



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2017/243a
Datum:	11.12.2017

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	14.12.2017	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 11.12.2017 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 11.12.2017 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Sandra Aufenanger	Zimmer: 2.7
E-Mail:	sandra.aufenanger@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102

Bebauungsplan Nr. 089 "Südlicher Hammerstiel",
hier: Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird aufgrund der Verfahrensänderung in 13b BauGB heute erneut gefasst. Der Beschluss vom 28.03.2017 wird somit aufgehoben.
3. Der beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ mit zeichnerischem Teil, textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 14.12.2017, und den fachgutachterlichen Stellungnahmen zum Artenschutz (Oktober 2017), den Schallimmissionen (24.06.2016) und der Baugrunduntersuchung (24.10.2017) wird gebilligt.
4. Der gebilligte Planentwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

Sachvortrag:

1. Einführung und Sachstand

Die ausgewählte Fläche wurde im Zuge des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2006 - 2008 als wichtige Potenzialfläche für Wohnen herausgearbeitet und ist bereits im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Standort stellt einen der wenigen Erweiterungsstandorte für die Stadt Kitzingen im Bereich der Einfamilienhausbebauung dar. Weitere Flächen finden sich nur noch in Hoheim, Sickershausen sowie Repperndorf und sind damit nicht mehr an die Kernstadt angegliedert.

In der Sitzung des Stadtrats vom 12.04.2016 wurden die grundsätzliche Überplanung der Flächen südlich des Hammerstielwegs und der damit verbundene Grunderwerb beschlossen. Seitdem wurde durch das Sachgebiet Stadtplanung das Struktur- und Erschließungskonzept für die Flächen des Geltungsbereichs entwickelt und die für die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendigen Fachgutachten beauftragt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.17 im Verwaltungs- und Bauausschuss gefasst. Aufgrund der Verfahrensänderung in 13 b BauGB und der somit nicht zwingend notwendigen Umweltprüfung wird der Aufstellungsbeschluss heute erneut gefasst und somit der alte Beschluss aufgehoben.

Am 30.11.2017 wurde der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss befasst. Aufgrund einiger Anregungen seitens der Stadträte konnte der Beschluss nicht gefasst werden und wurde auf den 14.12.17 verschoben. Unter Punkt 7 werden die oben genannten Anregungen ausführlich gewürdigt und Behandlungsvorschläge formuliert.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt Kitzingen liegt immer noch auf einem hohen Niveau, insbesondere im Ein- bzw. Zweifamilienhaussegment. Dies zeigt auch die intensive Entwicklung von unbeplanten Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB. Die Stadt kann derzeit keine eigenen Bauplätze zur Verfügung stellen (Stand: November 2017). Aufgrund der Marktlage und der Tatsache, dass die Stadt Kitzingen in den letzten Jahren ca. 120 ha Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen hat, ist davon auszugehen, dass auch künftig eine Nachfrage nach Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung besteht. Die Bauplätze des zuletzt ausgewiesenen Baugebiets „Buddental“ wurden vollständig veräußert, ebenso die neun Grundstücke der BauGmbH an der Böhmerwaldstraße.

Die Stadt Kitzingen hat daher die Erweiterung des Baugebiets südlich des „Unteren Hammerstielwegs“ (Bebauungsplan Nr. 87) beschlossen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuem Bauland für Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung in integrierter Lage geschaffen werden. Durch die Nähe zur Innenstadt und zu Einrichtung der sozialen (Schulen, Kindergärten), verkehrlichen (Bahnhof, ÖPNV) sowie Versorgungsinfrastruktur (Lebensmittel- und Getränkemarkt) sollen kurze Wege erhalten werden.

Die Bebauung soll sich dabei weitestgehend am umliegenden Bestand mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung orientieren und sich damit harmonisch in das Ortsbild einfügen. Im Zuge der Planung wird die verfügbare Fläche unter der Zielsetzung von einem flächensparenden, verdichteten und individuellen Wohnen, einer kompakten kostengünstigen Bauweise, und einer hohen Wohn- und Freiraumqualität nachhaltig entwickelt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (41. Fassung, vom 05.12.2015) ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan nimmt die Darstellung auf und konkretisiert den Baugebietstyp als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Weiterhin sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ein amtlich kartiertes Biotop im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie direkt westlich angrenzend Flächen zur „Schaffung von durchgängigen Grünachsen aus standortangepassten Gehölz- und Biotopstrukturen für die Naherholung“ dargestellt. Beide werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans überplant.

5. Verfahrensart für die Planänderung

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im Sinne des § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10 000 Quadratmeter. Das Verfahren zur Aufstellung wurde bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet und der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 wird voraussichtlich bis zum 31. Dezember 2021 gefasst. Daher kann nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) § 13 a BauGB entsprechend angewendet werden.

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.

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13 b BauGB zulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13 a 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.

Der notwendige Ausgleichsbedarf ergibt sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung. Dazu wird in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den Flächen mit den Fl.-Nr. 1083 und 1084, Gemarkung Sickershausen, eine den Anforderungen angepasste Ausgleichsfläche entwickelt. Die benötigte Fläche beträgt ca. 1 ha und bietet optimalen Lebensraum für die schützenswerten Tierarten. Die teils als Biotop geschützte Hecke soll durch entsprechende Anpflanzung auf der Ausgleichsfläche wieder als Lebensraum für Gebüschbrüter dienen.

Zusätzlich sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Verschiedene Pflanzgebote und private als auch öffentliche Grünflächen sorgen für eine Durchgrünung des Wohngebiets.

6. Plangebiet - Festsetzungen

In den Geltungsbereich werden Teilflächen der Flurstücke 1630 und 1630/1 sowie die Flurstücke 1646, 1647, 1648, 1649, 1651, 1652, 1653, 1654, 1654/1, 1655, 1655/1, 1656, 1657, 1658, 1659, 1659/1 und 1659/2, alle Gemarkung Kitzingen, einbezogen.

Im definierten Planungsumgriff sollen ca. 33 Bauplätze entstehen. Davon befinden sich 27 auf städtischem Grund und ca. 6 Bauplätze auf Privatgrund. Im Bebauungsplan ist eine Zweiteilung des Gebiets aus Gründen der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und der Grundstücksgrößen erfolgt. Im südlichen Teilbereich ist ausschließlich eine Einzelhaus-, im nördlichen Teil auch eine Doppelhausbebauung zulässig.

Es werden zwei Allgemeine Wohngebiete (WA), jeweils mit einer offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die weitgefassten Baugrenzen ermöglichen eine gewisse Flexibilität in der Bauweise, allerdings sind die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens bei der Grundrissplanung zu berücksichtigen.

Die Erschließung erfolgt über die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße im Süden und über die Max-Fromm-Straße im Norden. Eine Erschließung innerhalb des Gebiets soll als Ring mit einer Stichstraße erfolgen, um die erforderlichen Sichtdreiecke einzuhalten. Im Westen sind zusätzlich Wendehämmer mit verkehrsberuhigten Bereichen angedacht. Kurze Wege ins Grüne und öffentliche Grünflächen umranden das Wohngebiet.

7. Änderungen in der Planung aufgrund des VBA am 30.11.2017

- Anregung 1: Erhöhung der maximalen Höhe der Einfriedungen zwischen den Grundstücken aufgrund der beengten Wohnsituation und der Hanglage

Behandlungsvorschlag: Die maximale Höhe der Einfriedungen zum Nachbargrundstück wurde auf 1,50 m erhöht. Es ist eine „Grüne Wand“ möglich die einen ausreichenden Sichtschutz gewährleistet. Die Festsetzung ist auf den benachbarten B-Plan Nr. 87 „Unterer Hammerstielweg“ abgestimmt.

Änderung Textliche Festsetzungen C 9.1 „Einfriedungen“:

Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum sind als Holz- oder Metall-Einzellattenzaun mit senkrechter Lattung zulässig oder in Form von Hecken aus Laubgehölzen. Die Einfriedungen zwischen den Einzelgrundstücken sind als dicht vor- oder hinterpflanzter Maschendrahtzaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung beträgt max. 1,50 m, zum öffentlichen Raum max. 1,00 m.

- Anregung 2: Erhöhung der maximalen Gesamthöhe und Geschossigkeit
Die festgelegte Wandhöhe von 6,50 m und maximale Gesamthöhe von 8,50 m passt nicht mit der geforderten Dachneigung zusammen. Die Gesamthöhe sollte auf 10,50 m erhöht und die Geschossigkeit auf II + Dach geändert werden. Außerdem sei die Formulierung diesbezüglich in den textlichen Festsetzungen schwer verständlich

Behandlungsvorschlag: Eine Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe auf 10,50 m ist städtebaulich als problematisch zu bewerten; insbesondere aufgrund der verhältnismäßig kleinen Grundstücksgrößen. Eine Erhöhung der Gesamthöhe auf über 10 m würde zu Problemen mit den Abstandsflächen führen und die Homogenität des Gebiets beeinträchtigen. Die Grundstücke wurden aufgrund der Hochwertigkeit der überplanten Fläche bewusst kompakt zugeschnitten.

Folglich bleibt die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen bestehen. Um dennoch mehr Flexibilität in der Planung zu ermöglichen, wird die maximale Firsthöhe auf 9,50 m erhöht. Dies ermöglicht es auch bei 2 Vollgeschossen einen Dachausbau vorzunehmen, solange im Dach kein Vollgeschoss entsteht. Einzelne Varianten einer Bebauung sind schematisch mit Bezug auf die Wandhöhe und die Dachform in der Begründung

dargestellt → siehe Seite 16/17

Änderung Textliche Festsetzungen B 2. „Maß der baulichen Nutzung“:

In der Planzeichnung wurde die zulässige Gesamthöhe auf 9,50 m erhöht.

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gesamthöhe ist im WA 1 das mittlere Straßenniveau der dem Hauptgebäude am nächsten liegenden Erschließungsstraße auf der jeweiligen Grundstücksbreite (Oberkante öffentliche Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze).

- Anregung 3: Wunsch nach der Zulässigkeit eines begrünten Flachdaches

Behandlungsvorschlag: Für Garagen und Carports ist ein Flachdach festgesetzt. Dieses kann begrünt werden. Eine generelle Zulassung von begrünten Flachdächern auch für Hauptgebäude ist städtebaulich eher schwer vertretbar. Ein denkbarer Lösungsansatz könnte darin bestehen ggf. einen Teilbereich am Gebietsrand festzusetzen, der zwingend mit Flachdachbebauung erfolgen muss. Dies bietet sich im Hammerstiel allerdings nicht wirklich an. Der Wunsch dieser Form der Dachgestaltung wird bei künftigen Neubaugebieten berücksichtigt. Die Stadtverwaltung hat sich zum Ziel gesetzt, einen Bebauungsplan zu formulieren, welcher möglichst viel Flexibilität für künftige Bauherren ermöglicht. Auf der anderen Seite soll aber auch ein städtebaulicher Rahmen vorgegeben werden, der zumindest ein gewisses Maß an Homogenität in der Architektursprache gewährleistet und Brüche im Städtebau vermeidet.

- Anregung 4: Diskussion über den verpflichtenden Bau einer Zisterne

Behandlungsvorschlag: Nach Rücksprache mit der Tiefbauabteilung wird dringend empfohlen eine Zisterne einzubauen, um einerseits die Kläranlage und Umwelt zu entlasten sowie bei heftigen Regenfällen im besten Falle einen Überlauf der städtischen Kanalisation zu vermeiden. Eine Zisterne bringt zudem Einsparungen bei der gesplitteten Abwassergebühr.

Änderung textliche Festsetzung Nr. 6.1 Umgang mit Niederschlagswasser:

Das im Gebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten. Dazu sind auf dem Grundstück unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche bzw. befestigter Fläche herzustellen. Zusätzlich ist ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation zu errichten."

- Anregung 5: Gewünschter zwingender Einbau einer weißen Wanne

Behandlungsvorschlag: Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro arc.grün und erneuter Prüfung des Bodengutachtens besteht keine Notwendigkeit darin, zwingend den Bau einer weißen Wanne festzusetzen. Eine standardmäßige Abdichtung sowie ein Drainagesystem sind im Normalfall ausreichend.

- Anregung 6: Früherer Vermarktungszeitpunkt

Behandlungsvorschlag: Der Hinweis wurde an die Liegenschaftsabteilung weitergegeben. Die Vermarktung erfolgt zum frühestmöglichen Zeitpunkt.

- Anregung 7: Straßenlaternen sollen auf öffentlichem Grund stehen. Ein Konzept für die Platzierung soll entwickelt werden, damit die Lampen nicht vor den Ausfahrten platziert werden.

Behandlungsvorschlag: Die Platzierung der Laternen erfolgt auf öffentlichem Grund. Die Tiefbauabteilung wird dafür Sorge tragen, dass bei der Anordnung der Lampen die Grundstücksausfahrten ausgespart werden.

8. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich für die Dauer eines Monats ausgelegt. Parallel werden die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange zum Verfahren angehört. Die Auslegungsfrist soll aufgrund der Feiertage erst im Januar 2018 beginnen.

Nach Beendigung der Anhörung (voraussichtlich Mitte Februar 2018) erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Verwaltungs- und Bauausschuss. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Verwaltungs- und Bauausschuss am 12.04.2018 als Satzung beschlossen werden.

Die Erschließung des Gebiets wird von der Tiefbauabteilung in Kooperation mit der LKW durchgeführt. Die Ausschreibung soll im Frühjahr 2018 abgewickelt werden. Der Baubeginn der Straßen kann daher frühestens im Frühjahr 2019 erfolgen. Abgeschlossen sind die Bauarbeiten nach einer ca. 6 – 7-monatigen Bauphase.

Die Realisierung der Erschließung muss zeitlich auf den Artenschutz abgestimmt erfolgen. Die Kündigung der Pachtverträge ist zum 01.01.2019 geplant. Danach folgen die Aufbereitung der Ausgleichsflächen und die anschließende Umsiedelung der Tiere.

Entsprechende Haushaltsmittel für Planung und Realisierung sind im Haushalt 2018/19 berücksichtigt.

Hinweis: Unveränderte Unterlagen, wie beispielsweise Gutachten, liegen bereits vor und werden nicht mehr in Schriftform ausgeteilt.

Anlagen:

- 1) BP089_Planzeichnung_141217
- 2) BP089_Textliche Festsetzungen_141217
- 3) BP089_Begründung
- 4) BP089_Erläuterung Gebäudehöhe
- 5) BP089_Städtebauliches Konzept
- 6) BP089_Grundstücksaufteilung
- 7) BP089_saP
- 8) BP089_Schallschutzgutachten
- 9) BP089_Baugrunduntersuchung