



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2016/069
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", 8. Änderung (BauGmbH);
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 8. Änderung (BauGmbH) mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), jeweils in der Fassung vom 03.03.2016, sowie der Begründung in der Fassung vom 03.03.2016, wird nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO sowie § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ ist die Absicht der Stadt Kitzingen, das Grundstück Fl.Nr. 6121, Gemarkung Kitzingen, planungsrechtlich neu zu ordnen. Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“. Anstelle der bisher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässigen Mehrfamilienhausbebauung soll eine an die heutige Nachfragesituation angepasste Bebauung ermöglicht werden.

Ziel ist es, die bereits erschlossene Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser nachzukommen. Die Stadt Kitzingen folgt damit dem Ziel der Innenentwicklung und leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Darüber hinaus besteht die Chance, den Stadtteil „Siedlung“ weiter aufzuwerten und nachfrageorientierten Wohnraum (neues Wohnen für Familien) entsprechend der Zielsetzung des „Integrierten Handlungskonzepts Kitzingen-Siedlung“ aus dem Jahr 2008 sowie des „Wohnraumkonzepts 2030“ zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Qualifizierung der Wohnbaufläche geschaffen werden.

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

2. Plangebiet – Lage, Größe

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ mit einer Größe von ca. 0,53 ha liegt im Südosten der Stadt Kitzingen am südwestlichen Rand des Stadtteils „Siedlung“. Das Plangebiet befindet sich in einem bereits bebauten Umfeld. Im Norden, Osten und Süden grenzen Wohngebäude an das Gebiet an. Im Westen grenzt ein Flurweg, der von einer Hecke begleitet wird, an. Weiter westlich befinden sich Weinbauflächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

- Flurnummer 6121
- Flurnummer 6121/25
- Flurnummer 6120 (Teilfläche)
- Flurnummer 6100 (Teilfläche)

Das Grundstück Fl.Nr. 6121 befindet sich im Eigentum der Kitzynger Baugesellschaft mbH. Nach Vermessung und Abmarkung der neuen Baugrundstücke sollen diese an Bauinteressenten weiter veräußert werden. Das Grundstück Fl.Nr. 6121/25 befindet sich in privatem Eigentum und ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die Grundstücke Fl.Nrn. 6120 und 6100 befinden sich im Eigentum der Stadt Kitzingen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Anlage 4).

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 6121 handelt es sich um eine unbebaute Wiese mit wenigen Sträuchern und Bäumen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine raumprägende Baumreihe.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden um ca. 7,50 m ab. Es befindet sich auf einer Höhe zwischen 219,00 m üNN und 211,50 m üNN. Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze befinden sich Böschungen.

Das Plangebiet ist über die Böhmerwaldstraße gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Im weiteren Verlauf in Richtung Norden bindet die Böhmerwaldstraße an die Mainbernheimer Straße (B 8) an.

3. beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des innerörtlichen Grundstücks Fl.Nr. 6121 geschaffen. Es werden somit vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verfolgt.

Weitere Voraussetzungen zur Anwendung des Beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden wie folgt erfüllt:

- Der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei der für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Fläche von 4.586 m² getroffenen Festsetzung einer GRZ von 0,4 mit ca. 1.834 m² deutlich unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.

Die Stadt Kitzingen macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wird gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m² zulässige Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

4. Verfahrensstand

- (1) Der Beschluss zur Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“, 8. Änderung, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 26.11.2015 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 14.12.2015 von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

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

5.1 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.

5.2 Öffentlichkeit

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

6. 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 Nachverdichtungspotenziale im Gebiet ausgeschöpft. Einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird somit zuvorgekommen.

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 mit saP
- 3) textliche Festsetzungen
- 4) Planzeichnung