



**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

zur Aufhebung des Bebauungsplans

Nr. 21 „Am Eherieder Mühlbach“

der Stadt Kitzingen

19.06.2019

1. Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Die vorgenannte Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Eherieder Mühlbach“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 06.07.2019 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4) sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 3 und § 4 BauGB).

Der in Kraft getretenen Satzung ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu erstellen sowie die Gründe darzulegen, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1.1 Standort / Geltungsbereich

Der Gebietsumgriff erfasst 75 Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 7,4 ha, davon teilweise Verkehrsfläche und öffentlicher Raum. Das Gebiet grenzt westlich unmittelbar an das Innenstadtdreieck an und wird von der Bahntrasse getrennt. Das Gebiet ist durch folgende Straßen umgrenzt. Norden: Reppendorfer Straße (B8); Süden: Kaltensondheimer Straße; Osten: Schützenstraße; Westen: Jahnstraße.

Im Geltungsbereich liegen folgende (Teil-)Flurstücke der Gemarkung Kitzingen:

2033/1	3616	3619	3622	3622/2	3622/6	3623/2
3623/3	3624	3624/2	3624/3	3625	3626	3626/2
3626/3	3626/4	3626/5	3626/6	3626/52	3627	3628
3628/2	3628/3	3628/4	3629	3630	3631	3631/2
3631/4	3632	3632/1	3633	3633/2	3633/3	3633/4
3633/5	3633/6	3634	3634/1	3634/2	3634/3	3636
3636/3	3636/4	3636/5	3636/6	3636/7	3636/11	3637
3637/6	3646	3646/1	3646/2	3647	3649	3649/1
3649/2	3650	3651/2	3652	3652/2	3652/3	3652/4
3652/5	3653/3	3654/3	3654/4	3654/5	3654/6	3654/7
3654/10	3654/11	3655/5	3655/8	3656		

Der räumliche Geltungsbereich ist im abgebildeten Lageplan dargestellt:



1.2 Planungsanlass und Zielsetzung

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplans Nr. 21 „Am Eherieder Mühlbach“ vor, der am 13.06.1970 in Kraft getreten ist. Dieser wurde bisher nicht geändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans waren nicht mehr zeitgemäß und spiegeln die tatsächliche Bebauung nicht wider. Außerdem ist die tatsächliche verkehrliche Erschließung abweichend zur Planzeichnung erfolgt. Es wurden für einige Bauvorhaben in der Vergangenheit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Diese Tatsachen führten zu Konflikten in Baugenehmigungsverfahren.

Eine Überplanung des Gebiets wurde als nicht notwendig erachtet. Der Bebauungsplan hat seine Aufgabe gem. § 1 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch die nahezu vollständige Bebauung bereits erfüllt. Die Aufhebung stand nicht im Widerspruch zu einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Gebiets. Nach der Aufhebung wird sich die Bebauung nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richten, wonach eine Bebauung dann zulässig ist, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Schlussendlich wird mit der Aufhebung des Bebauungsplans die zeitgemäße Weiterentwicklung des Gebiets ermöglicht und gleichzeitig das Baugenehmigungsverfahren erleichtert.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Aufhebung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Bestandssituation:

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Bundesstraße B8 und der Kaltensondheimer Straße und wird im Westen von der Jahnstraße und im Osten von der Schloßstraße begrenzt. Das Areal ist vollständig entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 bebaut.

Die Bebauung ist inhomogen mit einem Mischgebiet mit Anteilen an Gewerbe am Nord- und Ostrand sowie einem Allgemeinen Wohngebiet mit vielgestaltiger Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Gärten und einigen Wohnblöcken auf der zentralen Fläche. Im Nordwesten befindet sich ein Sportgelände mit einem großen Rasensportplatz. Das Gebiet wird vom Eherieder Mühlbach in einem begradigten, stark eingetieften Bachbett durchflossen, bevor er kurz oberhalb der Nordtangente im Mündungsbereich eingedolt ist. Im Bereich der Gewerbeflächen und des Geschößwohnungsbereichs herrscht ein hoher Versiegelungsgrad vor mit ausgedehnten Parkplätzen und Lagerflächen etc.

Die privaten und öffentlichen Freiflächen sind ebenso vielgestaltig wie die Bebauung. Besonders entlang des Bachs und zur Eingrünung des Sportplatzes gibt es einige großkronige, alte Laubbäume. Innerhalb der Gärten nehmen Koniferen einen recht hohen Anteil ein, aber auch alte Obstbaum-Hochstämme sind eingestreut vorhanden.

Vereinzelt werden Grundstücke aktuell wenig genutzt bzw. sind aufgelassen. Dies gilt für eine Gärtnerei sowie für wenige Einzelgärten innerhalb des Wohngebietes.

2.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB)

Im Fall der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Eherieder Mühlbach“ wurde die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – soweit erforderlich – vollständig im Rahmen des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans vorgenommen.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist bereits bebaut und erschlossen. Künftige bauliche Veränderungen durch Umbau, Abriss und anschließendem Neubau oder Nachverdichtung sind nur im begrenzten im Maß der bestehenden Bebauung möglich.

Der gesamte Geltungsbereich ist entsprechend der Festsetzungen von 1970 bebaut und erschlossen. Insgesamt herrscht ein hohes Maß an Versiegelung vor, besonders im Bereich der gewerblichen Nutzung und des Geschößwohnungsbaus. Da durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten, werden auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

2.2 Schutzgut Fläche

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.05.2018:

Die Fläche des Geltungsbereichs ist bereits bebaut und erschlossen. Künftige bauliche Veränderungen durch Umbau, Abriss und anschließendem Neubau oder Nachverdichtung sind nur im begrenzt im Maß der bestehenden Bebauung möglich. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche können ausgeschlossen werden. Es entsteht kein zusätzlicher Flächenverbrauch.

2.3 Schutzgut Boden

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.05.2018:

Der gesamte Geltungsbereich ist entsprechend der Festsetzungen von 1970 bebaut und erschlossen. Insgesamt herrscht ein hohes Maß an Versiegelung vor, besonders im Bereich der gewerblichen Nutzung und des Geschößwohnungsbaus. Auch die unverbauten Freiflächen und das Sportgelände weist ausschließlich durch Auf- und Abtrag bzw. gärtnerische Nutzung anthropogen überformte Böden auf. Das Schutzgut Boden ist daher nur von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt zu keiner erheblichen Verschlechterung des Schutzgutes Boden. Es ist höchstens eine geringe Nachverdichtung der Bebauung möglich im bereits vollständig bebauten Geltungsbereich möglich.

2.4 Schutzgut Wasser

Stellungnahme vom 28.05.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sowie vom 02.04.2019 im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) des Landratsamtes Kitzingen:

Stellungnahme:

„Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Der Eherieder Mühlbach wird in die Kulisse der Risikogewässer aufgenommen. Eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg sollte eingeholt werden.

Untere Naturschutzbehörde

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes besteht Einverständnis, wenn die Vorgaben in naturschutz- und artenschutzrechtlicher Hinsicht, also in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht, beachtet werden.“

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise des Landratsamtes Kitzingen wurden zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben in natur- und artenschutzrechtlicher Hinsicht werden beachtet.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde in die Beteiligung einbezogen.

Stellungnahme vom 28.05.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sowie vom 07.05.2019 im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg:

Stellungnahme:

„Künftige Bauvorhaben im Bereich der Aufhebungen werden nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Folgendes sollte dabei beachtet werden:

1. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung sowie eine den Regeln der Technik entsprechende Abwasserbeseitigung zu sorgen.
2. Bei hohen Grundwasserständen sind Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.
3. Es ist darauf zu achten, das Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.
4. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (gesammelt auf befestigten Flächen) über die belebte Bodenzone sollte angestrebt werden.
5. Eine Versickerung von Niederschlagswasser, gesammelt auf unbeschichteten Metalldächern, ist ohne ausreichenden Grundwasserschutz wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Bei der Verwendung von Kupfer- und Zinkblech als Dacheindeckungen sollte auf eine geeignete Beschichtung geachtet werden.
6. Altablagerungen: Im Planbereich sind uns weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.
7. Überschwemmungsgebiet von Eherieder – und Repperndorfer Mühlbach: Im Planbereich liegt der Zusammenfluss von Eherieder – und Repperndorfer Mühlbach. Diese Gewässer III. Ordnung sollen in diesem Abschnitt als Risikogewässer nach § 74 Wasserhaushaltsgesetz eingestuft werden. Für dieses Gewässer werden dann zur Information sowie zur Vorsorge Gefahren- und Risikoarten u.a. für HQ_{100} und HQ_{extrem} erstellt.

Der für Hochwasserschutzmaßnahmen zugrunde zu legende 100jährige Abfluss HQ_{100} beträgt für den Eherieder Mühlbach (Einzugsgebietsgröße AE d. 9,6 km²) rd. 12,0 m³/s, für den Repperndorfer Mühlbach (Einzugsgebietsgröße AE rd. 16,7 km²) rd. 19,0 m³/s.

Bei ungünstigen klimatischen Verhältnissen besteht für den Planbereich das Risiko breitflächiger Überflutungen. Um Gefahren- und Schadenspotentiale weitgehend zu verringern, sollten Ausdehnung und Wassertiefen des überschwemmungsgefährdeten Bereiches bei HQ_{100} zumindest überschlägig ermittelt werden. Darauf aufbauend sollten Schutz- und Vorsorgemaßnahmen geplant und zeitnah umgesetzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von Klimaveränderungen auch größere, als die genannte HQ_{100} auftreten können.“

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg wurden zur Kenntnis genommen.

Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen, welche gegebenenfalls mit den betroffenen Eigentümern durchzuführen sind, zu beachten.

Explizite Regelungen zu diesem Sachverhalt enthält der Bebauungsplan nicht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei nachfolgenden Planungen berücksichtigt.

Stellungnahme vom 04.05.2019 im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) eines Bürgers:

Stellungnahme:

„Mit Mail vom 08.03.2018 (vor mehr als einem Jahr) erhielten wir einen Zwischenstand zu einem Verfahren, was – wie Sie wissen – schon seit Jahrzehnten Ihrem Haus vorliegt. Ich freute mich, dass nun etwas Bewegung in die Gedanken zu einer Beseitigung der Hochwassergefahr am Eherieder Mühlbach gekommen ist.

Mit Mail vom 10.03.2019 habe ich allerdings nochmals auf eine Weiterführung der Kommunikation und vor allem der Umsetzung von Arbeiten gemahnt. BIS HEUTE habe ich keine Antwort auf die Schreiben erhalten – auch nicht von Ihnen, der bewusst im offenen Verteiler eingebettet war!

Mit Ihrer Unterschrift vom 20.03.2019 haben sie den Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 021 „Am Eherieder Mühlbach“ im Regelverfahren gem. EAG-Bau – auf der Grundlage der Sitzung des Verwaltungs- und Bauausschusses vom 14.03.2019 veröffentlicht. Von Ihnen oder aus Ihrem Haus gibt es keinerlei Information über geplante Veränderungen in diesem Gebiet der Stadt Kitzingen. Es ist mir bekannt, dass hierzu keine Verpflichtung besteht, es zeigt aber auch die bewusst „NICHT-KOMMUNIKATION“ mit Bürgern der Stadt Kitzingen.

Die Überschwemmung unserer Grundstücke durch den Eherieder Mühlbach vom 30. Mai 2016 sind uns noch höchst präsent. Leider empfinde ich eine höchst mangelnde Empathie, wenn ich in den Ausführungen der eingeholten Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 28.05.2018 folgendes lese und den Beschlussvorschlag dann sehe:

Überschwemmungsgebiet von Eherieder – und Repperndorfer Mühlbach: Im Planbereich liegt der Zusammenfluss von Eherieder – und Repperndorfer Mühlbach. Diese Gewässer III. Ordnung sollen in diesem Abschnitt als Risikogewässer nach § 74 Wasserhaushaltsgesetz eingestuft werden. Für dieses Gewässer werden dann zur Information sowie zur Vorsorge Gefahren- und Risikoarten u.a. für HQ100 und HQextrem erstellt.

Der für Hochwasserschutzmaßnahmen zugrunde zu legende 100jährige Abfluss HQ100 beträgt für den Eherieder Mühlbach (Einzugsgebietsgröße AE d. 9,6 km²) rd. 12,0 m³/s, für den Repperndorfer Mühlbach (Einzugsgebietsgröße AE rd. 16,7 km²) rd. 19,0 m³/s.

Bei ungünstigen klimatischen Verhältnissen besteht für den Planbereich das Risiko breitflächiger Überflutungen. Um Gefahren- und Schadenspotentiale weitgehend zu verringern, sollten Ausdehnung und Wassertiefen des überschwemmungsgefährdeten Bereiches bei HQ100 zu-mindest überschlägig ermittelt werden. Darauf aufbauend sollten Schutz- und Vorsorgemaßnahmen geplant und zeitnah umgesetzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von Klimaveränderungen auch größere, als die genannte HQ100 auftreten können.

Beschlussempfehlung des Verwaltungs- und Bauausschusses vom 14.03.2019:

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg werden zur Kenntnis genommen.

Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zu beachten.

Es werden keine Auswirkungen erwartet. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Anregungen und Hinweise nicht erforderlich.

Bis heute ist mir unbekannt, wie die Stadt dieser realen Hochwassergefahr in ihrem Stadtgebiet begegnen möchte!

Eine Aufhebung des Bebauungsplans verunsichert mich noch mehr, da konkrete Bauvorhaben nunmehr frei umgesetzt werden können. Der Hinweis in der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans (s.u.) mit Kenntnis der fachlichen aktuellen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg ist für mich fachlich völlig falsch und soll dem Bürger das Thema klein reden:

Der Eherieder Mühlbach verläuft inmitten des Plangebiets und soll innerhalb der nächsten Jahre renaturiert werden. Eine Aufhebung des Bebauungsplans steht sowohl diesem als auch anderen Vorhaben nicht entgegen.

Weder eine Renaturierung noch eine klare Aussage „innerhalb der nächsten Jahre“ sche ich aufgrund der Erfahrungen mit der Stadt Kitzingen als höchst fraglich. Telefonisch hat mich Ihr Liegenschaftsamt darüber informiert, dass angeblich nur die [REDACTED] bereit seien, notwendige Grundstücksflächen für einen Ausbau des Eherieder Mühlbaches zur Verfügung zu stellen. Persönlich kenne ich andere Aussagen von Nachbarn, die alle – wie auch wir – fordern, dass die Stadt an einem Tisch die Möglichkeiten und Pläne offen legt um Lösungen zu besprechen.

Es passiert aber seit Jahren außer Hinhaltenaktiken NICHTS. (Hinweis: die Markierungen zur Vermessungen des Bachbettes sind durch starke Wasserströme aufgrund Starkregenereignissen häufig weggespült worden)

Ich widerspreche der Aufhebung des Bebauungsplans für das Gebiet Eherieder Mühlbach und fordere die Umsetzung von Lösungen zum Hochwasserschutz!“

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die wesentlichen Gründe für die Aufhebung des Bebauungsplans sind die nahezu vollständige Bebauung des Plangebiets, die abweichende Ausführung der verkehrlichen Erschließung,

abweichende Gebietstypen, Befreiungen und abweichende Bauweise im Plangebiet und unzeitgemäße Festsetzungen.

Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen der Gebietsart und Baugrenzen. Bauvorhaben sind nach dem Bebauungsplan auch ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen möglich. Es ist lediglich eine Schutzzone an dem Bachlauf definiert, wobei sich die Fläche größtenteils im Privatbesitz befindet.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist im Bereich des Eherieder Mühlbachs ein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Künftig wird bei Bauvorhaben in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten wie auch in anderen Gebieten üblich immer die Wasserrechtsabteilung beteiligt. Hier wird dann im Einzelfall gemeinsam beurteilt, unter welchen Voraussetzungen überhaupt eine Bebauung in diesem Bereich möglich ist. Faktisch handelt es sich hierbei nur um einen sehr begrenzten Bereich der überhaupt betroffen ist.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan keine weiterführenden Regelungen zu diesem Thema beinhaltet. Einer Aufhebung des Bebauungsplans steht damit unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes nichts entgegen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.05.2018:

Das Plangebiet hat aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Bebauung nur eine sehr geringe Bedeutung für das Grundwasser. Das Oberflächengewässer Eherieder Mühlbach ist naturfern ausgebaut. Das Schutzgut Wasser ist daher nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

2.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Stellungnahme vom 28.05.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sowie vom 02.04.2019 im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) des Landratsamtes Kitzingen:

Stellungnahme:

„Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Der Eherieder Mühlbach wird in die Kulisse der Risikogewässer aufgenommen. Eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg sollte eingeholt werden.

Untere Naturschutzbehörde

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes besteht Einverständnis, wenn die Vorgaben in naturschutz- und artenschutzrechtlicher Hinsicht, also in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht, beachtet werden.“

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise des Landratsamtes Kitzingen wurden zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben in natur- und artenschutzrechtlicher Hinsicht werden beachtet.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde in die Beteiligung einbezogen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.05.2018:

Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit für Siedlungsstrukturen typischen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren zu rechnen. Die Vegetations- bzw. Biotopstrukturen setzen sich aus Rasenflächen, Gartensträuchern und –stauden, geschnittenen Hecken sowie Einzelbäumen bzw. Baumreihen zusammen. Entlang des Bachs stocken auch standortgerechte gewässerbegleitende Gehölze. Der Baumbestand ist entsprechend des Alters der Bebauung überwiegend etwa 40 bis 50 Jahre alt. Insgesamt gibt es einen hohen Anteil an Koniferen mit hochgewachsenen Fichten und Kiefern sowie Lebensbaumhecken zur Einfriedung von Grundstücken. Es sind aber auch großkronige Laubbäume, u. a. als Eingrünung des Sportplatzes oder in Form von Obst-Hochstämmen vorhanden.

Die Tierwelt setzt sich aus siedlungstypischen Arten zusammen, die unempfindlich gegenüber Störungen durch Verkehr, Lärm und der Anwesenheit von Menschen sind. Verschiedene Gartenvögel und auch Fledermausarten können in den älteren Bäume als Niststätten oder Quartiere geeignete Habitatstrukturen finden wie Baumhöhlen, Rindenspalten, Astabrisse etc. Der das Plangebiet durchfließende Bach erhöht die vorhandene Arten- und Biotopvielfalt, auch wenn das Bachbett naturfern ausgebaut ist. Möglich ist auch ein Vorkommen oder europarechtlich geschützten Zauneidechse, die in strukturreichen Gärten und auf aufgelassenen Grundstücken geeignete Lebensräume vorfinden. Die vorkommenden Vogel- und Fledermausarten sowie die Zauneidechse unterliegt dem speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG (siehe auch Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz).

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope durch die Aufhebung des Bebauungsplanes können ausgeschlossen werden. Das Areal ist bereits vollständig bebaut und künftige Veränderungen durch Abriss, Umbau und Neubau sind nur zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der Umgebung einpassen. Tiefgreifende Veränderungen sind daher nicht erlaubt, so dass die siedlungstypische Arten- und Biotopausstattung in vergleichbarer Ausprägung fortbestehen.

2.6 Schutzgut Mensch, inkl. Belastungen durch Emissionen und Erzeugung von Abfällen

Stellungnahme vom 16.04.2019 im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) der DB Services Immobilien GmbH München:

Stellungnahme:

„Gegen das o.g. Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.“

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.“

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise der DB Services Immobilien GmbH wurden zur Kenntnis genommen. Die entstehenden Emissionen (speziell Lärm) sind im Rahmen der Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.05.2018:

Die vorhandenen Belastungen des Gebietes durch Verkehr und das vorhandene Gewerbe bleiben auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes in ähnlicher Weise bestehen. Eine Zunahme der Emissionen ist nicht zu erwarten. Auch hinsichtlich weiterer Umweltaspekte wie die Erzeugung und Verwertung von Abfällen ergeben sich keine erheblichen Veränderungen.

Die Aufhebung verursacht daher keine erhebliche Verschlechterung für das Schutzgut Mensch. bzw. menschliche Gesundheit.

2.7 Schutzgut Klima

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.05.2018:

Die Bedeutung des bebauten Geltungsbereichs für das städtische Klima ist gering. Nur die Gehölzstruktur entlang des Bachs und die vorhandenen Freiflächen wirken mäßigend auf das Kleinklima innerhalb des Geltungsbereichs. Eine über die lokalen Verhältnisse hinaus reichende positive Wirkung auf das Stadtklima besteht nicht.

Das Maß der Bebauung und der Versiegelung bleibt auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes auf einem vergleichbaren Niveau. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind daher nicht zu befürchten.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.05.2018:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keinerlei Denkmale oder andere bedeutsame Sachgüter. Eine Betroffenheit des Schutzgutes durch das Planverfahren kann daher ausgeschlossen werden.

2.9 Wechselwirkungen oder kumulative Wirkungen von Belangen des Umweltschutzes

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.05.2018:

Da die Aufhebung für keines der Einzelschutzgüter eine Betroffenheit auslöst, kann es auch nicht zu erheblichen Wechselwirkungen kommen. Auch eine kumulative Wirkung ist nicht zu

erwarten, da insgesamt die Aufhebung des Bebauungsplanes keine signifikante Veränderung zur bestehenden Situation verursacht.

2.10 Zusammenfassung

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.05.2018:

Es konnte nachgewiesen werden, dass eine Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Eherieder Mühlbach“ keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter (nach Anhang 1 BauGB) auslöst.

3. Berücksichtigung der sonstigen Belange aufgrund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

Planungs- und Baurecht:

Stellungnahme vom 28.05.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sowie vom 15.04.2019 im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) der Handwerkskammer für Unterfranken:

Stellungnahme:

„Nach Durchsicht der Planunterlagen möchten wir darauf hinweisen, dass die Veränderung des bestehenden Bebauungsplanes nicht zum Nachteil der bestehenden Handwerksbetriebe führen darf. Die bestehenden Betriebe sollten nicht in Ihrer Weiterentwicklung und Ihrem Bestand gefährdet werden.“

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise der Handwerkskammer Unterfranken wurden zur Kenntnis genommen.

Es werden keine Beeinträchtigungen der bestehenden Handwerksbetriebe geschehen, da die im Bebauungsplan dargestellte Fläche auch im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist.

Erschließungsplanung:

Stellungnahme vom 28.05.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH:

Stellungnahme:

„Von Seiten der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH werden folgende Anregungen zum oben genannten Verfahren vorgebracht.

- Der Energiebedarf der zukünftigen bzw. vorhandenen Anwesen wird über die vorhandene Netzstruktur in dem Planungsgebiet zur Verfügung gestellt. Hier ist

insbesondere darauf zu achten, dass bau- und betriebsbedingte Handlungsweisen keine negativen Einflüsse auf die vorhandene Versorgungsleitung nehmen.

- Löschwasserleistungen, die über die hydraulische Leistung des bestehenden / zukünftigen Leistungsnetzes hinausgehen, sind im Zuge des Objektschutzes durch die Stadt Kitzingen bereitzustellen, bzw. sie sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zur Verfügung zu stellen.
- ◆ Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden.“

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH wurden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 03.04.2019 im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) der Fernwasserversorgung Franken in Uffenheim:

Stellungnahme:

„Die Überprüfung der Anfrage hat ergeben, dass im Bereich der geplanten Maßnahme, Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21, keine Berührungspunkte mit in Betrieb befindlichen Anlagen der Fernwasserversorgung Franken bestehen. Stillgelegte Versorgungseinrichtungen sind in den Plänen unter Umständen nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.

Wir weisen darauf hin, dass in diesem Bereich unterirdische Anlagen anderer Versorgungsunternehmen liegen können.“

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise der Fernwasserversorgung Franken bezüglich möglicher stillgelegter Versorgungseinrichtungen und eventueller unterirdischer Anlagen anderer Versorgungsteilnehmer wurden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 15.04.2019 im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) MDN Main-Donau Netzgesellschaft Nürnberg:

Stellungnahme:

„Im Geltungsbereich sind derzeit keine Versorgungsanlagen der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH, ein Unternehmen der N-ERGIE Aktiengesellschaft vorhanden oder geplant.

Gegen die oben genannte Maßnahme besteht von unserer Seite kein Einwand.

Zusätzlich können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen – insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen – befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.“

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise der MDN Main-Donau Netzgesellschaft über mögliche Leitungen dritter Unternehmen wurden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

4. Planungsalternativen

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Eherieder Mühlbach“ dient einer zeitgemäßen Weiterentwicklung des Plangebiets unter Beachtung der fachlichen Bestimmungen und Vorschriften. Der Bebauungsplan hat seine Aufgabe der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets durch eine, den Festsetzungen des Bebauungsplans entstehende Entwicklung, verloren. Als Planungsalternative bleibt eine Änderung des Bebauungsplans oder die Beibehaltung in aktueller Form. Eine Änderung des Bebauungsplans führt aufgrund der bereits vollständigen Bebauung des Plangebiets, der abweichenden Ausführung der verkehrlichen Erschließung, abweichende Gebietstypen, Befreiungen und eine abweichende Bauweise im Plangebiet, unzeitgemäße Festsetzungen wie beispielsweise unmittelbar um die Häuser gezogene Baugrenzen, ausnahmsweise Zulässigkeit der Nebenanlagen und zwingende Vorgaben zu Geschossigkeit nicht zum Ergebnis einer städtebaulichen Ordnung.

Eine Beibehaltung des Bebauungsplanes führt bei der Genehmigung von Bauanträgen innerhalb des Plangebiets aufgrund der abweichenden Planausführung immer wieder zu Unklarheiten sowie Konflikten und entspricht nicht den aktuellen Entwicklungszielen

Die Aufhebung des Bebauungsplans und die Beurteilung der Bebauung gem. § 34 BauGB ist die einzig sinnvolle Vorgehensweise. Eine Neuauflage eines Bebauungsplanes für bestimmte Teilbereiche des Gebiets ist durchaus vorstellbar, wenn Handlungsbedarf in dieser Hinsicht besteht.

5. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss und Billigung der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Verwaltungs- und Bauausschuss hat am 08.05.2018 den Beschluss für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 gefasst, mit der Zielsetzung zukünftige Baugenehmigungen zu vereinfachen.

Am 14.03.2019 wurde die Aufhebung durch den Verwaltungs- und Bauausschuss gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger sonstiger Belange erfolgte nach den Maßgaben des BauGB (§§ 3 (1) / 4 (1) u. §§ 3 (2) / 4 (2)).

	Beschluss des VBA	Bekanntmachung	Auslegung
Entwurf vom 08.05.2018 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	08.05.2018	Presse: 14.05.2018	15.05.2018 bis 29.05.2018
Entwurf vom 08.05.2018 Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	14.03.2019	Presse: 30.03.2019	08.04.2019 bis 13.05.2019

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB, Rechtskraft der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Verwaltungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 28.05.2019 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Eherieder Mühlbach“ als Satzung beschlossen. Die Aufhebung des Bebauungsplans wurde mit Bekanntmachung am 06.07.2019 rechtskräftig.


Siegfried Müller, Oberbürgermeister



(Siegel)