

Bebauungsplan Nr. 71 - „Am Wilhelmsbühl“

Begründung:

- I. Der Bebauungsplan Nr. 71 - „Am Wilhelmsbühl“ wurde auf Grund des Baugesetzbuches - BauGB - vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) entworfen. Er hat nach der Bekanntmachung vom 12.12.1996 (Kitzinger Zeitung Nr. 296 vom 23.12.1996) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
- II. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen vom 29.4.86 weist das Plangebiet teilweise als Mischgebiet (MI), teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.
- III. Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle von der relativ ebenen Mainaue zu dem steil ansteigenden Westhang. Die Äußere Sulzfelder Straße verläuft genau am Böschungsfuß. Das anschließende Gelände steigt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans etwa 15 m an (von 185 auf 200 m ü.NN).

Das Gebiet ist an der Äußeren Sulzfelder Straße durchgehend mit 2-geschossigen Wohnhäusern bebaut. Dahinter wurde in den Nachkriegsjahren im Vorgriff auf einen noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplan eine 2. Reihe von Wohnhäusern errichtet. Diese Grundstücke sind bisher behelfsmäßig, z.T. über Notwege erschlossen.

Das oberhalb anschließende Hanggelände ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Kitzingen (Sektoren 3 und 4). Die von daher zulässigen Bauhöhen werden eingehalten.

Zu beachten ist ferner, daß auf der SO-Seite der Äußeren Sulzfelder Straße Gewerbegebiet (GE) rechtskräftig ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung zu lenken und die notwendigen Verkehrs- und Grünflächen zu sichern. Insbesondere sollen die schon seit Jahrzehnten bebauten Hinterliegergrundstücke ordnungsgemäß erschlossen werden.

III. 1. Gebietsart:

Der Gebietsstreifen entlang der Äußeren Sulzfelder Straße (ST 2270) ist gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen vom 29.4.86 als MI-Gebiet ausgewiesen, aufgrund der Lage an der ST 2270 sowie der Nähe zum GE-Gebiet Schutzhafen.

Gemäß § 1.5 BauNVO 1990 sind im Mischgebiet (§ 6 BauNVO 1990) folgende allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten

da hierfür einmal die räumlichen Voraussetzungen fehlen und auch die schon vorhandene Gebietsprägung entgegenstehen.

Oberhalb des MI-Gebiets ist ein WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO geplant. Diese Ausweisung führt die schon vorhandene nördlich angrenzende Wohnnutzung bis zur Grenze des Planbereichs fort.

Gemäß § 1.6 BauNVO 1990 sind im WA-Gebiet (§ 4 BauNVO) folgende - ausnahmsweise zulässigen - Nutzungen ausgeschlossen:

- Nr. 3.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 3.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3.3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 3.4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 3.5 Tankstellen

Dieser Ausschluß beruht zum einen auf der geringfügigen Größe des WA-Bereichs, der abseitigen Lage sowie der geplanten Sparschließung.

III. 2. Bauweise / Gebäudestellung:

Im MI-Gebiet sind in Anlehnung an den vorhandenen Bestand Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Im WA-Gebiet sind gestaffelte Hausgruppen in Reihenhausbauweise festgesetzt, um die Bauflächen besser auszunutzen und die kostenintensive Hangerschließung zu kompensieren.

Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschoßflächenzahl (GFZ) / Geschossigkeit

GRZ:

Sowohl für das MI- als auch das WA-Gebiet sind 0,4 als Grundflächenzahl festgesetzt, um die Versiegelung auch unter Berücksichtigung des § 19.4 BauNVO im üblichen Rahmen zu halten.

GFZ / Geschossigkeit:

Sowohl im MI als auch im WA-Bereich sind 2 Vollgeschosse mit einer GFZ bis 0,8 zulässig. Auch dies orientiert sich am Bestand.

III. 3. Dachform / Dachneigung:

In Fortführung des Bestandes sind im MI-Teil Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von bei I (max. 1 Vollgeschoß von 38 Grad bis 48 Grad), bei II (max. 2 Vollgeschosse 25 Grad bis 38 Grad) möglich, während im WA-Abschnitt Satteldächer wie vor- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 7 Grad bis 25 Grad festgesetzt werden. Als zusätzliche textliche Festsetzung werden für das Ortsbild die typischen Dacheindeckungen in Rot- bzw. Rotbrauntönen (Ziegel- oder Betondachsteine) vorgeschrieben.

III. 4. Erschließung:

Die Verkehrserschließung ist als Mischfläche konzipiert mit einer Gesamtbreite von max. 6,5 m. Dadurch werden gegenüber früheren Entwürfen der Versiegelungsgrad sowie die Baukosten minimiert und der Charakter einer Anliegerstraße betont. Der Straßenabschnitt von ca. 110 m endet mit einem Wendehammer, der gleichzeitig die bestehende, unterliegende Bebauung erschließt.

Zur Anbindung der bergseitigen LW-Flächen ist ein Feldweg-Stich von 4 m eingeplant. Das Plangebiet wird durch die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen (LKW) mit Strom, Gas und Trinkwasser versorgt. Die im Gebiet anfallenden Abwässer werden dem Klärwerk Kitzingen über vorhandene Kanäle zugeführt.

III. 5. Flächenbilanz / ökologische Aspekte:

Die Gesamtfläche des Planungsbereichs beträgt rd. 1,56 ha (Berechnung A)

davon:	♦	MI-Gebietsausweisung (zu 90 % Bestand)	rd.	6.320 m ²
	♦	WA-Gebietsausweisung	rd.	4.930 m ²
	♦	Neue Verkehrsflächen	rd.	1.395 m ²
	♦	Straßenbegleitgrün	rd.	450 m ²
	♦	Öffentliche Grünfläche	rd.	610 m ²
	♦	Privates Grün (mind.) mit Pflanzbindung	rd.	1.250 m ² 650 m ²

Dies ergibt an - neu - zu versiegelnden Flächen (Berechnung B)

- ♦ **Bebauung**
 - a) MI-Gebiet 10 % aus 6.320 =
630 m² x 0,4 + 50 % (§ 19.4 BauNVO) = rd. 380 m²
 - b) WA-Gebiet
4.930 m² x 0,4 + 50 % (§ 19.4 BauNVO) = rd. 3.000 m²
 - ♦ **Verkehrsflächen**
1.395 m² abzüglich 220 m² Feldweg - neu -
(Rasenschotter) = rd. 1.175 m²
- 4.555 m²**

Dem stehen an Ausgleichsflächen im Gebiet gegenüber (Berechnung C):

		Ausgleichs-		
		faktor		
♦ Öffentliche Grünflächen (incl. Versickerungsgräben)	610 m ²	0,5	=	305 m ²
♦ Straßenbegleitgrün	450 m ²	0,5	=	225 m ²
♦ Private Grünflächen (1.250 m ² + 1.930 m ² *)	3.180 m ²	0,3	=	955 m ²
* (Differenz: Überbaubare Fläche WA-Gebiet - GRZ + 50 %)				
♦ Privates Grün mit Pflanzbindung	650 m ²	1,0	=	<u>650 m²</u>
				2.135 m ²

Somit errechnet sich ein Defizit von 2.420 m² (Berechnung B - C), die nicht innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden können und daher im Rahmen des sog. Ausgleichsflächenfonds in entsprechender Abstimmung mit der Unt. Naturschutzbehörde umzusetzen sind.

Ökologische Aspekte

Folgende ökologische Belange sind durch die Neuausweisung betroffen:

- ♦ Überbauung / Versiegelung
 - Verlust der Bodenfunktionen
 - Verlust der entsprechenden Versickerungsflächen
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- ♦ Biotopverluste (s. Stellungnahme der Unt. Naturschutzbehörde)
 - Eingriffe in Bereiche der Fl.Nrn. 1734 und 1731 mit Bestand an einzelnen Großbäumen und Sträuchern und Auswirkungen auf die Tier- und Vogelwelt.

Dem stehen im Rahmen der textlichen Festsetzungen sowie Hinweise folgende Kompensationsansätze gegenüber:

- ♦ Hinweis auf die Verwendung von Zisternen zur Speicherung der Dachflächenwässer
- ♦ Auflage zur Verwendung entsprechender Befestigungsmaterialien
- ♦ Auflagen zur gärtnerischen Gestaltung mit Sortenangabe bei den Außenanlagen
- ♦ Auflagen zur Anpflanzung heimischer Laubbäume auf den Grundstücken und im Straßenraum

- ♦ Anlage eines strukturreichen Entwässerungsgrabens im Übergang von der landwirtschaftlichen Fläche zum Baugebiet
- ♦ Erhaltungsfestsetzung für vorh. Grünbestände entlang der südwestlichen Gebietsgrenze.

III. 6. Immissionsschutz:

Das Plangebiet liegt - durch die ST 2270 getrennt - parallel zum vorhandenen Gewerbegebiet „Schutzhafen“. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 „Schutzhafen“ vom 1.4.82 ist festgesetzt, daß entlang der Westseite des Gewerbegebiets nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S. der BauNVO angesiedelt werden“, sowie ausnahmsweise Betriebswohnungen. „Die Schallpegelwerte hier angesiedelter Betriebe, gemessen an der Grundstücksgrenze dürfen tagsüber 55, nachts 40 dB nicht überschreiten.“ Somit sind auch die heutigen Anforderungen an den Lärmschutz eingehalten.

IV. Umsetzung:

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen noch erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut. Weitere Kosten in Höhe von ca. 350.000,-- DM 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 in Verbindung mit der jeweils gültigen Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Kitzingen auf die beteiligten Grundstückseigentümer umgelegt.

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des fünften Teils des Baugesetzbuches 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.

Kitzingen, den 16.9.1997



Dr. Rumpel
Oberbürgermeister