



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2018/235
Datum:	13.09.2018

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	20.09.2018	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 13.09.2018 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 13.09.2018 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 004 "Alte Poststraße":
hier: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4
Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss ge. § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB im beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt.
3. Der beigefügte redaktionell geänderte Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 004 „Alte Poststraße“ mit Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung jeweils in der Fassung vom 06.09.2018 sowie der fachgutachterlichen Stellungnahme zum Artenschutz (Bericht zum Ortstermin 27.01.2018) und der Abwägungstabelle vom 06.09.2018 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO sowie Art. 23 GemO als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Mit Beschluss vom 04.05.2017 hat der Stadtrat beschlossen das Gebäude in der Oberen Bachgasse 26 an einen privaten Investor zu verkaufen. Ziel des Verkaufs ist es, das bestehende Gebäude zu sanieren und einer Nutzung zuzuführen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 004 „Alte Poststraße“ geändert werden. Dieser befindet sich in der Kitzinger Kernstadt zwischen Ödersgasse, Obere Bachgasse, Alte Poststraße und Neuer Weg. Das Plangebiet liegt im Südwesten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 287. Bei dem auf dem Grundstück bestehenden Gebäude, ehem. Brauerei Gassner, handelt es sich um einen denkmalgeschützten Walmdachbau. Dieses droht durch langfristigen Leerstand komplett zu verfallen und wirkt so negativ auf das Stadtbild ein. Unter Einhaltung der Fachbelange des Denkmalschutzes plant die Stadt die Rahmenbedingungen zur Wiedernutzbarmachung des Geländes zu schaffen um somit einem kompletten Verfall entgegenzuwirken und gleichzeitig Wohnraum für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung mittel- bis langfristig zu gewährleisten.

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Ziel der Planung ist es, unter der Berücksichtigung und des Erhalts der gewachsenen Siedlungsstruktur die Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung des teilweise verfallenen Gebäudes zu fördern und den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch Nutzung zu sichern. Das Plangebiet wird entsprechend der Umgebung unverändert als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Durch die geringe Erweiterung der Baugrenze können durch einen terrassenförmigen Anbau (s. Schemaschnitt) attraktive Wohneinheiten entstehen. Hierzu dient auch die Erhöhung der Geschößzahl um ein Vollgeschoß und die entsprechende Anpassung der Geschößflächenzahl unter Beibehaltung der Gesamtgebäudehöhe. Durch Wohnen und Gewerbe in geringem Umfang wird dem Gebietscharakter entsprochen und zudem unter Einhaltung der denkmalschutzfachlichen Belange eine positive Prägung des Gebiets erwirkt. Ein Teilbereich des Kellergewölbes soll als Quartiermöglichkeit für Fledermäuse genutzt und durch entsprechend Maßnahmen (z.B. Fledermausschlafsteine an der Decke und an den Seitenwänden) optimiert werden. Durch die gleichbleibende Gebäudehöhe und die terrassenförmige bauliche Ergänzung ergibt sich keine Verschlechterung für die Nachbarschaft. Durch das komplexe Bauvorhaben wird das gesamte Quartier aufgewertet und setzt einen positiven Impuls für den gesamten Stadtteil.

Gemäß § 4 der Stellplatzsatzung müssen im Kernstadtbereich grundsätzlich keine Stellplätze nachgewiesen werden. Dennoch sollen einzelne Stellplätze auf dem Grundstück entstehen. Zudem sollen Parkmöglichkeiten in der nahegelegenen Tiefgarage genutzt werden.

3. Verfahrensstand

- (1) Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 004 „Alte Poststraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wurde am 12.04.2018 in öffentlicher Sitzung im Verwaltungs- und Bauausschuss gefasst.
- (2) Im Stadtbauamt konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und bis zum 04.05.2018 die Gelegenheit zur frühzeitigen Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB nutzen.
- (3) Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2018 wurde am 07.06.2018 in der öffentlichen Sitzung des Verwaltungs- und Bauausschusses gebilligt.
- (4) Der gebilligte Entwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.06.2018 bis einschließlich 25.07.2018 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2018 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Entwurf ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung (siehe Anhang 1).

4. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Verwaltungs- und Bauausschuss die Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 004 „Alte Poststraße“ entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten Abwägungstabelle. Und diesen als Satzung zu beschließen.

5. Weiteres Vorgehen

Nach dem Satzungsbeschluss wird die 2. Änderung des Bebauungsplans öffentlich bekannt gemacht und erlangt somit Rechtskraft.

Hinweis: Die Anlag ist der Sitzungsvorlage nur in digitaler Form angehängt. Eine gedruckte Fassung liegt der Beschlussvorlage vom 30.05.2018 bei.

Anlagen:

Abwägung

Begründung

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Schemaschnitt