



ENTWURF

Begründung
zum Bebauungsplan

Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“

der Stadt Kitzingen
in der Fassung der 1. Änderung
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: 22.06.2017

Inhalt

I Planungsgegenstand.....	1
1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	1
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	1
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	1
2 Beschreibung des Plangebiets	3
2.1 Räumliche Lage	3
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	5
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.5 Erschließung	7
3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	8
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung und Landschaftsplan	8
3.3 Integriertes Handlungskonzept Siedlung	8
3.4 Benachbarte Bebauungspläne	8
3.5 Sonstiges	9
4 Untersuchungsrahmen – Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange	9
II Planinhalte und Planfestsetzungen.....	15
1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte.....	15
1.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen.....	15
1.2 Verkehrskonzept und Erschließung	15
2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
3 Grundzüge der Planfestsetzungen.....	19
3.1 Art der baulichen Nutzung	19
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen	21
3.4 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen.....	21
3.5 Sonstige Festsetzungen	21

3.6 Grünordnung	22
3.7 Immissionsschutz	22
3.8 Bodenschutz.....	23
3.9 Wasserrecht	23
3.10 Artenschutz	23
4 Flächenbilanz	25
III Auswirkungen der Planung.....	26
1 Auswirkungen auf die Umwelt.....	26
2 Soziale Auswirkungen	28
3 Stadtplanerische Auswirkungen.....	30
4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen.....	31
4.1 Auswirkungen auf die Grundstückswerte (Erhöhung von Grundstücksausnutzungen / Planungsschaden).....	32
4.2 Fiskalische Wirkungsanalyse.....	32
5 Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	33
6 Weitere Auswirkungen.....	34
IV Verfahren	35
V Anhang	35

I Planungsgegenstand

1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ liegt ein Bebauungsplan vor, der 1968 in Kraft getreten ist. Die Festsetzungen, die zu dieser Zeit getroffen wurden, spiegeln den heutigen Bestand längst nicht mehr wieder, so dass eine Änderung des Bebauungsplans zwingend notwendig ist.

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesunde und geordnete Entwicklung des Plangebietes mit einer an die vorliegenden Umstände angepassten Mischung aus Wohnen und Gewerbe geschaffen werden. Dadurch soll der Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB Rechnung getragen werden. Der bestehende Konflikt zwischen der schutzbedürftigen Wohnnutzung und dem Gewerbe soll durch die Änderung des Bebauungsplans bewältigt werden. Grundsätzlich soll dabei der Schaffung von Wohnraum eine tragende Rolle zukommen. Dabei sollen bestehende, nicht störende Gewerbe gesichert werden, während eine Neuansiedlung emittierender Gewerbe verhindert wird.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine typische Gemengelage, die von einer erheblichen Nutzungsmischung geprägt ist und nicht mehr mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt. So befinden sich beispielsweise auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes zahlreiche Gewerbebetriebe (z.B. Klima- und Kältetechnik, Malerbetrieb,...), während im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes auch Gebäude zur Wohnnutzung errichtet wurden (Grundstücke 5795/3, 5795/33, 5795/34 sowie in Teilen von 5795/29).

Auch die Bebauung in dem Areal weist eine erhebliche Inhomogenität auf und besteht aus Einfamilienhäusern, Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern sowie gewerblich genutzten Hallen und Gebäuden.

Für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ sind drei Gründe maßgeblich:

1. Das Gebiet ist nach heutigen Maßstäben nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Dies begründet sich zum einen in der direkten, räumlichen Nähe zu dem Allgemeinen Wohngebiet (sowohl innerhalb des Plangebietes als auch östlich davon). Das Gebot der Rücksichtnahme stellt für das dort befindliche Gewerbe eine erhebliche Einschränkung dar. Zum anderen ist aufgrund der innerstädtischen Lage und die Zu-

fahrt durch Wohngebiete die Erschließungssituation für die gewerbliche Nutzung mangelhaft und stellt zudem eine Belastung für die Anwohner dar.

2. Der Bebauungsplan weist nach heutiger Rechtslage erhebliche Mängel auf. Durch den Umstand, dass bei der derzeitigen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzt, stellt sich die Frage, inwieweit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden können, da keine Vorkehrungen zum Immissionsschutz in Form von Abstandsflächen, Lärmschutzwänden oder ähnlichem festgesetzt wurden. Eine derartige Gebietsabstufung, bei der ein Gewerbegebiet unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet angrenzt, ist planungsrechtlich in dieser Art und Weise unzulässig.

Darüber hinaus wurden die Baugrenzen derart eng gefasst, dass für die heute bestehende Bebauung bereits Ausnahmen im Falle von baulichen Erweiterungen getroffen werden mussten. Bei der weiteren Entwicklung des Gebietes wäre in jedem Einzelfall eine Befreiung im Genehmigungsverfahren zu beantragen. Dies steht einer nachhaltigen Innenentwicklung und Nachverdichtung von Gebieten nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB entgegen.

3. Die Firma BayWa AG hat bereits die Nutzung eines Großteils ihrer Flächen aufgeben. Da dies einen Großteil des Gewerbegebietes betrifft, müssen Konzepte zur Umnutzung dieser künftigen Konversionsfläche entwickelt werden, die mit dem Gebietscharakter vereinbar sind. Insbesondere mit Rücksicht auf das dort befindliche Wohngebiet bietet sich hier eine Möglichkeit, auch dem Wohnbedarf der Stadt Kitzingen Rechnung zu tragen und von einer Festsetzung des Gebietes als Gewerbegebiet zugunsten einer Wohn- und Mischgebietsnutzung abzurücken.

Diese drei Gründe lassen deutlich erkennen, dass der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung entgegensteht. Es mangelt an der notwendigen Rücksichtnahme auf die schutzbedürftige Nutzung des Wohnens sowie im Umkehrschluss auch an wichtigen Standortfaktoren für eine gewerbliche Nutzung (z.B. Erschließung).

Die Änderung des Bebauungsplans geht damit auch auf die Entwicklungsziele für den Stadtteil Siedlung ein. In dem Integrierten Handlungskonzept Siedlung (IHK), das 2008 im Auftrag der Stadt Kitzingen erstellt wurde, wird für den Teilbereich an der Armin-Knab-Straße eine Wohnnutzung als langfristige Lösung für die konfliktbehaftete Gemengelage vorgeschlagen.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18, „Armin-Knab-Straße“ befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtteils Siedlung der Stadt Kitzingen. Die Entfernung zum Kitzinger Marktplatz und damit zur Innenstadt beträgt etwa 1,2 km.

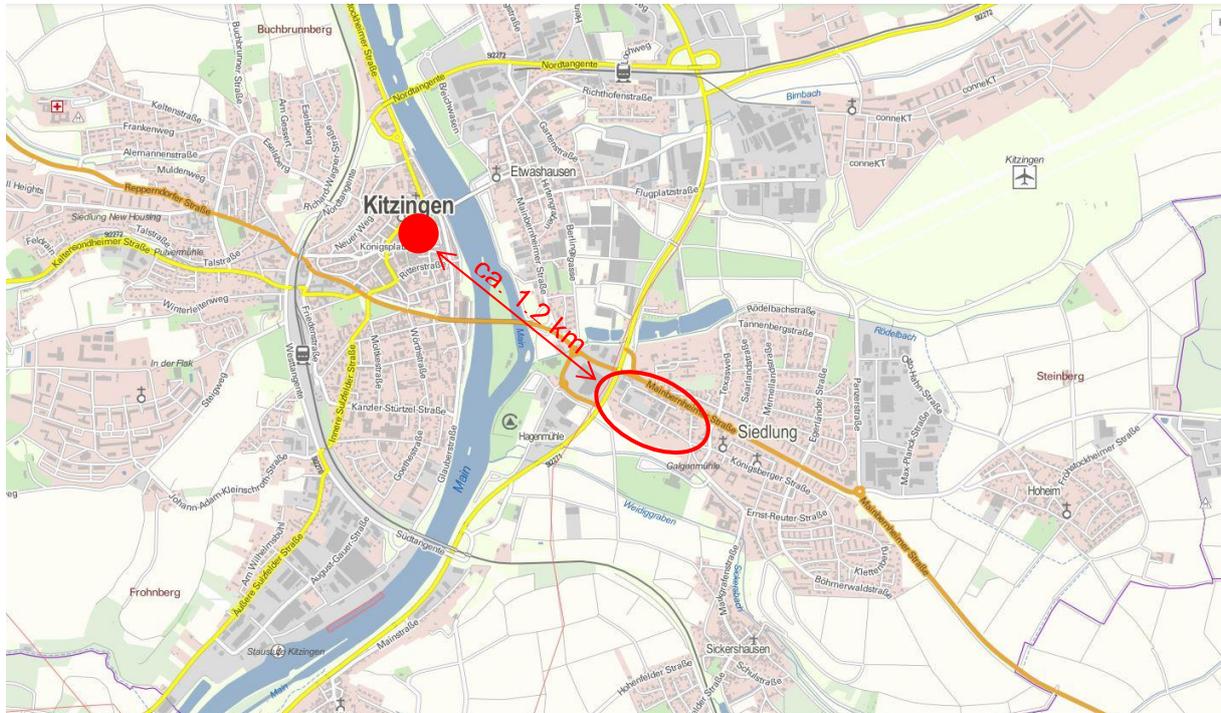


Abb. 1: Entfernung des Plangebiets von der Innenstadt (Quelle: Eigene Darstellung nach BayernAtlas, 2015)

Das Stadtteilzentrum Siedlung sowie Einrichtungen zur Nahversorgung liegen nur wenige Gehminuten von dem Geltungsbereich entfernt. Es wird deutlich von der Bundesstraße 8, der Staatsstraße 2271 sowie der Eisenbahnstrecke Würzburg-Fürth geprägt, von denen deutliche Emissionen ausgehen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 7,7 ha. Er wird im Norden durch die Bundesstraße 8 (Mainbernheimer Straße), im Westen durch den Fußweg entlang der Staatsstraße 2271 und im Osten durch die Grundstücke des Sickershäuser Wegs begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Außenbereich.

Die von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke sind dem Anhang 1 zu entnehmen.

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrswege (Flurstücke 5791/6, 5795/23, 5795/24, 5795/502, 5795/507, 5796/4, 5796/27, 5796/29) sind die Grundstücke in privater Hand.

Wegen der Flächenaufteilung für die künftigen Nutzungen des Planbereiches wird auf die Flächenstatistik (siehe Abschnitt II.4 Flächenbilanz) hingewiesen.



Abb. 2: Flurstücke im Geltungsbereich

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet ist gleichermaßen Wohn- und Gewerbestandort. Vor Ort befindet sich vorwiegend Wohnbestand im mittleren bis niedrigen Preissegment. Der Bestand des Plangebietes zeichnet sich durch eine starke Inhomogenität in Bezug auf Nutzung und Bebauung aus. Wenngleich die zum Zeitpunkt der Änderung rechtskräftige Urschrift des Bebauungsplans eine klare Trennung von Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet festgesetzt hat, liegt heute eine typische Gemengelage vor, in der Wohnbebauung im festgesetzten Gewerbegebiet errichtet wurde, sowie Gewerbebetriebe im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ansässig sind. Der tatsächliche Bestand vor Ort entspricht dabei schon lange nicht mehr den einstmals getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Gewerbenutzungen auf dem Gebiet des Allgemeinen Wohngebietes sind beispielsweise auf folgenden Grundstücken zu finden: Armin-Knab-Straße 49 (5791), Mozartstraße 12 (5795/9) sowie Mozartstraße 10 (5795/27). Wohnnutzung im Bereich des Gewerbegebietes befindet sich auf den Grundstücken Armin-Knab-Straße 35 (5796/5), Mozartstraße 1 (5795/29), Mozartstraße 3 (5705/34), Mozartstraße 5 (5795/33) sowie Mozartstraße 7 (5795/3). Abbildung 3 stellt diesen Zustand vereinfacht dar. Die Flurstücke 5796, 5796/13, 5798/2, 5798/4 und 5798/6 sind noch unbebaut.

Aus dieser heterogenen Nutzung leitet sich auch eine entsprechende Heterogenität bei der Bebauung ab. Diese reicht von gewerblich genutzten Hallen, über Geschosswohnungsbau von bis zu 3 Geschossen, Reihenhausbebauung bis hin zur kleinteiligen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern (siehe Abb. 3).

Eine räumliche Nähe zwischen der schutzbedürftigen Wohnnutzung sowie dem potentiell emissionsstarken Gewerbe birgt ein hohes Konfliktpotential. Es ist allein dem Umstand, dass derzeit kein stark emittierendes Gewerbe vor Ort tätig ist, zu verdanken, dass diese Konflikte noch nicht zu Tage getreten sind. Zum Schutz der gesunden Wohnverhältnisse ist hier zwingend Handlungsbedarf geboten.

Das Plangebiet bietet darüber hinaus keine sozialen oder kulturellen Angebote. Auch Sport- oder Freizeitnutzungen sind in dem Gebiet nicht im Bestand vorhanden und auch nicht vorgesehen. Durch die sehr gute Lage des Gebiets sind jedoch Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten sowie Sportmöglichkeiten und Erholungsräume in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat im Bestand mögliche Hinweise auf Fledermaus- und Zauneidechsenvorkommen auf dem BayWa-Gelände gefunden. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wurden bereits Fledermausarten sowie eine Population der Zauneidechse nachgewiesen. Auch diverse Vogelarten sind nachgewiesen (siehe hierzu die Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).



Abb. 3: Unterschiede in der Geschossigkeit innerhalb des Gebietes

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die aktuelle planungsrechtliche Zulässigkeit im Plangebiet ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ in der Urschrift. Einzelheiten sind der Planurkunde sowie der dazugehörigen Begründung zu entnehmen.

2.5 Erschließung

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um ein im Bestand vorhandenes Baugebiet handelt, ist die Erschließung hier bereits fertiggestellt.

Verkehrlich wird das Gebiet über die Armin-Knab-Straße, die Beethoven- und die Mozartstraße als Erschließungsstraßen erschlossen. Die Armin-Knab-Straße ist über die Königsberger Straße direkt an die Bundesstraße 8 und damit auch an die Staatsstraße 2271 angeschlossen. Damit gliedert sich das Gebiet für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut in das Kitzinger Verkehrsnetz ein.

Insbesondere von der Bundesstraße und der Staatsstraße gehen hierbei deutliche Emissionen aus, die auf das Gebiet einwirken.

Über den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das gesamte Gebiet mindestens im 500 m Einzugsbereich einer Haltestelle des Linienverkehrs. Die nächstgelegenen Haltestellen sind dabei:

- Marktbreiter Straße (ca. 300 m)
- Galgenwasen (ca. 150 m)
- Erich-Kästner-Schule (ca. 300 m)

Mit diesem Angebot ist das Areal sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung für den Radverkehr an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls sehr gut.

Durch eine Durchwegung von der Mozartstraße zur Mainbernheimer Straße (Flurstücksnr. 5791/6) besteht direkter Zugang an einen ausgebauten Radweg und damit an das gesamte Kitzinger Stadtgebiet.

Die Situation für den Fußverkehr ist im Großteil des Plangebiets unzureichend. Dies begründet sich darin, dass im Bereich der westlichen Armin-Knab-Straße und der Mozartstraße lediglich ein einseitiger Fußweg und im Bereich der Beethovenstraße Fußwege mit unzureichender Breite vorhanden sind.

Die Stellplatzsituation wird weitestgehend über private Stellplätze auf den Grundstücken geregelt. Ein frei zugänglicher Parkplatz in Privateigentum befindet sich auf Flurstück 5791/4 und wird von LKWs und PKWs genutzt. Stellplatzangebote im öffentlichen Straßenraum durch die Stadt Kitzingen sind nicht vorhanden. Aufgrund der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h ist jedoch das Parken im Straßenraum ohne negative Auswirkungen auf den Straßenverkehr möglich.

Die technische Erschließung ist bereits durch die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH (Strom, Wasser, Gas) und die Stadt Kitzingen (Abwasser) erfolgt. Die Leitungen und

Kanäle sind in den entsprechenden Erschließungsstraßen verbaut. Auch an das Abfallentsorgungsnetz ist das Gebiet bereits angeschlossen.

3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Kitzingen soll nach Angaben des Regionalplans der Region Würzburg (2) in ihrer Funktion als Mittelzentrum verstärkt auf die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel im Altstadtbereich hingearbeitet werden. Eine stärkere Siedlungsdichte ist dabei anzustreben.

Der Bebauungsplan folgt diesen Zielen der Regionalplanung und schafft mithilfe der 1. Änderung des Bebauungsplans die Voraussetzungen für eine geordnete, städtebauliche Entwicklung zur Beseitigung bestehender städtebaulicher und funktionaler Mängel. Das Ziel ist eine gezielte Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich zu Wohnzwecken, die damit eine dichtere Siedlungsstruktur zur Folge hat.

Um eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben bzw. ein Einzelhandelsgroßprojekt innerhalb des verfahrensgegenständlichen Geltungsbereichs auszuschließen und damit den Einzelhandelszielen des 5.3 LEP zu entsprechen werden für die Mischgebiets- und Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Die Versorgung des Gebiets ist über die bestehende Infrastruktur und das Angebot im Stadtgebiet Kitzingen ausreichend gedeckt und sichergestellt.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung und Landschaftsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (Stand: 12/2015, 41. Änderung) ist der Planbereich als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO und „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht diesen Darstellungen nur in Teilen. Der Flächennutzungsplan ist lediglich im Zuge der Berichtigung anzupassen (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes weiterhin gewährleistet ist.

3.3 Integriertes Handlungskonzept Siedlung

Das Integrierte Handlungskonzept (IHK) für den Stadtteil Siedlung sieht in dem Plangebiet deutliches Wohnbaupotential nach der Standortverlagerung der BayWA AG. Die Bundesstraße 8 wird außerdem als deutliche Lärmemissionsquelle hervorgehoben, die in dem bisherigen Bebauungsplan nicht berücksichtigt wird und keinen Schutz für die Anwohner vorsieht.

3.4 Benachbarte Bebauungspläne

Zwei Bebauungspläne sind in der unmittelbaren Umgebung rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Altsiedlung“ befindet sich nördlich der Mainbernheimer Straße (B8). Durch die starke Barrierewirkung der Bundesstraße 8 sind jedoch keine direkten Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Plangebiet gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Marktbreiter Straße“ liegt westlich der Staatsstraße 2271. Auch hier ergibt sich durch die Lage der Straße auf einem Erdwall eine enorme Barriere. Hier sind ebenfalls keine Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Plangebiet gegeben.

3.5 Sonstiges

Die Baugrenzen für das Flurstück 5796 befinden sich in weniger als 60 m zur Uferlinie des Sickerbachs. Entsprechend Art. 20 BayWG ist für die Errichtung, wesentliche Änderung oder die Stilllegung von Anlagen eine Genehmigung bei der Fachstelle Wasserrecht beim Landratsamt Kitzingen zu beantragen. Der betreffende Teilbereich ist im Plan eingezeichnet.

Weiterhin ist für das Flurstück 5795/13 eine Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen angezeigt. Die zuständige Stelle für Bodenschutz des Landratsamts Kitzingen bestätigt jedoch, dass von der Altlast keine Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind.

4 Untersuchungsrahmen – Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die nachfolgende Belange-Checkliste gibt Auskunft über die im Rahmen dieser Planung relevanten und nicht relevanten Belange.

Lfd. Nr.	Belang	Bedeutung	Ist der Belang betroffen? Wenn ja, wie?		
			Nicht betroffen	Positiv + ++ +++	negativ - -- ---
1. Belange des Umweltschutzes einschließlich Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (auch als Teil einer nachhaltigen Planung – vgl. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB)					
1.1	Allgemeiner Klimaschutz	Keine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, Orientierung der Gebäude nach Süden (Nutzung erneuerbarer Energien)		+	
1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				-
	Schutzgut Fauna	Diverse Fledermaus- und Vogelarten vor Ort potentiell vor-			-

		handen, Zauneidechse v.a. im südlichen Bereich nachgewiesen			
	Schutzgut Flora	Gefäßpflanzen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht im Eingriffsbereich nachgewiesen oder potentiell zu erwarten	x		
	Schutzgut Boden	Altlast auf Flurstück 5795/13 vorhanden, keine Auswirkungen auf umliegende Grundstücke zu erwarten	x		
	Schutzgut Wasser	Flurstück 5796 im 60 m Bereich des Sickerbachs			-
	Schutzgut Luft / Klima	Entsiegelung der Flächen begünstigt Kaltluftentstehung und Belüftung des Quartiers, Reduzierung des Lastkraftverkehrs		+	
	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern		x		
	Landschaft	Übergang zum Außenbereich im Süden, dichtere Bebauung im südlichen Bereich vorgesehen			-
	Biologische Vielfalt	Zahlreiche Fledermaus- und Vogelarten im Gebiet, Zauneidechse im südlichen Areal nachgewiesen			--
1.3.1	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete		x		
1.3.2	Sonstige Schutzgebiete (z.B. LSG, NSG)		x		
1.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insg., insbesondere Fragen des Immissionsschutzes wie				
	- Lärm	Starke Emissionen von der B8 und St2271, weiterhin Emissionen durch Bahnstrecke Würz-			-

		burg-Fürth sowie die Nutzung des Sportzentrums Sickergrund (hier vor allem die nicht genehmigte Nutzung von GoKarts)			
	- Luft	Entsiegelung der Gewerbeflächen begünstigt Kaltluftentstehung und Belüftung		+	
	- Schwingungen / Erschütterungen		x		
	- Licht		x		
	- Wärme		x		
	- Strahlung		x		
	- Altlasten, Kampfmittel	Altlast auf Flurstück 5795/13, keine Auswirkungen zu erwarten	x		
1.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonst. Sachgüter		x		
1.6	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	integrierte Lage, fußläufige Entfernung zu Nahverkehr und Nahversorgung, vorhandene Erschließung, Abfallentsorgung gesichert		+	
1.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Voraussetzungen zur Nutzung von Sonnenenergie durch Südausrichtung		++	
1.8	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere		x		
	Wasserrechtl. Pläne		x		
	Abfallrechtl. Pläne		x		
	Immissionsschutzrechtl. Pläne		x		
	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaf-		x		

	ten festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				
	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Nrn. 1.2, 1.4 und 1.5		x		
2. Soziale, demographische, kulturelle Belange (auch als Teil einer nachhaltigen Planung) – vgl. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB					
2.1	Eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung	Konfliktbewältigung und Beseitigung städtebaulicher Missstände		+++	
2.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	Schaffen von Wohnraum für die Bevölkerung		+++	
2.3	Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Stärkung der Bewohnerstrukturen durch neuen Wohnraum		+	
2.4	Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung	Steigende Nachfrage nach Wohnraum im mittleren und niedrigen Preissegment vorhanden		++	
2.5	Soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (ins. Familien, junge und alte Menschen, Behinderte) – (infra-) strukturelle Versorgung	Gute (fußläufige) Anbindung an Nahversorgung und Bildungseinrichtungen		++	
2.6	Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer		x		
2.7	Bildungswesen	Nähe zu Bildungseinrichtungen		++	
2.8	Sport, Freizeit, Erholung	Nähe zu Sporteinrichtungen und zum Landschaftsraum		++	
2.9	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		x		
2.10	Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum	Schaffung von neuem Wohnraum im mittleren und niedrigen Preissegment		+++	
3. Ortsbild, Landschaftsbild und Baukultur					
3.1	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und	Beseitigung städtebaulicher Missstände		+++	

	Umbau vorhandener Ortsteile				
3.2	Baukultur		x		
3.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege		x		
3.4	Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze		x		
3.5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	Aufwertung der städtebaulichen Strukturen		+	
4. Ökonomische Belange (auch als Teil einer nachhaltigen Planung) – vgl. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB					
4.1	Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung	Schaffung von Privateigentum im mittleren und niedrigen Preissegment		++	
4.2	Beschränkung des Eigentums / Einschränkungen von Baurechten (Planungsschaden)	Schaffung von rechtskonformen Nutzungsformen sorgt für Rechtssicherheit in Bezug auf Lärmimmissionen. Gewerbe werden nicht eingeschränkt, Wohnbebauung vor massiv störendem Gewerbe geschützt.		+	
4.3	Anforderungen an kostensparendes Bauen	Ermöglichen von kostensparendem Bauen durch Nachverdichtungsoptionen, Südausrichtung der Gebäude		+	
4.4	Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		x		
4.5	Wirtschaft einschließlich der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung	Nicht notwendig, da Nahversorgungsbereich in unmittelbarer Nähe (E-Center, Netto, Nahkauf)	x		
4.6	Landwirtschaft		x		
4.7	Forstwirtschaft		x		
4.8	Erhaltung, Sicherung, Schaffung von Arbeitsplätzen (inkl. Einzelhandel, Handel, Handwerk)	Mischgebietsausweisung für Gewerbebetriebe, Schutz des vorhandenen Gewerbes		+	
4.9	Aspekte des kommunalen Haushalts	Keine Neuausweisung von Wohnbauland, vorhandene Er-		++	

		schließung			
5. Verkehr, Mobilität, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung					
5.1	Post- und Telekommunikationswesen	Vorhanden		+	
5.2	Versorgung, insb. mit Energie und Wasser	Vorhanden		+	
5.3	Entsorgung, insb. Abwasser und Abfall	Vorhanden		+	
5.4	Personenverkehr	Vorhanden		+	
5.5	Güterverkehr		x		
5.6	Mobilität der Bevölkerung inkl. ÖPNV und nicht motorisierter Verkehr / Vermeidung und Verringerung von Verkehr	Vorhanden		+	
5.7	Sonstige Verkehrsarten, soweit nicht schon erfasst (Bahn, Luftfahrt, Schifffahrt)		x		
5.8	Sonstige technische Infrastrukturvorhaben, soweit nicht schon erfasst		x		
6. Sonstige Einzelbelange					
6.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Starke Emissionen im Bereich Verkehr			---
6.2	Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (u.a. Brand- und Katastrophenschutz)		x		
6.3	Sicherung von Rohstoffvorkommen / sonstige Belange des Bergbaus		x		
6.4	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		x		
6.5	Städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen	Integriertes Handlungskonzept Siedlung spricht für Wohnnutzung		+++	
6.6	Belange des Hochwasserschutzes	Flurstück 5796 im 60 m Bereich des Sickerbachs			-

6.7	Kleintierhaltung		x		
6.8	Belange von Nachbargemeinden		x		

II Planinhalte und Planfestsetzungen

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

1.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Areal, das bereits bis auf wenige Grundstücke vollständig bebaut ist.

Da in dem Gebiet städtebauliche Missstände deutlich ablesbar sind, gibt es keine Alternative zur Änderung des Bebauungsplans. Für die Zuordnung der Nutzungsarten im Plangebiet bestand die Auswahl zwischen einem flächigen Mischgebiet über alle Flächen hinweg und einer Mischung aus gemischten und Wohnbauflächen, ergänzt durch eine gewerbliche Fläche. Eine Abwägung dahingehend wird in den folgenden Abschnitten deutlich dargestellt.

1.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Die Erschließung des Areals erfolgt über die Armin-Knab-Straße, die wiederum über die Königsberger Straße an das Verkehrsnetz der Stadt Kitzingen angeschlossen ist.

Die Armin-Knab-Straße und in ihrer Verlängerung die Mozartstraße und die Beethovenstraße sind in ihrer Funktion als Sammelstraßen einzustufen. Die Erschließung des Grundstücks 5798/4 erfolgt über die bereits bestehende, private Verkehrsfläche des Grundstücks 5798/5. Weitere Geh- oder Fahrrechte für rückwärtige Grundstücke sind privatrechtlich zu vereinbaren. Eine alternative Erschließung ist für die Änderung des Bebauungsplans nicht zweckdienlich.

Wegen der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h sind keine gesonderten Radverkehrsanlagen anzulegen. Auch Fußgängerquerungsanlagen sind aufgrund der geringen Verkehrsdichte nicht notwendig.

Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Stadt Kitzingen hat vor Ort keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Die Straßenquerschnitte sind darüber hinaus ausreichend, um zusätzlichen Stellplatzbedarf durch Besucherverkehr im öffentlichen Verkehrsraum aufzunehmen.

Die technische Erschließung mit Kanälen zur Entwässerung sowie Leitungen für Gas, Wasser, Strom sowie Telekommunikation, die unterirdisch verlegt wurden, ist sichergestellt.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Flächennutzungsplan stellt in der aktuellen Fassung der 41. Änderung vom 05.12.2015 die betroffenen Flächen als Misch- und Gewerbegebiet dar (siehe Abb. 4).

Insbesondere im zentralen Bereich des Geltungsbereichs muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Das Ziel der Verlagerung des emittierenden Gewerbes und der Stärkung der Wohnnutzung in diesem Areal macht eine Berichtigung unumgänglich.

Da dieser Bereich bereits nahezu vollständig bebaut ist, ergeben sich für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung keine Beeinträchtigungen. Vielmehr trägt die Änderung des Flächennutzungsplans dazu bei, dass vorhandene städtebauliche Mängel beseitigt werden können und eine gesunde Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung an dem Standort etabliert werden kann.

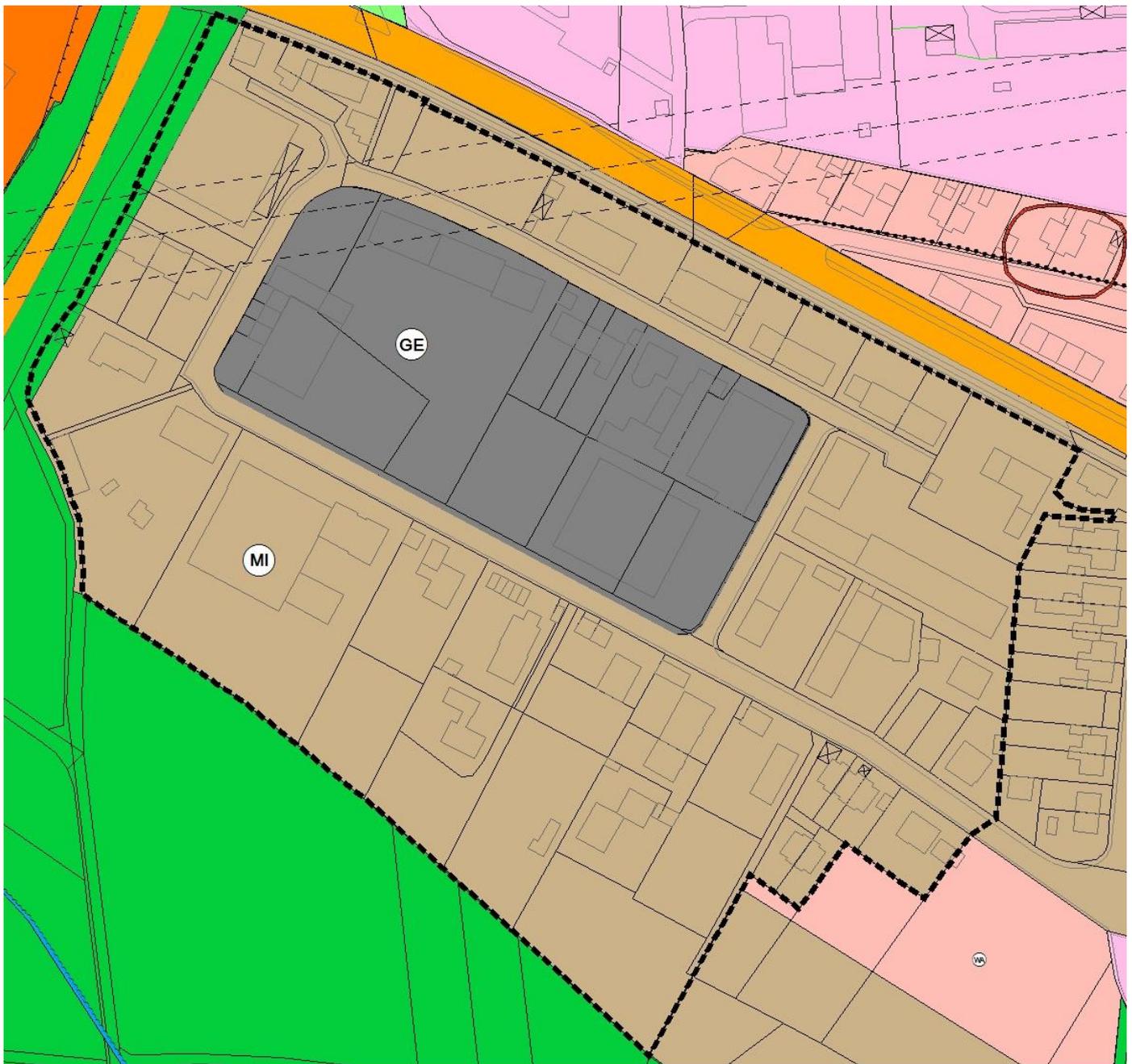


Abb. 4: Aktueller Flächennutzungsplan in der Fassung der 41. Änderung vom 05.12.2015 (ohne Maßstab)

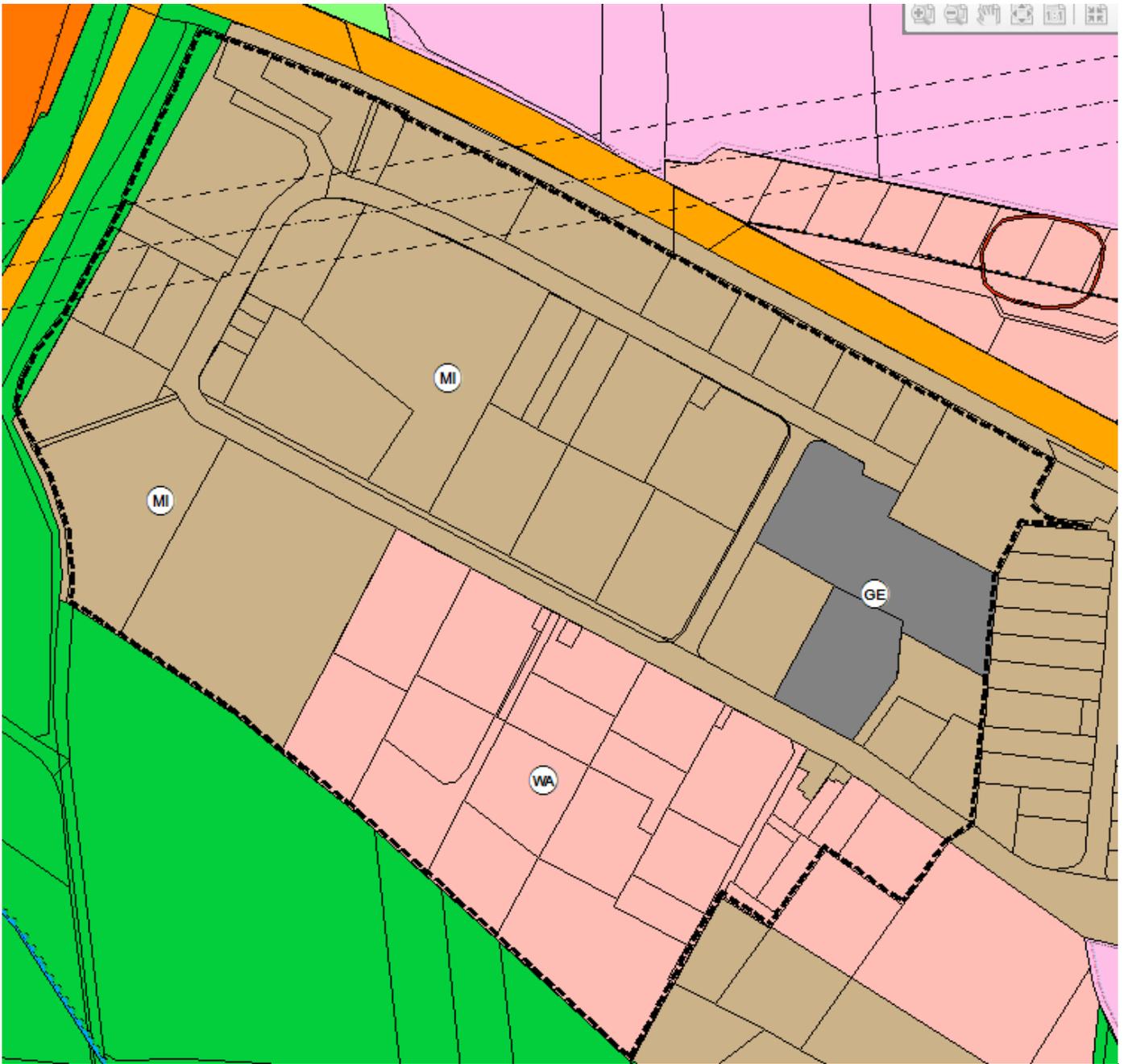


Abb. 5: Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3 Grundzüge der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich an den Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der südöstliche Bereich, östlich des Flurstücks Nr. 5797 und südlich der Armin-Knab-Straße (Flurstück Nr. 5796/3) wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Auf den beiden Flurstücken Nr. 5795/18 und 5795/19 (Glaswarenfabrik Wagner) wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Der verbleibende Bereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Unzulässig sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet sind Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 und § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, weil das Gebiet hierfür aufgrund seiner verkehrlichen Lage nicht geeignet ist. Darüber hinaus sind auch Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO aufgrund ihres Flächenbedarfs im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet unzulässig. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ebenfalls nicht zulässig, um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu verhindern und zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen. Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt auf Basis des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO.

Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen soll eine gesunde Mischung aus nicht störendem Gewerbe und Wohnen etabliert werden. Bestehende Gewerbebetriebe soll dabei im Bestand geschützt werden.

Durch die Veränderung der Baugebietstypen im Vergleich zur Urschrift des Bebauungsplans wird dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG Rechnung getragen, indem von einer erneuten Ausweisung von Gewerbegebieten in direkter Nähe zu Allgemeinen Wohngebieten abgesehen wird.

Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dienen dazu, die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse zu unterstützen und dabei die Wohnnutzung an dem Standort zu stärken.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung auf die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) sowie auf die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen als Maß zurückgegriffen.

Die Grundflächenzahl beläuft sich für alle ausgewiesenen WA-Gebiete auf 0,4 und entspricht damit der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt und folgt damit ebenfalls den Obergrenzen

für Allgemeine Wohngebiete. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % zugelassen werden.

Die Geschossigkeit zwischen den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebietsflächen erfolgt gestaffelt von 2 bis hin zu max. 3 Vollgeschossen. Das Ziel ist hier eine verdichtete Wohnnutzung vorzusehen, in der auch Geschosswohnungsbau möglich sein soll.

Die Grundflächenzahl für alle ausgewiesenen MI-Gebiete wird auf 0,6, die Geschossflächenzahl auf bis zu 1,8 festgesetzt und orientiert sich damit an den Obergrenzen entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 ist zulässig.

Die Flächen MI 1, MI 3, MI 4, MI 5 und MI 8 sind dabei dem Bestand folgend maximal dreigeschossig zu entwickeln. Im Gewerbegebiet GE1 beträgt die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschossflächenzahl 1,6 bei einer Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen.

Die Firsthöhe ergibt sich aus der Geschossigkeit wie folgt:

Geschosse	Firsthöhe*
eingeschossig	6 m
zweigeschossig	10 m ¹⁾
dreigeschossig	12 m

* Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

¹⁾ In Anlehnung an die Bestandssituation wird die maximale Firsthöhe in Gebieten mit einer zweigeschossigen Bauweise auf 10 m festgesetzt. Einerseits überschreiten die Bestandsgebäude teilweise schon jetzt eine Firsthöhe von 9 m, andererseits zeigen Bauwerber Interesse an Grundstücken entlang der Armin-Knab-Straße und möchten auf großzügige Raumhöhen in der Bauweise nicht verzichten. Hinweise zur genauen Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen können dem Punkt B III. der textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Die Festsetzungen von maximaler Geschoszahl und maximaler Firsthöhe führt zu einer Bebauung, die entweder einem dreigeschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Pultdach oder einem zweigeschossigen Gebäude mit steilerem Sattel- oder Walmdach entsprechen.

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich zum vorhergehenden Bebauungsplan daher kaum Abweichungen, da es sich am bereits gebauten Bestand orientiert. Damit passt sich der Bebauungsplan der tatsächlich vorhandenen Bebauung an und trägt außerdem zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zu einer angemessenen Nachverdichtung im Bereich der Wohnnutzung bei.

Im zentralen Bereich – der Fläche MI 4 – wurde die Anzahl der Vollgeschosse von einem Geschoss auf drei erhöht, angeglichen an die anderen Mischgebiete. Die eingeschossige Bebauung der Urschrift des Bebauungsplans war für die bestehenden Gewerbehallen festgesetzt worden und ist für die Entwicklung als Wohnstandort nicht mehr ausreichend.

Mit der Festsetzung der nach BauNVO festgelegten Obergrenzen für GRZ und GFZ wird das Ziel einer geordneten Nachverdichtung dieses innerstädtischen Standorts verfolgt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Nr. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, solange die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO erfüllt sind.

Die Baugrenzen verlaufen in 3,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.

Durch diese Ausweitung der Baugrenzen kann die gewünschte Nachverdichtung des Areals i.d.R. ohne die Pflicht zur Befreiung von den Festsetzungen für jeden Einzelfall ermöglicht werden.

3.4 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise für den gesamten Geltungsbereich orientiert sich am Bestand und wird als „offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich damit an der bebauten Umgebung. Da sich auf den beiden Flurstücken Nr. 5791/2 und 5795/5 im Nordwesten des Gebiets an der Bundesstraße 8 bereits zwei bestehende Häuser in grenzständiger Bauweise befinden, wird dort eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass einseitig auf die Nachbargrenze gebaut werden darf (=a₂). Eine weitere Abweichung wird für das GE 1 festgesetzt. Durch die Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m des Bestandsgebäudes entspricht die Bauweise nicht mehr der offenen Bauweise und wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO beurteilt. Für das Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise mit einer Gebäudelänge länger als 50 m zulässig (a₁).

3.5 Sonstige Festsetzungen

Für bauliche Anlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Errichtung eines Sattel-, Walm- oder Pultdachs festgesetzt. Bezugnehmend auf die Bestandssituation darf in den Allgemeinen Wohngebieten neben den anderen Dachformen ebenfalls ein Flachdach errichtet werden. Diese Ausnahme gilt ebenfalls für das Mischgebiet 4 aus Rücksichtnahme auf die Bauwerber.

Die Neigung darf bei Sattel- und Walmdächern zwischen 30° und 45° liegen, bei Pultdächern zwischen 10° und 25°. Damit fügen sich die Bauvorhaben in das städtebauliche Gesamtbild des Gebietes ein. Die Hauptfirstrichtung ist dabei den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Weiterhin ist zu beachten, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen uneingeschränkt möglich bleiben muss und die damit verbundenen Lärm- und

Staubimmissionen hingenommen werden müssen. Auch die Flurwege müssen künftig mit einer Mindestbreite von 4 m befahren werden können.

3.6 Grünordnung

Für die überwiegend privaten Grünflächen werden zum Erhalt, zur Ergänzung sowie zur Entwicklung des Grünbestands grünordnerische Festsetzungen getroffen. Dies wird durch die Festsetzung von Pflanzgeboten auf privaten und öffentlichen Grünflächen umgesetzt.

Sie dienen der Erhaltung und dauerhaften Aufwertungen der ökologischen Standortqualität und Durchgrünung der Siedlungsbereiche, insbesondere auf den stark versiegelten Gewerbeflächen. Die Steigerung der Biotopvielfalt sowie die Schaffung von Rückzugsräumen und Vernetzungsstrukturen ist ebenfalls ein Ziel der grünordnerischen Festsetzungen. Die ökologische Funktionalität der Lebensräume insbesondere für Vögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse soll durch diese Festsetzungen erhalten bleiben.

3.7 Immissionsschutz

Aufgrund der starken Schallimmissionen, die durch die unmittelbare räumliche Nähe zur Bundesstraße 8 und Staatsstraße 2271 verursacht werden, ergeben sich besondere Anforderungen an die Entwicklung des Gebietes. Diese sind als bauliche Voraussetzungen in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt. Diese Anforderungen betreffen einerseits die Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungen in Schlafräumen sowie eine angepasste Grundrissgestaltung der Gebäude entlang der emittierenden Straßen.

Damit wird der besonders vorbelasteten Situation vor Ort Rechnung getragen, die bisher keine Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmissionen vorgesehen und damit die gesunden Wohnverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt hat.

Nach der Offenlage des Entwurfs in der Zeit vom 29.03. bis 06.05.2016 wurde von den Eigentümern des Flst. Nr. 5795/18 bzw. 5795/19 eine Einwendung hinsichtlich der bislang vorgesehenen Festsetzung als Mischgebiet vorgebracht. Es wurden Bedenken geäußert, dass eine solche Festsetzung zu Einschränkungen des genehmigten Gewerbebetriebs für die Zukunft führen könnte. Daraufhin wurde diese Problematik mit der höheren Genehmigungsbehörde, Regierung von Unterfranken, besprochen, woraufhin die genannten Grundstücke als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Die Bedeutung dieser Änderung wurde hinsichtlich der Auswirkungen durch die Schallimmissionen auf die Nachbargrundstücke noch einmal gesondert durch das Ingenieurbüro Sorge untersucht. Hierzu wird auf den Schlussbericht vom 01.12.2016, Nr. 13428.1, verwiesen.

Eine Lärmkontingentierung hätte jeweils reduzierte Kontingente für den Tag- und Nachtzeitraum von 61 dB(A) bzw. 49 dB(A) ergeben. Bei Ansatz dieser aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} für die geplante Gewerbegebietsfläche GE 1 werden die zugrunde gelegten schalltechnischen Anforderungen im Beurteilungszeitraum tags sowie nachts an allen untersuch-

ten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten und der Betrieb bereits zum jetzigen Zeitpunkt durch die umliegende Wohnbebauung in seinen Immissionen eingeschränkt ist. Es gelten für den Bestand sowie bei einer möglichen zukünftigen betrieblichen Änderung bzw. Erweiterung der Wagner GmbH die gebietsspezifischen schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm in vollem Umfang.

Auf eine Kontingentierung wird im vorliegenden Fall verzichtet, da eine Gliederung des Gewerbegebiets durch einzelne Immissionskontingente nicht möglich ist, da es sich nur um 1 Gewerbegebietsfläche mit 1 Betrieb handelt. Die angrenzenden Nutzungen entsprechen einem Mischgebiet bzw. sind als solche festgesetzt. Somit erfolgt auch eine Abstufung der Nutzungskategorien.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 für die Gewerbegebietsfläche GE 1 im Zuge der Bebauungsplanänderung kann bei der Fa. Wagner der subjektive Eindruck entstehen, dass sich dadurch Einschränkungen für den bestehenden bzw. künftigen Betrieb ergeben. Aufgrund dessen könnten erneute Einwände der Wagner GmbH gegen den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 28.03.2017 bei dessen erneuter Auslegung nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Stadt Kitzingen sieht daher auf Grund der vorgenannten Gründe von der Ausweisung von Emissionskontingenten für diesen einzelnen Gewerbebetrieb ab. Es wird ein „reguläres“ Gewerbegebiet für die beiden Grundstücke der Glaswarenfabrik festgesetzt.

3.8 Bodenschutz

Im Bereich des Flurstücks Nummer 5795/13 liegt eine Altlast vor, die derzeit saniert wird. Auswirkungen dieser Altlast auf benachbarte Grundstücke sind nicht zu erwarten.

3.9 Wasserrecht

Für eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 5796 ist gemäß Art. 20 BayWG im Rahmen der Baugenehmigung bei der Errichtung einer baulichen Anlage oder Nebenanlage eine Erlaubnis bei der zuständigen Behörde für Wasserrecht (Landratsamt Kitzingen) einzuholen.

3.10 Artenschutz

Der Themenkomplex Artenschutz wurde für die aktuelle Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Kitzingen auf den Teilbereich des Geltungsbereich beschränkt, bei dem eine geänderte Nutzung zu erwarten sein wird. Die betroffenen Flurstücke sind: 5795, 5795/21, 5795/22 sowie 5795/32.

Bereits 2012 wurde in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Zusammenhang mit der Aufstellung des (nicht rechtskräftigen) Bebauungsplans Nr. 105 „Mühlenpark“ auf die Situation im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“

eingegangen. Die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 18 (Flurstücke: 5796, 5796/13, 5798/2, 5798/4, 5798/6 und 5798/8) übernommen.

Daraus ergeben sich für die Änderung des Bebauungsplans Festsetzungen, die Gebäudekontrollen, Hinweise zum optimalen Zeitpunkt für einen Gebäudeabbruch, Vergrämen von gebäudebrütenden Vogelarten, Hinweise zum optimalen Zeitpunkt für Baumfällungen, Schutz von Bäumen/Gehölzen sowie für Eingriffe in potentielle Habitate der Zauneidechse beinhalten. Die Details dazu sind dem Teil „Textliche Festsetzungen“ des Bebauungsplans zu entnehmen.

4 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche [m²]	Anteil [%]
Größe des Geltungsbereichs = Bruttobauland	76.924	100,00%
1. Art der baulichen Nutzung		
1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)	19.567	25,44%
davon gem. GRZ max. überbaubare Fläche	7.827	
davon gem. GRZ nicht überbaubare Fläche	11.740	
1.2 Mischgebiete (MI)	45.009	58,51%
davon gem. GRZ max. überbaubare Fläche	27.005	
davon gem. GRZ nicht überbaubare Fläche	18.004	
1.3. Gewerbegebiete (GE)	4.743	6,17%
davon gem. GRZ max. überbaubare Fläche	3.797	
davon gem. GRZ nicht überbaubare Fläche	949	
2. Verkehrsflächen		
2.1 Straßenverkehrsflächen	7.198	9,36%
2.2 Private Straßenverkehrsflächen	149	0,19%
2.3 Fuß- und Gehwegsflächen	180	0,24%
3. Versorgungsanlagen	74	0,10%
Gesamtsumme	76.924	100,00%

III Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Folgenden werden die berührten Belange in Bezug auf die möglichen Umweltauswirkungen tabellarisch dargestellt.

	Belang	Einschätzung der Auswirkung (Kurzbeschreibung)	Bewertung ++ sehr gut + gut 0 wertneutral - ungünstig -- schlecht
1.1	Allgemeiner Klimaschutz	Möglichkeit der Nachverdichtung durch größere Baufenster, keine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für neuen Wohnraum notwendig, Standort in der Nähe zur Innenstadt und zu Infrastruktureinrichtungen zur Vermeidung langer Wege	++
1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		-
	Schutzgut Fauna	Ggf. Umsiedlung und CEF-Maßnahmen für Vorort befindliche Fledermaus- bzw. Vogelarten oder Zauneidechse	--
	Schutzgut Wasser	Flurstück 5796 befindet sich im 60 m Bereich des Sickerbachs, wasserrechtliche Genehmigung für Bebauung notwendig	-
	Schutzgut Luft/Klima	Entsiegelung von Gewerbeflächen begünstigt Kaltluftentstehung, Reduzierung des Lastkraftverkehrs	++
	Landschaft	Im südlichen Bereich Eingriffe in die Landschaft möglich (Über-	-

		gang in Außenbereich), keine besonders schützenswerten Strukturen in der Landschaft Vorort vorhanden, Abstand zum Lauf des Sickerbachs bleibt gewahrt (> 60m)	
	Biologische Vielfalt	Eingriff in den Lebensraum von Fledermäusen, Vögeln sowie der Zauneidechse durch Abriss und Neubau möglich, obwohl in großen Teilen bebautes Gebiet, Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen	-
1.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, insbesondere Fragen des Immissionsschutzes wie		
	Lärm	Plangebiet von starken Verkehrsemissionen der B8 und St2271 betroffen (Grundlage: Schallimmissionsprognose), passive Maßnahmen zum Schutz notwendig	--
	Luft	Verbesserung der lokalen Luftqualität durch Entsiegelung einer massiven Gewerbefläche, begünstigt Kaltluftentstehung und Belüftung	++
1.6	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Integrierte Lage in deutlicher Nähe zu Infrastruktureinrichtungen führt zu Verkehrsvermeidung, Reduzierung des Lastkraftverkehrs, Anschluss an Abfall- und Abwassernetz vorhanden	++
1.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Voraussetzungen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) durch Gebäudestellung begünstigt	+

Die ermittelten Auswirkungen basieren auf den Ergebnissen der beauftragten Gutachten, des Informationsaustauschs mit betroffenen Behörden sowie Erfahrungswerten.

2 Soziale Auswirkungen

Die folgende Tabelle stellt die möglichen betroffenen sozialen Auswirkungen dar.

	Belang	Einschätzung der Auswirkung (Kurzbeschreibung)	Bewertung ++ sehr gut + gut 0 wertneutral - ungünstig -- schlecht
2.1	Eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung	Bewältigung von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe durch Gebietseinstufung WA und MI + kleiner Bestand GE	+
2.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	Schaffen von Wohnraum im niedrigen bis mittleren Preissegment entsprechend der Nachfrage in der Stadt, Nachverdichtungsmöglichkeiten für Grundstückseigentümer	++
2.3	Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Auswirkungen auf sozial stabile Bewohnerstrukturen nicht abzu-sehen, da Entwicklungen durch neuen Wohnraum immer in beide Richtungen möglich, tendenziell eher eine Stärkung der bestehenden Strukturen durch geschlosseneren Bebauung im Wohnsegment (keine Trennwirkung durch Gewerbe), Verknüpfung von Wohnstrukturen an der B8 mit südlicher Bebauung	+
2.4	Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung	Laut Bevölkerungsprognose von 2011 leichter Bevölkerungsrückgang, dennoch steigender Bedarf an Wohnraum (niedriges bis mittleres Preissegment), Planung bietet Wohnraum in diesem Segment, insb. im Hinblick auf die Folgeunterbringung von Flüchtlingen nicht zu vernachlässigen	++

2.5	Soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (insb. junger Familien, junge u. alte Menschen, Behinderte) – (infra-)strukturelle Versorgung	Gute (fußläufige) Anbindung an Infrastruktureinrichtungen (Nahversorgung, Bildung)	++
2.7	Bildungswesen	Nähe zu Bildungseinrichtungen vorhanden, Ansiedlung von Familien mit Kindern denkbar durch Nähe zu Schulen	++
2.8	Sport, Freizeit, Erholung	Nähe zu Sporteinrichtungen und zum Landschaftsraum	++

Die ermittelten Auswirkungen basieren auf der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik aus dem Jahr 2011 sowie auf Erfahrungswerten.

3 Stadtplanerische Auswirkungen

Die Belange zu den stadtplanerischen Auswirkungen sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

	Belang	Einschätzung der Auswirkung (Kurzbeschreibung)	Bewertung ++ sehr gut + gut 0 wertneutral - ungünstig -- schlecht
3.1	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile	Städtebauliche Missstände werden beseitigt (Vorgabe von First-richtung, Dachform, u.Ä.), Neuordnung von Gewerbe und Wohnen	++
3.5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	Aufwertung der städtebaulichen Strukturen (Ortsbild), Eingriff in den Landschaftsraum im südlichen Geltungsbereich zum Außenbereich hin (Landschaftsbild), hier jedoch keine besonders erhaltenswürdigen Strukturen vorhanden	+

4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Die folgende Tabelle stellt die ökologischen, finanziellen und fiskalischen Auswirkungen auf die betroffenen Belange dar.

	Belang	Einschätzung der Auswirkung (Kurzbeschreibung)	Bewertung ++ sehr gut + gut 0 wertneutral - ungünstig -- schlecht
4.1	Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung	Voraussichtlich Wohneigentumsbildung im mittleren und niedrigen Preissegment, jedoch schon zum Großteil bebautes Areal	+
4.2	Beschränkung des Eigentums / Einschränkungen von Baurechten (Planungsschaden)	Heute besteht faktisch eine Gemengelage, Betriebe müssen WA-Werte weitestgehend einhalten, es sind keine weitergehenden Einschränkungen zu erwarten	0
4.3	Anforderungen an kostensparendes Bauen	Kostensparendes Bauen wird durch die Planung ermöglicht	+
4.8	Erhaltung, Sicherung, Schaffung von Arbeitsplätzen (inkl. Einzelhandel, Handel, Handwerk)	Ansiedlung nichtstörender Gewerbes wird weiter verfolgt	+
4.9	Aspekte des kommunalen Haushalts inkl. fiskalischer Gesichtspunkte	Bereits vollständig erschlossenes Baugebiet, keine weiteren Kosten für den kommunalen Haushalt erwartet	++

4.1 Auswirkungen auf die Grundstückswerte (Erhöhung von Grundstücksausnutzungen / Planungsschaden)

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist eine Veränderung der Grundstückswerte abzu-
sehen. Ein Großteil der derzeitigen Gewerbeflächen wird zu Wohnbauflächen und erfahren
damit eine enorme Wertsteigerung.

Die Ausnutzung der Grundstücke kann darüber hinaus deutlich erhöht werden. Dies ergibt
sich insbesondere aus der Erweiterung der Baugrenzen im Vergleich zur Urschrift des Be-
bauungsplans.

Planungsschäden treten nicht auf, da keine Verschlechterung der baulichen Ausnutzungen
und zulässigen Nutzungen zu erwarten sind.

4.2 Fiskalische Wirkungsanalyse

Das Baugebiet an der Armin-Knab-Straße ist bereits seit vielen Jahren bebaut. Die Kosten
für Erschließung und Herstellung von Grünstrukturen wurden damit bereits erbracht. Auf eine
fiskalische Wirkungsanalyse kann für die Änderung des Bebauungsplans verzichtet werden.

5 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die möglichen Auswirkungen auf die Infrastruktur werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

	Belang	Einschätzung der Auswirkung (Kurzbeschreibung)	Bewertung ++ sehr gut + gut 0 wertneutral - ungünstig -- schlecht
5.1	Post- und Telekommunikationswesen	Bereits erschlossenes und bebautes Gebiet, daher keine Auswirkungen erwartet	0
5.2	Versorgung, insb. mit Energie und Wasser	Bereits erschlossenes und bebautes Gebiet, daher keine Auswirkungen erwartet	0
5.3	Entsorgung, insb. Abwasser und Abfall	Bereits erschlossenes und bebautes Gebiet, daher keine Auswirkungen erwartet	0
5.4	Personenverkehr	Bereits erschlossenes und bebautes Gebiet, daher keine Auswirkungen erwartet	0
5.6	Mobilität der Bevölkerung inkl. ÖPNV und nicht motorisierter Verkehr / Vermeidung und Verringerung von Verkehr	Bereits erschlossenes und bebautes Gebiet, daher keine Auswirkungen erwartet	0

6 Weitere Auswirkungen

Weitere Auswirkungen, die von der Planung ausgehen können, sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

	Belang	Einschätzung der Auswirkung (Kurzbeschreibung)	Bewertung ++ sehr gut + gut 0 wertneutral - ungünstig -- schlecht
6.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Auflösung des Konflikts von Wohnen und Gewerbe, starke Emissionen durch Verkehr werden durch Auflagen bei Neu- und Umbau berücksichtigt	0
6.5	Städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen	Integriertes Handlungskonzept Siedlung sieht Standort Armin-Knab-Straße als Wohnstandort	++
6.6	Belange des Hochwasserschutzes	Keine Auswirkungen erwartet	0

IV Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ wird zum 1. Mal im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.

V Anhang

Anlagen:

1 Übersicht Flurstücke im Geltungsbereich

2 Pflanzliste

1 Übersicht Flurstücke im Geltungsbereich

5791, 5791/2, 5791/3, 5791/4, 5795, 5795/10, 5795/13, 5795/15, 5795/16, 5795/17, 5795/18, 5795/19, 5795/2, 5795/20, 5795/21, 5795/22, 5795/23, 5795/24, 5795/27, 5795/28, 5795/29, 5795/3, 5795/31, 5795/32, 5795/33, 5795/34, 5795/47, 5795/48, 5795/5, 5795/502, 5795/507, 5795/51, 5795/9, 5796, 5796/11, 5796/13, 5796/14, 5796/15, 5796/18, 5796/21, 5796/22, 5796/23, 5796/24, 5796/25, 5796/26, 5796/27, 5796/28, 5796/29, 5796/3, 5796/40, 5796/5, 5796/6, 5796/7, 5796/9, 5797, 5798/10, 5798/11, 5798/12, 5798/2, 5798/23, 5798/24, 5798/3, 5798/4, 5798/5, 5798/6, 5798/7, 5798/8, 5798/9, 5803/3, 5803/4, 5803/5, 5803/6, 5803/7, 5803/8

2 Pflanzliste

Folgende Arten, auch deren Sorten, werden im Bereich des Baugebiets und der Straßenräume zur Verwendung empfohlen:

Laubgehölze Hochstämme, StU 14-16 / Heister

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Elsbeere	Sorbus torminalis
Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergulme	Ulmus glabra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer compestre

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Faulbaum	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Hundsrose	Rosa canina

Obstbäume, Hochstämme, StU 12-14

Verwendung ortstypischer Obstbaumsorten, Wildobst sowie nichtfruchtende Obstsorten

Apfel:	Jakos-Fischer, Landsberger Renette, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Gold-parmäne, Jakob Lebel, Ananasrenette, Rote Sternrenette, Lohrer Rambour, Danziger Kant
Birne:	Gräfin von Paris, Gellerts Butterbirne, Alexander Lukas, Wildbirne (Pyrus communis), Pyrus colleryana
Zwetschge:	Fränkische Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge
Walnuss, Speierling	