

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52 „FUCHSGRABEN“ KITZINGEN

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB;
Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG

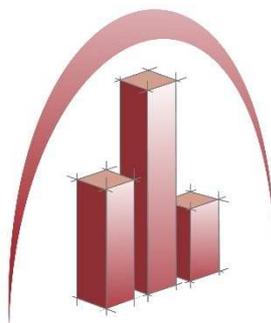
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Entwurf

Aufgestellt: 04.06.2021 / **Geändert: 02.12.2021**

Änderungsbeschluss vom: **12.11.2020**
Billigungsbeschluss vom:
Satzungsbeschluss vom:

Stadt Kitzingen am Main
Landkreis Kitzingen
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ **Bautechnik - Kirchner** ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Stadt Kitzingen
vertreten durch
1. Bürgermeister Stefan Güntner
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Tel.: 09321 / 20-0
Fax: 09321 / 20-2020

.....
Stefan Güntner
Oberbürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES	3
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2 Planungsauftrag	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	6
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	6
1.6 Luftbildausschnitt	7
1.7 Fachgutachten	7
1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	7
1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	8
1.9.1 Städtebau	8
1.9.1.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Kitzingen	8
1.9.1.2 Wohngebiet WA ₁ , Fl.Nr. 2735/2	9
1.9.1.3 Wohngebiet WA ₂ , Fl.Nr. 2677/7	9
1.9.2 Art der baulichen Nutzung	10
1.9.3 Maß der baulichen Nutzung	10
1.9.4 Bauweise, Baugrenzen	10
1.9.5 Eingrünung.....	11
1.9.6 Erschließung.....	11
1.10 Artenschutz	12
1.11 Bodenordnende Maßnahmen	12
1.12 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)	12
2 HINWEISE	13
2.1 Wasserwirtschaftliche Belange	13
2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange	13
3 EINGRIFFSREGELUNG	14
4 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG	14
4.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	14

Anlage: 47. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan

(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Fassung vom 04.06.2021)

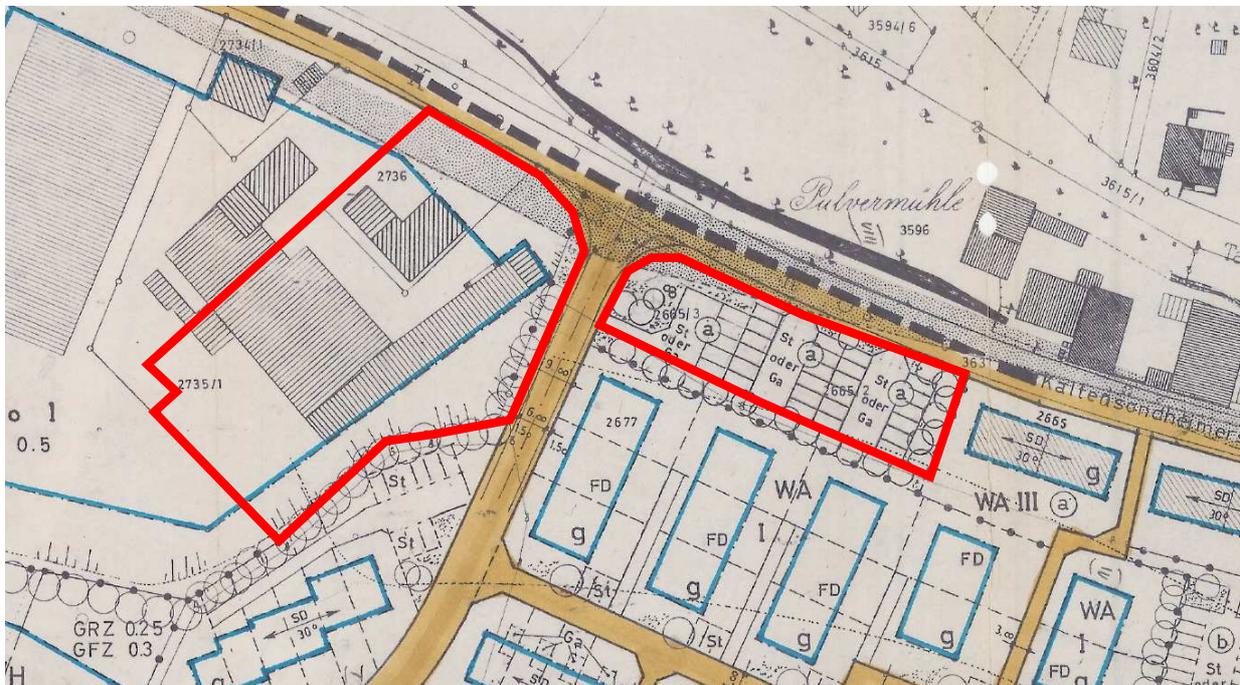


1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2735/2 der Gemarkung Kitzingen, soll auf der Grundlage einer städtebaulichen Anfrage durch eine Projektentwicklungsgesellschaft, neues Wohnraumangebot für das Stadtgebiet von Kitzingen geschaffen werden. Zusätzlich möchte die Stadt Kitzingen, ebenfalls aufgrund der Anfrage eines Investors, auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 2677/7 der Gemarkung Kitzingen, das bestehende Angebot für Sozialen Wohnungsbau erweitern.

Beide Areale sind räumlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“¹ der Stadt Kitzingen, der bereits fünfmal geändert wurde. Dieser setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO² sowie Stellplätze fest. Aktuell befinden sich auf den Grundstücken eine Gewerbebrache sowie Parkstände mit Grünflächen.



Planauszug Bebauungsplan Nr. 52 „Fuchsgraben“³ (mit Kennzeichnung Änderungsflächen)

Die städtebaulichen Vorhaben erfordern in den abgegrenzten Bereichen, die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan muss deshalb seiner 6. Änderung unterzogen werden. Da die Standortvoraussetzungen für eine Innenentwicklung vorliegen, ist das beschleunigte Änderungsverfahren nach § 13a BauGB⁴ vorgesehen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen wird im Wege der Berichtigung angepasst (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

¹ Bebauungsplan Nr. 52 „Fuchsgraben“ der Stadt Kitzingen, i.d.F. seiner letzten Änderung

² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), 1. Abschnitt – Art der baulichen Nutzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, **zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021**

³ Quelle: Stadtbauamt Kitzingen

⁴ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, **zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021**



1.2 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am **12.11.2020** den Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ gefasst.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom **17.06.2021** wurde der Planentwurf vom Stadtrat Kitzingen anerkannt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bauleitplanung

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“, soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der geplanten Wohngebäude geschaffen werden. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden ist (sog. qualifizierter Bebauungsplan).

Die seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzte Mischgebietsgrundstück, welches seit Jahren brachliegt, soll für eine Weiternutzung als Allgemeines Wohngebiet vorbereitet werden. Auf einem benachbarten Areal soll der soziale Wohnungsbau gefördert werden.

Durch beide Vorhaben ist eine der Stadtentwicklung zuträgliche Nutzung an dieser Stelle des Stadtgebietes möglich.

Die Festsetzungen zu Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung im Bereich der derzeitigen Gewerbebrache Fl.Nr. 2735/2, orientieren sich an einem konkreten Projektvorschlag.

Der bestehende Bebauungsplan weist bereits WA-Flächen für mehrgeschossige Gebäude aus, auf denen Sozialwohnungen errichtet wurden. Die Nutzung soll, mit max. II-geschossigen Gebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 2677/7, bis zum Winterleitenweg ausgedehnt werden.

Die Investoren werden auf der Grundlage von mit der Stadt Kitzingen abgestimmten städtebaulichen Verträgen, zur Realisierung der Vorhaben verpflichtet.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan *„im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“*

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird durch die beiden Vorhaben nicht erreicht.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung⁵ oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des

⁵ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021



Bundes-Immissionsschutzgesetzes⁶ zu beachten sind.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht.

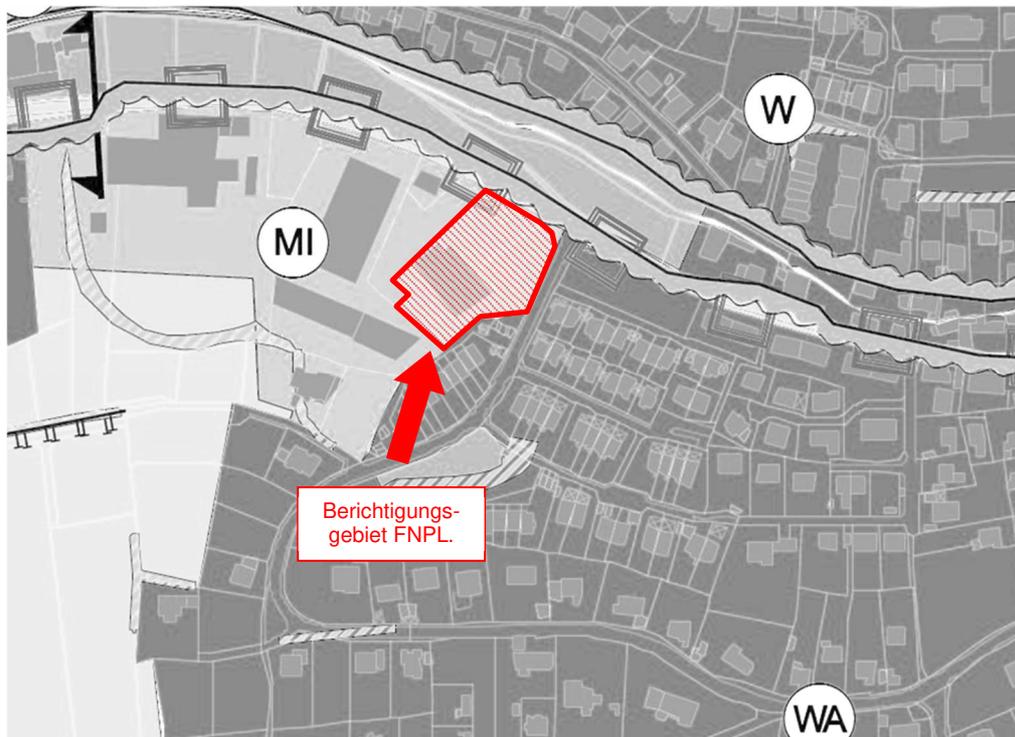
Es handelt sich zudem um die städtebauliche Planung, welche „der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum“ dient (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass auch Ausgleichsflächen für die Flächeninanspruchnahme nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Flächennutzungsplan

Für die angestrebte Nutzungsart im vorliegenden Änderungsgebiet, ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA-Gebiet) gemäß § 4 BauNVO erforderlich. Im städtischen Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 2735/2 als Mischgebiet (MI) dargestellt, das Grundstück Fl.Nr. 2677/7 ist bereits als WA-Gebiet enthalten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“



Planansatz FNP der Stadt Kitzingen⁷

Durch das in Bezug auf die Gesamtgröße des Stadtgebietes Kitzingen untergeordnete Siedlungsvorhaben, werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine sinnvolle und geordnete Bebauung des aktuell ungenutzten Grundstücks und wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Durch das Vorhaben ergibt sich die Möglichkeit zur

⁶ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021

⁷ Quelle: Stadtbauamt Kitzingen



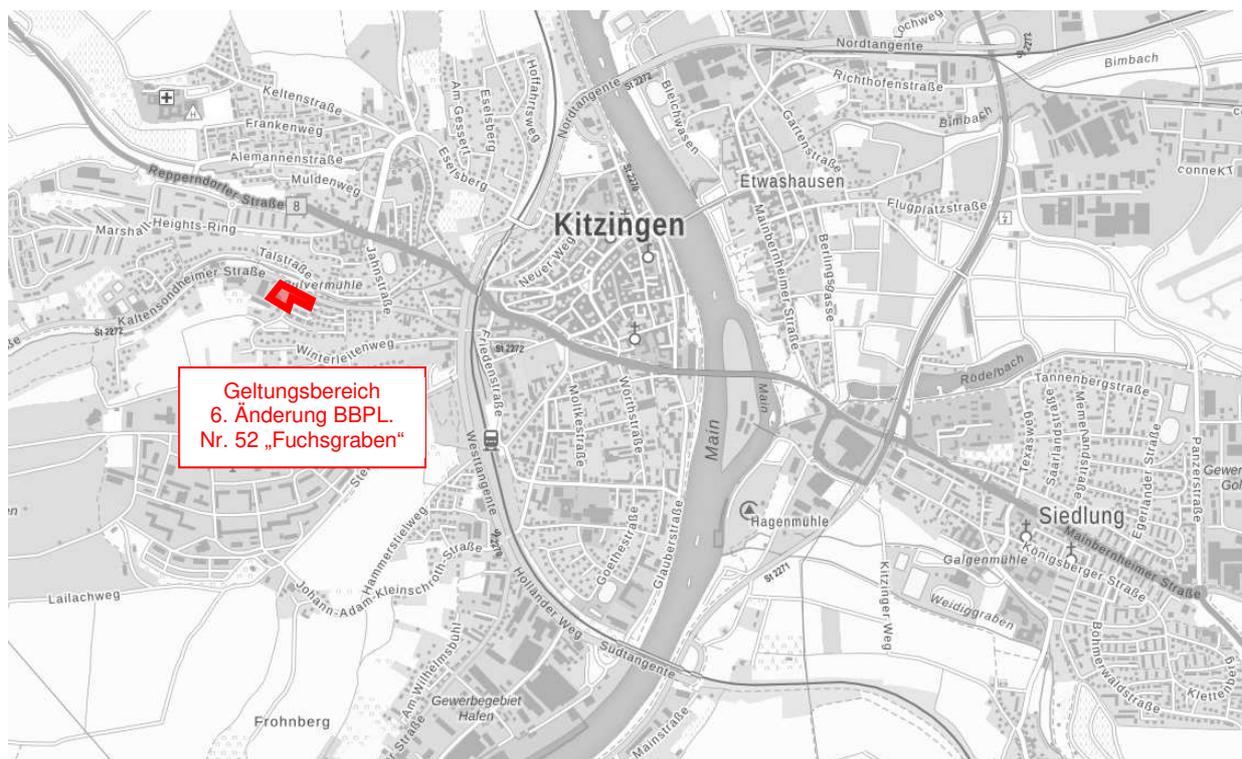
Nachverdichtung des Stadtgebietes. Insgesamt ist die Planung der Weiterentwicklung und Attraktivität der Stadt Kitzingen zuträglich.

Der städtische Flächennutzungsplan wird durch Planbeilage (Anlage Begründung) im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, im Wege der Berichtigung, ohne eigenes Verfahren angepasst (= 47. Änderung).

1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

- Größe: 5.705 m²
Lage: Baugebiet „Fuchsgraben“ in Kitzingen, entlang Kaltensondheimer Straße (St 2272), beidseitig der Einmündung Winterleitenweg, Geländehöhen von ca. 202 – ca. 208 m ü. NHN
Gemarkung: Kitzingen
Grundstücke: Fl.Nr. 2677/7 und 2735/2
Bestehende Nutzung: Gewerbebrache mit Außenanlagen und Zufahrt sowie Stellplatzanlage mit Grünflächen, teil Baum-/Strauchbewuchs,
Geplante Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) für max. II-geschossige Wohngebäude, Erschließungsstraße, **Stellplätze**

1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte⁸

⁸ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte⁹

1.7 Fachgutachten

Das bestehende Gewerbegebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 2735/2 wird zur Realisierung des dort vorgesehenen Wohnareals abgebrochen. Im März 2021 wurde das Gebäude auf das Vorhandensein besonders geschützter Arten geprüft, um eine Einschätzung zur Betroffenheit des speziellen Artenschutzes treffen zu können. Der Befund wurde in einem Begehungsprotokoll dargelegt und steht als Bewertungsgrundlage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Verfügung. Das Gutachten ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und den Unterlagen beigelegt.

⇒ Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Nachweis zur Nichtbeeinträchtigung besonders geschützter Arten, Herr Christian Söder, Naturgeflatter, Kitzingen, Protokoll vom 06.03.2021

1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Grundsatz A II 2.2 RP¹⁰ liegt die Stadt Kitzingen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, da es sich um einen der am schwächsten strukturierten Bereiche der Region handelt.

Als Ausgleich für den Teilabzug der amerikanischen Streitkräfte und zur Stärkung des strukturschwachen Raumes im Osten der Region, soll Kitzingen als Arbeitsplatzschwerpunkt gestärkt werden. Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Region eine ausgewogene Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten der einzelnen Teilräume gewährleistet sein muss. Die Ziele zur großräumigen Verteilung der Siedlungstätigkeit der Region tragen diesen Erfordernissen Rechnung (zu Ziel 1.2 RP2).

Die Stadt Kitzingen befindet sich aufgrund der Konversionsproblematik, mit allen ihren Folgen, in einer besonders schwierigen Lage. Mit der offiziellen Verabschiedung der Amerikaner hat die Stadt etwa ein Viertel ihrer Bevölkerung und eine

⁹ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

¹⁰ Regionalplan der Region Würzburg (2) des Regionalen Planungsverbandes Würzburg, Stand 17. Oktober 2017



Vielzahl von Arbeitsplätzen verloren. Daraus ergeben sich weitreichende Konsequenzen, insbesondere für Quantität und Qualität des Arbeitsplatzangebots, für die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen, für die ortsansässige Kaufkraft oder für den Wohnungsmarkt.

Die Stadt Kitzingen sieht deshalb für die Wohnbauvorhaben grundsätzlichen Bedarf gegeben. Das Vorhaben des Investors bietet der Stadt Kitzingen eine ideale Möglichkeit, dem im gesamten Stadtgebiet von Kitzingen bestehenden Wohnraumbedarf zu entsprechen. Am Standort soll ein modernes Wohnangebot entstehen, das den Wohnungssuchenden zur Verfügung gestellt werden kann.

Durch das vergrößerte Angebot für Flächen zum sozialen Wohnungsbau auf dem Nachbarareal, wird der örtlichen Nachfrage hierfür entsprochen.

Die Stadt Kitzingen wird im Regionalplan als „Mittelzentrum“ geführt. Weiterhin wird die Stadt Kitzingen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Die städtebauliche Neuplanung des Plangebietes unterstützt somit die raumordnerischen Festlegungen und Grundsätze. **Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme der Regierung von Ufr., entspricht das Vorhaben den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zur Innenentwicklung.**

1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.9.1 Städtebau

1.9.1.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Kitzingen

Die Stadt Kitzingen hat im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogrammes ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung erarbeiten lassen¹¹.

Kitzingen verfügt mit seiner Landschaft, seinem differenzierten Wohnangebot, den Potenzialflächen und der hohen Lebensqualität, über gute Entwicklungspotenziale als Wohnstandort. Die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen sind begrenzt, weswegen neue Potenziale erschlossen werden müssen.

Die Innenstadt, in der sich alle Themenbereiche der Stadtentwicklung überlagern (Wohnen, Handel, Verkehr, Kultur, etc.) ist für die Außenwirkung von Kitzingen und die Ausnutzung von Synergien von entscheidender Bedeutung. Aufgrund funktionaler und gestalterischer Mängel, sowie ungenutzter Potenziale ergibt sich für diesen Bereich ein hoher Aufwertungsbedarf.

Vor dem Hintergrund eines zunehmenden interkommunalen Wettbewerbs um Einwohner und Arbeitsplätze, muss im Rahmen einer integrierten Entwicklungsstrategie ein vielseitiges und zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot geschaffen werden. Potenzielle Konversionsobjekte sind dabei marktverträglich zu integrieren.

Ebenfalls sollen Investoren und Dritte dabei unterstützt werden, die angesprochenen Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu erreichen, da die Ergebnisse ebenfalls der Stadt zugutekommen. Die Stadt Kitzingen kann Private insoweit bei Projektvorschlägen unterstützen, dass sie die Planungsvorbereitung und die Baurechtschaffung ermöglicht und beratend zur Seite steht.

Die Stadt Kitzingen führt die Bauleitplanung durch, um dem aktuellen Wohnbedarf zu entsprechen. Die Ziele stehen im Einklang mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept und verbessert die Wohnsituation in der Stadt; zeitgleich wird eine aktuell, teils

¹¹ Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Von der Garnisons- zur Innovationsstadt", Stadt Kitzingen, Dezember 2006



ungenutzte Fläche revitalisiert und einer Wohnnutzung zugeführt. Im Rahmen der Vorgehensweise wird den Zielsetzungen und Empfehlungen des ISEK entsprochen.

1.9.1.2 Wohngebiet WA₁, Fl.Nr. 2735/2

In Kitzingen bestehen Angebotslücken für Grundstücke, welche für eine Wohnbebauung geeignet sind. Durch die geplante Aufteilung des Areals in 8 kleinere Grundstücke, geeignet für Wohnbebauung mit Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern, soll eine Weiternutzung des Grundstückes, welches seit Jahren brachliegt, ermöglicht werden.

Die geplante Erschließung des WA-Gebietes, erfolgt in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg sowie dessen Zustimmung, durch eine interne Erschließungsstraße mit Anbindung an die Kaltensondheimer Straße.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der räumlichen und baulichen Struktur des bestehenden Bebauungsplanes „Fuchsgraben“.

Zulässig sind Gebäude, deren Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 nicht überschreiten darf und deren Geschossflächenzahl (GFZ) nicht höher als 0,8 ist. Es sollen bis zu max. 2 Vollgeschosse zugelassen werden. **Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die Baugrundstücke des WA₁-Gebietes gilt die offene Bauweise (allseitig Grenzabstand).**

Für Haupt- und Nebengebäude ist eine Dachneigung von 22° - 45° zulässig. Ermöglicht wird die Errichtung von Sattel-, Walm- und Flachdächern, wobei auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung verzichtet wird.

Aufgrund der westlich vorhandenen Gewerbenutzung und der Lage an der Kaltensondheimer Straße (St 2272), werden schallschutzoptimierte Grundrisse empfohlen, bei denen die Fenster von Schlafräumen auf den von den Lärmquellen abgewandten Seiten orientiert werden, oder alternativ Schallschutzfenster verbaut werden sollten.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird innerstädtische Wohnbebauung sichergestellt, ohne neues Bauland ausweisen zu müssen. Ein brachliegendes, ehemals gewerblich genutztes und unansehnliches Grundstück, wird in attraktives Wohngebiet umgenutzt und sichert der Stadt Kitzingen dadurch die Möglichkeit neue Bürger und Steuerzahler zu gewinnen. Zudem erhöht es die Wohnqualität für die Anwohner im Winterleitenweg, wenn dieses Areal wohnbaulich und nicht gewerblich genutzt wird.

1.9.1.3 Wohngebiet WA₂, Fl.Nr. 2677/7

Die Stadt Kitzingen übernimmt vielfältige Aufgaben zur Wohnraumversorgung, und ist im Rahmen ihrer Planungshoheit auch besonderem Siedlungsdruck für bezahlbarem Wohnraum ausgesetzt. Hier hat sich aktuell dringender Handlungsbedarf eingestellt. Bezahlbarer Wohnraum im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus wurde in den vergangenen Jahren nicht mehr geschaffen, da die Förderungsbedingungen des Staates unzureichend waren. Geschosswohnungsbau ist fast ausschließlich in Händen von Bauträgern, die ausschließlich marktorientiert agieren. In der Stadt Kitzingen besteht dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Familien und Einfachstwohnungen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, diesen Mängeln abzuhelpen. **Der Bedarf wurde in Vorgesprächen mit dem Fördergeber (Regierung von Ufr.) mitgeteilt. Im WA₂-Gebiet sollen 20 Wohneinheiten durch Geschosswohnungsbau entstehen. Im westlichen Grundstücksbereich werden Stellplätze ausgewiesen, zusätzlich soll unter dem neuen Gebäudekomplex eine Tiefgarage errichtet werden. Verbleibender Stellplatzbedarf wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 2664/2 gedeckt, welches ebenfalls Geschosswohnungsbau dient.**

Da östlich angrenzend bereits entsprechende Gebäude errichtet wurden, sollen in Anlehnung an die hierfür bereits bei der Aufstellung des Ur-Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen, zusätzliche Flächen bereitgestellt werden. Zugelassen wird eine Bebauung mit max. II-geschossigen Gebäudekomplexen in Satteldachbauweise (30° Dachneigung). Die Gebäude sind in der Flucht der Gebäudezeilen östlich, mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die



Situierung der Baukörper wird über die Festsetzung eines Baufensters, sowie einer Hauptfirstrichtung städtebaulich gesteuert.

Die Zuwegung ist über die Kaltensondheimer Straße (**Hauszugänge und Tiefgaragenzufahrt sowie den Winterleitenweg (Zufahrt Stellplätze)**) sichergestellt. **Zur optischen Abschirmung werden randlich Heckenpflanzgebote festgesetzt.**

1.9.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB, soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen begründet werden, um einer planvollen Innenentwicklung zu entsprechen.

Die bisherige Gewerbenutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2735/2, wurde bereits vor Jahren aufgegeben, sodass das Grundstück brachliegt. Geplant ist die Entwicklung eines kleinen, verkehrsberuhigten Wohnareals. Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 2677/7 errichtete Stellplatzanlage, soll zur Bedarfsdeckung für günstigen, mehrgeschossigen Wohnungsbau, weichen. Die westlich angrenzende Gebäudezeile kann am Standort hierfür weitergeführt werden.

Für die angestrebte bauliche Nutzung wird zukünftig Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der Planungsziele wird für das WA₂-Gebiet bestimmt, dass dort ausschließlich Geschosswohnungsbau im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichtet werden darf.

- vgl. Buchstabe B, Ziffer 1.1 **und 1.1.1** der Bebauungsplanfestsetzungen

1.9.3 Maß der baulichen Nutzung

Für **beide Gebiete** wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 die zulässige Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Damit lassen sich die geplanten Gebäude realisieren.

Als Geschoßflächenzahl (GFZ) wird unter Berücksichtigung der max. II-geschossigen Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese liegt damit unter der Obergrenze von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete.

In der Gesamtbetrachtung stellen sich für beide Vorhabengrundstücke ein Maß der baulichen Nutzung dar, welches sowohl den üblichen, als auch den spezifischen städtebaulichen Maßstäben für WA-Gebiete gerecht wird. Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch die künftige Bebauung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden bzw. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

1.9.4 Bauweise, Baugrenzen

In beiden Arealen werden zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen Baugrenzen festgesetzt.

Im WA₁-Gebiet gilt für die Baugrundstücke die „offene“ Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, in der Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen.

Im WA₂-Gebiet werden zur Fortführung der bestehenden Gebäudezeilen **im Osten**, die Baugrenzen zur Einhaltung von Gebäudeflucht und Gebäudetiefe festgelegt.



Hier wird die „abweichende“ Bauweise festgesetzt, um eine Bebauung mit zusammenhängenden Gebäudekomplexen oder Hausgruppen sicherzustellen. **Es wird bestimmt, dass zwar die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen, jedoch die Gebäudelänge max. 54 m nicht überschreiten darf.**

Bezüglich der **von Bebauung frei zu haltenden** Abstandsflächen, gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Art. 6 der BayBO¹².

1.9.5 Eingrünung

Baum- und Gehölzbestände, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Baugrenzen liegen, müssen aufgrund der Bautätigkeiten gerodet werden.

Zur inneren Durchgrünung **sowie zur Abschirmung** werden für beide Änderungsflächen private, flächen- bzw. standortgebundene Pflanzgebote für Laubbäume **und Sträucher** festgesetzt. Danach ist **im WA₁-Gebiet** je 150 m² Grundstücksfreifläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. **Für das WA₂-Gebiet ergehen aufgrund der beengten Verhältnisse, Pflanzgebote für 3 m breite Hecken entlang der Kaltensondheimer Straße sowie entlang dem Unteren Fuchsraben.** Die sonstigen Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Über die Gehölzpflanzungen ist eine optische Einbindung der künftigen Gebäude in das unmittelbar wahrnehmbare Stadtbild möglich. Gleichzeitig dienen die Gehölze der Gliederung der Areale und deren Beschattung.

1.9.6 Erschließung

Innerhalb der an die Änderungsgrundstücke angrenzenden öffentlichen Flächen, sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Ein Anschluss der neu entstehenden Wohnareale ist gewährleistet und möglich.

Die straßenbauliche Andienung des WA₂-Gebietes ist über die Kaltensondheimer Straße **und den Winterleitenweg** gewährleistet.

Die Zufahrt zum WA₁-Gebiet, erfolgt durch den Ausbau einer befestigten **Privatstraße** (Ausbaubreite 7,50 m). Die Anbindung an die übergeordnete Kaltensondheimer Straße (St 2272), wurde im Vorfeld mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abgestimmt (StBA Würzburg). **An der Einmündung müssen Sichtflächen von 3 x 70 m von Bebauung und Bewuchs freizuhalten. Diese wurden im Planentwurf eingetragen.** Die Erschließungsstraße sowie der Wendehammer ist für Lkw nicht oder nur eingeschränkt nutzbar, wobei sie im Hinblick auf Abmessungen und Tragfähigkeit für Rettungsfahrzeuge und Lieferverkehr ausgelegt ist.

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser, wird aus den im öffentlichen Bereich vorhandenen Leitungsnetz sichergestellt. Gleiches gilt für die Strom- und Gasversorgung, sowie die Fernmeldekommunikation. Für die hierzu notwendigen Arbeiten muss sich der Bauherr mit den jeweiligen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen.

Die abwassertechnische Entsorgung des Wohngebietes, ist über einen Neuanschluss an den best. Mischwasserkanal vorgesehen.

Um das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, soll das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser, nach Möglichkeit über ein getrenntes Leitungsnetz der örtlichen Versickerung oder unterirdischen Zisternen zugeführt werden, die mit einem

¹² Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021



Überlauf an das öffentliche Entwässerungsnetz zu versehen sind.

Eine Gebietsentwässerung im Trennsystem ist nicht möglich. Über die beiden Vorhabenflächen des Bebauungsplanes, soll eine Gewerbebrache revitalisiert sowie eine Bebauungslücke nachverdichtet werden. Somit können aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der örtlichen Gegebenheiten, klassische Rückhaltemaßnahmen über Regenteiche oder Regenbecken nicht verwirklicht werden. Die beplanten Areale sind in der hydrodynamischen Kanalnetz- und Schmutzfrachtberechnung für die Stadt Kitzingen enthalten. Insofern sind Kanalisation und Kläranlage ausreichend bemessen.

1.10 Artenschutz

Das im WA₁-Gebiet vorhandene Gewerbegebäude wird zur Realisierung des Wohnareals abgebrochen. Um die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten, wurde am 06.03.2021 eine naturschutzfachliche Bewertung durch einen Biologen durchgeführt. Das Begehungsprotokoll ist den Bebauungsplanunterlagen als verbindlicher Bestandteil beigefügt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den geplanten Gebäudeabriss keine besonders geschützten Arten betroffen bzw. beeinträchtigt werden.

In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung aufgenommen, nach der die Bauarbeiten einzustellen sind, sofern in diesem Rahmen gebäudebrütende Vögel oder Nistplätze angetroffen werden.

1.11 Bodenordnende Maßnahmen

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

Alle benötigten Grundstücke stehen für eine Nutzung bzw. Bebauung gemäß dem Bauleitplanentwurf zur Verfügung. Die künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Neuvermessung gebildet.

1.12 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- 1) Landratsamt Kitzingen (Bauen und Planungsrecht, Untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Kreisstraßenverwaltung, Wasserrecht, Bodenschutz, ÖPNV, Kommunale Abfallentsorgung, Kindertagesaufsicht, Gesundheitsamt)
- 2) Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- 3) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 4) Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- 5) Staatliches Bauamt Würzburg
- 6) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen
- 7) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 8) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- 9) Handwerkskammer für Ufr., Würzburg
- 10) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 11) Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- 12) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Würzburg



- 13) PLEdoc GmbH, Essen
- 14) Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Würzburg
- 15) N-ergie Netz GmbH, Nürnberg
- 16) LKW – Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
- 17) Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- 18) Ferngas Nordbayern GmbH, Nürnberg
- 19) Stadt Kitzingen, SG 60, Bauverwaltung
- 20) Stadt Kitzingen, SG 63, Tiefbau
- 21) **Stadtbrandinspektor, FFW Stadt Kitzingen**
- 22) Benachbarte Kommunen: Stadt Dettelbach, Stadt Mainbernheim, Stadt Marktsteft, Stadt Ochsenfurt, Markt Großlangheim, Markt Schwarzach a.M., Gemeinde Albertshofen, Gemeinde Biebelried, Gemeinde Buchbrunn, Gemeinde Mainstockheim, Gemeinde Rödelsee, Gemeinde Sulzfeld a.M.

2 HINWEISE

2.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Für die beplante Fläche kein ist kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind unzulässig. Bei hohen Grundwasserständen sind für Unterkellerungen Bauweisen zu wählen, die dies unterbinden (z.B. wasserdichte Wannen).

Es ist im Rahmen der Baumaßnahmen darauf zu achten, dass Fremdwasser (z.B. Quell-, Drainage- und Schichtwasser) nicht dem Mischwasserkanal zugeleitet wird.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Bei einer Versickerung ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.

Wasserrechtliche Genehmigungen (z.B. für Sickerbauwerke), müssen vom Bauherrn oder jeweiligen Grundstückseigentümer eingeholt werden.

Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Im Rahmen der Realisierung sollte überprüft werden, ob bei der Gestaltung der Außenanlagen auf Asphalt verzichtet und stattdessen eine Pflaster- oder Schotterbauweise Verwendung finden kann.

2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Im Planumfeld befinden sich lärmintensive Nutzungen (Kaltensondheimer Straße, Gewerbe). Der auf dem Nachbargelände zum WA₁-Gebiet vorhandene, und genehmigungskonform errichtete Dachdecker-Betrieb genießt Bestandsschutz. Emissionsschutzrechtliche Einschränkungen des Betriebes sind in Folge der geplanten Wohnbebauung nicht veranlasst.

Um Konfliktpotenziale zusätzlich zu minimieren, wird empfohlen die Baukörper mit schallschutzoptimierten Grundrissen auszuführen. Entsprechend sollten sich ab dem



Erdgeschoss bei allen Wohngebäuden die Fenster der Schlafräume auf der von den Lärmquellen abgewandten Seite orientieren. Alternativ wird der Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen.

3 EINGRIFFSREGELUNG

Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes durch Überbauung und Versiegelung ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig.

Auf die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird folglich verzichtet.

Über die grünordnerischen Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz minimiert.

4 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, sind negative Umweltauswirkungen durch die Neuordnung des Areals nicht zu erwarten. Maßgebende bzw. negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter können nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen bzw. minimiert werden.

Die grundsätzlich relevanten Umweltauswirkungen begründen sich durch die zu erwartende Bodenversiegelung im privaten und öffentlichen Grundstücksbereich. Diesen wird durch die grünordnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes soweit als möglich begegnet.

In der Gesamtschau ist eine umweltverträgliche Realisierung der Änderungsgebiete möglich.

4.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVP, gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m² überbaubare Grundfläche, eine Allgemeine Vorprüfungspflicht für den Einzelfall, sofern dieses im bisherigen Außenbereich errichtet wird. Gleiches gilt gemäß Nr. 18.8, Anlage 1, für den Bau eines Vorhabens, für das in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, soweit der Prüfwert erreicht wird.

Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch die geplanten Wohnareale nicht erreicht (ca. 5.245 m² x 0,4 GRZ = ca. 2.098 m²).

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

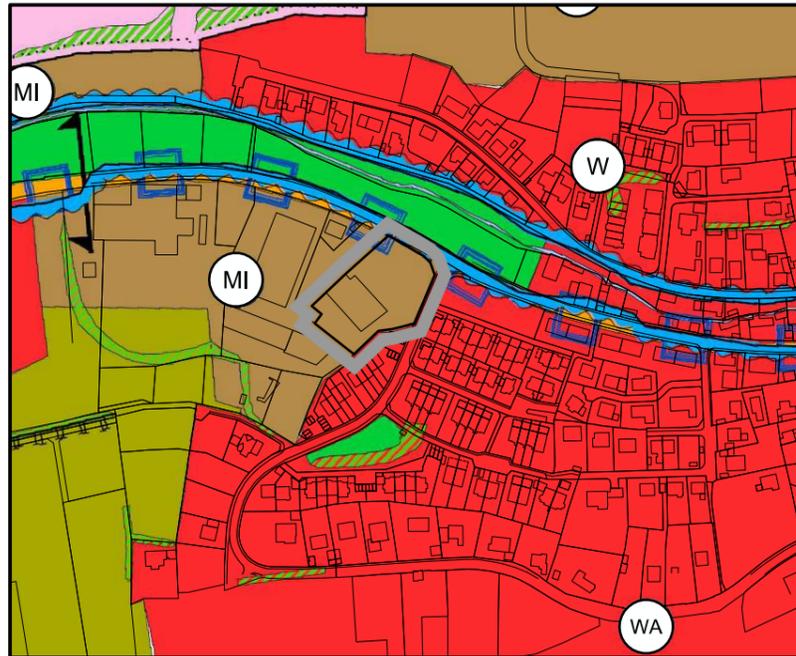


Anerkannt: Stadt Kitzingen
Stefan Güntner (Oberbürgermeister)

ANLAGE BEGRÜNDUNG:

Anlage: Planentwurf 47. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan

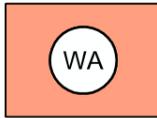
Flächennutzungsplan in der Fassung seiner letzten Änderung



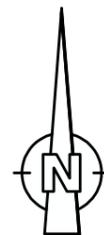
Berichtigung (47. Änderung) des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet
- 1.2  Verkehrsflächen
- 1.3  Berichtigungsbereich

M. 1 / 5000
Stand Plangrundlage DFK Juni 2021



KITZINGEN

**BERICHTIGUNG (47. ÄNDERUNG)
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER STADT KITZINGEN**

IN VERBINDUNG MIT DER
6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 52 "FUCHSGRABEN"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom **12.11.2020** die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

2. Die Stadt Kitzingen hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben", die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen.

Kitzingen, den

.....
Stefan Güntner (Oberbürgermeister)

(Siegel)

3. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Kitzingen, den

.....
Stefan Güntner (Oberbürgermeister)

(Siegel)

Anlage zur Begründung der 6. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 52 "Fuchsgraben"

Entwurf

PLANVERFASSER:



Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerfenbach
Tel. 09725 / 89493-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 04.06.2021 Angepasst: 02.12.2021

M. 1 / 5000