



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2014/083
Datum:	11.03.2014

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	20.03.2014	öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	27.03.2014	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 11.03.2014 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 11.03.2014 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Eselsberg West" im vereinfachten Verfahren Nach § 13 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 39 „Eselsberg West“ mit örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zum 7. mal im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplans ist der Vorentwurf in der Fassung vom 20.03.2014 (mit Planzeichnung vom 07.03.2014).
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Termin hierfür wird noch bekannt gegeben. Dabei wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sachvortrag:

1. Erfordernis der 7. Änderung des Bebauungsplans

Für den Bereich des westlichen Eselsbergs in Kitzingen gilt seit 1988 der Bebauungsplan Nr. 39 „Eselsberg West“ (in der Fassung der 5. Änderung). Anlass zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „Eselsberg West“ ergibt sich aus einem Bauantrag für ein Einfamilienwohnhaus auf Flst. Nr. 4259/3 (Eckgrundstück „Am Gessert“-„Eselsberg“).

Die Bauherren möchten dieses bislang unbebaute Grundstück von der Westseite („Am Gessert“) mit einer ca. 9 m breiten Zufahrt und Doppelgarage erschließen.

Diese Westseite des Grundstücks besteht aus einer ca. 3-3,5 m hohen Böschung, die bis zu ihrer Oberkante eine Teilfläche des Straßengrundstücks (4420/1) ist und auch entsprechend wegerechtlich als „öffentliche Verkehrsfläche“ gewidmet wurde. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 „Eselsberg“ wurde diese Situation 1988 planungsrechtlich so festgesetzt (s. Anlage 1).

Um die Herstellung der privaten Grundstückserschließung auf dieser Fläche (in der Böschung) zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass diese Fläche künftig ausschließlich privat genutzt werden kann, hier durch Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ – wie auf dem bestehenden Bauplatz. Die Bauherren können dann die Fläche von der Stadt erwerben und dort die Erschließung auf eigene Kosten umsetzen.

Des Weiteren bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor allem entlang der Straße „Eselsberg“ noch an zahlreichen weiteren Stellen erhebliche Abweichungen zwischen der Planfestsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ und der Realität. So ist beispielsweise der im Bebauungsplan noch festgesetzte „Südfortsatz“ der Tangente schräg gegenüber der Einmündung „Am Gessert“ obsolet, seine Erforderlichkeit verkehrsplanerisch überholt. Insofern ergibt sich allein aus der Summe dieser genannten Umstände für die Gemeinde die Verpflichtung aus § 1 BauGB zur Änderung bzw. Anpassung des Bebauungsplans, um ihre städtebauliche Entwicklung in dem Gebiet ordnungsgemäß durchführen zu können.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans sollen nicht nur die privaten Zugänge auf die Flurstücke Nrn. 4259/1 und 4259/3 (Am Gessert) planungsrechtlich neu geregelt werden, sondern auch im weiteren Umgriff die Festsetzungen an die aktuelle Situation angepasst werden:

- Anpassung der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen (speziell Wegfall südliche Tangentenbindung)
- Berücksichtigung fachplanerischer Belange, insbesondere Übernahme amtlich kartierter Biotope und ehemaliger Bergbauflächen
- Überprüfung der übrigen Festsetzungen auf Aktualität

Ziel der Planänderung ist es, wieder eine rechtlich korrekte Ausgangslage herzustellen und für Bauherren bzw. Eigentümer in dem betroffenen Gebiet Planungssicherheit zu schaffen. Zugleich kommt die Stadt Kitzingen damit auch ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Aufstellung, und somit auch Anpassung, von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 3 BauGB nach.

3. Änderungsvoraussetzungen – Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans „Eselsberg West“ soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden:

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

(2) Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,

2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,

3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Vorgenannte Voraussetzungen, insbesondere aus § 13 Absatz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB, werden vollumfänglich erfüllt; insofern ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens hier möglich.

4. Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Im aktuell maßgeblichen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen, zuletzt geändert in der Fassung der 39. Änderung am 07.03.2012, ist der Bereich nördlich der Straße „Eselsberg“ als Wohnbaufläche, südlich davon als gemischte Baufläche dargestellt. Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Eselsberg West“ entspricht damit weiterhin diesen Darstellungen, eine Genehmigung der Änderung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

5. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussvorschlag sowie dem Planentwurf zuzustimmen und damit die planungsrechtlich notwendige Änderung des Bebauungsplans einzuleiten. Aus den oben genannten Gründen ergibt sich ein zwingender Änderungs- und Anpassungsbedarf in Teilen des bisherigen Bebauungsplans.

Kosten für die Planänderungen entstehen für Dritte nicht, die Änderung im vereinfachten Verfahren wird von der Stadt selbst durchgeführt.

Die Auslegung des Planentwurfs mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbehörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird durch die Verwaltung vorbereitet. Der Zeitraum der Offenlage ist öffentlich bekannt zu machen.

Anlagen:

- 1) 39.7_Anlage 1
- 2) 39.7_Planzeichnung
- 3) 39.7_Textliche Festsetzungen
- 4) 39.7_Begründung