



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2016/063
Datum:	16.03.2016

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	07.04.2016	öffentlich	zur Entscheidung
----------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 16.03.2016 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 16.03.2016 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 2.7
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:		

Bebauungsplan Nr. 29 "Klettenberg Süd", 7. Änderung, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;
hier: Abwägung Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschläge (Anlage 1) beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
2. Der beigefügte Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ in der Fassung der 7. Änderung mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 07.04.2016, sowie der Begründung in der Fassung vom 07.04.2016, wird nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO sowie § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Anlass der Planung

Für einen sehr großen Teilbereich der südlichen Siedlung hat die Stadt Kitzingen Anfang der 1970er Jahre einen qualifizierten Bebauungsplan aufgestellt, der am 31.07.1976 in Kraft getreten ist. Damit wurde Planungsrecht für die Grundstücke entlang der ‚Böhmerwaldstraße‘ und ihrer Nebenstraßen geschaffen.

Es wurden überwiegend reine und allgemeine Wohngebiete (§§ 3 und 4 Bau-nutzungsverordnung) festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen spielen dort keine Rolle.

In den folgenden Jahren wurde der Bebauungsplan bereits 6-mal in Teilbereichen geändert. Dies betraf v.a. Abschnitte an der ‚Ernst-Reuter-Straße‘ und von dort aus südwärts an der ‚Böhmerwaldstraße‘ (Jahre 1980, 1985, 1988, 1991, 1994 und zuletzt 2003).

Bis auf ein großes Grundstück im Eigentum der Bau GmbH, einer städtischen Tochtergesellschaft, an der ‚Böhmerwaldstraße‘ (Flst. Nr. 6121) und ca. drei einzelne freie Bauplätze ist das Gebiet inzwischen vollständig bebaut. Der Bebauungsplan ist insoweit umgesetzt worden.

In letzter Zeit sind beim Stadtbauamt vermehrt Bauanträge eingegangen, die auf Änderungs- und Erweiterungswünsche der Hauseigentümer in dem Gebiet abzielten. Dies betraf sowohl Anbauten als auch vereinzelt Aufstockungen, den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken oder die Errichtung von Gauben u.ä.

In weiten Teilen des Geltungsbereichs ist jedoch die Höchstzahl der Vollgeschosse als „zwingend“ im Plan durch Einschrieb festgesetzt worden. Ebenso wurde von Anfang an der Ausbau von Dachgeschossen (bis auf einzelne Kammern) in den Festsetzungen ausgeschlossen. Eine Begründung dafür war im Bebauungsplan nicht enthalten. Somit sind den Grundstückseigentümern in vielen Fällen Erweiterungsmöglichkeiten verwehrt, da durch diese Festsetzungen wesentliche „Charaktereigenschaften“ der gewollten Bebauung, also sogenannte Planungsgrundzüge, definiert worden sind. Davon darf nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht befreit werden.

In der Folge sind damit Veränderungen und vor allem auch Nachverdichtungen sowie zeitgemäßes Bauen ausgeschlossen gewesen.

Dies soll nunmehr verändert und modernen Ansprüchen angepasst werden.

Ferner erfolgt mit Blick auf die Rechtssicherheit der Satzung eine genaue und flächenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereichs. Bislang verlief die Abgrenzung z.B. mittig durch Verkehrsflächen, welche jedoch teilweise auch in angrenzenden Bebauungsplänen enthalten waren (so etwa Straße ‚Klettenberg‘ und ‚Ernst-Reuter-Straße‘). Hier wird der Geltungsbereich nun jeweils zurückgenommen, damit eindeutige Verhältnisse gegeben sind.

Aus diesen Gründen ergibt sich also gem. § 1 Abs. 3 BauGB ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Um die Erweiterungswünsche – und damit Nachverdichtungsmöglichkeiten und zeitgemäßes Bauen – in dem Gebiet zu ermöglichen, wird eine Änderung des Bebauungsplans angestrebt. Dabei kann künftig auf konkrete und z.T. detaillierte Festsetzungen insoweit verzichtet werden. Festgesetzt werden künftig nur noch die Art der zulässigen Nutzung (reines und allgemeines Wohngebiet), die überbaubaren Flächen und wenige, auf das planerisch notwendige Maß reduzierte Ortsgestaltungsvorschriften. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben dann nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan wird also inhaltlich zu einem „einfachen Bebauungsplan“ nach § 30 Abs.

3 BauGB umgewandelt.

Ziel der Planänderung ist eine Vereinfachung und zugleich auch Klarstellung bisheriger Festsetzungen, um eine „saubere“ planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage zu haben. Nachverdichtungspotenziale sollen so im Rahmen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB ausgeschöpft werden, um eine zeitgemäße Entwicklung zu ermöglichen und dennoch die städtebauliche Ordnung zu wahren. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Bauhöhen) werden nicht mehr geregelt.

Ferner erfolgt mit der Planänderung eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (in der Fassung von 1990).

3. Plangebiet – Lage, Größe

Das Plangebiet der 7. Änderung im Kitzinger Stadtteil Siedlung erstreckt sich in Nord-Süd-Ausdehnung von der ‚Ernst-Reuter-Straße‘ bis an das Südenende der ‚Böhmerwaldstraße‘. Im Westen wird der Geltungsbereich vom ‚Sickerbach‘ bzw. Weinbergen in der Lage ‚Storchenbrünnlein‘ begrenzt, im Osten von der Straße ‚Klettenberg‘.

Das Gelände weist ein Gefälle von Süden nach Norden in Richtung ‚Ernst-Reuter-Straße‘ auf. Die Höhenlage der Grundstücke beläuft sich von ca. 196 m üNN bis auf ca. 236 m üNN.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 145.600 m² (~14,6 ha).

4. vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Für die Änderung des Bebauungsplans wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet. Dies ist zulässig, weil sich mit der Änderung die Grundzüge der Planung nicht wesentlich verändern, insbesondere die Art der zulässigen Nutzungen bleibt weiterhin festgesetzt. Da sich die Vorhaben in Bezug auf das Maß der Bebauung künftig nach § 34 BauGB richten müssen, sind auch hier keine wesentlichen Abschweife von dem bislang „planerisch Gewollten“ zu erwarten. Da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist und der bisherige Bebauungsplan auch erfüllt wurde, ist der künftige Zulässigkeitsmaßstab nunmehr durch den Bestand in ausreichendem Maße vorgegeben, sodass eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB gegeben ist.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf eine vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Ebenso ist kein Umweltbericht erforderlich, Eingriffe müssen nicht ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten wird als wesentliches Zulässigkeitskriterium hier ebenfalls nicht verletzt, da der Geltungsbereich nicht erweitert wird und es sich um eine vollständig überplante Fläche bzw. bereits bebautes Gebiet handelt.

5. Verfahrensstand

- (1) Der Beschluss zur Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“, 7. Änderung, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde am 20.10.2015 in öffentlicher Sitzung vom Verwaltungs- und Bauausschuss gefasst.
- (2) Der Planentwurf wurde am 26.11.2015 im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Verwaltungs- und Bauausschusses gebilligt und seine Auslegung beschlossen.
- (1) Der gebilligte Planentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.12.2015 von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

6. Stellungnahmen der Fachbehörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

6.1 Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange

Von Seiten der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, wurde dem Änderungsverfahren zugestimmt. Änderungen des Plans haben sich daraus nicht ergeben.

Die Stellungnahmen sind aus der tabellarischen Zusammenfassung in Anlage 1 ersichtlich.

6.2 Öffentlichkeit

Im Rahmen der Planauslegung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Bürgern keine Stellungnahmen, Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

7. Fazit und Empfehlung der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung wird mit der Änderung des Bebauungsplans nicht nur Planungssicherheit für die Bauherren geschaffen, durch Anpassung an aktuelle Erfordernisse hinsichtlich Wohnbedarf und zeitgemäßes Bauen werden kleine Erweiterungspotenziale im Gebiet ausgeschöpft. Ebenso kann in verträglichem Maß nachverdichtet werden, was einer Inanspruchnahme von weiteren Flächen im Außenbereich zuvorkommt.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Abwägungsvorschlägen zuzustimmen und den Bebauungsplan abschließend zur Satzung zu beschließen.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Anlagen:

- 1) Abwägungstabelle
- 2) Begründung
- 3) textliche Festsetzungen
- 4) Planzeichnung