Umweltschutz, werden zur Kenntnis genommen; insbesondere der Hinweis auf das Schreiben des Bayer. Innenministeriums vom 25.07.2014, Az. IIB5-4641-002/10, „Lärmschutz in der Bauleitplanung“.

Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Dienstleistungen“ wird beibehalten, da hier nicht nur Räume, sondern der ganze Gebäudetrakt für freiberufliche Einrichtungen aus dem Gesundheits- und Dienstleistungsbereich zur Verfügung stehen soll. Dies ist in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Die farbliche Darstellung des Sondergebiets wird angepasst.

Neben dem allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Dienstleistungen“ wird nunmehr auch ein Mischgebiet im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzt. Die Lage und Ausdehnung des allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets verändern sich entsprechend. Das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, wird aktualisiert.

Für das allgemeine Wohngebiet gelten einzuhaltende Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Für das Mischgebiet werden einzuhaltende Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (Gewerbe) bzw. 50 dB(A) nachts (Verkehr) festgesetzt; die gleichen Orientierungswerte werden auch für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Dienstleistungen“ festgesetzt.

Landratsamt Kitzingen, Wasserrecht und Bodenschutz
Stellungnahme vom 27.07.2018

Das Landratsamt Kitzingen, Wasserrecht und Bodenschutz, teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

„Zum Punkt 4.11 ist zu ergänzen: Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist zu beachten.“

Beschlussempfehlung

Die Anregung des Landratsamtes Kitzingen, Wasserrecht und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend dieser Anregung werden Punkt 4.11 der Begründung sowie die textlichen Hinweise des Bebauungsplans zum „Wasserabfluss“ um den Passus ergänzt: „Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist zu beachten.“

Landratsamt Kitzingen, Kreisstraßenverwaltung
Stellungnahme vom 10.07.2018

Das Landratsamt Kitzingen, Kreisstraßenverwaltung, teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

Von der geplanten Maßnahme sind keine Kreisstraßen betroffen. Seitens der Straßenbauverwaltung des Landkreises Kitzingen besteht daher kein Handlungsbedarf. Es wird gebeten zu beachten, dass sich die Stellungnahme lediglich auf die Belange der Straßenbauverwaltung des Landkreises Kitzingen bezieht.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise des Landratsamtes Kitzingen, Kreisstraßenverwaltung, werden zur Kenntnis genommen.

Neben dem Landratsamt wurde auch das Staatliche Bauamt Würzburg am Verfahren beteiligt.

Landratsamt Kitzingen, Gesundheitsamt
Stellungnahme vom 06.07.2018

Nach Durchsicht der Planunterlagen nimmt das Landratsamt Kitzingen, Gesundheitsamt, zum Vorhaben wie folgt Stellung:

Einwände gegen die Planung werden nicht erhoben.

Begründung:

Das von der Änderung betroffene Gebiet ist bereits vollständig an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze (Trinkwasser, Kanalisation) der Stadt Kitzingen angeschlossen. Die Beseitigung der anfallenden Abfälle ist durch die örtliche Müllabfuhr gesichert.

Hinweis:

Den Empfehlungen der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Sachverständigenbüros Tasch vom 27.04.2018 schließt sich das Gesundheitsamt an.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise des Landratsamtes Kitzingen, Gesundheitsamt, werden zur Kenntnis genommen.

Neben dem allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Dienstleistungen“ wird nunmehr auch ein Mischgebiet im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzt. Die Lage und Ausdehnung des allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets verändern sich entsprechend. Das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, wird aktualisiert.

Landratsamt Kitzingen, Jugendamt
Stellungnahme vom 27.07.2018

Das Landratsamt Kitzingen, Jugendamt, teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

Das Jugendamt hat bei der aktuellen Planung vom 22.05.2018 keine Einwände, jedoch einen Hinweis:

„Durch die Schaffung von neuem Wohnraum ist je nach Größe und Zuschnitt der einzelnen Wohnungen mit dem Zuzug von jungen Familien zu rechnen. Dies sollte in der örtlichen Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen berücksichtigt werden.“

Beschlussempfehlung

Der Hinweis des Landratsamtes Kitzingen, Jugendamt, wird zur Kenntnis genommen. Er ist im Rahmen der Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen zu beachten.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
Stellungnahme vom 31.07.2018

Zur vorgelegten Planung (Abbruch bestehender Gebäude, neue Wohngebäude mit Gesundheits- und Dienstleistungsbereichen / WA- und SO-Gebiet / Gesamtfläche: ca. 2,25 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 mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten.

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

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz:

Nach den Informationen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Das anfallende Abwasser wird der stadteigenen Kläranlage zugeführt. Änderungen am bestehenden Entwässerungssystem sind nicht geplant.

Bei der abwassertechnischen Erschließung sollte geprüft werden, ob das weiterführende Netz mit seinen Sonderbauwerken (z.B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken, Pumpwerke) ausreichend leistungsfähig ist. Insbesondere sollte geprüft werden, ob der Planbereich in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt ist. Ergeben sich aufgrund der Planung Änderungen bei Versiegelungsgrad und Abwasseranfall, sollte die Kanalisationsplanung aktualisiert werden.

3. Umgang mit Niederschlagswasser:

Der Versiegelungsgrad sollte auf das notwendige Maß minimiert werden. Auf Dach- und Hofflächen gesammeltes Niederschlagswasser sollte nicht mit häuslichem Abwasser vermischt und nicht in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone sollte angestrebt werden. Empfehlenswert wäre auch der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen.

Es ist zu prüfen, ob die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) erfüllt werden.

Bei Planungen von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die einschlägigen Regelwerke (insbesondere: DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 138, A 117) zu beachten.

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 werden zur Kenntnis genommen und vom Rat der Stadt Kitzingen wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Zu 1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz: Die diesbezüglichen Hinweise dienen zur Kenntnisnahme. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten. Die LKW Kitzingen GmbH wurde am Verfahren beteiligt.

Zu 2: Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz: Die diesbezüglichen Hinweise dienen zur Kenntnisnahme. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.

Zu 3: Umgang mit Niederschlagswasser: Die diesbezüglichen Hinweise dienen zur Kenntnisnahme. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.

Insbesondere ist zu prüfen, ob die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) erfüllt werden. Bei Planungen von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die einschlägigen Regelwerke (insbesondere: DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 138, A 117) zu beachten.

Punkt 4.11 der Begründung sowie die textlichen Hinweise des Bebauungsplans zum „Wasserabfluss“ werden um den Passus ergänzt: „Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist zu beachten.“

Zu 4: Altlasten, schädliche Bodenveränderungen: Die diesbezüglichen Hinweise dienen zur Kenntnisnahme. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.

Staatliches Bauamt Würzburg

Stellungnahme vom 30.07.2018

Das Staatliche Bauamt Würzburg teilt in seiner Stellungnahme mit, dass es unter folgender Bedingung zustimmt:

1. Emissionen/ Straßenverkehrslärm

Auf die von der Bundesstraße 8 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Von der Stadt ist für das neue Gebiet der Lärmschutz zu überprüfen. Sollten danach vorgeschriebene Lärmschutzgrenzwerte einzuhalten sein, muss dies durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet sein. Lärmschutzmaßnahmen werden hier nicht vom Straßenbaulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Nach der letzten Straßenverkehrszählung 2015 ergaben sich folgende DTV-Werte (DTV = durchschnittl. tägl. Verkehrsmenge aller Tage des Jahres), je in Kfz/24 h;

Leichtverkehr	16.757
Schwerverkehr	711
Gesamtverkehr	17.468

2. Bauabstände und Bepflanzung

Wegen der Bedeutung der Bundesstraße und zur Berücksichtigung von Belangen des Straßenbaulastträgers der Staatsstraße ist hier grundsätzlich die 15 m – Anbauverbotszone (Art. 23 BayStrWG) von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Mit der teilweisen Lage des Bepflanzungsstreifens in der 15 m – Zone besteht Einverständnis. Wegen der Nähe zur Bundesstraße ist jedoch die Art der Bepflanzung mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen (Frau Janu Tel.: 0931/ 392-7123).

3. Sichtdreieck Einmündung Bundesstraße/ GStr

Das für die Einmündung freizuhaltende Sichtdreieck ist richtig im Plan enthalten. Diese Flächen sind von allen Einbauten und Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird.

4. Entwässerung

Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise des Staatlichen Bauamts Würzburg werden zur Kenntnis genommen und vom Rat der Stadt Kitzingen wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Zu 1. Emissionen/ Straßenverkehrslärm: Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, erstellt. Die hierin angesetzten Verkehrsmengenwerte als Grundlage für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan liegen über denjenigen der Straßenverkehrszählung von 2015 an der Bundesstraße B 8. Insofern ist eine Änderung der Berechnungsgrundlage des schalltechnischen Gutachtens und der hieraus resultierenden Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Da neben dem allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Dienstleistungen“ nunmehr auch ein Mischgebiet im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzt wird, wodurch sich Lage und Ausdehnung des allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets entsprechend verändern, wird das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, aktualisiert.

Zu 2. Bauabstände und Bepflanzung: In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt wird im Bebauungsplan eine Anbauverbotszone von 14 m entlang der Bundesstraße 8 festgesetzt. Die Art der Bepflanzung in dieser Anbauverbotszone ist mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg abzustimmen. Eine entsprechende Formulierung wird in Punkt 4.7 der Begründung und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt.

Zu 3. Sichtdreieck Einmündung Bundesstraße/ GStr: Die diesbezüglichen Hinweise dienen zur Kenntnisnahme. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.

Zu 4. Entwässerung: Die diesbezüglichen Hinweise dienen zur Kenntnisnahme. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten. Die bestehende Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen. Ein entsprechender Hinweis wird in Punkt 4.11 der Begründung und in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans ergänzt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 10.07.2018

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:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

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

pflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung 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) zu richten.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge der weiteren Schritte zur Umsetzung der Planung zu beachten.

Entsprechend den Hinweisen des BLfD wird in Punkt 3.5 der Begründung und in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans ein Hinweis auf die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG mit aufgenommen. Darüber hinaus ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern

Stellungnahme vom 09.07.2018

Das Luftamt Nordbayern teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

Solange die geplante Bebauung/ Begrünung die Höhe von 254 m über NN unterschreitet, erhebt das Luftamt Nordbayern keinen Einwand.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise des Luftamts Nordbayern werden zur Kenntnis genommen.

Eine Überschreitung der vom Luftamt genannten Höhe von 254 m über NN durch Gebäude oder Begrünung ist mit der Planung nicht verbunden. Es bestehen somit keine Bedenken seitens des Luftamts.

Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Schweinfurt

Stellungnahme vom 07.08.2018

Die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Schweinfurt, dankt für das Schreiben vom 27.06.2018 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 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 - Licht-, Kraft- und Wasserwerke 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 03.08.2018

Die LKW – Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH dankt für die Aufforderung zur Stellungnahme zum Verfahren. Von Seiten der LKW Kitzingen GmbH werden folgende Anregungen zum Verfahren 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 dem jeweiligen Grundstückseigentümer 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 10.07.2018

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

Die PLE doc GmbH weist darauf hin, dass gemäß ihren Unterlagen in dem angefragten Bereich eine Produktenleitung/ Kabelschutzrohranlage verläuft, die von nachfolgender Gesellschaft beauskunftet wird: LKW Kitzingen, Wörthstraße 5, in 97318 Kitzingen.

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 Netzgesellschaft mbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, 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 - Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH, die Fernwasserversorgung Franken und die Deutsche Telekom Technik GmbH, wurden am Verfahren beteiligt.

PLE doc GmbH

Stellungnahme vom 12.07.2018

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

Die PLE doc GmbH weist darauf hin, dass gemäß ihren Unterlagen in dem angefragten Bereich eine Produktenleitung/ Kabelschutzrohranlage verläuft, die von nachfolgender Gesellschaft beauskunftet wird: LKW Kitzingen, Wörthstraße 5, in 97318 Kitzingen.

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 Netzgesellschaft mbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, 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 - Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH, die Fernwasserversorgung Franken und die Deutsche Telekom Technik GmbH, wurden am Verfahren beteiligt.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Stellungnahme vom 25.07.2018

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 Deutsche Telekom Technik GmbH wie folgt Stellung:

Gegen den Bebauungsplan „Breslauer Straße“ bestehen seitens der Telekom keine Einwände.

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

Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Zum Zweck der Koordinierung bittet die Telekom um rechtzeitige Mitteilung, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter 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, SG 63 Tiefbau
Stellungnahme vom 04.07.2018

Die Stadt Kitzingen, SG 63 Tiefbau, teilt in ihrer Stellungnahme folgendes mit:

Der Geltungsbereich „Breslauer Straße“ beinhaltet keine öffentlichen Erschließungsanlagen; insofern sind die Belange des Sachgebietes Tiefbau nur in geringem Maße berührt:

- Freihaltung von Sichtdreiecken ist berücksichtigt
- Die angedachten Sickeranlagen / Zisternen werden als positiv empfunden

Beschlussempfehlung

Die Hinweise der Stadt Kitzingen, SG 63 Tiefbau, werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Hinweise nicht erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Breslauer Straße“ in der Fassung vom 25.06.2018 fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 09.08.2018 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: Stellungnahme von 71 privat Betroffenen (mit Unterschriften)	23.07.2018 / 03.08.2018 (mit Ergänzung vom 03.08.2018)		**X**
2	Stellungnahme 2: Kommunale Initiative Kitzingen	31.07.2018		**X**
3	Stellungnahme 3: Private Anwohnerin	06.08.2018		**X**
4	Stellungnahme 4: Privater Anwohner	13.07.2018		**X**
5	Stellungnahme 5: Privater Anwohner	07.08.2018		**X**
6	Stellungnahme 6: Privater Anwohner	21.07.2018		**X**

Stellungnahme von 71 privat Betroffenen (Stellungnahme 1)
Schreiben vom 23.07.2018 / 03.08.2018 (mit Unterschriften)

In ihrer Stellungnahme vom 23.07.2018 / 03.08.2018 (mit Skizze) wenden sich 71 Personen, die von einer Umsetzung des ausgelegten Bebauungsplans betroffen sind, gegen die Planung. Die Anwohner sind sich in ihren Forderungen einig.

Die Anwohner bitten die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen, in der betreffenden Stadtratssitzung zu behandeln und die gewünschten Änderungen in der Planung zu berücksichtigen. Die Anwohner sind der Meinung, dass ihre Forderungen gerechtfertigt sind und dass nach deren Umsetzung eine sich für alle Beteiligten positiv auswirkende „Win-Win-Situation“ entsteht.

Im Einzelnen möchten die Anwohner gegen den am 09.07.2018 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan Nr. 034 „Breslauer Straße“ folgende mit Forderungen einhergehende Einwände erheben:

1. Bebauungsdichte

1.1. Die Bebauungsdichte ist erheblich zu hoch. Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche sind jetzt 40 Wohneinheiten mit je ca. 50 m² vorhanden. Die geplante Bebauung sieht 60 Wohneinheiten auf der gleichen Fläche einschließlich der Parkplätze vor. Die Erhöhung beträgt 50%, auf der reinen Baufläche (durch die Erhöhung der m² pro Wohneinheit) ohne Parkplätze über 100%.

1.2. Die Werte in der Altsiedlung betragen GRZ 0.25, GFZ 0,35. Für die geplante Bebauung sind GRZ 0,6, GFZ 1,2 angegeben. Die Werte der Bebauung sind somit 3-4 mal höher als die in der Altsiedlung.

1.3. Die geplante Außenfront der 3 Wohnblöcke in einer Linie beträgt ≥ ca. 120m, die Höhe (3 Geschosse) beträgt ca. 10m. Diese Front ist nur durch 2 Eingänge durchbrochen. Solch eine massive Front gibt es bisher nicht in der Siedlung und passt auch nicht ins Stadtbild der Altsiedlung.

1.4. Zudem beträgt der Abstand der im Plan vorgesehenen riesengroßen Fassade nur 2,45m zum Straßenrand. Das heißt, dass hier auch keine Begrünung vorgesehen ist. Dieser geringe Abstand ohne Begrünung zur Straße existiert bereits jetzt bei 4 Wohnblöcken in der Breslauer Straße 2-18. Viel besser ist die Freiraumgestaltung bei den bestehenden Wohnblöcken in der Breslauer Straße ab Nummer 24. Diese Wohnblöcke haben einen großen Abstand zur Stra-

ße. Die Freiflächen wurden von den Bewohnern in den Sommermonaten sehr stark benutzt, vor allem, da es sich um vom Hauptverkehr (Bundesstraße B 8) separierte Fläche handelt.

2. Parkplätze

2.1. Der geplante Hauptparkplatz zwischen dem Texasweg und der Breslauer Straße hat nur eine Zu-/ und Ausfahrt. Das wird unweigerlich zu einer starken Verkehrsbelastung führen.

2.2. Der Abstand von den geplanten Wohnungen zu den Parkplätzen ist sehr groß. Es ist davon auszugehen, dass die Bewohner direkt vor den Innenhofeingängen parken wollen (und auch werden). Die Breslauer Straße wird somit zugeparkt.

2.3. Im Bereich der Parkplätze ist kein Schallschutz zwischen der B 8 und den Parkplätzen, ebenso zwischen den Parkplätzen und der Breslauer Straße vorgesehen. Die Bewohner links der Breslauer Straße und die der Ecke Texasweg/ Galgenwasen werden somit stark lärmbelastet. Die Anwohner fordern daher eine Erweiterung des Immissionsgutachtens unter Einbeziehung der steigenden Lärmbelastung für die bereits angesiedelten Anwohner durch die bauliche Veränderung des zu bebauenden Grundstücks. Weiterhin fordern die Anwohner eine Veränderung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung dieser erweiterten Prognosen bzw. Informationen.

3. Verkehrsberuhigung der Breslauer Straße

Mit der oben genannten massiven Baumaßnahme wird die lang versprochene Verkehrsberuhigung und der Umbau der Breslauer Straße (Pflasterflächen, Bäume usw.) ad absurdum geführt.

Zusammenfassung:

1. Zur Bebauungsdichte
   - Die massive Bebauung kann so nicht akzeptiert werden. Die Anwohner bitten das Bauvorhaben umzuplanen, um die Bebauungsdichte zu reduzieren.
   - Um eine Verschlechterung der Wohnqualität und der Umweltbedingungen benachbarter Anwohner zu vermeiden, bitten die Anwohner zwischen dem Straßenrand der Breslauer Straße und der geplanten Bebauung eine Grünfläche mit Bäumen vorzusehen (wie im Punkt 1.4 erwähnt ist).
2. Zu den Parkplätzen

   Bei den Parkplätzen muss folgendes vorgesehen werden:
   - Schallschutzmaßnahmen
     - zum Schutz anliegender Anwohner vor Immissionen, z.B. Lärmschutzwall etc. (siehe Markierung in der Skizze)
     - durch Erweiterung des Immissionsgutachtens
   - mehrere Zu- und Ausfahrten zur Reduzierung punktueller Lärmbelastung
   - verkehrslenkende Maßnahmen für die Breslauer Straße, z.B. Halteverbote etc.
3. Zur Verkehrsberuhigung

   Die lang versprochene verkehrsberuhigte Zone in der Breslauer Straße ist dringend notwendig, vor allem da sie bisher als Abkürzung zwischen den beiden B 8-Ampeln (Texasweg – Egerländer Straße) genutzt wird. Umso mehr, da es zu erwarten ist, dass sich das Verkehrsaufkommen durch die geplante Bebauung noch steigern wird.

Beschlussempfehlung

Die Einwendungen und Anregungen der privaten Anwohner werden zur Kenntnis genommen und vom Rat der Stadt Kitzingen wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Zu 1. Bebauungsdichte: Die Stadt Kitzingen plant die Sanierung des Wohngebiets zwischen Breslauer Straße und Mainbernheimer Straße (Bundesstraße B 8) im Stadtteil Siedlung. Die hier bislang vorhandenen stark sanierungsbedürftigen Wohngebäude sollen abgebrochen und durch neue, dem heutigen Stand der Technik entsprechende Wohngebäude ersetzt werden. In diesem Zuge ist seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH, des Wohnungsunternehmens der Stadt Kitzingen, die Errichtung von 60 geförderten Wohnungen mit ergänzenden Nutzungen aus dem Gesundheits- und Dienstleistungsbereich vorgesehen, für die auch entsprechende Stellplätze nachzuweisen sind. Mit der Realisierung der neuen Wohnbebauung will die Stadt Kitzingen zugleich die Innenentwicklung durch Nutzung entwicklungsfähiger Flächen im Innenbereich fördern. Um die seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH geplanten Wohnungen in dem relativ schmalen Baugebiet unterbringen und dabei den Anforderungen des Immissionsschutzes (Schutz gegen Verkehrslärm) gerecht werden zu können, ist eine lärmabweisende Hof- bzw. Blockrandbebauung mit mehreren ruhigen Innenhöfen, wie sie in der Planung vorgesehen ist, unabdingbar. Danach richtet sich auch das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2, die beibehalten werden.

Neben dem allgemeinen Wohngebiet mit der seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH geplanten Wohnbebauung und dem anschließenden Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Dienstleistungen“ wird nunmehr auch ein Mischgebiet im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzt. Die Lage und Ausdehnung des allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets verändern sich entsprechend; insbesondere rückt dabei die seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH geplante Wohnbebauung weiter nach Osten und etwas nach Süden, so dass sich der Abstand zur Breslauer Straße und damit zu den nördlich davon gelegenen Wohnhäusern erhöht und ausreichend Spielraum für eine Begrünung zur Breslauer Straße hin entsteht; zugleich rücken auch die beiden in der Planung festgesetzten Parkplatzbereiche weiter nach Osten. Das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, wird entsprechend der geänderten Planung aktualisiert.

Zu 2. Parkplätze: Wie oben unter Punkt 1 ausgeführt, rücken aufgrund der geänderten Planung die beiden im Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzbereiche weiter nach Osten. Die aus dem Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 8 in Verbindung mit dem Parkverkehr an der Breslauer Straße resultierenden Schallemissionen verursachen aus fachlicher Sicht keine im Sinne der 16. BImSchV relevante Erhöhung der Immissionsbelastung an der Breslauer Straße. Um aber den Wünschen der Anwohner entgegen zu kommen, sind südlich der Parkplatzbereiche zur Bundesstraße B 8 hin Schallschutzwälle und/ oder -wände mit Bepflanzung vorzusehen, die eine schallabschirmende und sichtschützende Wirkung haben. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan ergänzt und in Punkt 4.10 der Begründung beschrieben.

Zusätzliche Zufahrten zu den Parkplätzen an der Breslauer Straße sind nicht erforderlich. Eine Verschärfung der Parkraumsituation an der Breslauer Straße durch die Planung wird seitens der Stadt Kitzingen nicht gesehen.

Eine zusätzliche Untersuchung über das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, hinaus ist nicht erforderlich. Das schalltechnische Gutachten wird entsprechend der geänderten Planung (siehe Ausführungen zu Punkt 1) aktualisiert.

Zu 3. Verkehrsberuhigung der Breslauer Straße: Die von den Anwohnern gewünschte Verkehrsberuhigung der Breslauer Straße kann zukünftig durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h oder durch Einführung einer verkehrsberuhigten Zone mit baulichen Maßnahmen an der Breslauer Straße realisiert werden. Diese Maßnahmen sind zu prüfen, sind aber nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Kommunale Initiative Kitzingen (KIK) (Stellungnahme 2)
Schreiben vom 31.07.2018

Die Kommunale Initiative Kitzingen (KIK) äußert sich in ihrer Stellungnahme wie folgt:

Nach Durchsicht des B-Plan-Entwurfes 034 „Breslauer Straße“ vom 25.06.2018 ist zu konstatieren, dass die Belange des Klimaschutzes nicht in ausreichendem Maß Berücksichtigung finden.

Ziel der deutschen Klimaschutzverpflichtung – der auch Kommunen unterliegen – ist es eine massive Reduzierung des herkömmlichen Energieverbrauches herbeizuführen. Gerade in den Festsetzungen von Bauleitplanungen hat die Stadt Kitzingen die Verpflichtung – neben einer energiesparenden Bauweise – durch den bestmöglichen Einsatz von energieeffizienter Technologie den Klimaschutz voranzubringen.

Die technischen Voraussetzungen dafür sind gegeben, zudem sind die betreffenden Grundstücke in städtischer Hand und die Kommune tritt über die 100%ige Tochtergesellschaft als Bauherr auf. Somit entfallen zusätzliche Anreize und Förderungen für private Bauherrn, um die Akzeptanz herbeizuführen.

Auch wenn die Stadt bis heute keine klare Zielsetzung in Sachen Klimaschutz und Energieeffizienz für die bauliche und energetische Entwicklung im Stadtgebiet aufgestellt hat, so sollte sie für diese Bauleitplanung die EU-Richtlinie 2010/31/Eu (Anlage) respektieren, die ab 31.12.2018 die öffentliche Hand verpflichtet nur noch Niedrigstenergiegebäude zu erstellen sowie den Klimaschutz und Klimaanpassung verbindlich umzusetzen. Der damit zu erreichende nahe bei Null liegende Energiebedarf soll dabei ganz wesentlich aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden.

Diesen sicherlich hohen Anforderungen wird die Stadt Kitzingen allerdings durch ihre Festsetzungen nicht gerecht, wenn sie unter 6.2 lapidar und pauschal solarthermische und Photovoltaikanlagen zulässt. Unter „Erschließung und Versorgung“ wird festgelegt, dass die Versorgung über das vorhandene Leitungsnetz vollzogen werden kann. Jegliche Aussagen zum Klimaschutz und zu einer energieeffizienten Versorgung unterbleiben.

Der Einsatz von Solarthermie, Photovoltaik, KWK, Wärmepumpen und Geothermie, sowie Speichertechnologie ist inzwischen so weit ausgereift, dass eine dahingehende Festsetzung im B-Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB vorgeschrieben werden darf. Ziel ist es, ein quartierbezogenes Energiekonzept zu erstellen, das keine fossilen Wärmeträger einsetzt, und über entsprechende Festsetzungen im B-Plan die energetischen Klimaschutzziele zu verankern.

Die Hinzuziehung eines unabhängigen Energieexperten zu den Stadtratsberatungen könnte die Gesichtspunkte Energieeffizienz von Versorgungsanlagen sowie Belange des Klimaschutzes verdeutlichen mit dem Ziel nicht nur die Festlegungen im B-Plan zu konkretisieren, sondern auch ein generelles städtisches Energiekonzept zu erstellen.

Darüber hinaus bietet der Einstieg in die Modelle des Energiecontraktings bzw./und eines Mieterstrommodells die Möglichkeiten der Investitionseinsparung und darüber hinaus eine langfristige Reduzierung bei den Heiz- und Energiekosten. Diese Effekte sollten im Interesse der zukünftigen Mieter berücksichtigt werden.

Die Stadt Kitzingen mit ihrer 100%igen Tochter Bau GmbH sollte bei diesem Großprojekt beispielhaft agieren und alle Verpflichtungen zur Einhaltung der Energieeffizienz und des Klimaschutzes umsetzen.

Die kommunale Initiative Kitzingen beantragt daher im B-Plan Nr. 034 die

- verbindliche Festlegung der ausschließlichen Verwendung regenerativer Energiesysteme und den Einsatz energieeffizienter Technologie aufzunehmen
- Festlegung von Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen (Gewährleistung späterer Erweiterbarkeit, Flexibilität der Versorgungsstandorte, auch bei Berücksichtigung zukünftiger Innovationen)
- Festlegung des Benutzungszwanges bei Nah- und Fernwärme
- Festlegung der Art der Wärmeerzeugung und der Energieträger, deren Speicherung und Verteilung

Beschlussempfehlung

Die Einwendungen und Anregungen der Kommunalen Initiative Kitzingen (KIK) werden zur Kenntnis genommen und vom Rat der Stadt Kitzingen wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Die Stadt Kitzingen ist grundsätzlich bestrebt, eine nachhaltige und flächensparende und damit auch klimafreundliche Siedlungsentwicklung zu betreiben, indem vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vollständig ausgeschöpft werden und auf die unnötige Inanspruchnahme neuer Baugebiete im Außenbereich verzichtet wird. Dieser Zielsetzung dient auch die vorliegende Planung.

Mit Blick auf die weiteren Ziele des Klimaschutzes sollen zur Versorgung neuer Wohnbaugebiete möglichst erneuerbare Energien zum Einsatz kommen. Diesbezüglich sieht die Planung unter der Festsetzung 6.2 vor, solarthermische und Photovoltaikanlagen mit Blick auf die zukünftige Energieversorgung der zukünftigen Wohnbebauung grundsätzlich zuzulassen.

Eine darüber hinaus gehende verbindliche Festlegung der ausschließlichen Verwendung regenerativer Energiesysteme und des Einsatzes energieeffizienter Technologien im Bebauungsplan, wie von der Kommunalen Initiative Kitzingen (KIK) angeregt, wird seitens der Stadt Kitzingen nicht für zweckmäßig erachtet. Gleiches gilt für die weiteren Anregungen der KIK hinsichtlich der Festlegung von Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen, der Festlegung des Benutzungszwanges bei Nah- und Fernwärme sowie der Festlegung der Art der Wärmeerzeugung und der Energieträger, deren Speicherung und Verteilung. Derartige Festlegungen sind aus Sicht der Stadt Kitzingen erst dann sinnvoll, wenn für das gesamte Planungsgebiet eine konkrete Gebäudeplanung vorliegt. Dies ist aber bislang nur für einen Teilbereich des Planungsgebiets der Fall, so dass auf konkretere Festsetzungen im Bebauungsplan i.S. der o.g. Anregungen verzichtet wird; die Anregungen sind aber im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.

Private Anwohnerin (Stellungnahme 3)
Schreiben vom 06.08.2018

Die private Anwohnerin bringt in ihrer Stellungnahme folgende Einwendung zum Bebauungsplan Nr. 034 „Breslauer Straße“ vor:

Der geplante Gebäudekomplex ist zu lang, zu breit, zu abweisend.

Bodenversiegelung auch durch zu viele Stellplätze.

Wie im „Fachbeitrag spez. artenschutzrechtl. Prüfung“ vorgeschlagen, sollten alle einzeln stehenden Laubbäume auf dem Gelände erhalten werden.

Möglichst auch Nadelbäume erhalten, da auch wichtig für die Vögel im Winter. Neue Bäume und Sträucher pflanzen, aber auch Altbestand erhalten!

Beschlussempfehlung

Die Einwendungen der privaten Anwohnerin werden zur Kenntnis genommen und vom Rat der Stadt Kitzingen wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Zum Gebäudekomplex mit Parkplätzen: Die Stadt Kitzingen plant die Sanierung des Wohngebiets zwischen Breslauer Straße und Mainbernheimer Straße (Bundesstraße B 8) im Stadtteil Siedlung. Die hier bislang vorhandenen stark sanierungsbedürftigen Wohngebäude sollen abgebrochen und durch neue, dem heutigen Stand der Technik entsprechende Wohngebäude ersetzt werden. In diesem Zuge ist seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH, des Wohnungsunternehmens der Stadt Kitzingen, die Errichtung von 60 geförderten Wohnungen mit ergänzenden Nutzungen aus dem Gesundheits- und Dienstleistungsbereich vorgesehen, für die auch entsprechende Stellplätze nachzuweisen sind. Mit der Realisierung der neuen Wohnbebauung will die Stadt Kitzingen zugleich die Innenentwicklung durch Nutzung entwicklungsfähiger Flächen im Innenbereich fördern. Um die seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH geplanten Wohnungen in dem relativ schmalen Baugebiet unterbringen und dabei den Anforderungen des Immissionsschutzes (Schutz gegen Verkehrslärm) gerecht werden zu können, ist eine lärmabweisende Hof- bzw. Blockrandbebauung mit mehreren ruhigen Innenhöfen, wie sie in der Planung vorgesehen ist, unabdingbar.

Neben dem allgemeinen Wohngebiet mit der seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH geplanten Wohnbebauung und dem anschließenden Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Dienstleistungen“ wird nunmehr auch ein Mischgebiet im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzt. Die Lage und Ausdehnung des allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets verändern sich entsprechend; insbesondere rückt dabei die seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH geplante Wohnbebauung weiter nach Osten und etwas nach Süden, so dass sich der Abstand zur Breslauer Straße und damit zu den nördlich davon gelegenen Wohnhäusern erhöht. Das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, wird entsprechend der geänderten Planung aktualisiert.

Zum Baumbestand: Entsprechend dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Fabion ist auf einen größtmöglichen Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen zu achten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich der Rodung von Bäumen können bei Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Privater Anwohner (Stellungnahme 4)

Schreiben vom 13.07.2018

Der private Anwohner ist am 13.07.2018 im Stadtbauamt erschienen und hat mündlich folgende Anregungen/ Beschwerden zum Bebauungsplan „Breslauer Straße“ vorgebracht:

- Die Planung der Parkplätze im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans vergrößert durch den aufkommenden Verkehr die Lärmbelästigung auf das Anwesen des privaten Anwohners; er regt an, einen Großteil der Parkplätze im westlichen Bereich (Verkehrskreuzungsbereich) zu den Parkplätzen in der Mitte des Bebauungsplans zu verlegen und den Gebäudekomplex nach Westen zu verschieben.
- Fehlende Lärmschutzmaßnahmen im westlichen Teilbereich vergrößern die Lärmbelästigung des Anwesens des privaten Anwohners durch die B 8, speziell der Lärm, der durch die Verkehrskreuzung erzeugt wird.
- Der private Anwohner fordert die Lärmschutzmaßnahmen speziell im westlichen Teilbereich zu überprüfen und zu verbessern (z.B. Lärmschutzwand)
- Der private Anwohner wünscht sich eine Informationsveranstaltung zu der Aufstellung des Bebauungsplans, zu der die betroffene Nachbarschaft eingeladen wird.

Beschlussempfehlung

Die Einwendungen und Anregungen des privaten Anwohners werden zur Kenntnis genommen und vom Rat der Stadt Kitzingen wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Eine Verschiebung der seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH geplanten Wohnbebauung in der vorgesehenen Ausdehnung nach Westen ist nicht möglich, da hier das Baugebiet immer schmaler wird und mit der Verschiebung eine unzulässige Überschreitung der südlich gelegenen Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 8 verbunden wäre. Stattdessen wird nunmehr neben dem allgemeinen Wohngebiet mit der seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH geplanten Wohnbebauung und dem anschließenden Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Dienstleistungen“ ein Mischgebiet im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzt. Die Lage und Ausdehnung des allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets verändern sich entsprechend; insbesondere rückt dabei die seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH geplante Wohnbebauung weiter nach Osten und etwas nach Süden, so dass sich der Abstand zur Breslauer Straße und damit zu den nördlich davon gelegenen Wohnhäusern erhöht; zugleich rücken auch die beiden in der Planung festgesetzten Parkplatzbereiche weiter nach Osten. Das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, wird entsprechend der geänderten Planung aktualisiert.

Die aus dem Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 8 in Verbindung mit dem Parkverkehr an der Breslauer Straße resultierenden Schallemissionen verursachen aus fachlicher Sicht keine im Sinne der 16. BImSchV relevante Erhöhung der Immissionsbelastung an der Breslauer Straße. Um aber den Wünschen der Anwohner entgegen zu kommen, sind südlich der Parkplatzbereiche zur Bundesstraße B 8 hin Schallschutzwälle und/ oder -wände mit Bepflanzung vorzusehen, die eine schallabschirmende und sichtschützende Wirkung haben. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan ergänzt und in Punkt 4.10 der Begründung beschrieben.

Zu Informationsveranstaltung: Zwecks Information der betroffenen Anwohner soll Anfang April 2019 eine Veranstaltung zur Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs stattfinden. Termin und Ort werden rechtzeitig bekanntgegeben.

Privater Anwohner (Stellungnahme 5)

Schreiben vom 07.08.2018

Der private Anwohner bringt in seiner Stellungnahme folgende Einwendungen vor:

Planzeichnung Bebauungsplan „Breslauer Straße“:

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Altsiedlung (nördlich der B 8) ist durch Einfamilienhäuser mit Gärten geprägt (WS-Gebiet mit GRZ 0,25 und GFZ 0,35).

Das geplante Bauprojekt (6333/55 bis 6333/61) sieht eine massiv verdichtete Bebauung vor. Diese entspricht aber in keiner Weise der bisherigen Bebauung und dem Charakter der angrenzenden Altsiedlung.

Die Werte GRZ 0,6 und GFZ 1,2 sind signifikant zu reduzieren.

Das Stadtbauamt in seiner Funktion als Stadtplaner hat hier tätig zu werden und eine verträgliche Planung für das Gesamtgebiet abzustimmen.

5. Grünordnung

Bei den Baum- und Gehölzarten sind trocken- und hitzeresistente Sorten vorzusehen. Die Vorschlagsliste ist dahin zu überprüfen und zu ergänzen.

6.3 Fassadengestaltung

Es ist eine Teilbegrünung/ Teilbepflanzung der Wände vorzusehen (Verbesserung des Mikroklimas).

6.2 Solarthermische und Photovoltaikanlagen

Zulässig ist zu streichen und durch **vorgeschrieben** zu ersetzen (siehe dazu auch die EU-Richtlinie 2010/13/EU).

Weiterhin ist die Versorgung des gesamten Planungsgebietes über eine zentrale Energieerzeugungseinheit abzudecken.

6.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Absatz muss ergänzt werden: Die maximale Höhe von 1,00 m gilt nicht für Lärmschutzwälle oder andere Maßnahmen zum Schallschutz.

7.4.1 Wiederherstellung von Baumbeständen

Es sind nur **5** Bäume als zu erhalten klassifiziert.

Im Planungsgebiet befinden sich aber noch weitere zu erhaltende größere Bäume. Diese sind zu identifizieren und im Plan nachzutragen.

Begründung Bebauungsplan „Breslauer Straße“:

3.7 Verkehr / Immissionsschutz

Das im Anhang beigefügte Gutachten berücksichtigt nur das Gebiet des Bebauungsplanes. Die Auswirkungen durch die vorgesehene Bebauung auf die angrenzenden Gebiete (nördlich der Breslauer Straße und südlich der Bundesstraße) sind nicht untersucht worden. Diese Untersuchung ist durchzuführen und die notwendigen zusätzlichen Schallmaßnahmen zu benennen.

3.8 Sonstige Belange des Umweltschutzes

- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

  Die Feststellung *„Auswirkungen…sind nicht zu erwarten“* trifft nicht zu. Bereits im „Integrierten Handlungskonzept Siedlung“ wird auf die unvorteilhafte Ansicht im Einfahrtsbereich der Bundesstraße hingewiesen. Mit der neuen Bebauung (ca. 120 m lange Front, in der 1. Ausbaustufe) direkt an der Bundesstraße wird dieser Eindruck noch verstärkt.
- Auswirkungen auf Luft und Klima

  Die Feststellung *„eine nennenswerte Störung… ist nicht zu erwarten“* trifft nicht zu. Durch die komplette Bebauung (Geschossflächenzahl 1,2) verändert sich der bisherige Zustand grundlegend. In der Ausbaustufe 1 beschränken sich die Grünflächen auf Einzelbäume im Parkplatzbereich. Die Riegelwirkung durch die Bebauung auf der gesamten Fläche ist nicht zu vernachlässigen.

Weitere Anmerkungen:

- Wohnungen mit Sozialbindung (%-Anteil festschreiben)
- Einrichtungen für Ladestationen (PKW, E-Bike) vorsehen
- Zulässigkeit von Funkmasten auf dem Dach
- Richtlinien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen anwenden

Beschlussempfehlung

Die Einwendungen und Anregungen des privaten Anwohners werden zur Kenntnis genommen und vom Rat der Stadt Kitzingen wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Zu 2 Maß der baulichen Nutzung: Die Stadt Kitzingen plant die Sanierung des Wohngebiets zwischen Breslauer Straße und Mainbernheimer Straße (Bundesstraße B 8) im Stadtteil Siedlung. Die hier bislang vorhandenen stark sanierungsbedürftigen Wohngebäude sollen abgebrochen und durch neue, dem heutigen Stand der Technik entsprechende Wohngebäude ersetzt werden. In diesem Zuge ist seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH, des Wohnungsunternehmens der Stadt Kitzingen, die Errichtung von 60 geförderten Wohnungen mit ergänzenden Nutzungen aus dem Gesundheits- und Dienstleistungsbereich vorgesehen, für die auch entsprechende Stellplätze nachzuweisen sind. Mit der Realisierung der neuen Wohnbebauung will die Stadt Kitzingen zugleich die Innenentwicklung durch Nutzung entwicklungsfähiger Flächen im Innenbereich fördern. Um die seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH geplanten Wohnungen in dem relativ schmalen Baugebiet unterbringen und dabei den Anforderungen des Immissionsschutzes (Schutz gegen Verkehrslärm) gerecht werden zu können, ist eine lärmabweisende Hof- bzw. Blockrandbebauung mit mehreren ruhigen Innenhöfen, wie sie in der Planung vorgesehen ist, unabdingbar. Danach richtet sich auch das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2, die beibehalten werden.

Neben dem allgemeinen Wohngebiet mit der seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH geplanten Wohnbebauung und dem anschließenden Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Dienstleistungen“ wird nunmehr auch ein Mischgebiet im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzt. Die Lage und Ausdehnung des allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets verändern sich entsprechend; insbesondere rückt dabei die seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH geplante Wohnbebauung weiter nach Osten und etwas nach Süden, so dass sich der Abstand zur Breslauer Straße und damit zu den nördlich davon gelegenen Wohnhäusern erhöht; zugleich rücken auch die beiden in der Planung festgesetzten Parkplatzbereiche weiter nach Osten. Das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, wird entsprechend der geänderten Planung aktualisiert.

Zu 5 Grünordnung: Bei der Auswahlliste der zu verwendenden Gehölzarten unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf die anteilige Verwendung von trockenheits- und hitzeresistenten Arten (stadtklimafeste Bäume) ergänzt.

Zu 6.2: Solarthermische und Photovoltaikanlagen: Die diesbezüglichen Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der bisherigen Festsetzung 6.2 sowie eine Änderung der Planung bzgl. einer zentralen Energieerzeugungseinheit sind nicht erforderlich.

Zu 6.3: Fassadengestaltung: Die Anregung bzgl. Teilbegrünung/ Teilbepflanzung der Wände wird zur Kenntnis genommen. Sie ist im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Zu 6.4 Aufschüttungen und Abgrabungen: In der Festsetzung 6.4 wird ergänzt, dass Schallschutzwälle, Schallschutzwände oder andere Maßnahmen zum Schallschutz von der Höhenbeschränkung auf max. 1,00 m ausgenommen sind.

Zu 7.4.1 Wiederherstellung von Baumbeständen: Aufgrund der geänderten Planung (siehe Ausführungen zu Punkt 2) muss die Festsetzung des Erhalts von 5 Bäumen entfallen. Ganz allgemein ist aber entsprechend dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Fabion auf einen größtmöglichen Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen zu achten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich der Rodung von Bäumen können bei Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Zu 3.7 Verkehr/ Immissionsschutz: Eine zusätzliche Untersuchung über das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, hinaus ist nicht erforderlich. Das schalltechnische Gutachten wird entsprechend der geänderten Planung (siehe Ausführungen zu Punkt 2) aktualisiert.

Die aus dem Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 8 in Verbindung mit dem Parkverkehr an der Breslauer Straße resultierenden Schallemissionen verursachen aus fachlicher Sicht keine im Sinne der 16. BImSchV relevante Erhöhung der Immissionsbelastung an der Breslauer Straße. Um aber den Wünschen der Anwohner entgegen zu kommen, sind südlich der Parkplatzbereiche zur Bundesstraße B 8 hin Schallschutzwälle und/ oder -wände mit Bepflanzung vorzusehen, die eine schallabschirmende und sichtschützende Wirkung haben. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan

ergänzt und in Punkt 4.10 der Begründung beschrieben.

Zu 3.8 Sonstige Belange des Umweltschutzes: Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Planung aus Sicht der Stadt Kitzingen eher positive als negative Auswirkungen zu erwarten, da die derzeit sehr unbefriedigende Situation im Planungsgebiet (stark sanierungsbedürftiger Wohnbaubestand mit negativen optischen Wirkungen für das Ortsbild) beseitigt wird und stattdessen eine moderne Wohnbebauung mit umgebender Begrünung entsteht. Eine nennenswerte Störung des Frisch- und Kaltluftaustauschs durch die neue Bebauung kann seitens der Stadt Kitzingen nicht erkannt werden. Zwar kann es durch den dreigeschossigen Baukörper zu partiellen Luftstaueffekten kommen, doch sind diese im gesamträumlichen Maßstab nicht als gravierend anzusehen. Eine Änderung der Formulierungen im Kapitel 3.8 „Sonstige Belange des Umweltschutzes“ ist insoweit nicht erforderlich.

Zu weitere Anmerkungen: Die Anmerkungen dienen zur Kenntnisnahme. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Privater Anwohner (Stellungnahme 6)
Schreiben vom 21.07.2018

Der private Anwohner äußert sich in seiner Stellungnahme wie folgt:

Im Bewusstsein, dass eine zukünftige Bebauung an der Südseite der Breslauer Straße zwischen Texasweg und Egerländer Straße wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse bereits im Bereich der Bauleitplanung eine Herausforderung darstellt, kann man es begrüßen, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nun ein weiterer Schritt unternommen wurde, um dort eine bauliche Situation zu verbessern und diesen Bereich der Siedlung, nicht nur unter optischen Gesichtspunkten, aufzuwerten.

Bei der Durchsicht des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanes, der dazugehörigen Begründung und der in diesem Zusammenhang erstellten Beratung zum Schallimmissionsschutz durch das Ing.-Büro Tasch ist dem privaten Anwohner aufgefallen, dass bei der Ausarbeitung dieser Unterlagen in Bezug auf die bestehende Bebauung an der Nordseite der Breslauer Straße und den dort angrenzenden Bereichen nicht auf die Folgen der geplanten Bebauung eingegangen wird. So bedeuten die geplanten privaten Stellplätze/ private Verkehrsfläche gegenüber der Memellandstraße und im Anschluss an den Texasweg eine Öffnung hin zur B 8 mit einer nicht unerheblichen Mehrbelastung durch den Verkehrslärm für die dortige vorhandene Bebauung mit all den daraus resultierenden Folgen (Minderung des Wohnwertes, gesundheitliche Beeinträchtigungen, Wertminderung der Immobilie, usw.). Der unter 3.8 der Begründung aufgestellten Behauptung, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu erwarten sind, muss für diese betroffenen Bereiche entschieden widersprochen werden.

Ebenfalls ist nicht hinzunehmen, dass ein Großteil des Baumbestandes nicht erhalten wird und durch Neupflanzungen, auch noch ohne Standortbindung, ersetzt werden soll. Bis diese Neupflanzungen die Dimensionen und damit auch die Qualität des jetzigen Bestandes erreicht haben, vergehen Jahrzehnte.

Der private Anwohner fordert die verantwortlichen Beteiligten hinsichtlich der geschilderten Umstände um eine Nachbesserung der Planung dahingehend auf, dass nach Abschluss der Baumaßnahme für die bestehende Bebauung der Breslauer Straße und die betroffenen angrenzenden Bereiche ein nach Abschluss der Baumaßnahme qualitativ gleichwertiger Wohn- und Wertzustand erhalten bleibt.

Der private Anwohner behält sich vor, die betroffenen Anwohner über dieses Schreiben ebenso in Kenntnis zu setzen, wie die in der Siedlung lebenden Stadtratsmitglieder.

Beschlussempfehlung

Die Einwendungen und Anregungen des privaten Anwohners werden zur Kenntnis genommen und vom Rat der Stadt Kitzingen wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Zur Bebauung mit Parkplätzen: Die Stadt Kitzingen plant die Sanierung des Wohngebiets zwischen Breslauer Straße und Mainbernheimer Straße (Bundesstraße B 8) im Stadtteil Siedlung. Die hier bislang vorhandenen stark sanierungsbedürftigen Wohngebäude sollen abgebrochen und durch neue, dem heutigen Stand der Technik entsprechende Wohngebäude ersetzt werden. In diesem Zuge ist seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH, des Wohnungsunternehmens der Stadt Kitzingen, die Errichtung von 60 geförderten Wohnungen mit ergänzenden Nutzungen aus dem Gesundheits- und Dienstleistungsbereich vorgesehen, für die auch entsprechende Stellplätze nachzuweisen sind. Mit der Realisierung der neuen Wohnbebauung will die Stadt Kitzingen zugleich die Innenentwicklung durch Nutzung entwicklungsfähiger Flächen im Innenbereich fördern. Um die seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH geplanten Wohnungen in dem relativ schmalen Baugebiet unterbringen und dabei den Anforderungen des Immissionsschutzes (Schutz gegen Verkehrslärm) gerecht werden zu können, ist eine lärmabweisende Hof- bzw. Blockrandbebauung mit mehreren ruhigen Innenhöfen, wie sie in der Planung vorgesehen ist, unabdingbar.

Neben dem allgemeinen Wohngebiet mit der seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH geplanten Wohnbebauung und dem anschließenden Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Dienstleistungen“ wird nunmehr auch ein Mischgebiet im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzt. Die Lage und Ausdehnung des allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets verändern sich entsprechend; insbesondere rückt dabei die seitens der Kitzinger Baugesellschaft mbH geplante Wohnbebauung weiter nach Osten und etwas nach Süden, so dass sich der Abstand zur Breslauer Straße und damit zu den nördlich davon gelegenen Wohnhäusern erhöht; zugleich rücken auch die beiden in der Planung festgesetzten Parkplatzbereiche weiter nach Osten. Das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, wird entsprechend der geänderten Planung aktualisiert.

Die aus dem Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 8 in Verbindung mit dem Parkverkehr an der Breslauer Straße resultierenden Schallemissionen verursachen aus fachlicher Sicht keine im Sinne der 16. BImSchV relevante Erhöhung der Immissionsbelastung an der Breslauer Straße. Um aber den Wünschen der Anwohner entgegen zu kommen, sind südlich der Parkplatzbereiche zur Bundesstraße B 8 hin Schallschutzwälle und/ oder -wände mit Bepflanzung vorzusehen, die eine schallabschirmende und sichtschützende Wirkung haben. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan ergänzt und in Punkt 4.10 der Begründung beschrieben.

Zum Baumbestand: Entsprechend dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Fabion ist auf einen größtmöglichen Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen zu achten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich der Rodung von Bäumen können bei Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.