



AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	326/2012/1
Datum:	14.03.2013

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	21.03.2013	öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	11.04.2013	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 14.03.2013 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.03.2013 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer:	12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6106
Maßnahme:	Beginn:	Ende:	

Bebauungsplan Nr. 52 "Fuchsgraben": Antrag auf Änderung (6. Änderung)

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat stimmt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ zu. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die nächsten Schritte vorzubereiten und mit dem Eigentümer des Grundstücks einen Vertrag zur Übernahme der Verfahrenskosten abzuschließen.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.10.2012 (Eingang Stadtbauamt: 24.10.2012) sowie ergänzend vom 30.01.2013 (Eingang Oberbürgermeister/Stadtverwaltung: 30.01.2013) haben Herr und Frau Kilic, Kitzingen, beantragt den Bebauungsplan Nr. 52 „Fuchsgraben“ zu ändern.

Herr Kilic hat vor einiger Zeit die Wohnhäuser Kaltensondheimer Straße 49-53a (6 x 4 Wohneinheiten) erworben, saniert und zwischenzeitlich weitgehend vermietet.

Die Antragsteller möchten auf dem westlich angrenzenden Flurstück Nr. 2665/2 an der Kaltensondheimer Straße ein Einfamilienhaus und private Parkplätze für die Mieter dieser vier Wohnhäuser errichten (s. Anlage 1). Bislang kann entlang der Kaltensondheimer Straße nur in ausgewiesenen Abschnitten vor den Häusern geparkt werden (s. Anlage 3).

Planungsrechtlich ist ein Wohnhaus derzeit dort nicht zulässig.

2. Planungsrechtliche Situation

Für den Bereich des Grundstücks gilt der Bebauungsplan Nr. 52 „Fuchsgraben“ in der Fassung vom 28.01.1982. Auf dem Flurstück 2665/2 ist eine Fläche für „Garagen und Stellplätze“ festgesetzt. Angrenzend befinden sich östlich sechs kleinere Geschosswohnungsbauten mit je 4 Wohneinheiten, die bereits in den 1930er Jahren errichtet wurden (s. Anlage 2).

Die geplanten Stellplätze auf dem Flst. Nr. 2665/2 sind jedoch diesen oder anderen Gebäuden (im Plangebiet) ausdrücklich nicht zugeordnet. Sie wurden auch bis heute nicht angelegt; das Grundstück befand sich stets in (wechselndem) Privateigentum.

Die Umsetzung dieser Parkmöglichkeiten einschließlich einer Ein- und Ausfahrt in die Kaltensondheimer Straße bzw. den Winterleitenweg ist seit In-Kraft-treten des Bebauungsplanes rechtlich jederzeit zulässig.

Um dort auch ein Wohnhaus für sich und seine Familie errichten zu können, muss der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass mindestens ein entsprechendes Baufenster festzusetzen ist und ggf. weitere planungsrechtliche Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden sollten.

Dies bedarf daher einer Änderung des gültigen Bebauungsplanes.

Da es sich um eine private Initiative zur Änderung des Bebauungsplanes handelt, hat der Antragsteller in seinen o.g. Schreiben die vollumfängliche Übernahme der Verfahrenskosten ausdrücklich zugesichert. Hierzu wird mit ihm eine vertragliche Regelung (stb. Vertrag) abgeschlossen.

Im Übrigen handelt es sich bei dem Flst. Nr. 2665/2 nicht um ein eingetragenes Biotop oder eine sonst naturschutzrechtlich geschützte Fläche. Eine Freimachung ist außerhalb der Brutzeiten (Oktober bis März) möglich und inzwischen auch erfolgt, weil der Antragsteller mit der zulässigen Herstellung der Parkplätze ca. Mitte Januar diesen Jahres bereits begonnen hat.

3. Fazit und Empfehlung der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Wunsch des Antragstellers zur Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt werden. Die Änderung ist planungsrechtlich im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB möglich und städteplanerisch vertretbar.

Mit der Schaffung der bislang bereits festgesetzten Parkplätze kann eine deutliche Verbesserung hinsichtlich des ruhenden Verkehrs in der Kaltensondheimer Straße in dem betroffenen Bereich erzielt werden. Eine Nachverdichtung mit zusätzlichem Wohnraum wird ebenfalls begrüßt.

Der Antragsteller möchte min. 24, und damit je 1 Stellplatz, für die Wohneinheiten umsetzen.

Nach seinen Angaben benötigt er dafür nicht die gesamte festgesetzte Fläche für die Stellplätze, da nur offene Stellplätze und keine Garagen angelegt werden. Der verbleibende Anteil (ca. 1/3) würde dann weiterhin nicht genutzt werden. Eine Zuordnung der Stellplätze für die oberhalb liegenden Wohnhäuser (Fuchsgraben) ist nicht erforderlich, da diese Häuser die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücke nachweisen. Darüber hinaus besteht hier auch kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Stellplätzen.

Um somit zu vermeiden, dass das Restgrundstück ungenutzt bleibt, ist eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung hier städtebaulich sinnvoll.

Im Übrigen kann der Eigentümer des Flst. Nr. 2665/2 nicht vertraglich zur Herstellung der Stellplätze verpflichtet werden, weder zeitlich noch vom Umfang her. Auch kann die Herstellung nicht mit anderen Bedingungen verknüpft werden, da diese – wie oben bereits dargestellt – jederzeit rechtlich möglich ist.

Ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes in einem größeren räumlichen Umfang, als von den Antragstellern beabsichtigt, ist hier nicht gegeben, da kein entsprechender planungsrechtlicher Anpassungsbedarf besteht.

Würde alternativ der Bebauungsplan für diesen Bereich bzw. einen größeren Umgriff aufgehoben, weil er z.B. seinen Zweck erfüllt hat und die Bauplätze nahezu gefüllt sind, könnte er dann als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB eingestuft werden. Dann wäre sogar eine „Auffüllung“ des gesamten Grundstücks Nr. 2665/2 mit Wohnbebauung unter Maßgabe des § 34 BauGB möglich. In diesem Fall wäre der Verfahrensaufwand jedoch umfangreicher, da für die Aufhebung eines Bebauungsplanes dann die gleichen Vorschriften des BauGB anzuwenden sind wie für eine reguläre Änderung oder Aufstellung (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB).

Schließlich ist auch eine Befreiung nach § 31 BauGB nicht möglich, da das Flurstück kein Bauplatz ist und die Festsetzungen bislang auch keine über Garagen oder Stellplätze hinausgehende Nutzung/Bebauung zulassen.

Insofern kann aus Sicht der Verwaltung dem Antragswunsch der Eheleute Kilic zugestimmt werden, um dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnhaus zu schaffen.

Auf Grund der aktuellen Prioritäten anderer städtebaulicher Projekte kann das Änderungsverfahren jedoch voraussichtlich erst im 3. Quartal 2013 durchgeführt werden.

Anlagen:

- Anlagen wurden bereits mit Vorlage Nr. 326/2012 versandt und haben sich nicht geändert.
- ergänzend: Schreiben vom 30.01.2013