

**Bebauungsplan Nr. 60, „Eselsberg Süd“
mit integriertem Grünordnungsplan
- Begründung -**

1. Planungsanlass und Ziele

Mit Bescheid vom 16.12.03 hat die Regierung von Unterfranken für das letzte Teilstück des Tangentenrings um die Altstadt (BA 1 – Nordtangente) die Planfeststellung erteilt. Dieser Abschnitt reicht von der neuen Mainbrücke im Norden bis zur Eisenbahnbrücke/B8 im Südwesten der Altstadt. Aufgrund von Topographie und Bebauung kann die parallele Straßenführung im Änderungsbereich nur westlich der Bahn verlaufen. Die Topographie bedingt einen größeren Einschnitt, so dass die westlich im Geltungsbereich liegenden und bis an die Bahn heranreichenden früheren Kleingärten verlegt werden müssen. Weiterhin soll im Plangebiet Ersatz für eine Umsiedlung von Planbetroffenen geschaffen werden. In Verbindung damit bietet es sich an, die Richard-Wagner-Straße, die dort bislang nur als Feldweg existiert, im Plangebiet nach Norden fortzuführen als beidseitig anbaubare Wohnstraße.

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d. F. v. 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 26.10.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. v. 12.03.1997
- Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. v. 04.08.1997

2. Lage im Stadtgebiet/Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich nordwestlich der Altstadt und grenzt im Osten an die Bahnlinien Würzburg/Nürnberg. Westlich entlang führt unterhalb die Buchbrunner Straße; im Norden wird er von der Straße „Am Eselsberg“ begrenzt. Topographisch gesehen handelt es sich um den südlichen Ausläufer des Eselsberges. Die Hangausrichtung wechselt dabei von Süd nach West; der Höhenunterschied beträgt rd. 16 m. Am Hangfuß nach Westen und Süden entlang zieht sich Bebauung. Die mittleren und oberen Hangflächen sind unbebaut und werden im nördlichen und mittleren Teil weinbaulich genutzt. Im südlichen Abschnitt des Areals befinden sich die aufgelassenen städtischen Kleingärten. Nennenswerte Gehölz- und Baumbestände gibt es entlang des westlichen und nördlichen Gebietsrandes sowie verteilt auf den Kleingartenflächen. Zum Geltungsbereich zählen die Fl.-Nrn.:

4287 Tfl. , 4288, 4292 Tfl., 4297 Tfl., 4310 Tfl.

Die Gebietsgröße beträgt rd. 1,5 ha.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP)

Die erforderlichen Änderungen

des Flächennutzungsplans (FNP) sowie
des Landschaftsplans (LP)

wurden innerhalb der 1. Hauptänderung zum FNP/LP im Jahr 2002/03 als
Teiländerung Nr. 18 durchgeführt und mit Bescheid der Reg. v. Ufr.
(AZ 420-4621.14 – 1/86 v. 29.09.2003) genehmigt.

4. Planung

Die Planung sieht zum einen eine lagemäßige Anpassung der dortigen Garten- und
Grabelandflächen vor, die aufgrund der Tangentenführung nach Norden verschoben
werden müssen.

Die Flächen sollen bewusst nicht für Kleingartennutzung festgesetzt werden, da für
diese Art von relativ strenger, vereinsmäßiger Bewirtschaftung schon seit geraumer
Zeit in Kitzingen keine Nachfrage mehr festzustellen ist. Daher wird die Bezeichnung
„Garten- und Grabeland“ gewählt. Der B-Plan erhält in der textlichen Festsetzung
Auflagen zu Einzäunungen, Gerätehaus-Größen u.ä.

Zum anderen enthält der Plan die Fortführung der Richard-Wagner-Straße nach
Norden, verbunden mit einer einzeiligen Wohnbebauung als „WA“ (Allgemeines
Wohngebiet) entlang der Westseite. Die Wohnstraße dient gleichzeitig der
Komplettierung des B-Plans Nr. 14 „Eselsberg“, der hier lediglich eine „halbe“
Straßenbreite vorsieht, und so die dortigen vorhandenen Bauflächen nicht vollwertig
erschließen kann.

Mit der Ermöglichung eines 2-seitigen Anbaus wird so auch wirtschaftlichen Belangen
Rechnung getragen.

Die Bebauung orientiert sich im nördlichen Teil an der des Bestandes (GRZ, GFZ
Geschossigkeit).

Im Geltungsbereich wird aus ökologischen Gründen von den Möglichkeiten des § 19
Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach die zulässige GRZ nicht um 50
% überschritten werden darf. Versiegelte Außenanlagen u.ä. werden also bereits in
die „Grund-GRZ“ eingerechnet.

Im südlichen Teil zum Garten und Grabeland hin können Gebäude mit höherer
Geschossigkeit (II) entstehen, die so die Nachbarbebauung gegen den Lärm von
Bahn und künftiger Nordtangente abschirmen und selbst nach Süden orientiert sind.
Der B-Plan Nr. 60 sieht die bauliche Teil-Nutzung des dortigen Weinbergs vor
(ca. 2.450 m² von insg. 1,15 ha) – aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung.
Zur Vermeidung von Immissionsproblemen sind dort ferner Eingrünungsmaßnahmen
(Grüngürtel) vorgesehen. Im oberen Hangbereich wird ein landwirtschaftlicher
Wendeweg festgesetzt, der den Weinberg auch an die geplante Erschließung
anbindet.

Festsetzungen zur Eingrünung des Gebiets entlang der Ränder sowie der Straße
sollen für eine entsprechende Einpassung in das grüne Umfeld sorgen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt – wie schon o.a. – über die Verlängerung der
R.-Wagner-Straße als Stichstraße bis zum Wendehammer am nördlichen
Gebietsrand. Die Straße soll verkehrsberuhigt gestaltet werden mit einer
Gesamtbreite von max. 6,0 m. Für die geplante Garten – und Grabelandanlage ist ein
kleinerer PKW-Abstellplatz in wassergebundener Ausführung vorgesehen, in

Verlängerung des schon bestehenden Straßenabschnitts. Feld- und Wendewege mit 3 m als Graswege verbinden den großteils verbleibenden Weinberg mit dem Straßennetz.

Für die fußläufige Verbindung sind Anschlüsse nach Norden zur Straße „Eselsberg“ und nach Süden zur künftigen Nordtangente geplant.

Für die Entwässerung kann das vorhandene Leitungsnetz problemlos erweitert werden. Ausreichende Kapazitäten für Strom, Gas, Wasser sind in den angrenzenden Straßenzügen vorhanden und können problemlos herangeführt werden.

6. Lärmschutz

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs verläuft in einem Abstand von rd. 60 m Luftlinie (LL) die bestehende Bahnlinie WÜ-NÜ und die geplante Trasse der Nordtangente BA I (Entfernung 20 m LL). Die Nordtangente wird dabei in einen künstlichen Einschnitt zwischen 4,5 – 6,5 m unter GOK liegen.

Die im Vorfeld in Auftrag gegebene Lärmbetrachtung des Büros Maier (WÜ) kommt zum für Kitzingen schon fast typischen Ergebnis, dass bei Ansatz von Straßen- und Bahnlärm

- die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA insbesondere an der geplanten südlichen Bebauung (bis zum Weinberg), sowohl tags als auch nachts nicht erreicht werden können
- mit aufwendigen Lärmschutzwänden im südlichen Bereich tagsüber die Orientierungswerte einzuhalten sind, nachts aber nicht einmal die Grenzwerte (sowohl im EG als auch in Obergeschossen)
- ab Höhe Weinberg tagsüber die Orientierungswerte eingehalten werden, nachts mit kostenträchtigen Lärmschutzwänden aber lediglich die Grenzwerte der 16. BImSchV, wobei es hier in den Obergeschossen dennoch zu Überschreitungen kommt.

Als Schallschutzmaßnahmen waren hierbei Lärmwände entlang

- der Bahnstrecke mit 105 m Länge/3 m Höhe
(LSW 2) Kosten ca. 80.000 €
- der künftigen Nordtangente mit 113 m Länge/2,5 – 3 m Höhe
(LSW 1) Kosten ca. 80.000 €

eingerechnet.

Hierzu kam noch als Variante eine Wand (LSW 3) direkt südlich der nächstgelegenen Bebauung mit einer Länge von ca. 35 – 40 m und einer Höhe von 3 m; diese in Kombination mit LSW 2.

Nach intensiver Beratung im Stadtrat und mehreren Besprechungen mit der Unt. Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen wird aufgrund der o.a. speziellen örtlichen Situation auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet. Dazu wird insbesondere verwiesen auf:

- die Ergebnisse der o.a. Lärmschutzberechnung mit überwiegender Einhaltung der Orientierungswerte (tagsüber); jedoch nächtliche Überschreitung der Grenzwerte trotz aktivem Lärmschutz
- die so zu konstatierende Unverhältnismäßigkeit von Aufwand zu Nutzen
- die nach wie vor fehlende Abschirmbarkeit der Obergeschosse

- die zu erwartenden, überhohen Kosten bei Umlage auf 5 – 6 Wohneinheiten
- die – hier bessere und günstigere – Variante passiver Maßnahmen.

Der Bebauungsplan setzt daher passive Vorkehrungen u.a. in Form von Grundrisszonierung (zwingend ab 1. OG), Lärmschutzfenster mit Zwangsentlüftung und die Vorlage entsprechender Nachweise gem. DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren fest.

Die o.a. Lärmuntersuchung berücksichtigt daneben auch den Verkehrslärm der westlich/südlich unterhalb liegenden B 8. Dabei geht in die Berechnung der Tabelle 1 für das Prognosejahr 2015 ein Wert von 26040 Kfz/24 h als DTV ein. Danach zeigt z.B. die Karte 3.1 mit den Isophonen der Verlärmung tagsüber im Südwesten zur B 8 hin einen Wert von kleiner 59 db(A). Um den Bauherrn entsprechende Grundlagen für die Berechnung gem. DIN 4109 zu liefern, werden die Unterlagen des Büros Maier entsprechend ergänzt.

7. Ökologische Aspekte/Eingriffsfrage

Im Geltungsbereich überwiegen auch künftig eindeutig Freiraumnutzungen. Lediglich am Ostrand soll eine locker bebaute Bauzeile die dortige Bebauung des B-Plans Nr. 14 „Eselsberg“ ergänzen. Zur Versiegelung trägt auch die notwendige Fortführung der R.-Wagner-Straße bei, die allerdings flächensparend geplant ist. Bei einer Gebietsgröße von rd. 1.5 ha belaufen sich also die möglichen Nettobau – bzw. Nettoversiegelungsflächen auf rd. 0,2 ha (13%). Zur Prüfung der Eingriffsfragen gibt die beiliegende Checkliste Auskunft (Anlage 1).

Im Einzelnen:

- | | | |
|----|-------|--|
| Zu | 1. | Vorhabenstyp |
| | 1.1 | Es ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO geplant |
| | 1.2 | Wie o.a., beträgt die neu überbaute/versiegelte Fläche rd. 0.2 ha und damit rd. 13 %. |
| Zu | 2. | Schutzgut Arten und Lebensräume |
| | 2.1 | Nach Untersuchungen der Stadt liegen weder Flächen noch der Liste 1b und 1 c, Schutzgebiete nach Abschnitt III oder III a BayNatSchG oder gesetzliche geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen im Planbereich. |
| | 2.2 | Der B-Plan setzt geeignete Maßnahme zur Durchgrünung fest (z.B. Randeingrünung mit Artenliste, straßenbegleit. Baumreihe, Bepflanzungsvorgaben für private Grünflächen u.ä.) |
| Zu | 3. | Schutzgut Boden |
| | | Der B-Plan enthält Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung. |
| Zu | 4. | Schutzgut Wasser |
| | 4.1 + | |
| | 4.2 | Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens ist weder mit Grundwasser noch Hangschichtwasser zu rechnen. |
| | 4.3 | Der B-Plan sieht geeignete Maßnahmen vor. |

- Zu 5. Schutzgut Luft/Klima
 5.1 Die Planung beeinträchtigt weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete.
- Zu 6. Schutzgut Landschaftsbild
 6.1 Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an.
 6.2 Es werden weder weit hin sichtbare Höhenrücken noch kulturhistorisch bedeutsame Elemente und auch keine Erholungsflächen beeinträchtigt.
 6.3 Das Baugebiet ist durch geeignete Maßnahmen in die natürliche Umgebung eingepasst.

Somit ist festzustellen, dass darüber hinaus kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

8. Baugrund

Aufgrund von Voruntersuchungen ist bekannt, dass sich im Mittel- und Südteil unterirdische Abbauflächen früherer Kalksteinbrüche befinden.

Daher wurde das Büro Magar mit der Untersuchung beauftragt. Der Bericht vom 08.05.2001 kommt zum Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte bestehen für größere Hohlräume unter der vorgesehenen Bauzeile westlich der geplanten Straße.

Danach wurden noch weitere Explorationen in Form geophysikalischer Messungen vorgenommen.

Im Gutachten des Büros Magar vom 02.08.02 werden hierzu 2 Verdachtsflächen (im Bereich Weinberg sowie südwestlich davon) aufgeführt, die sich außerhalb der vorgesehenen Baufelder befinden.

Im südwestlichen Bereich kam nochmals eine Bohrung hinzu, die wiederum keinen Anhaltspunkt auf „stärkere Klüfte, Verkarstungen oder gestörte Lagerungsverhältnisse“ erbrachte (Gutachten ETN v. 20.11.03 S. 5).

Dennoch werden sicherheitshalber die Empfehlungen des Gutachtens Magar vom 08.05.01 übernommen, die vorschlagen:

- Keller als biegesteife Kästen aus Stahlbeton
- Abnahme der Baugrubensohle durch Gutachter

9. Belange der Bodendenkmalpflege

Seitens der Bodendenkmalpflege kam im Änderungsverfahren zum FNP der Hinweis auf Bodenfunde auf Fl.Nr. 4301/2 östlich des Geltungsbereichs. Obwohl der Fundort rd. 80 – 100 m LL entfernt liegt, reklamierte das Landesamt für Denkmalpflege eine mögliche Ausdehnung bis ins Plangebiet. Eine diesbezügliche Nachfrage der Stadt beim früheren Besitzer sowie den Pächtern ergab keinerlei Anzeichen für mögliche Funde (Scherben o.ä.).

Da das LfD auf einer genaueren Erkundung bestand, führte die Stadt mit fachlicher Unterstützung durch das Amt eine Sondierung im Bereich westlich der geplanten Erschließungsstraße durch. Dabei herrschte Einverständnis, die fraglichen Flächen im Bereich des oberen Weinbergs erst zu untersuchen, wenn die Umnutzung dort bevorsteht.

Die Sondierungen erbrachten keine relevanten Hinweise auf Bodendenkmäler, so dass das LfD mit Schreiben vom 25.10.04 die Bedenken zurückgenommen hat. Zur Vorsorge wird die Stadt Kitzingen die üblichen Formulierungen in den B-Plan unter „Hinweise“ aufnehmen.

10. Belange des Luftverkehrs

Der Geltungsbereich liegt im Bauschutzbereich (§§ 12, 13 Luftverkehrsgesetz) des US-Flugplatzes Kitzingen - Sektor II und III. Der Höhenbezugspunkt liegt bei 200 m über NN. Obwohl das fragliche Geländeniveau zwischen 206 – 222 über NN liegt und somit kritische Höhen nicht erreicht werden, erfolgen entsprechende Hinweise im Bebauungsplan.

11. Umsetzung

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen z. T. noch erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut. Weitere Kosten in Höhe von ca. 200.000 € werden beim Bau der Kanäle und beim Ausbau der Straßen und Wege entstehen

Diese Kosten werden zusammen mit den Grunderwerbskosten, nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der jeweils gültigen Erschließungsbetragsatzung der Stadt Kitzingen auf die beteiligten Grundstückseigentümer umgelegt.

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des fünften Teils des Baugesetzbuches (BauGB) enteignet sowie nach den Vorschriften des vierten Teils umgelegt und in ihren Grenzen neu geordnet werden, soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist.

12. Bestandteile / Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Eselsberg-Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde aufgrund des BauGB i.d.F.v. 27.08.97 entworfen. Bestandteile sind:

- Bebauungsplan
(Planblatt vom 05.09.94) i. d. F. v. 8.12.04
- Begründung i. d. F. v. 08.12.04

Er hat nach der Bekanntmachung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

13. Städtebauliche Vergleichswerte

1	<u>Gesamtgröße Plangebiet:</u>	14.830m ²
	davon - Verkehrsflächen befestigt (Strassen)	770 m ²
	- Verkehrsflächen unbefestigt/Schotterrasen (Wirtschaft- bzw. Wendewege, Erschließung Garten- und Grabeland	850 m ²
	- Garten- und Grabeland	7.210 m ²
	öffentliche Fläche gesamt:	8.830 m ²
	Anteil	59 %

2.	<u>Privatflächen gesamt:</u>	6.000 m ²
	davon - Bauland	4.200 m ²
	davon - überbaubare Flächen bei GRZ 0,35 (inkl. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Wege)	1.470 m ²
	- Private Grünflächen	1.800 m ²
	Anteil	41 %

Kitzingen, 08.12.04



Moser
Oberbürgermeister

