

## **Bebauungs-Plan Nr. 87 "Unterer Hammerstielweg" mit Grünordnungsplan und Ausgleichsbebauungsplan**

### Begründung

#### **1. Planungsanlass und Ziele**

Im Stadtgebiet Kitzingen gibt es bereits seit längerem einen Mangel an frei verfügbaren Bauplätzen im Einfamilienhausbereich.

Nominell existieren in diesem Spektrum zwar Baulücken in einer Größenordnung von rd. 18 ha; diese sind jedoch v.a. aus Gründen von

- Eigenbedarf
- Wirtschaftlichkeitsüberlegungen

nicht verfügbar.

Daher hat die Stadt Kitzingen am 09.12.1999 einen Grundsatzbeschluss zur Bodenpolitik gefasst, nachdem nur noch dort Bauflächen ausgewiesen werden, wo die Kommune im Eigentum ist.

Nach einer längeren Verhandlungs- und Vorbereitungsphase können nun im Bereich "Hammerstielweg" erste Resultate vermeldet werden.

Damit sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffung von Baumöglichkeiten, insbesondere für junge Familien
  - Schaffung von Bauplätzen in attraktiver Lage
  - Günstige Anbindungen an Infrastruktur /Innenstadt
- 
- Schulen
  - ÖPNV
  - Einkaufen

Zeitnahe Alternativen gab es vor diesem Hintergrund nicht, da bei den Alternativen

- Kelttenstraße
- Klettenberg Süd

zum einen keine einhellige Verkaufsbereitschaft vorhanden war und zum anderen regionalplanerische Zielkonflikte bestehen (Kuppenbebauung Klettenberg).

Dies vor dem Hintergrund, wonach die Mittelzentren nach dem Regionalplan der Region Würzburg gemäß Ziel B 1.5 „eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit“ entfalten sollen.

Den – unabweisbaren – Bedarf belegen neben zahlreichen Anfragen im Tagesgeschäft die Prognosen des Büros Planwerk aus 1999, die allein bis 2002 einen Bedarf von 12-14 ha prognostizieren und von 2002 bis 2007 nochmals eine Nachfrage von 11-15 ha an Wohnbauland berechnen.

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 27.08.97
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 26.10.90
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F.v. 04.04.2002
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.v. 04.08.97

## 2. Lage und Geltungsbereich

Die o.a. Fläche befindet sich südwestlich des Bahnhofes und grenzt an die vorh. Bebauung der unteren Joh.-Adam-Kleinschroth-Straße an. Entlang der Westgrenze verläuft der sog. "Hammerstielweg".

Die Gebietsgröße beträgt rd. 3,5 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nm. 1618, 1618/1, 1630/1 Tfl., 1642, 1644 Tfl., 1644/1, 1645, 1650, 1910 Tfl., 1917 Tfl. und 1933 Tfl.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die erforderlichen Änderungen  
des Flächennutzungsplans (FNP) sowie  
des Landschaftsplans (LP)

wurden innerhalb der 2. Hauptänderung zum FNP im Jahr 2002/03 durchgeführt und mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 26.03.03 (AZ 420-4621.14 -1.86) genehmigt.

#### 4. Planung

Die Planung sieht ein Wohngebiet in 1-2geschossiger, offener Bauweise vor, das sich durch die vorhandenen - und zu erhaltenden - Feldgehölzreihen in einen Nord- und Südteil gliedert. Weiteres Ordnungsprinzip ist eine möglichst durchgängige Südorientierung der Bebauung. Lediglich im südwestlichen Bereich wechselt diese nach Südosten.

Zur Umsetzung trifft der Plan folgende Festsetzungen:

Festsetzung	Abkürzung	Gesetzl. Grundlage	Begründung
a) Gebietsart	WA	Allg. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	Anlehnung an nördlich und südlich vorhandene Bebauung
b) Bauweise	0	offen, gem. § 22 BauNVO	Anlehnung an nördlich und südlich vorhandene Bebauung
bb) Bauformen	E/D	Einzel/ Doppel- häuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO	Anlehnung an nördl. u. südlich vorh. Bebauung
c) Geschossigkeit	I/II	max. 2 Vollgeschosse; gem. § 20 BauNVO	Aufgrund des hängigen Geländes kann neben dem EG als Vollgeschoss (VG) das 2. VG wahlweise im DG oder UG errichtet werden; Außerdem Anpassung an Umfeld
d) Dachform	TD Tonnendach SD Satteldach WD Walmdach PD Pultdach	Art. 91 BayBO	Zur Anpassung an Bestand, Orts- und Landschaftsbild
e) Grundflächenzahl	GRZ	gem. § 19 BauNVO	0,3 zur Vermeidung über- großer Versiegelung /Eingrünung/Landschaftsbild
f) Geschossflächen- zahl	GFZ	gem. § 20 BauNVO	0,6 wegen 2 Vollgeschosse
g) Baugrenzen	-	gem. § 20 BauNVO	wegen fehlender Notwendigkeit keine Baulinien

Die Baufelder werden über Baugrenzen festgelegt und sollen eine aufgelockerte Bebauung bewirken, gleichzeitig eine gewisse Struktur erkennen lassen.

Zur Erhaltung vorhandener Grünstrukturen werden diese entsprechend festgesetzt und - wo notwendig - über private Grünflächen mit Festlegung arrondiert.

Die Erschließung erfolgt bewusst zum einen von Norden her (Hammerstielweg) und von Süden über einen Anschluss an die Joh.-Adam-Kleinschroth-Straße. Beide Straßen sind ausreichend leistungsfähig.

Die neuen Erschließungen sind als verkehrsberuhigte Anliegerstraßen mit Mischflächen-Charakter konzipiert.

Das Baugebiet erhält mittig am Nordwestrand einen großzügigen Kinderspielplatz. Fußwege verbinden es mit der Umgebung sowie dem benachbarten Lebensmittelmarkt.

## 5. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Wie schon oben angeführt, ist die Erschließung von 2 Seiten geplant:

- von Norden über den "Hammerstielweg"
- von Süden über die Joh.Adam-Kleinschroth-Straße  
(beide ausreichend leistungsfähig).

Bewusst wurde dabei auf eine Durchgängigkeit verzichtet, um Schleich- oder gebietsfremden Verkehr auszuschließen. Dazu wird am Schnittpunkt (Quartiersplatz) ein „Überlauf“ ermöglicht, der im Bedarfsfall (Reparaturen, Baustellen u.ä.) geöffnet werden kann, ansonsten jedoch mit Pollern o.ä. abgeriegelt ist.

Es handelt sich um Stichstraßen mit Wendehämmern in unterschiedlicher Größe, wobei die Straßen mit Sammelfunktion eine Breite von 6,0 m, die Anliegerwege eine Breite von 4,5 m haben.

Sie sollen - auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes - als „verkehrsberuhigte Bereiche“ gewidmet und als Mischflächen gestaltet werden.

Fußwege binden das Gebiet nach Osten, Norden und Westen an. Im Randbereich zum "Hammerstielweg" ist ein großzügiger Kinderspielplatz geplant.

Die Kanalerschließung erfolgt von der Joh.-Adam-Kleinschroth-Straße, wofür ein Mischsystem vorgesehen ist. Die dortigen Kanäle verfügen über ausreichende Dimensionierungen.

Für Strom, Gas und Wasser gibt es gleichfalls im Bereich "Joh. AdamKleinschroth-Straße" bzw. im "Panoramaweg" genügende Reserven, die lediglich verlängert werden müssen.

## 6. Lärmschutz

Aufgrund der östlich verlaufenden Bahnlinie Würzburg-Nürnberg sowie der dazu parallel geführten Westtangente wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, das auch die Gewerbenutzung der benachbarten "Kitzinger-Zeitung" mit abdeckt.

Die Untersuchung des Büros Wölfel (11/02) kommt zu dem - für Kitzingen typischen - Ergebnis, dass die Orientierungswerte für WA (Allgemeines Wohngebiet) von

tagsüber 55 dB (A)  
nachts 45 dB (A)

während des Tageszeitraumes in rd. 80 % des Gebietes eingehalten werden können - bei Annahme einer Lärmschutzwand von 3 m Höhe am Ostrand. Nachts sind unter gleichen Voraussetzungen jedoch - vor allem aufgrund des Bahnlärms - Grenzwertüberschreitungen der 16. BIMSCHV zu erwarten (bis zu 6 dB).

Diese betreffen ebenfalls rd. 80 % des Geltungsbereiches. Eine - höhere - Lärmschutzbebauung scheidet wegen schlechter Orientierung sowie Abriegelung der

reizvollen Blickbeziehung Richtung Stadt und Schwanberg aus. Nachdem diese Problematik fast das gesamte, westlich des Mains gelegene Stadtgebiet betrifft und aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der ansteigenden Topographie mit vertretbarem Aufwand nicht zu befriedigenden Ergebnissen führen, setzt der B-Plan in Absprache mit der Unt. Immissionsschutzbehörde folgendes fest:

1. Verzicht auf aktiven Lärmschutz wegen mangelnder Wirksamkeit (Verzicht auf früher geplante Lärmschutzwand mit  $H = 3$  m).
2. Ausrichtung auf passiven Lärmschutz durch Gebäudestellung, Grundrisszonierung, Schall-Dämmvorkehrung etc. in Form entsprechender „Textl. Festsetzungen“.
3. Zur Verfügungstellung entsprechender Immissionspegelwerte als Basis für die Berechnung gem. DIN 4109, wobei auch auf den sog. „Schienenbonus“ verzichtet wird.
4. Berücksichtigung auch der „Außenwohnbereiche“.

Die Anregungen für eine Riegelbebauung am nordöstlichen Gebietsrand waren bereits früher Gegenstand von Überlegungen. Dabei haben folgende Gesichtspunkt dagegen gesprochen:

- fehlende Nachfrage nach Reihenhausgrundstücken mit (möglicher) Folge, dass eingeplanter Lärmschutz nicht zustande kommt oder das Gebiet nicht bebaut werden kann
- Abriegelung des reizvollen Ostblicks (Schwanberg etc.)
- Möglichkeit einer späteren Umsetzung durch Neustrukturierung auf Fl.Nr. 1628 mit nicht störender gewerblicher Nutzung.

Bezüglich des Gewerbelärms ermittelt das Büro eine lediglich geringfügige Überschreitungen im unmittelbaren Nahbereich, die durch geänderte Baugrenzen umgangen werden können.

## 7. Ökologische Aspekte/Eingriffsregelung

s. Anlage 1 und Begründung Grünordnungsplan

Nachdem es sich bei der Planung um die Vorbereitung eines Eingriffs gem. § 8 a Abs. 1 BNatSchG handelt, werden im Grünordnungsplan (Anlage 1) entsprechende Aussagen getroffen.

### 7.1 Eingriffsausgleich

Für den geplanten Eingriff sind Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet nur in begrenztem Umfang möglich, z.B. durch Erhalt der vorhandenen Feldgehölze und deren Integration in private Grünflächen mit entsprechenden Festsetzungen. Am südlichen Rand wird das bestehende Wasserschutzgebiet als Ausgleichsfläche im Gebiet festgesetzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Größe ca. 0,23 ha).

Der überwiegende Ausgleich erfolgt außerhalb im Bereich "Frohnberg" und bewegt sich in einer Größe von rd. 1,3 ha. Näheres ist dem sog. Ausgleichsbebauungsplan für die Fl.Nrn. 1773, 1774 und 1779/4 zu entnehmen (siehe Anlage 1 Kartenteil).

### 8. Benachbartes Wasserschutzgebiet S 1 - Brunnen

Im Verlauf des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 21 haben die Unt. Wasserbehörde, das Wasserwirtschaftsamt Würzburg, das Gesundheitsamt Kitzingen sowie die LKW Kitzingen starke Bedenken wegen der Nachbarschaft des S 1 - Brunnens vorgebracht. Dessen festgesetzte Schutzzone III verläuft in einem Streifen von durchschnittlich 20 m innerhalb des südlichen Geltungsbereichs.

Die Bedenken bezogen sich auf:

- die Bedeutung des relativ nitratarmen Brunnens für die Wasserversorgung der Stadt Kitzingen
- das vermutete Haupteinzugsgebiet aus Richtung Nordwesten
- die Befürchtung möglicher Verunreinigungen des Grundwassers infolge Baumaßnahmen oder baulicher Nutzung

Die Stadt hat daraufhin in einem Baugrundgutachten des Büros ETN vom August 2002 auch Kriterien der Schadstoffpufferung sowie der Versickerungsfähigkeit prüfen lassen.

Nachdem diese (Teil-) ergebnisse den Fachbehörden nicht ausreichend erschienen, hat die Stadt zur Vertiefung ein hydrogeologisches Ergänzungs-gutachten in Auftrag gegeben. Dessen Untersuchungsinhalte waren zuvor mit dem Wasserwirtschaftsamt Würzburg sowie der Unt. Wasserbehörde und der LKW Kitzingen abgestimmt.

So wurden

- 4 Kernbohrungen
- 17 Rammkernbohrungen
- 10 ehem. Analysen Boden und
- 4 Chem. Analysen Grundwasser durchgeführt.

Das Gutachten vom 15.09.03 ergibt, dass

- die vorh. Auffüllungen unbedenklich sind (Einbauklasse ZO)
- diese aufgrund ihrer bindigen Zusammensetzung bei der Bewertung "Schutzfunktion Boden" mit berücksichtigt werden können (S. 10)
- entsprechend der Berechnung eine hohe "Schutzfunktion" der Grundwasserüberdeckung angenommen werden kann (S. 16)
- das Gefährdungspotential aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung

hinsichtlich:

- ◇ Verkehrsflächen, Kanalisation Baubetrieb
- ◇ gartenbauliche Nutzung
- ◇ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- ◇ Versickerung von Niederschlagswässern

sowie der o.a. Schutzwirkung der Überdeckung allenfalls als gering anzusehen ist und durch entsprechende bautechnische Maßnahmen ausgeschlossen werden kann (S. 17).

Auf Seite 18 heißt es als Resümee: "Aus Umwelttechnischer Sicht stellt die Ausweisung des Baugebietes "Hammerstielweg" aus derzeitiger Sicht keine Gefährdung für die Trinkwasserversorgung der Stadt Kitzingen dar". Dennoch bleiben die Fachbehörden -

vor allem aus Vorsorgegründen -bei ihrer ablehnenden Haltung (s. Vermerk vom 15.10.03).

Nachdem jedoch aus Sicht der Stadt durch die o.a. Untersuchungen die Unschädlichkeit einer Baugebietsausweisung nachgewiesen ist, wird am Vorhaben festgehalten.

Der Bebauungsplan wird zur Vorsorge zusätzliche textliche Festsetzungen enthalten, hinsichtlich:

- Auflagen Baubetrieb
- Kanalisation
- Material
- Versickerungsmöglichkeiten
- Ausschluss wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl)

Diese verhältnismäßig strikten Auflagen sind dann erforderlich, wenn der Brunnen S 1 noch bis mind. 2012 (Ablauf der wasserrechtl. Genehmigung) weiterbetrieben werden kann, was das WWA Würzburg im Schreiben v. 20.10.03 bei definierten Rahmenbedingungen bestätigt hat. Daneben sind inzwischen Brunnenbohrungen an anderen Stellen erfolgt, mit denen die LKW Kitzingen die Wasserversorgung aufrechterhalten kann. Die entsprechenden Verfahren sind in Vorbereitung bzw. im laufen.

#### 9. Lage im Bauschutzsektor III (Flugplatz Kitzingen)

Das Plangebiet befindet sich nach Mitteilung der Wehrbereichsverwaltung Süd (München -WBV-) im Bauschutzbereich des Flugplatzes Kitzingen (Sektor III). Dadurch treten Zustimmungskompetenzen der WBV in Kraft, falls Gebäude, -teile oder Luftfahrthindernisse wie Kräne und dgl. in den Gleitwinkel von 50 : 1 ab Ende Startbahn hineinragen. Außerdem sind erhöhte Schallimmissionen durch Flug- und Übungsbetrieb nicht auszuschließen. Das Planblatt enthält entsprechende Hinweise zur Information und Beachtung.

#### 10. Umsetzung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Unterer Hammerstielweg“ müssen keine Flächen mehr erworben werden, da sie sich bereits im Eigentum der Stadt befinden. Dies gilt auch für die für öffentliche Zwecke benötigten. Kosten in Höhe von 1,25 Mio. € werden für die Herstellung der Straßen, Wege, Kanäle, Lärmschutzeinrichtungen sowie für den Kinderspielplatz und die Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet sowie außerhalb (Fl.Nrn. 1773, 1774 u. 1779/4) entstehen.

Diese Kosten werden zusammen mit den Grunderwerbskosten sowie denen für die erforderliche Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.Nrn 1773, 1774 und 1779/4 nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der jeweils gültigen Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Kitzingen auf die künftigen 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.

Die Flächen für die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme befindet sich ebenfalls in städtischem Eigentum.

#### 11. Bestandteile/Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 87 "Hammerstielweg" wurde aufgrund des BauGB i.d.F. v. 27.8.97 entworfen. Bestandteile sind:

- Bebauungsplan  
(Planblatt i.d.F.v. 9.11.04 sowie Begründung i.d.F.v. 9.11.04)
- Grünordnungsplan (Anlage 1)  
(Planblatt i.d.F.v. 14.07.04 sowie Begründung vom 14.07.04)
- Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 1 – Kartenteil -)  
(Planblatt i.d.F.v. 14.07.04 sowie Erläuterungen vom 14.07.04)

Er hat nach der Bekanntmachung vom  
ausgelegen.

gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich

#### 12. Städtebauliche Vergleichswerte:

Gesamtgröße Plangebiet	rd.	35.000 m <sup>2</sup>
davon Bruttobauland	rd.	31.300 m <sup>2</sup>
davon:		
- Verkehrsflächen befestigt (Straßen, Wendehämmer, Fußwege, öffentl. Stellplätze)		6.565 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünfläche inkl. Verkehrsgrün		3.470 m <sup>2</sup>
- öffentlicher Spielplatz		1.440 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche (FINr. 1642 Tfl.)		2.300 m <sup>2</sup>
<b>öffentliche Fläche gesamt</b>	<b>rd.</b>	<b>13.775 m<sup>2</sup></b>
<b>Anteil</b>	<b>rd.</b>	<b>44 %</b>
<u>Nettobauland</u>		
Gesamt:	rd.	17.525 m <sup>2</sup>



davon:

- überbaubare Flächen bei GRZ 0,3  
(inkl. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Wege) rd. 5.260 m<sup>2</sup>
- private Grünflächen rd. 12.265 m<sup>2</sup>

Kitzingen, 9.11.04



Moser  
Oberbürgermeister

