

**Bebauungsplan Nr. 82,,Buddental-West  
mit Grünordnungsplan****- Begründung -****1. Planungsanlass und Ziele**

Derzeit bestehen im Stadtgebiet Kitzingen Versorgungsengpässe hinsichtlich Wohngrundstücken für den Eigenheimbau. Die noch vorhandenen Baulücken in einer Größenordnung von rd. 20 ha sind ganz überwiegend weiterhin nicht verfügbar. Der daraufhin entstandene Grundsatzbeschluss zur Bodenpolitik, wonach die Stadt nur noch dort Bauflächen ausweist, wo sie im Flächeneigentum ist, hat im Bereich Keltenstraße/Buddental Erfolg gezeitigt. Die Fläche soll möglichst kurzfristig an den Markt gebracht werden.

Damit werden folgende Ziele verfolgt:

- Kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauflächen in guter Zuordnung zur Kernstadt
- Ausnutzung vorh. Infrastrukturen/geringer Erschließungsaufwand
- Möglichkeit zur Verwendung regenerativer Energien
- Funktionelle Stärkung des Gebiets
- Geringe Beeinträchtigung ökologischer Strukturen
- Gestalterische Einbindung/Aufbau Ortsrandstrukturen

**1.1. Rechtsgrundlagen**

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 und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich zieht sich am nördlichen Rand der Keltenstraße entlang bis zum Rand der jetzigen Bebauung. Es handelt sich um einen Osthang mit Höhen zwischen 230 bis 255 u. NN. Die Bebauung bleibt damit unterhalb der Kuppenspitze (269 m) 200 m weiter westlich.

Das Gebiet wird im Süden durch die Keltenstraße und im NW sowie NO von vorhandenen Feldwegen eingegrenzt. Im Osten sind landwirtschaftliche Flächen benachbart.

Zum Geltungsbereich zählen die Fl.Nrn:

4035 Tfl., 4047, 4048, 4049, 4050,  
4051/3 Tfl., 4110

Er hat eine Größe von rd. 3,08 ha.

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

Die erforderliche Änderung von Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP) ist mit größerem Umfang im derzeit laufenden Fortschreibungsverfahren (23. Änderung) enthalten.

Um die gesetzlichen Voraussetzungen aber bereits jetzt zu schaffen, wird der Geltungsbereich verfahrenstechnisch vorgezogen und im Rahmen einer 24. Teiländerung in einem Verfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel geändert.

### 4. Planung

Die Planung umfasst ein Wohnbaugebiet, das sich zum einen parallel der Kelttenstraße erstreckt (Straßenrandbebauung), zum anderen sich über eine Stichstraße nach Norden entwickelt.

Nach den Vorstellungen des Stadtrats soll durch eine entsprechende Ausrichtung der Gebäude die Möglichkeit zur Solarnutzung gegeben sein. Daher wird die Gebäudestellung bzw. Firstrichtung ganz überwiegend in West-Ost-Richtung vorgegeben. Dies bedingt jedoch gleichzeitig eine Begrenzung möglicher Bauhöhen, um Verschattungen nördlicher liegender Häuser zu verringern. Der B-Plan enthält hierzu entsprechende Festsetzungen (Wandhöhe, Dachneigung, Kniestock, Geschossigkeit).

Zur Verringerung möglicher Eingriffe wird die GRZ auf 0,3 begrenzt. Dies ermöglicht daneben den Verzicht auf außergebietlichen Ausgleich und bedeutet so eine Kostenreduzierung für künftige Bauvorhaben. Die Erschließung in die Tiefe erfolgt über Stichstraßen, für die ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen ist. In zentraler Lage ist eine öffentliche Grünfläche geplant, die auch die notwendigen Spielmöglichkeiten aufnehmen soll.

#### 4.1 Gebietseinschränkung für gewerbliche Anlagen

Gem. § 1 Abs. 6 i.V. m. Abs. 9 BauNVO besteht die Möglichkeit, aus besonderen städtebaulichen Gründen ausnahmsweise zulässige Nutzungen in einem Baugebiet auszuschließen. Aufgrund entsprechender Bedenken im Stadtrat soll im Geltungsbereich die Aufstellung /Nutzung von Mobilfunkanlagen sowie dazugehöriger Versorgungseinheiten ausgeschlossen werden.

Begründet ist dies im Bestreben, für den Wohnbedarf insbesondere eigene Grundstücke anbieten zu können, für eine stetige, gesicherte und unabhängige Versorgung mit Bauland.

Dafür wurden erhebliche finanzielle Aufwendungen in Form von Grunderwerben und Erschließungsarbeiten getätigt.

Nachdem in weiten Bevölkerungskreisen Bedenken gegen allzu wohnungsnahe Mobilfunkanlagen bestehen, sollen diese Anlagen im Baugebiet „Buddental-West“ ausgeschlossen werden, um evtl. „Kaufhindernisse“ gar nicht erst entstehen zu lassen. Andernfalls besteht die begründete Gefahr, dass erschlossene Bauplätze evtl. nicht nachgefragt werden, weil die Möglichkeit nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Baugebiet früher oder später solche Anlagen entstehen. Falls die Bauplätze als nicht geeignet erachtet werden, würde die vorh. örtliche Nachfrage auf Standorte außerhalb der Stadt ausweichen, was zum einen Bevölkerungsrückgänge bei wichtigen Nachfragegruppen und zum anderen Zersiedelungstendenzen im Umland bedeutet.

### 5. Erschließung

Wesentlich hierbei ist das Vorhandensein einer Sammelstraße (Kelttenstraße), so dass auch hierdurch Kosteneinsparungen zu erwarten sind. Diese ist nur einseitig angebaut. Die davon abzweigenden Stichstraßen sind flächensparend konzipiert und

sollen als Mischflächen verkehrsberuhigt gestaltet werden. Der dortige Mischkanal verfügt jedoch über keine Reserven mehr, so dass ein eigener Entlastungskanal parallel entlang der Keltenstraße bis zu Höhe „Aussiedlerhof Knott“ geführt werden muss (ca. 420 m Länge). Dieser kann bei künftigen Erweiterungen mitgenutzt werden.

Strom, Gas und Wasser sind in ausreichender Menge vorhanden und können problemlos herangeführt werden.

## 6. Lärm/Emissionsschutz

Als relevant erscheint hier – wenn überhaupt – nur die B 8. Aufgrund der Entfernung von 400 m Luftlinie (LL) sowie der Tieferlage (ca. 210 m ü. NN) erscheinen Lärmprobleme nicht relevant.

## 7. Ökologische Aspekte/Eingriffsregelung

- s. Anlage 1 Begründung Grünordnungsplan (GOP) –

### 7.1. Eingriffsausgleich

Die Umsetzung der Planung bedingt durch Versiegelung/Überbauung einen Eingriff in das Naturgefüge. Zur Prüfung und Integration der Naturschutzaspekte wurde ein Grünordnungsplan erstellt, was gleichzeitig den Vorgaben aus dem Fortschreibungsverfahren von FNP und LP entspricht.

Der GOP stellt zunächst eine relativ geringe ökologische Wertigkeit aufgrund der überwiegenden intensiven Landwirtschaftsnutzung fest.

Zur Eingriffsverminderung bzw. zum Ausgleich werden insbesondere folgende Maßnahmen festgelegt.

- Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen
- Begrünungsauflagen für Neuanpflanzungen
- Verringerung der Versiegelung (GRZ, Befestigungsmaterialien)
- Ausweisung öffentlicher Grünflächen
- Vorgaben zur Regenwassernutzung
- Schutz des Mutterbodens

### 7.2 Kleinklima

Nach Feststellung des GOP werden weder Frischluftschneisen noch zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

## 8. (Boden- ) Denkmalpflegerische Belange

Laut Bodendenkmalliste verläuft ein möglicher Fundbereich innerhalb des südöstlichen Bereichs.

Hierzu ist festzuhalten, dass dieser Abschnitt zu großen Anteilen früher von einem – inzwischen verfüllten- Hohlweg durchzogen wurde. Die Auffüllhöhe beträgt hier rd. 5 m.

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege hat im Beteiligungsverfahren weitergehende Untersuchungen gefordert, um das „vermutete Vorhandensein“ von Resten aus der Hallstattzeit weiter abzuklären. Die Sondierungen haben im Oktober 2004 mit maßgeblicher Unterstützung des LfD stattgefunden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die Bedenken des LfD erledigt haben. Daher enthält der B-Plan nur – allgemeine – Vorsichtshinweise.

## 9. Baugrundeignung

Die Auffüllungen im Bereich des ehem. Hohlgrabens (Fl.Nr. 4951/3 Tfl.) wurden durch ein Fachbüro untersucht.

Im Abschlussbericht des Büros ETN vom 27.10.03 wurde zunächst festgestellt, dass bei den Proben keine Verunreinigungen anzutreffen waren. Für die Bebauung im Bereich Hohlweg werden bestimmte Vorkehrungen und Annahmen empfohlen und im B-Plan als Festsetzungen übernommen.

Hierbei handelt es sich um:

- Gründungsempfehlung Flachgründung oder Keller
- Untergrundbehandlung und -vorbereitung
- Baugrubenempfehlungen
- Definition relevanter Berechnungsvorgaben

Bei Beachtung der Vorgaben geht das Gutachten von keiner wesentlichen Beeinträchtigung aus.

Im Rahmen der Auslegung stellte sich allerdings heraus, dass auch die übrigen Flächen des Geltungsbereichs während des Krankenhausbaus Anfang der achtziger Jahre aufgefüllt wurden, wobei die Aufschüttungen im Mittel 6 m betragen, in Teilen aber auch 11-12 m erreicht werden.

Daraufhin wurde eine entsprechende Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zum Ergebnis, dass die Auffüllungen bzw. deren Setzungen nach den ermittelten Kennwerten inzwischen weitgehend abgeklungen sind, was auf eine ordnungsgemäße und gute Ablagerung und Verdichtung schließen lässt. In Verbindung mit dem eingebauten Material ergibt sich gemäß Untersuchungsbericht (S. 25-27) der Fa. ETN vom 15.12.04:

- eine mittlere Bebauungsfähigkeit
- ähnliche Gründungsempfehlungen wie im Bereich „Hohlweg“ (Flachbegründung oder Stahlbetonkeller)
- Vorgaben zur Untergrundbehandlung
- Vorgaben zum Baugrubenausbau
- die Nennung entsprechender Berechnungsgrundlagen

Weiterhin werden Vorgaben für notwendige Vorkehrungen beim Tiefbau gemacht (S. 28-30), zu

- Rohrbeschaffenheit
- Unterbau
- Verdichtungsannahmen
- Einbaumaterialien

Im Bebauungsplan werden daher in die „Textlichen Festsetzungen“ entsprechende Auflagen übernommen.

## 10. Bodenschutz/Altlasten

Im Zuge der o.a. Auffüllungsuntersuchung im Dezember 04 durch das Büro ETN wurde in der westlichen Ecke des Geltungsbereichs eine lokal abgegrenzte Altlast entdeckt (Fläche: ca. 650 m<sup>2</sup>).

Die genauere Überprüfung ergab Ablagerungen in Form von

- Bauschutt
- Teerresten
- Ölfässern
- Hausmüll

in unterschiedlichen Bestandteilen.

In einer Besprechung am 01.02.05 mit

- Wasserwirtschaftsamt (WWA)
- Unt. Wasserbehörde
- Bodenschutzbehörde
- Büro ETN
- Stadt Kitzingen

wurde der weitere Untersuchungsablauf festgelegt. Danach sollten – wenn noch möglich – zunächst die vorh. Rückstellproben aus dem Hohlweg auf weitere Verschmutzungen (insbes. Schwermetalle LHKW“, BTEX, PCB, PAK) untersucht werden. Darüber hinaus war im Verlauf des alten Hohlwegs (im Bereich Aussiedlerhof Knott) ein Beobachtungspegel zu bohren, um evtl. vorhandenes Sicker-/Schichtenwasser dort auf evtl. Schadstoffströme zu untersuchen. Die Behördenvertreter bestanden auch auf einem Bodenaustausch, um das Risikopotential auf Dauer zu eliminieren. Die Untersuchungen sind abgeschlossen und liegen dem WWA zur Prüfung vor.

Das Büro ETN kam dabei zu folgenden Ergebnissen:

- die Rückstellproben waren noch brauchbar und konnten analysiert werden
- es wurden keine signifikanten Belastungen festgestellt bzw. lagen diese im Einzelfall in minimalem Bereich
- im Bereich der bekannten Altlast gibt es – naturgemäß – die relativ größten Überschreitungen der Grenzwerte v.a. bei
  1. Blei
  2. Kohlenwasserstoffe
  3. Quecksilber
- im Beobachtungspegel konnte kein Grundwasser bzw. Schichtenwasser festgestellt werden.

Die Empfehlungen gehen dahin:

- die bekannte Kontamination durch Bodenaustausch zu beseitigen. Dafür sind ca. 100.000 € bereitzustellen.
- die sonstigen Ablagerungen zu belassen, da von ihnen keine Gefahr ausgeht
- den Pegel weiter zu beobachten und in regelmäßigen Abständen evtl. auftretendes Grundwasser auf Rückstände zu untersuchen.

Im Bebauungsplan wird die Fläche gekennzeichnet, verbunden mit der Auflage, den belasteten Boden auszutauschen. Zusätzlich werden die o.a. Empfehlungen beachtet/umgesetzt.

## 11. Umsetzung

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen nicht mehr erworben werden. Die Flächen sind unbebaut. Kosten für die innere Erschließung in Höhe von ca. 750.000 € werden beim Bau der

öffentlichen Straßen und Kanäle entstehen. Der erforderliche Kanal-Bypass liegt bei ca. 300.000,-- €.

Die Beseitigung der Altlasten ist mit rd. 100.000 € veranschlagt.

Diese Kosten werden anteilig zusammen mit den Grunderwerbskosten, sowie denen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der jeweils gültigen Erschließungsbeitragssatzung 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. 82 „Buddental-West“ wurde aufgrund des BauGB i.d.F.v. 27.08.97 entworfen. Bestandteile sind:

- Bebauungsplan  
(Planblatt vom 22.04.04 i.d. F. v. 21.04.05)  
sowie Begründung vom 21.04.05
- Grünordnungsplan (Anlage 1)  
(Planblatt v. 27.04.04 i.d.F. v. 21.04.05  
sowie Begründung vom 27.04.04 i.d.F. v. 21.04.05)

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

## 12. Städtebauliche Vergleichswerte

1. <u>Gesamtgröße Plangebiet:</u>		rd. 3,08 ha
davon - Verkehrsflächen befestigt (Keltenstraße vorh.)		0,20 ha
- Verkehrsflächen neu		rd. 0,40 ha
Öffentliche Fläche gesamt:		rd. 0,63 ha
Anteil		27 %
2. <u>Bauland:</u>		rd. 2,24 ha
<u>davon</u> - überbaubare Flächen bei 0,3		rd. 0,67 ha
- private Grünflächen		rd. 0,15 ha
Anteil		73 %

Kitzingen, 06.08.2004/geändert 21.04.05

  
Moser  
Oberbürgermeister