Stadt Kitzingen

AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2018/030
Datum:	18.01.2018

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	25.01.2018	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 18.01.2018 ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 18.01.2018 ..... Oberbürgermeister

Bearbeiter:	Felix Neubaur	Zimmer:	2.7
E-Mail:	felix.neubaur@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6106

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Eselsberg";
hier: Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Eselsberg“ mit zeichnerischem Teil, textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 16.01.2018, und der fachgutachterlichen Stellungnahme vom Artenschutz (15.01.2018) wird gebilligt.
3. 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. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt die Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung im zentralen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“, um die Randbereiche des Stadtgebiets zu schützen und vorhandenes Bauland effizient zu nutzen. Damit wird die Stadt Kitzingen der Bodenschutzklausel von 1987 nach § 1a Abs. 2 BauGB gerecht und stärkt gleichzeitig die Urbanität und Attraktivität der Kommune.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt Kitzingen liegt weiterhin auf einem hohen Niveau. Speziell die Nachfrage nach Einfamilienhäusern veranlasst die Stadt neue Möglichkeiten der Bebauung anzubieten. Die effiziente Nutzung freistehender Flächen innerhalb bestehender Bebauung durch Nachverdichtung ist eine Möglichkeit dieser Nachfrage zu entsprechen und gleichzeitig Flächen am Stadtrand zu sparen. Eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht zudem Raumpotenzial für Mehrgenerationenwohnen. Außerdem erlaubt es den Grundstückseigentümern eine zeitgemäße Bebauung im Rahmen der Festsetzungen zu verwirklichen.

Die Stadt Kitzingen hat daher die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ beschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines zentralen Bereiches zwischen der Straße „Eselsberg“ und der Richard-Wagner-Straße im Bebauungsplan Nr. 14 „Eselsberg“ geschaffen werden. Den Eigentümern, der mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke, soll die Möglichkeit einer zeitgemäßen Bebauung und einer Bebauung der Grundstücke in zweiter Reihe (z.B. für Mehrgenerationenwohnen) gegeben werden. Dazu wird den Eigentümern ein größerer Spielraum der Bebauung mit dem Ziel der Nachverdichtung ermöglicht.
Trotzdem orientieren sich die Festsetzungen dabei weitestgehend am umliegenden Bestand und fügen sich damit harmonisch in das Ortsbild ein.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (41. Fassung, vom 05.12.2015) ist der Planbereich als „Reines Wohngebiet“ dargestellt. Der Bebauungsplan stimmt mit der Darstellung überein. Der Änderungsbereich wird als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen.

4. Sachstand und Ausgangssituation

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Eselsberg“. Zum Schutz der Randbereiche des Stadtgebietes und zur effizienten Nutzung des vorhandenen Baulands soll der rechtskräftige Bebauungsplan mit dem Ziel der Innenentwicklung durch Nachverdichtung geändert werden. Die Grundstücke werden momentan fast vollständig durch Einfamilienhäuser wohnlich genutzt. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind vor allem als private Grünflächen eingestreuter Baum- und Strauchvegetation zu charakterisieren. Die Größe und der Zuschnitt der Grundstücke im Plangebiet sind für die Nachverdichtung gut geeignet.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.17 im Verwaltungs- und Bauausschuss gefasst. Seitdem wurde der Entwurf in der Fassung 16.01.2018 erarbeitet sowie das für die Änderung des Bebauungsplans notwendige Fachgutachten beauftragt.

5. Verfahrensart für die Planänderung

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 20 000 Quadratmeter. Da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

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
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB 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.

Notwendiger Ausgleichsbedarf kann sich durch Betroffenheit des Planbereichs durch Zauneidechsen ergeben. Im Rahmen der Planung der Bebauung müssen die Baufenster auf tierökologisch wertvolle Habitate kontrolliert werden. Falls Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden können, müssen innerhalb des Geltungsbereichs oder im näheren Umfeld (z.B. entlang der Bahnlinie) aufwertende Maßnahmen für die Zauneidechse zur Optimierung ihres Lebensraumes geschaffen werden. Zudem müssen die Maßnahmen zur schonenden Bauausführung eingehalten werden.
Zusätzlich sind in der Bebauungsplanänderung Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Ein Ersatz eventuell nicht zu erhaltender Vegetationsstrukturen ist gleichwertig zu ersetzen.

6. Plangebiet - Festsetzungen

In den Geltungsbereich werden die Flurstücke 4371, 4371/1, 4371/2, 4371/3, 4371/4, 4371/5, 4371/6, 4372, 4394, 4394/2, 4405 und 4411/1, alle Gemarkung Kitzingen, einbezogen.

Die im Planungsumgriff definierten Grundstücke sind alle in Privatbesitz. Im kompletten Bereich der Bebauungsplanänderung ist nur Einzelhausbebauung zulässig.

Das Plangebiet wird wie bisher als „reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. In Anlehnung an bereits vorhandene Bebauung im Bebauungsplan „Eselsberg“ ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Darüber hinaus ist ein Dachgeschoss zulässig, welches nicht zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Rahmen der Nachverdichtung von 0,25 auf 0,4 erhöht. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet von bisher 0,3 auf 0,6 aufgestockt. Zur Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile wird die Baugrenze mit dem Ziel der Nachverdichtung vergrößert und bietet dem Grundstückseigentümer einen großen Spielraum

zur Bebauung.
Die Erschließung erfolgt wie bisher über Straße „Eselsberg“ im Westen und die Richard-Wagner-Straße im Norden und Osten.

7. 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.
Nach Beendigung der Anhörung (voraussichtlich Anfang März 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.

Anlagen:
BP014.3_Begründung
BP014.3_Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
BP014.3_saP