



STADT KITZINGEN | NR. 27 „GEWERBEGEBIET GOLDBERG“

2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

PLANUNGSTRÄGER



Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Entwurf: 01.07.2021

Rechtskräftige Planfassung: 09.12.2021

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla, Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALT

1	Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Rechtliche Grundlagen	6
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
2.3	Flächennutzungsplan	10
2.4	Bestehendes Baurecht	11
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets und angrenzende Nutzungen	12
4	Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
4.4	Gestaltungsfestsetzungen	16
4.5	Erschließung, Verkehrsflächen	17
4.6	Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser	17
4.7	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	18
4.8	Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen	18
4.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
5	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
5.1	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	20
5.2	Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima	22
5.3	Landschafts- und Ortsbild	23
5.4	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	23
5.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
5.6	Wechselwirkungen	24
5.7	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für	

	schwere Unfälle und Katastrophen	25
6	Flächenbilanz	25
7	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	26
8	Daten- und Rechtsgrundlagen	28
	Abbildungsverzeichnis	29
	Tabellenverzeichnis	29

1 ANLASS UND ZIEL FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Goldberg“ ist die Absicht der Stadt Kitzingen, die Umstrukturierung eines ortsansässigen Unternehmens zur Erweiterung seines Standorts am östlichen Stadtrand Kitzingens im Gewerbegebiet Goldberg mit Neu- und Umbauten zu ermöglichen und damit dessen Betriebsstandort zu sichern. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einer Fläche von ca. 0,4 ha umfasst neben zwei bestehenden Gewerbegrundstücken (Fl.Nrn. 5990/5, 5990/6) eine öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Fahrradweg, Fl.Nr. 5927/8). Durch die Verlagerung des Weges an den Rand des Änderungsbereichs soll die Nutzbarkeit der vorhandenen Gewerbegrundstücke optimiert werden, sodass der Bestand - nach in Teilen erforderlichen Abrissen - und Neu- und Umbauten ergänzt werden kann. Durch die damit verbundene Optimierung der Betriebsabläufe kann der Bestand des ortsansässigen Unternehmens gesichert und der Wirtschaftsstandort Kitzingen insgesamt gefestigt werden.

Geplant ist den bestehenden Fuß-/Fahrradweg als firmeneigene Zufahrt zu nutzen und teilweise zu bebauen. Als Ersatz für diesen öffentlichen Weg wird das Grundstück Fl.Nr. 5990/6 verkleinert, um hier einen Fahrrad- und Fußgängerweg zur Verfügung zu stellen, der in den bestehenden, westlich verlaufenden Fahrradweg mündet. Neben dem neuen Fahrrad- und Fußgängerweg soll zusätzlich ein öffentlicher Grünstreifen entstehen. Das Bestandsbürogebäude (Fl.Nr. 5990/6) bleibt erhalten. Die angrenzende Halle wird abgerissen und soll durch einen Neubau mit ca. 550 m² ersetzt werden. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 5990/5 ist ebenfalls ein Hallenneubau mit ca. 550 m² geplant. Zusätzlich soll zwischen den beiden neuen Lagerhallen auf der bisherigen Stichstraße ein neues Büro- und Lagergebäude mit ca. 130 m² als Verbindung dienen. Um die Gebäude herum sollen Parkplätze, eine LKW-/PKW-Umfahrt sowie Be- und Entlademöglichkeiten an den Hallen entstehen. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des Betriebsgeländes geschaffen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren baulichen Entwicklung und Umstrukturierung von bestehenden gewerblichen Bauflächen in Kitzingen geschaffen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen wie folgt erfüllt werden:

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Mit der Umstrukturierung der bestehenden Gewerbefläche an einem innerörtlichen Standort werden vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verfolgt: Der aufzustellende Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung einer innerörtlichen Fläche; eine bisher untergenutzte Gewerbefläche kann durch die Umstrukturierung aktiviert werden.

- **Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO < 20.000 m²**
Der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei der für das festgesetzte Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 4.000 m² festgesetzten GRZ von 0,4 mit ca. 1.600 m² deutlich unterschritten.
- **Keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben:**
Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- **Keine Beeinträchtigung von Vogelschutz- und FFH-Gebieten:**
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- **Keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG**
Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

- **Verkürztes Aufstellungsverfahren**
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- **Keine Umweltprüfung**
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach

§ 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

- **Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Goldberg“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2020 gefasst.

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020 und dem Regionalplan (RP) der Region Würzburg (2). Darin enthalten sind nicht nur Vorgaben zur räumlichen Entwicklung und Siedlungsentwicklung, sondern auch Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung sowie fachliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes für das Plangebiet.

Die Stadt Kitzingen ist gemäß LEP und RP dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zuzuordnen und hat gemäß RP eine zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum.

Für das Planungsgebiet sind folgende allgemeine Ziele und Grundsätze für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** sowie die **Siedlungsentwicklung** im LEP und im RP relevant:

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP G; 3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP Z; 3.2)
- Im Bereich um das Oberzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete.

Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden. (RP Z; B II 2.3)

- [...] Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen [...] (RP Z; A I 4)
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes [...] soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich verbessert werden. Zur optimalen Nutzung der Entwicklungschancen im industriell-gewerblichen Bereich sollen Neuan siedlungen vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden (RP Z; A II 2.1)

Darüber hinaus werden als **umweltrelevante** Ziele und Grundsätze im LEP und im RP genannt:

- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich [...] soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden. (RP G; B.I 3.1.4)
- [...] Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:
 - [...] Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.
 - Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden
 - [...] Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden. (RP Z; B.II 1.1)

Als Ziele und Grundsätze für **gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen** des LEP und RP werden aufgeführt:

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP G; 5.1).
- Es ist anzustreben, angesichts einer fortschreitenden Globalisierung und des daraus resultierenden, sich ständig verschärfenden Wettbewerbs, das Arbeitsplatzangebot im industriell-gewerblichen Bereich auf Dauer quantitativ ausreichend und qualitativ hochwertig zu sichern. [...] (RP G; B IV 2.2.1).

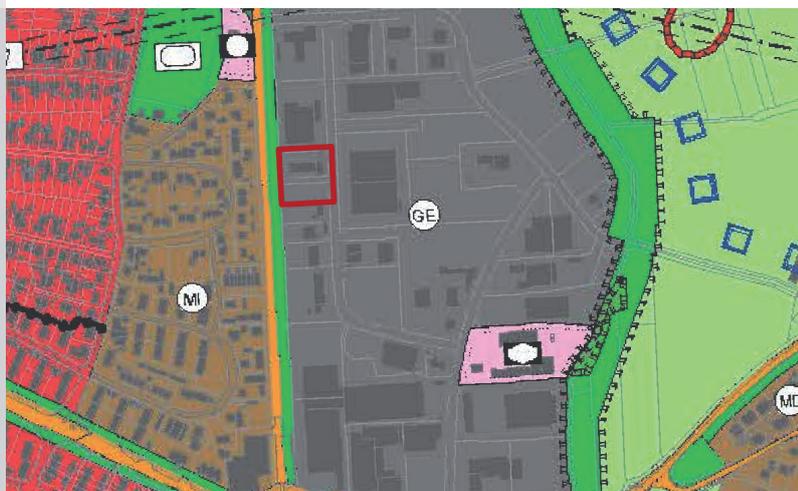
Den übergeordneten Planungsvorgaben, die Zersiedlung des Landschaftsraumes zu vermeiden und vorrangig Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, wird somit auf lokaler Ebene durch die Überplanung des bestehenden Gewerbegebiets zur Umstrukturierung und Optimierung der Grundstücke Rechnung getragen. Der Verbleib des mittelständischen Unternehmens wird durch Schaffung von Möglichkeiten zur Umstrukturierung und Erweiterung im Zuge der Planung gefördert und bestehende Arbeitsplätze werden gesichert bzw. die Grundlagen für zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

2.3 Flächennutzungsplan

In dem das Plangebiet betreffenden wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (Stand 41. Änderung, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 05.12.2015) ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet) dargestellt. Es bestehen keine landschaftsplanerischen Vorgaben. Die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Siedlungsgebiete sind ebenfalls als gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet) und westlich angrenzende Flächen als gemischte Bauflächen (Mischgebiet) dargestellt (vgl. Abb. 1). Im Bebauungsplan ist das Gebiet übereinstimmend mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht somit der beabsich-

Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen mit Umgrenzung des Plangebiets (rot), unmaßstäblich
Quelle: Stadt Kitzingen 2015



tigten städtebaulichen Entwicklung des wirksamen Flächennutzungsplans.

2.4 Bestehendes Baurecht

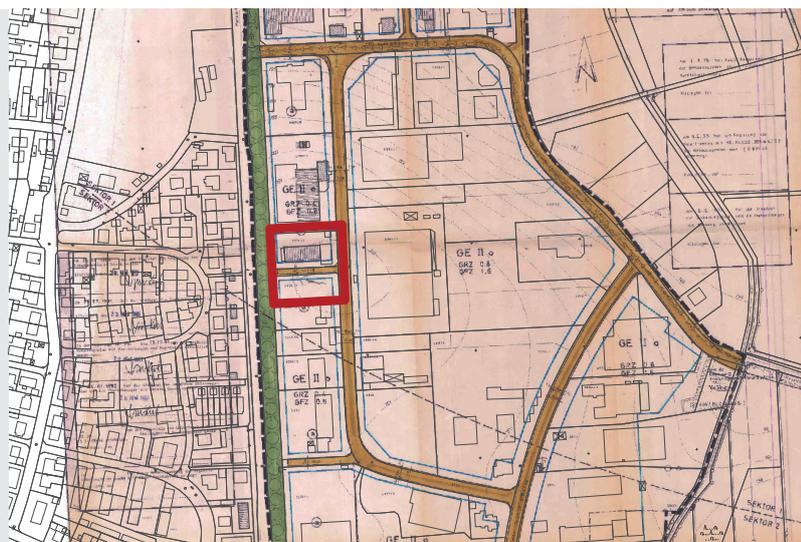
Das Gebiet ist bereits als Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Goldberg“, der insgesamt einen Umgriff von etwa 24 ha umfasst, festgesetzt (vgl. Abb. 2).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 in der Fassung vom 06.11.1970 (als Satzung beschlossen am 06.06.1974, genehmigt von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid vom 05.02.1975) wurde im Jahr 1985 bereits einmal geändert (1. Änderung in der Fassung vom 29.08.1984, als Satzung beschlossen am 24.01.1985, genehmigt von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid vom 04.07.1985).

Mit der vorliegenden zweiten Änderung bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weitgehend unverändert bestehen und werden übernommen. Änderungen ergeben sich insbesondere hinsichtlich der Bauflächen (Verlagerung der bisherigen Stichstraße, die durch das Gebiet verlief) und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie hinsichtlich ergänzender grünordnerischer Festsetzungen.

In einer Teilfläche des Änderungsbereichs (GE 2) sind über die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) an die veränderten Grundstückszuschnitte hinaus keine Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans veranlasst.

Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 mit Umgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung, unmaßstäblich
Quelle: Stadt Kitzingen 1975 / arc.grün 2021



3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Goldberg“ - 2. Änderung mit einer Größe von ca. 0,4 ha liegt am östlichen Stadtrand Kitzingens (vgl. Abb. 3). Nach Norden, Osten und Süden schließt sich das Gewerbegebiet an; westlich verläuft ein Grünstreifen mit Fahrradweg, an den die „Panzerstraße“ und Wohnbebauung angrenzt.

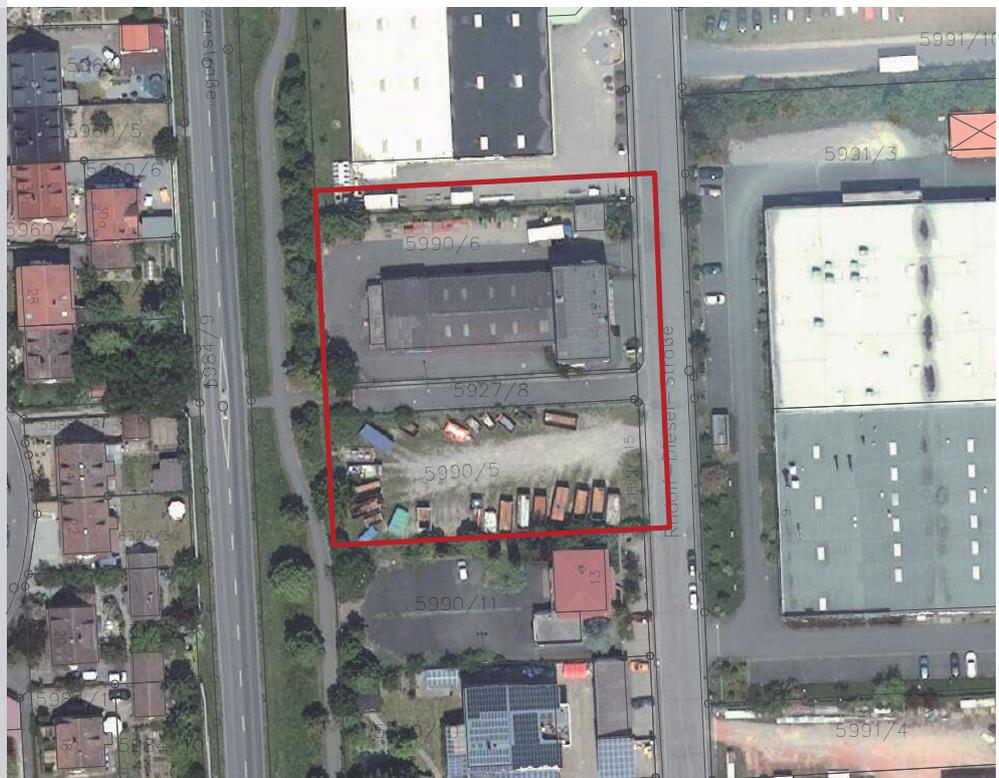
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 5990/6 und 5990/5, die sich in privatem Eigentum befinden, und Fl.Nr. 5927/8, welches städtisches Eigentum ist. Der Ausgleich für die beabsichtigte Überbauung des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 5927/8 erfolgt durch das Errichten eines neuen Fahrrad- und Fußgängerwegs auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 5990/6.

Das Plangebiet ist über die „Rudolf-Diesel-Straße“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- Gewerbegrundstück im Norden (Fl.Nr. 5990/7),
- Rudolf-Diesel-Straße im Osten (Fl.Nr. 5927),

Abb. 3: Luftbild mit Umgrenzung des Plangebiets, unmaßstäblich
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021



- Gewerbegrundstück im Süden (Fl.Nr. 5990/11),
- Grünfläche mit Fahrrad- und Fußweg im Westen (Fl.Nr. 5990/9).

Das Plangebiet fällt leicht von Süden nach Norden und liegt auf einer Höhe zwischen 201 m und 202 m ü.NN.

4 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGS- RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der rechtskräftige Bebauungsplan beruht auf der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968.

Im nun vorliegenden Änderungsbereich gilt die BauNVO in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der bisherigen Festsetzung ein Gewerbegebiet GE₁ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig.

Ausgeschlossen werden im Bebauungsplan die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten). Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung, dass die Schallpegelwerte hier angesiedelter Betriebe, gemessen an der Grundstücksgrenze, tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschreiten dürfen, bleibt unverändert bestehen. Bei einer geplanten Nutzung des GE₁ als Lager, Büro und ggf. Ausstellungsraum, die lediglich werktags im Tageszeitraum (ca. 7 bis 18 Uhr, ca. 5 Fahrzeuge pro Stunde) stattfinden wird, ist die Einhaltung dieser Vorgaben zu erwarten.

Aufgrund der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Nutzungseinschränkung auf „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ und den weiterhin geltenden Vorgaben zu Schallpegelwerten wird das GE₁ als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ eingestuft.

Damit wird der Lage des Planungsgebietes am Rand des Gewerbegebietes Goldberg im Übergang zu durch Wohnnutzung geprägten westlich befindlichen Siedlungsgebieten Rechnung getragen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, der maximalen zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Im Übergang zum westlich angrenzenden Siedlungsgebiet, das von Wohnnutzung geprägt ist, erfolgt grundsätzlich in Fortführung des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Festsetzung unterhalb der Höchstgrenzen der zulässigen GRZ und GFZ für Gewerbegebiete.

Die zulässige GRZ darf jedoch gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (u. a. Garagen und Stellplätze mit Zufahrten) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ und auch des gemäß § 17 BauNVO (bzw. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO) eigentlichen Orientierungswerts für Gewerbegebiete von 0,8 ist erforderlich, um eine Umfahrbarkeit der Hallen (größerer Flächenbedarf für LKW mit entsprechenden Kurvenradien) und die Anlage einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der bisherigen Anwendung der BauNVO 1968, die eine Berücksichtigung u. a. von Nebenanlagen, Wegen und Feuerwehrumfahrten bei der Berechnung der GRZ noch nicht vorsah, und der umgebenden, entsprechend stark versiegelten Grundstücke erscheint diese Überschreitungsmöglichkeit gerechtfertigt. Hierdurch wird zudem flächensparendes Bauen (verdichtete Bebauung innerörtlicher Flächen) gefördert, was allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden darstellt, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden wird. Gleichzeitig wird insbesondere durch die verpflichtende Begrünung von Dächern und Fassaden, der Verwendung versickerungsfähiger Beläge wo immer möglich bzw. zulässig sowie ergänzender Pflanzgebote diese Überschreitung auf dem Baugrundstück selbst ausgeglichen: Hierdurch ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 50 m festgesetzt. Diese entspricht der bisherigen Festsetzung und damit auch der zukünftig beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Durch die festgesetzte Baugrenze ist die Ausdehnung und Dimension der Baukörper hinreichend begrenzt. Um eine flexible Umsetzung gewerblicher Bauvorhaben zu ermöglichen, erstreckt sich diese, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, auf einen großen Teil des Gewerbegebietes.

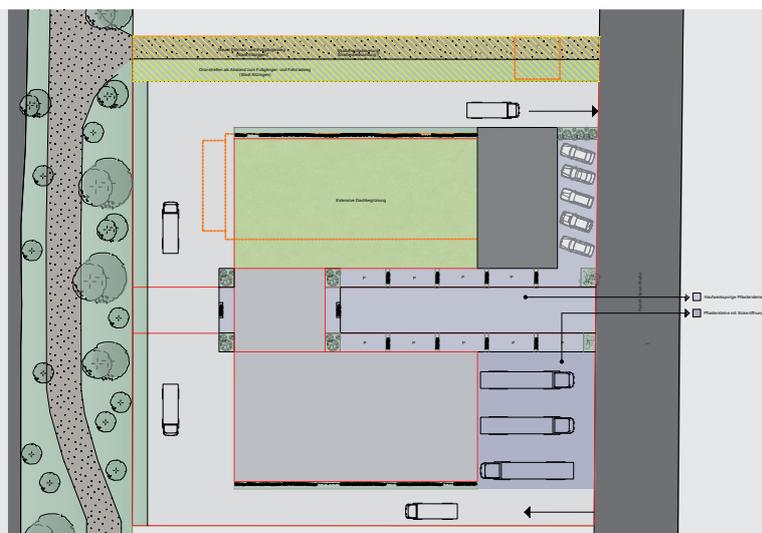
Um das städtebauliche Gesamtbild fortzuführen, werden darüber hinaus auch die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Gebäudeausrichtung beibehalten.

4.4 Gestaltungsfestsetzungen

Vorgaben an die bauliche Gestaltung im Planungsgebiet hinsichtlich zulässiger Dachformen und -neigungen werden in Fortführung des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht festgesetzt.

Ergänzend wird jedoch im Zuge der Bebauungsplanänderung

Abb. 4: Vorabzug des Lageplans der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen auf dem Gewerbegrundstück, unmaßstäblich
Quelle: Haas + Haas Architekten 2021



festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden bis zu einer Dachneigung von einschließlich 10° und auch geschlossene Fassaden, d. h. Fassaden ohne Tür- und Fensteröffnungen, je angefangener Fassadenlänge von 15 m zu begrünen sind, sofern dies unter Berücksichtigung der Bauweise (Leichtbauweise etc.) möglich ist. Hierdurch wird ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet geleistet und somit die Überschreitung der GRZ bis 0,9 ausgeglichen.

Darüber hinaus ist auf den Dächern die Errichtung von Solaranlagen zulässig.

4.5 Erschließung, Verkehrsflächen

Öffentliche Maßnahmen zur Erschließung des Plangebiets sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz bereits erschlossen (s. auch Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Planungsgebiet).

Mit der Planung ist lediglich die Verlagerung eines öffentlichen Fuß- und Radwegs (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg) im Plangebiet verbunden. Dieser wird auch zukünftig an den westlich verlaufenden bestehenden Fuß-/Radweg anbinden (s. Abb. 4). In diesem Zusammenhang erfolgt eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie im rechtskräftigen Bebauungsplan. Darüber hinausgehende Aus- oder Umbaumaßnahmen am bestehenden Straßennetz sind nicht vorgesehen.

4.6 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der „Rudolf-Diesel-Straße“ der Stadt Kitzingen bzw. der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH angeschlossen. Die Bauflächen, die durch Änderung des Bebauungsplans nur geringfügig vergrößert werden, sind entsprechend bereits in der Kanalisationsplanung der Stadt Kitzingen berücksichtigt. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt auch zukünftig im Mischsystem.

Das im Gewerbegebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist,

soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten ordnungsgemäß möglich und zulässig ist, entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und in geeigneter Weise zu bewirtschaften (bspw. Rückhaltung durch Dach-/Fassadenbegrünung, Zisternen) und / oder über Überläufe verzögert in die städtische Kanalisation abzuleiten.

4.7 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Die Begrenzung der Schallpegelwerte von Betrieben im Plangebiet an den Grundstücksgrenzen von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) wird gemäß der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans beibehalten (s. Kap 4.1). Ein entsprechender Nachweis hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Die auch zukünftig im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen könnten Immissionen durch Gewerbebetriebe ausgesetzt sein, jedoch sind die üblichen im Gewerbegebiet auftretenden Störungen durch die Bewohner solcher Wohnungen hinzunehmen und bei Bedarf sind selbst Maßnahmen für ein zumutbares Wohnen zu treffen.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft abgeleitet und in Beziehung gesetzt zu der geplanten baulichen Nutzung.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits versiegelt bzw. könnte im Rahmen des bestehenden Baurechts noch weiter überbaut werden. Eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt bzw. der biologischen Vielfalt ist durch die Planänderung nicht gegeben. Biotopkartierte Flächen sowie Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete und -Arten sind hier nicht betroffen.

Zur Verbesserung der Durchgrünung des Gewerbegebiets bzw. die Schaffung zusätzlicher begrünter Flächen sind entlang

des verlagerten Fuß-/Radwegs Heckenpflanzungen sowie im Bereich geplanter Stellplätze zusätzliche Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus sind, soweit möglich bzw. zulässig, versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Insbesondere auch in Verbindung mit der Dach- und Fassadenbegrünung kann so u. a. auch die Verbesserung des Kleinklimas (Vermeidung der Überhitzung bebauter Bereiche) und die Erhöhung des Lebensraumpotenzials für Pflanzen und Tiere gesichert werden.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan umfasst die Bebauungsplanänderung somit deutlich umfassendere Vorgaben zur Begrünung der Grundstücke, was zum einen zum Ausgleich der Überschreitung der GRZ bis 0,9 erforderlich ist und zum anderen aktuellen Rahmenbedingungen (u. a. Klimawandel mit Erwärmungs- und Überhitzungseffekten) Rechnung trägt.

Verwiesen wird außerdem auf Kap. 5 („Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege“).

4.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sind Eingriffe, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine naturschutzrechtliche Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt daher nicht, Ausgleichsflächen sind nicht bereit zu stellen.

5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTS- PFLEGE

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die fachlichen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes auf übergeordneten Ebenen wurden in Kap. 2.2 thematisiert.

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sind Eingriffe, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine naturschutzrechtliche Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt daher nicht, Ausgleichsflächen sind nicht bereitzustellen. Unabhängig davon sind die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen.

5.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Die aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet ist weitgehend von Überbauung und Versiegelung geprägt: Im nördlichen Plangebiet befinden sich die bestehenden Betriebsgebäude (Büro, Lager) umgeben von Lager- und Stellflächen. Nach Süden folgt der Fuß- und Radweg sowie ein als Lager- und Stellflächen genutztes Grundstück.

Entlang der nördlichen und südlichen Grenzen des Plangebiets sowie zwischen den weiteren Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet befinden sich gliedernde Grünstrukturen (Hecken). Nach Westen ist das Gewerbegebiet durch einen etwa 15 m breiten Grünstreifen, in dem auch ein Fuß- und Radweg verläuft, mit Baum- und Heckenbestand eingegrünt.

Im Gebiet selbst sind entsprechend gehölzbrütende Vogelarten, Insekten oder auch vereinzelt Fledermausarten potentiell zu erwarten. Letztere ggf. auch in Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäudebestand.

Die zum Abriss vorgesehene Halle (Fl.Nr. 5990/6) wird jedoch noch aktiv genutzt, weshalb ein Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten unwahrscheinlich ist. Das Grundstück Fl.Nr. 5590/5 wird als Abstellplatz u. a. für Container und Fahrzeuge extensiv genutzt. Es bildeten sich blütenreiche Brachen, wodurch sich Lebensräume für streng geschützte Arten,

wie Zauneidechsen, entwickelt haben könnten. Jedoch ist das Grundstück selbst aufgrund der in Teilen dicht stehenden Container und Fahrzeuge, des insbesondere im zentralen Bereich stark verdichteten Bodens, des in den übrigen Bereichen überwiegend dichten Bewuchses (wird nicht gemäht) und der Verschattung durch Container und Gehölze als Lebensraum für die Zauneidechse nur bedingt geeignet. Das Grundstück befindet sich zudem seit Jahren in einer „Insellage“ innerhalb von Verkehrsflächen und intensiv genutzten gewerblichen Bauflächen. Bis auf Grünflächen entlang des westlich des Grundstücks verlaufenden Fuß-/Radweges, der durch dichten Bewuchs vom Gebiet abgegrenzt ist und selbst im weiteren Verlauf mehrfach von Straßen „unterbrochen“ wird, befinden sich im näheren Umfeld (50 m) keine für Zauneidechsen geeigneten Lebensräume. Ein Vorkommen von Zauneidechsen auf dieser Fläche ist daher unwahrscheinlich.

Aktuelle Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) für das Plangebiet (TK-Blatt 6227 Iphofen) nicht verzeichnet. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sowie kartierte Biotop der Bayerischen Biotopkartierung befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe zum Plangebiet.

Die vorhandene Überbauung und Versiegelung ist als Vorbelastung für die Tier- und Pflanzenwelt zu bewerten (Nutzungsfrequenz, Flächenversiegelung, Schall- und Lichtemissionen), so dass geeignete Lebensraumstrukturen für weitere besonders oder streng geschützte Arten nicht vorhanden sind.

Durch Bauzeitenbeschränkungen (Holzung, Mahd, Umbau/ Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Anwesenheit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, Baufeldräumung mit Wurzelrodungen nur während der Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen April und September) i. V. m. einer Umweltbaubegleitung können Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten vermieden werden. Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung.

Insgesamt sind die Auswirkungen angesichts der bereits intensiven Nutzung des Plangebiets in der Summe als gering zu bewerten.

5.2 Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Der Bebauungsplan sieht die Umstrukturierung bestehender gewerblicher Bauflächen in einer Größe von ca. 0,36 ha vor.

Der Geltungsbereich wird von bestehenden Siedlungsflächen umgeben. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die „Rudolf-Diesel-Straße“. Ein Bedarf an zusätzlichen Verkehrsflächen entsteht nicht. Durch die Planung wird bereits versiegelte und bebaute Fläche in einem Umfang von insgesamt ca. 0,39 ha in Anspruch genommen.

Geologisch ist der Bereich des Planungsgebiets durch die geologische Einheit des Oberen Muschelkalks geprägt, bestimmt durch Kalk-, Mergel- und Tonstein und gemäß digitaler geologischer Karte überlagert durch Flussschotter (Kies, wechselnd sandig, steinig). Die Böden sind durch die bisherige Nutzung stark anthropogen überformt und erfüllen im Bereich der bestehenden Gebäude und Verkehrsflächen keine natürlichen **Bodenfunktionen** mehr.

Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades des Gebiets sind negative Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Boden nicht bzw. nur in geringem Umfang im Bereich der bisher lediglich als Lager genutzten Flächen zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet, wassersensible Bereiche sowie Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich und der unmittelbaren Nähe nicht zu verzeichnen.

Durch die Flächenversiegelung sind die Versickerungsmöglichkeiten und auch das Rückhaltevermögen für Niederschläge bereits stark eingeschränkt. Durch die verpflichtende Begrünung von Dächern und Fassaden soll im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser zukünftig jedoch weitestmöglich zurückgehalten und verzögert bzw. über Notüberläufe in das Mischsystem eingeleitet werden. Sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen und diese wasserrechtlich zulässig ist, sind darüber hinaus Stellplätze, Feuerwehrumfahrten und nicht befahrene Wegeflächen mit versickerungsfähigen, offenporigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.), wodurch Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden.

Das Gebiet hat keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion, die

bereits bebauten und versiegelten Flächen tragen klimatisch zu einer Aufheizung des Gebiets bei. Randlich vorhandene bzw. angrenzende Gehölze dienen punktuell der Frischluftentstehung und als Schadstofffilter. Die Festsetzung von Pflanzgebieten dient der Minderung der Aufheizung des Gebietes.

5.3 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet Kitzingens im Gewerbegebiet Goldberg und stellt ein bebautes Gewerbegrundstück, einen Fuß-/Radweg und ein als Lagerfläche genutztes Gewerbegrundstück dar. Gewerbliche Nutzungen schließen nach Norden, Osten und Süden an, Wohnnutzungen (im FNP Mischgebiet) befinden sich östlich im Anschluss an die „Panzerstraße“. Das Gelände ist durch Gebäude und zugehörige Verkehrsflächen großflächig versiegelt. Randlich sind Grünstreifen mit Hecken- und Baumbestand vorhanden.

Für das Ortsbild und die ortsbezogene Erholung besitzt der Bereich aufgrund der gewerblichen Nutzung und der überwiegenden Überbauung bzw. Versiegelung keine Bedeutung. Wegebeziehung zur freien Landschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Mit Weiterentwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet durch Festsetzung von Pflanzgebieten sowie der Begrenzung der Bauhöhe wird der Einbindung des Plangebiets in das umgebende Gewerbegebiet weiterhin hinreichend Rechnung getragen.

5.4 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Das Plangebiet selbst hat aufgrund seiner gewerblichen Nutzung keine Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung. Örtliche Rad- oder Wanderwege führen entsprechend auch nicht am Gebiet vorbei.

Der im Gebiet vorhandene Weg dient hauptsächlich der Verbindung zwischen angrenzenden Wohngebieten und dem Gewerbegebiet Goldberg.

Vorbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs bestehen durch Immissionen aus den umgebenden Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet Goldberg sowie durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen („Rudolf-Diesel-Straße“, „Panzerstraße“).

Die auch zukünftig im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen könnten Immissionen durch Gewerbebetriebe ausgesetzt sein, jedoch sind die üblichen im Gewerbegebiet auftretenden Störungen durch die Bewohner solcher Wohnungen hinzunehmen; bei Bedarf sind selbst Maßnahmen für ein zumutbares Wohnen zu treffen.

Von den geplanten Änderungen am bestehenden Gewerbegebiet gehen keine neuen dauerhaften Störungen auf die Nachbarnutzungen aus. Mögliche Auswirkungen auf schutzwürdige Wohnnutzungen in westlich gelegenen Siedlungsgebieten (im FNP Mischgebiet) können durch die Einhaltung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zu Schallpegeln auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Die Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie eine Gliederung des Gewerbegebiets können durch ergänzende Pflanzgebote gesichert und aufgewertet werden.

5.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Funden (Art. 8 BayDSchG) sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

5.6 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Durch Umstrukturierung von bereits bebauten und versiegelten Flächen entstehen in Verbindung mit der verpflichtenden Dach- und Fassadenbegrünung zusätzlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher). Durch ergänzende Pflanzgebote können im Plangebiet Grünstrukturen langfristig entwickelt werden, was sich wiederum sowohl auf Orts- und Landschaftsbild als auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen positiv auswirkt.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen

zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht gegeben.

5.7 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich bereits in einem gewerblich geprägten Umfeld. Es ist lediglich eine Lager- und Büronutzung sowie ggf. Ausstellungsräume geplant, keine Produktion. Es kommen somit keine weiteren Nutzungen, die eine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle haben, hinzu. Eine neue Konfliktsituation ist somit nicht zu verzeichnen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) BauGB sind daher für die Planung nicht anzunehmen.

Insgesamt sind für die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nur geringe, nicht erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

6 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in m ² / Anteil in %	
Gewerbegebiet	3.896	84
davon		
- GE _e 1	3.589	77
- GE 2	307	7
Öffentliche Grünfläche	184	4
Öffentliche Verkehrsfläche	533	12
davon		
- Straße	349	8
- Fußgänger-/Fahrradweg	184	4
Gesamtfläche	4.613	100

Tab. 1: geplante Flächennutzungen

7 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.09.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Goldberg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Kitzingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.07.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Goldberg“ - 2. Änderung in der Fassung vom 01.07.2021 mit Begründung gebilligt und beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 16.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Goldberg“ - 2. Änderung in der Fassung vom 01.07.2021 wurden die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die von der Planung berührten Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.07.2021 beteiligt und um eine Stellungnahme bis zum 03.09.2021 gebeten:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
- Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Marktheidenfeld
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Rollout-Management, Bayreuth
- Ericsson Services GmbH
- Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
- Fernwasserversorgung Franken
- Freiwillige Feuerwehr Kitzingen
- Gasversorgung Unterfranken GmbH
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Kreisjugendring Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

- Landratsamt Kitzingen
- Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
- Markt Großlangheim
- Markt Schwarzach
- N-ERGIE Netz GmbH
- PLEdoc GmbH
- Polizeiinspektion Kitzingen
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungs-
behörde
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg, Bereich Straßenbau
- Stadt Dettelbach
- Stadt Kitzingen, SG 63 - Tiefbau
- Stadt Kitzingen, SG 30 - Recht
- Stadt Kitzingen, SG 31 - Sicherheit und Ordnung
- Stadt Mainbernheim
- Stadtheimatpfleger
- VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee
- VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
- VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
- VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
- VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim
- VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
- VG Marktbreit, Stadt Marktstett
- Vodafone Kabel Deutschland, Geschäftsstelle Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Goldberg“ - 2. Änderung in der Fassung vom 01.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2021 bis 03.09.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 09.12.2021 den Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Goldberg“ - 2. Änderung mit Begründung in der Fassung vom 09.12.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

8 DATEN - UND RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2021): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise, TK-Blatt 6227 - Iphofen). Augsburg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2019): P18/19 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.01.2020. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (Januar 2021): BayernAtlas plus.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

STADT KITZINGEN (2015): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stand 41. Änderung, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 05.12.2015).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan der Region Würzburg (2), zuletzt geändert und fortgeschrieben durch die 12. Verordnung vom 13.12.2016. Nichtamtliche Lesefassung, Stand: 17.10.2017. Würzburg.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen mit Umgrenzung des Plangebiets (rot), unmaßstäblich	10
Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 27 mit Umgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung, unmaßstäblich	11
Abb. 3: Luftbild mit Umgrenzung des Plangebiets, unmaßstäblich	12
Abb. 4: Vorabzug des Lageplans der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen auf dem Gewerbegrundstück, unmaßstäblich	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen	25
-----------------------------------	----

