



<b>AMT:</b>	
<b>Sachgebiet:</b>	6
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2019/140
<b>Datum:</b>	26.06.2019

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	04.07.2019	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 26.06.2019  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 26.06.2019  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 1.3
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000

Bebauungsplan Nr. 034 "Breslauer Straße"

hier: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 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. Der Abwägung der Stellungnahmen (Anlage 1) vom 06.06.2019 wird zugestimmt.
3. Der beigefügte Entwurf (Anlage 2) des Bebauungsplans Nr. 034 „Breslauer Straße“ mit Gebietsumgriff und der Begründung (Anlage 3) mit dem schalltechnischen Gutachten (Anlage 4) vom 27.04.2018 (Revision b, 18.04.2019) und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 5) vom 27.04.2018 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO sowie Art. 23 GemO als Satzung beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

## Sachvortrag:

### 1. Anlass, Ziel und Zweck

Die Stadt Kitzingen vertreten durch die BauGmbH, des Wohnungsunternehmens der Stadt, plant die Entwicklung des Wohngebietes zwischen Breslauer Straße und Mainbernheimer Straße (Bundesstraße B8) im Stadtteil Siedlung. Die hier bislang vorhandenen stark sanierungsbedürftigen Wohngebäude wurden abgebrochen und sollen durch neue, dem heutigen Stand der Technik entsprechende Wohngebäude ersetzt werden. In diesem Zuge ist seitens der Kitzinger BauGmbH, die Errichtung von 59 geförderten Wohnungen mit ergänzenden Nutzungen aus dem Gesundheits- und Dienstleistungsbereich im mittleren Teilbereich des zu überplanenden Gebiets vorgesehen, eine entsprechende Gebäudeplanung liegt diesbezüglich bereits vor. Auch für den östlichen Teilbereich ist zukünftig eine Wohnbebauung vorgesehen, eine entsprechende Gebäudeplanung liegt hierfür noch nicht vor. Im wesentlichen Teilbereich ist künftig eine gemischte Nutzung aus Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe (Büro- und Dienstleistungsnutzungen) vorgesehen, eine entsprechende Gebäudeplanung liegt hierfür noch nicht vor. Mit der Realisierung einer neuen Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets will die Stadt Kitzingen zugleich die Innenentwicklung durch Nutzung entwicklungsfähiger Flächen im Innenbereich fördern. Für die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Breslauer Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen können entfallen. Ein Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion, Würzburg, für den Bereich der Bebauungsplanung ist der Begründung als Anhang beigelegt. Ebenso liegt der Begründung ein schalltechnisches Gutachten des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg, bei. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird deshalb nicht beeinträchtigt. Konflikte entstehen dabei nicht.

### 2. Verfahrensstand

- 2.1. Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 12.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Breslauer Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Breslauer Straße“ in der Fassung vom 25.06.2018 fand in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 09.08.2018 statt. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Breslauer Straße“ lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kitzingen eingesehen werden. Diese Beteiligung führte im Ergebnis zur Überarbeitung des Entwurfes und zur erneuten Billigung und Auslegung.
- 2.3. Der neue, überarbeitete Entwurf (12.03.2019) des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 19.03.2019 gebilligt.
- 2.4. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 Satz 3 für den Entwurf vom 12.03.2019 fand in

der Zeit vom 25.04.2019 bis 28.05.2019 statt. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Breslauer Straße“ lag in der Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden im Bauamt der Stadt Kitzingen eingesehen werden. Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 15.04.2019 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

2.5. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich aus den beigefügten tabellarischen Zusammenstellung.

2.6. Am 08.04.2019 fand eine öffentliche Vorstellung des aktuellen Entwurfes zum Bebauungsplan „Breslauer Straße“ statt.

### 3. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 034 „Breslauer Straße“ entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten Abwägungstabelle und diesen als Satzung zu beschließen.

### 4. Weiteres Vorgehen

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Verfasser der Stellungnahmen über den Beschluss informiert und der Satzungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht. Dadurch erhält der Satzungsbeschluss Rechtskraft.

### **Anlagen:**

Anlage 1 Abwägung B-Plan Breslauer Straße ern. öff. Auslegung 06.06.2019

Anlage 2 Entwurf Bebauungsplan Breslauer Straße

Anlage 3 Begründung B-Plan-Breslauer Straße Kitzingen

Anlage 4 Beratung zum Schallimmissionsschutz

Anlage 5 Artenschutzrechtliche Prüfung