



STADT KITZINGEN | BEBAUUNGSPLAN NR. 110
„BAHNHOFSUMFELD KITZINGEN“

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Träger öffentlicher Belange
§ 4a Abs. 3 S. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fachliche Stellungnahmen/Beschlussvorschläge

VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 22.04.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 110 „Bahnhofsumfeld Kitzingen“ im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Kitzingen hat am 30.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2023 gebilligt und beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.04.2023 bis 26.05.2023 statt. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2023 beteiligt und um eine Stellungnahme bis zum 26.05.2023 gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 04.07.2024 behandelt und beschlossen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie der Begründung des Bebauungsplans. Diese wurden in die Entwurfsfassung vom 04.07.2024 eingearbeitet.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 04.07.2024 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und beschlossen, diesen aufgrund der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 S. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 „Bahnhofsumfeld Kitzingen“ in der Fassung vom 04.07.2024 mit Begründung wurde gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024 im Internet veröffentlicht.

Aus der Bevölkerung ist keine Stellungnahme eingegangen.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 „Bahnhofsumfeld Kitzingen“ in der Fassung vom 04.07.2024 mit Begründung wurden folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2024 beteiligt und um eine Stellungnahme bis zum 23.08.2024 gebeten:

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	Antwort vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	-	-
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	05.08.2024	keine
Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	08.08.2024	keine
Bayer. Bauernverband	-	-
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	-	-
Bayernwerk Netz GmbH	20.08.2024	keine
Bund Naturschutz in Bayern e.V.	-	-
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	13.08.2024	keine
Deutsche Bahn AG	21.08.2024	Hinweise
Deutsche Telekom Technik GmbH	08.08.2024	Hinweise
Eisenbahn-Bundesamt (beteiligt mit Schreiben vom 09.09.2024)	30.09.2024	Einwendungen/ Hinweise
Ericsson Services GmbH	22.07.2024	keine
Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG	-	-
Fernwasserversorgung Franken	19.07.2024	Hinweise
Freiwillige Feuerwehr Kitzingen	-	-
Gasversorgung Unterfranken GmbH	-	-
Handwerkskammer für Unterfranken	23.07.2024	keine
Immobilien Freistaat Bayern	05.08.2024	keine
Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	21.08.2024	keine
Kreisjugendring Kitzingen	-	-
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	-	-
Landratsamt Kitzingen	24.07. / 08.08. / 04.09.2024	Hinweise
Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen	07.08.2024	Hinweise
Markt Großlangheim	14.08.2024	keine
Markt Schwarzbach	-	-

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	Antwort vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
N-ERGIE Netz GmbH	24.07.2024	Hinweise
PLEdoc GmbH	24.07.2024	keine
Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern	22.07.2024	keine
Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	09.08.2024	keine
Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbe- hörde	30.07.2024	keine
Regionaler Planungsverband Würzburg	31.07.2024	keine
Staatliches Bauamt Würzburg	05.08.2024	keine
Stadt Dettelbach	23.08.2024	keine
Stadt Mainbernheim	-	-
Stadttheimatzpflger	-	-
VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee	22.07.2024	keine
VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen	20.08.2024	keine
VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried	-	-
VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn	-	-
VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim	20.08.2024	keine
VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld	-	-
VG Marktbreit, Stadt Marktsteft	-	-
Vodafone Kabel Deutschland	21.08.2024	keine
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	-	-

Es ist davon auszugehen, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange, die innerhalb der gesetzten Frist von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern, keinen Gebrauch gemacht haben, oder die sich einverstanden mit der Planung geäußert haben bzw. die die Planung ohne Anregungen und Hinweise zur Kenntnis genommen haben, nicht berührt werden. Eine beschlussmäßige Behandlung dieser erübrigt sich.

Von den Trägern öffentlicher Belange haben sich folgende Stellen schriftlich geäußert und folgende Einwendungen, Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Deutsche Bahn AG Schreiben vom 21.08.2024	
Bei dem geplanten Vorhaben sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:	
<u>Immobilienrechtliche Belange</u> Zur vorübergehenden oder dauerhaften Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist eine Prüfung der Maßnahme und der Abschluss eines ggf. kostenpflichtigen Vertrages erforderlich. Bitte wenden Sie sich an: DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Team Gestattungen, Barthstr. 12, 80339 München, E-Mail: db.dbimm.sued.gestattungen@deutschebahn.com. Werden, bedingt durch das Bauvorhaben, Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen. www.deutschebahn.com/Gestattungen. Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB Immobilien eingereicht werden: https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com Alle anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolger. Für die Bearbeitung von Gestattungsanträgen ist die DB AG, DB Immobilien zuständig. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/Gestattungen.	Die weitergehenden Hinweise, u. a. zu Leitungen, Sicherheitsabständen und Zugänglichkeiten, werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
<u>Infrastrukturelle Belange</u> Alle Einwände/Hinweise aus unserer Stellungnahme Az.: TOEB-BY-23-156445 vom 10.05.2023 einschl. DB KT+ DB Energie wurden beachtet und eingearbeitet. Dennoch bleibt diese weiterhin bestehen und sind einzuhalten, ebenso die Vereinbarungen aus den Kaufverträgen. Wir weisen nochmals darauf hin, dass der Bereich der Parkplätze kein öffentlicher Zugang zu den Bahnanlagen (Bahnsteigen) darstellt (s. Stellungnahme ehem. DB Station & Service AG). Dies ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Im Grenzbereich befindliche Oberleitungsmasten sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung	Die Regelungen des Kaufvertrags werden durch vorliegenden Bauleitplan nicht berührt. Die weitergehenden Hinweise, u. a. zu Leitungen, Sicherheitsabständen und Zugänglichkeiten, werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Barthstr. 12, 80339 München, ktb.muenchen@deutschebahn.com einzuholen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Nach Erteilung der Baugenehmigung bitten wir Sie um Übersendung einer Kopie unter Angabe des Aktenzeichens.	

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 08.08.2024	
Mit den Schreiben vom 10.05.2021 bzw. 12.05.2023 haben wir bereits zum Bebauungsplan Nr. 110 „Bahnhofsumfeld Kitzingen“ Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Es bestehen keine Einwände. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen (vgl. auch Ziff. 4 der textlichen Hinweise) und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.
<u>Stellungnahme vom 10.05.2021</u> <i>Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</i> <i>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</i> <i>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</i> <i>Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.</i>	

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Eisenbahn-Bundesamt Schreiben vom 30.09.2024	
Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 „Bahnhofsumfeld Kitzingen“ in der Stadt Kitzingen berührt. Der o.g. Planung muss teilweise widersprochen werden. Sie beabsichtigen, in Teilbereichen eine bestehende Bahnanlage mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Das Überplanen von Eisenbahnbetriebsanlagen ist grundsätzlich möglich. Allerdings entfaltet Ihr Plan gem. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung, sofern Ihre Planungen dem Fachplanungsrecht der Bahn widerspricht. Nach Prüfung der mir zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen handelt es sich bei den betroffenen Flurstücken Fl.-Nr. 2003 TF (Streckenflurstück), 2001 (Bahnfläche), 2001/2 (Bahnhofsgebäude), 2058 (Bahnhofsvorplatz), 2001/1 und 2000/59 um Grundstücke, die Betriebsanlagen einer Eisenbahn sind bzw. auf dem sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden. Insoweit unterfallen diese Flurstücke dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Wenn derartige Flächen einer neuen, nicht mit Bahnbetriebszwecken zu vereinbarenden Nutzung zugeführt werden sollen, müssen derartige Flächen erst in einem Freistellungsverfahren nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen. Nach meiner Recherche wurden in der Vergangenheit bisher nur die Flurstücke Fl.-Nr. 2000/54, 2000/55, 2000/56, 2000/57 und 2002 der Gemarkung Kitzingen mit Bescheid vom 25.06.2008, Az. 62140 PAW (O 5910 71,000a) von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Aus der vorgelegten Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien vom 10.05.2023, Az. TOEB-BY-23-156445 geht zudem	Bislang sind auf Grundlage des Eigentumsplans der DB AG (übermittelt am 30.06.2023/ Stand: 21.04.2023, s. Anlage zu diesem Beschlussvorschlag) die Flurstücke mit den Fl.Nrn. 2001 und 2000/3 TF (nicht 2003) als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Die Darstellung der verbleibenden Teilfläche der Fl.Nr. 2000/3 (nicht 2003), die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, wird redaktionell angepasst. Darüber hinaus sind die weiter genannten Flurstücke auf Grundlage dieses Eigentumsplans nicht als Bahnfläche festgesetzt (Fl.Nr. 2001/2 (Bahnhofsgebäude), 2000/58 (nicht 2058) (Bahnhofsvorplatz/ Parkplatz Nord), 2001/1 (GE) und 2000/59 (GE)).

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
hervor, dass sich auf den planungsrelevanten Flächen u. a. einige TK-Kabel und TK-Anlagen befinden. Da das Eisenbahn-Bundesamt als Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes jedoch über keine Grundstücksverzeichnisse der Eisenbahnen des Bundes verfügt, habe ich keine vollständige Kenntnis aller Flächen, die sich vorliegend mit den für die Eisenbahnbetriebsanlagen gewidmeten Flächen überschneiden könnten (hier die restlichen Flurstücke Fl.-Nrn. 2050 TF, 2040/2, 2040/3 TF, 2000/6, 1998/5, 1999, 1998/3, 1998/4, 1998, 1608/3, 1608, 1608/5, 1608/1, 1608/2, 1993/5, 1606 und 1998/2). Sofern Sie die vollumfängliche Kenntnis von den bahnbetrieblich gewidmeten Flächen benötigen, bitte ich Sie daher, bei dem DB-Kompetenzteam Baurecht (Koordinierungsstelle der DB InfraGO AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München) ausdrücklich nachzufragen, in welchem Gesamtumfang Eisenbahnbetriebsflächen vom o.g. Planungsumgriff erfasst werden. Andernfalls kann nur in einem förmlichen Verfahren nach § 23 AEG durch das Eisenbahn-Bundesamt festgestellt werden, ob es sich bei den o.g. Flurnummern der Gemarkung Kitzingen um Grundstücke handelt, die Betriebsanlage einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden. Weitere Informationen allgemeiner Art zum Verfahren der Freistellung nach § 23 AEG (u.a. Informationen zur Antragstellung, Verfahren und Voraussetzungen) sind auf unserer Homepage unter dem nachfolgenden Link https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Freistellung/Antragstellung/antragstellung_node.html abrufbar. Ich weise darauf hin, dass der Gesetzgeber zwischenzeitlich die in § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) geregelte Freistellung von Bahnbetriebszwecken zum 29.12.2023 – ohne Übergangsregelung – dahingehend angepasst hat, dass der Bahnbetriebszweck eines Grundstücks, das Betriebsanlage einer Eisenbahn ist oder auf dem sich eine Betriebsanlage einer Eisenbahn befindet, im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der Aufrechterhaltung sowie der Weiterentwicklung der Eisenbahninfrastruktur im Rahmen der kurz-, mittel- oder langfristig prognostizierbaren zweckentsprechenden Nutzung, dient. Gem. § 23 Abs. 2 AEG kann die Planfeststellungsbehörde die Freistellung von den Bahnbetriebszwecken nur feststellen, wenn das Interesse des Antragstellers an der Freistellung das	Der Anregung wurde entsprochen und entsprechend Kontakt zum DB-Kompetenzteam Baurecht aufgenommen. Weitere Informationen als den zum 30.06.2023 erhaltenen Eigentumsplan (Stand: 21.04.2023, s. Anlage zu diesem Beschlussvorschlag) konnten nicht eingeholt werden.

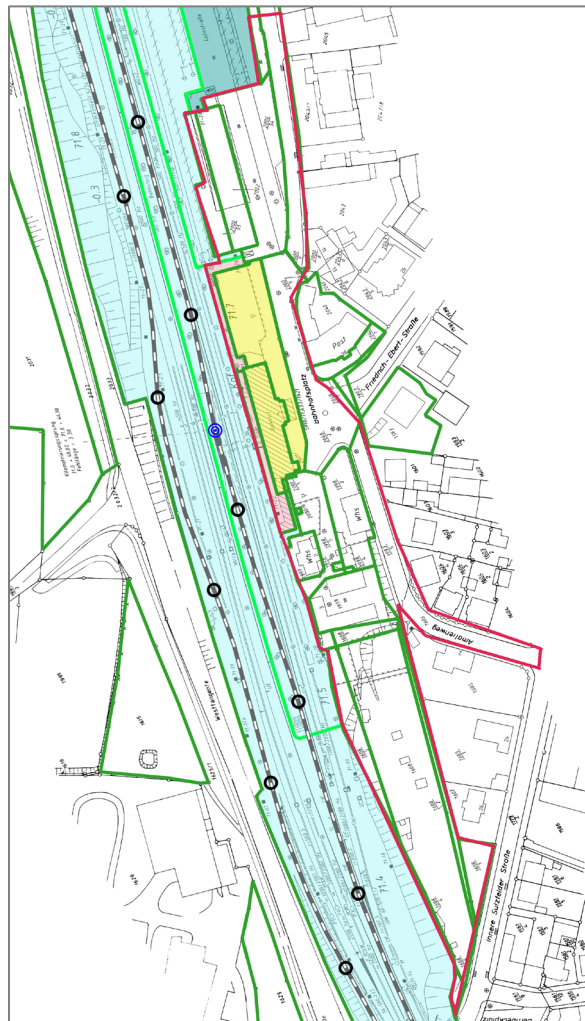
Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
in Absatz 1 genannte, überragende öffentliche Interesse überwiegt, kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist.	
<u>Weitere allgemeine Hinweise:</u> Maßstab zur Wahrung der Fachplanungshoheit und Belange des Eisenbahn-Bundesamtes ist zudem, dass fremde Planungen insbesondere den nachfolgenden Anforderungen nicht zuwiderlaufen, sodass um entsprechende Beachtung gebeten wird: 1. Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden. Beispielsweise dürfen Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. 2. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten. 3. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie insbesondere Erschütterungen und Lärm, aber z.B. auch Elektromog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind vom Planungsträger zu berücksichtigen. 4. Es ist auch darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie einzuhalten sind. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten. 5. Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. 6. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
7. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB InfraGO AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.	

Anlage zum Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des
Eisenbahn-Bundesamts (Schreiben vom 30.09.2024)

*Auszug aus dem Eigentumsplan der DB AG (Stand 21.04.2023,
unmaßstäblich verkleinert)*

Flächen im Eigentum der DB farbig in blau/rot dargestellt:



Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Fernwasserversorgung Franken Schreiben vom 19.07.2024	
Die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt. Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens darauf aufmerksam machen, dass für die Erweiterung von Ortsnetzen im Zuge der Flächennutzungs- bzw. Bauleitplanung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte. Bitte achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008. Falls sich durch die geplante Bebauung ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte und Sie Kunde bei uns sind, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.	Es bestehen keine Einwände. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; eine ausreichende Wasserversorgung wird gewährleistet.

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Landratsamt Kitzingen Schreiben vom 04.09.2024	
<u>Gesundheitsamt:</u> Wie aus den Planungsunterlagen hervorgeht, kann das zu erschließende Gebiet an die bereits bestehende Infrastruktur (Trinkwasser, Abwasser) angebunden werden. Die Abfallentsorgung ist über die kommunale Müllabfuhr gewährleistet. Bei der Erweiterung des bestehenden Trinkwasserleitungsnetzes sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Die Dimensionierung der wasserführenden Leitungen ist an den zu erwartenden Verbrauch auszurichten. Belange, welche die Löschwasserversorgung betreffen, sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Zu den geplanten und vorgelegten Änderungen, des Flächennutzungsplanes „Bahnhofsumfeld“ Kitzingen, sind keine Einwände von Seiten des Gesundheitsamtes gegeben. Auflagen, die sich im öffentlichen Interesse als notwendig erweisen, bleiben vorbehalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf nachfolgenden Planungsebenen (Genehmigungsplanung, Bauausführung) berücksichtigt.
<u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde besteht mit der vorgelegten Planung Einverständnis.	Es bestehen keine Einwände.
<u>Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft:</u> Aus Sicht der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft bestehen keine Einwände.	Es bestehen keine Einwände.
<u>Bodenschutz:</u> Es wird auf die vorhergehende Stellungnahme vom 27.04.2023 verwiesen: Die vom Bauvorhaben betroffenen Flurstücke 2000/54, 2000/55 und 2002 wurden, nachdem die Stadt Unterlagen nachgereicht hat, aus dem Altlastenkataster entlassen (sh. S. 42 der Begründung). Allgemein kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten Verunreinigungen angetroffen werden, die bisher nicht bekannt waren. Sollte sich der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ergeben, ist die Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.	Unter Ziff. 1.2 der textlichen Hinweise wird auf das Vorgehen bei Funden von bislang unbekannten Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bei den Baumaßnahmen verwiesen.
<u>ÖPNV:</u> Seitens des ÖPNV werden gegen die im Betreff genannte Maßnahme keine Einwendungen erhoben.	Es bestehen keine Einwände.
<u>Technischer Umweltschutz:</u> Sh. beiliegende Stellungnahme vom 08.08.2024 <u>1. Sachverhalt</u> Die Stadt Kitzingen stellt einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB, für das Bahnhofsumfeld (BPlan Nr. 110, Bahnhofsumfeld Kitzingen) auf. Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist der technische Immissionsschutz des Landratsamtes Kitzingen	

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
erneut (nach §4 Abs. 2 BauGB) dazu aufgefordert, Hinweise zu Sachverhalten des von Ihm betroffenen Aufgabenbereiches abzugeben. Es handelt sich um die erneute Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB (vorangegangene Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom 30.03.2023). Geplant ist nun, die beiden Gebäude direkt an den Schienen (Bahnhofsplatz 2 und 4) nicht mehr als „Urbanes Gebiet“, sondern als „Gewerbegebiet“ auszuweisen. Die schalltechnische Untersuchung (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Berichtsnr. Y0044.019.01.001, vom 27.11.2023) wurde um die Betrachtung des Schienenlärms ergänzt und ein Erschütterungsgutachten (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Berichtsnr. Y0044.020.01.002, vom 09.01.2024) eingeholt. Das Plangebiet umfasst nun im Wesentlichen ein „Gewerbegebiet“ mit zwei Gebäuden, ein „Urbanes Gebiet“ mit einem Gebäude und „Verkehrsflächen für besondere Zwecke“ (Busbahnhof, Parkplätze). <u>2. Hinweise</u> <u>Gewerbegebiet</u> Die Gebäude der „Bahnhofsstraße 2 und 4“ sowie der Platz zwischen diesen soll nun nicht mehr als „Urbanes Gebiet“, sondern als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. <u>Geräuschimmissionen/-emissionen</u> In der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Berichtsnr. Y0044.019.01.001, vom 27.11.2023) wurde festgestellt, dass die Schwelle für unzumutbare Gesundheitsgefährdung durch den Schienenlärm in diesem Bereich überschritten wird. Die „ausnahmsweise zulässige Nutzung zum Wohnen (Aufsichts- Betriebspersonal oder Betriebsleiterwohnung) nach §8 Abs. 3 Nr. 1 BauN-VO im Bereich des Gewerbegebietes nicht zuzulassen, ist daher sinnvoll. Durch die in Gewerbegebieten zulässigen Betriebe sind entsprechende Schallemissionen zu erwarten. Mit der „Textliche Festlegung“ Nr. 10.2 wird ein Konflikt mit den bestehenden schutzwürdigen Nutzungen vermieden (Nachweis im Genehmigungsverfahren). Bei zukünftigen raumbedeutsamen Planungen oder Bauvorhaben ist das Gewerbegebiet jedoch als solches zu berücksichtigen (Anlagenlärm i. S. d. TA-Lärm), auch wenn sich im Plangebiet eher weniger lärmträchtige Nutzungen (z. B. Büroräume) ansiedeln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Erschütterungen Nach den „Textliche Festlegung“ Nr. 10.3 eine Nutzung der Obergeschosse zur Nachtzeit untersagt, bis Nachbesserungen an der Deckenkonstruktion vorgenommen werden. Nach dem Erschütterungsgutachten (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Berichtsnr. Y0044.020.01.002, vom 09.01.2024) ist eine Wohnnutzung in den Obergeschossen auch nicht geboten ($KB_{FT} \text{ nachts} > A_r \text{ (nachts)}$). Diese ist hier auch grundsätzlich nicht zulässig. Da der $KB_{FT} \text{ nachts}$ (0,128) den $A_r \text{ (tags)}$ (0,15) jedoch nicht übersteigt, ist eine gewerbliche Nutzung zur Nachtzeit grundsätzlich denkbar (z. B. Büroräume), wenn es sich nicht um Ruheräume handelt. <i>Hinweis: Diesbezüglich sollte ggf. Kontakt mit dem Gutachter oder der Immissionsschutzbehörde aufgenommen werden.</i> Urbanes Gebiet Auch das Gebäude (Bestand) im geplanten „Urbanen Gebiet“ ist von erheblichen, teils gesundheitsgefährdenden Schallimmissionen durch die Bahnstrecke betroffen, wie die schalltechnische Untersuchung (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Berichtsnr. Y0044.019.01.001, vom 27.11.2023) aufzeigt. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen sind vorrangig aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) zu nutzen. Nur wenn diese nicht möglich sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. DIN 4109) vorzuschreiben. <i>Hinweis:</i> <i>In Nr. 1.2 (Art der baulichen Nutzung) der „Textlichen Festsetzung“ des BPlans hat sich wohl ein Fehler bei der Formulierung eingeschlichen.</i> <i>„Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.“</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde wird die textliche Festsetzung Ziff. 10.3 klarstellend bzgl. zulässiger gewerblicher Nutzungen im GE wie folgt formuliert (<u>unterstrichene</u> Einschübe/ Sätze werden ergänzt): <i>„Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind in den Obergeschossen Nutzungen zu Erholungszwecken (z. B. Schlaf- oder Ruheräume) in der Nacht unzulässig, bis Nachbesserungen an den Deckenkonstruktionen ergriffen wurden. Hierzu sind gesonderte Untersuchungen erforderlich. Die Einhaltung der maßgeblichen Anhalts- und Richtwerte ist gutachterlich nachzuweisen. Gewerbliche Nutzungen, die keinen Erholungszweck haben, sind auch ohne Nachbesserungen an der Deckenkonstruktion in der Nacht zulässig.“</i> Gemäß den öffentlich zugänglichen Informationen zu Lärmsanierungsplanungen der Deutschen Bahn wurde der betroffene Bereich untersucht, jedoch wurde keine Lärmschutzwand vorgesehen. Auf Grund der geringen Anzahl betroffener Gebäude im Plangebiet wird daher von einer Lösung des Konflikts durch passive Maßnahmen ausgegangen. In Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde wird die textliche Festsetzung Ziff. 1.2 klarstellend zum besseren Verständnis wie folgt formuliert: <i>„Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem gewerbliche Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören.“</i>
Kommunale Abfallwirtschaft: Sh. beiliegende Stellungnahme vom 24.07.2024 Das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft war an o. g. Maßnahme bereits mit Stellungnahme vom 30.04.2021 beteiligt. Die dort aufgeführten Hinweise haben nach wie vor Gültigkeit und finden sich mit leichten redaktionellen Änderungen erneut anbei: 1. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 15.12.2009, geändert durch die 4. Änderungssatzung	Die Vorgaben der kommunalen Abfallwirtschaft werden berücksichtigt.

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
vom 16.12.2014, ist zu beachten. Insbesondere sind, 2. alle Grundstücke, auf denen regelmäßig überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen. Die Behältnisse sind am Abholtag vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. 3. Ist eine öffentliche Abfallentsorgung gem. o.g. Satzung im Planungsgebiet erforderlich, sind die Verkehrsflächen so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV-Information 214-033), müssen die Bereitstellungsorte der Abfallsammelbehälter durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgasen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden. 4. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein. 5. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mind. 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach § 32 StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben. Die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RASt 06). 6. Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste, Straßenlaternen etc. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen. Etwaige Bodenschwellen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können inkl. ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug. 7. Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle sowie für Bankette ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen	

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
und Rutschen des Fahrzeugs gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge sind zu beachten. An Ein- und Ausfahrten sowie bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Parkflächen und Bäumen, müssen Straßen so bemessen sein, dass mind. die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind. 8. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten: Wendekreis / Wendeschleife ○ Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge ○ Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife ○ Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge ○ Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m ○ Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“	

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen Schreiben vom 07.08.2024	
Von Seiten der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH bitten wir Sie, unsere Stellungnahme vom 20.05.2021 inhaltlich zu übernehmen.	
<u>Stellungnahme vom 20.05.2021</u> Seitens der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH werden folgende Anregungen zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 110 vorgebracht. - Der Energiebedarf der bestehenden/zukünftigen Anwesen wird über die vorhandenen Versorgungsleitungen/-kabel in dem Planungsgebiet zur Verfügung gestellt. Vorgesehen ist eine punktuelle Erneuerung der vorhandenen Netzstrukturen, hierzu sind detaillierte Straßenausbaupläne notwendig. Ebenso ist eine übergreifende Koordination der Maßnahmen wünschenswert. - Für den Energiebedarf der eventuellen E-Ladesäulen bitten wir um konkrete Angaben bezogen auf die geplante Gesamtleistung. - Im Planungsgebiet kann die Löschwassermenge von 48 m³/h über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die vorgenannten Entnahmemengen beziehen sich auf die Netzkapazität des bestehenden/zukünftigen Trinkwassernetzes und nicht auf die Ausspeisemengen einzelner Hydranten. Löschwasserleistungen, die über der hydraulischen Leistung des Leitungsnetzes hinausgehen, sind im Zuge des Objektschutzes durch die Stadt Kitzingen bereitzustellen, bzw. sie sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen. - Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Hierfür sind keine geltenden Rechtsverordnungen zu berücksichtigen. - Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden. Insbesondere das Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist bei Ihren Planungsvorhaben zu berücksichtigen. - Darüber hinaus wären wir Ihnen dankbar, wenn wir frühzeitig zu einem Koordinierungsgespräch aller an der Baumaßnahme Beteiligten eingeladen würden, um im Bedarfsfall sich mit dem beteiligten Ingenieurbüro bzw. den anderen Versorgungsträgern abstimmen zu können.	Es bestehen keine Einwände. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und auf nachfolgenden Planungsebenen (Genehmigungsplanung, Bauausführung) berücksichtigt. Ein Hinweis auf die einzuhaltenden Abstände zwischen Bepflanzungen und Leitungen ist im Bebauungsplan unter Ziff. 5 der textlichen Hinweise aufgenommen.

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
N-ERGIE Netz GmbH Schreiben vom 24.07.2024	
In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter. Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig. Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen 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 und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Von der oben genannten Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.110 gemäß § 4a Abs. 3Satz 1 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB haben wir Kenntnis genommen. <u>Es bestehen keine Einwände seitens unseres Unternehmens.</u> Planungen seitens der N-ERGIE Netz GmbH sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.	Es bestehen keine Einwände. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und auf nachfolgenden Planungsebenen (Genehmigungsplanung, Bauausführung) berücksichtigt. Ein Hinweis auf die einzuhaltenden Abstände zwischen Bepflanzungen und Leitungen ist im Bebauungsplan unter Ziff. 4 der textlichen Hinweise aufgenommen.