



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2019/073
Datum:	16.07.2019

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	25.07.2019	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 16.07.2019 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 16.07.2019 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bebauungsplan Nr. 89 "Südlicher Hammerstielweg";
hier: Abwägung der Stellungnahmen der erneuten Beteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB und §
4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB;
Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.12.2018 bis einschließlich 23.01.2019 eingegangenen Stellungnahmen werden im beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ mit zeichnerischem Teil, textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 25.07.2019 wird zugestimmt.
4. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ in der Fassung vom 25.07.2019 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung – Aktueller 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.

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. 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.

In der Sitzung des Stadtrats vom 12.04.2016 wurden die grundsätzliche Überplanung der Flächen südlich des Hammerstielwegs und der damit verbundene Grunderwerb beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die erste Entwurfsfassung wurde am 14.12.2017 im Verwaltungs- und Bauausschuss gefasst. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergaben Einwände Anlass zur Änderung des Planes, weswegen der abgeänderte Entwurf am 08.05.18 dem Verwaltungs- und Bauausschuss zur erneuten Billigung vorlegt wurde.

In der Sitzung des Verwaltungs- und Bauausschusses vom 08.05.2018 wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2018 mit 5:5 Stimmen nicht beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde somit nicht gefasst.

Ein wesentlicher Grund dafür war die Stellungnahme eines an das Gebiet angrenzenden Eigentümers im Rahmen der öffentlichen Beteiligung. Die Stadt Kitzingen hatte bereits zuvor mehrmals das Gespräch mit dem Eigentümer gesucht, um eine Einigung zu erzielen. Der Einwand der Ungleichbehandlung des besagten Eigentümers ist aus Sicht der Stadtverwaltung unberechtigt. Die entsprechende Abwägung wurde daraufhin nochmals überprüft und konkretisiert.

Um das Planungsziel zu verdeutlichen, wurde ein Grünstrukturkonzept zur Verdeutlichung als Anlage in der Begründung aufgenommen (Anlage 9.5). Es bezieht die übergeordneten Ziele des Regionalplans, auch dargestellt im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen, mit ein und gewährleistet zusätzlich mit einer Randeingrünung des Gebiets eine hohe Wohnqualität für die zukünftigen Bewohner.

Nach intensiver, interner Prüfung mit der Rechtsabteilung und dem Planungsbüro arc.grün sowie erneuter Sichtung der eingegangenen Einwände und Stellungnahmen, wird keine andere städtebauliche und planerische Lösung für einen Bebauungsplanentwurf als sinnvoll erachtet. Dieser Sachstand wurde bereits Ende Juni in der Fraktionsvorsitzendenrunde vorbesprochen. Aufgrund der Tragweite und der Wichtigkeit des Verfahrens für die Stadt Kitzingen, wird die Beschlussfassung auf Wunsch der Stadträte auf die Ebene des Stadtrates verlagert.

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 15.11.2018 wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung mit der dazugehörigen Abwägungstabelle und dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.11.2018 nochmals behandelt. Der Stadtrat stimmte dem Beschlussentwurf und somit der Billigung des Änderungsentwurfs und einer erneuten Beteiligung zu. Dementsprechend wurde von der Stadtverwaltung die erneute

förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Dies fand in der Zeit vom 10.12.2018 bis einschließlich 23.01.2019 statt. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und eine erneute Abwägungstabelle (Anlage 1) erstellt. Der daraufhin redaktionell angepasste Bebauungsplanentwurf vom 25.07.2019 wird nun im Stadtrat behandelt.

2. Erneute förmliche Beteiligung

3.1 Ergebnisse der Beteiligung

Seitens der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 27 Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein, von denen in 13 Schreiben mitgeteilt wurde, dass keine Einwände vorliegen und keine Anregungen vorgebracht werden. In 14 Schreiben wurden Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit gingen 3 Stellungnahmen ein.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Änderungsentwurf ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung (siehe Anlage 1). Die daraus resultierenden redaktionellen Anpassungen der textlichen Festsetzungen, der Hinweise und der Begründung betreffen keine Inhalte, die zu einer erneuten Auslegung führen.

3.2 Wesentliche redaktionelle Anpassungen gegenüber der Fassung vom 15.11.2018

3.2.1 Textliche Erläuterung des Grünstrukturkonzepts in der Begründung

Die Stadt hat mit der Aufstellung des Bebauungsplans und dem darin umgesetzten Grünkonzept Anstrengungen unternommen und ein schlüssiges Gesamtkonzept erstellt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplans (Schaffung von durchgängigen Grünachsen; Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen) sowie der artenschutzrechtlichen Vorgaben wurde zur Verdeutlichung ein Grünstrukturkonzept erstellt. Dieses wird zur Klarstellung in der Begründung textlich erläutert (Kap. 3.1).

3.2.2 Redaktioneller Hinweis bzgl. der Beleuchtung öffentlicher Straße und Wege

Als ergänzender Hinweis wurde die Verwendung insektenfreundlicher, nach unten abstrahlender Leuchtmittel zur Beleuchtung der öffentlichen Straßen und Wege aufgenommen.

3.2.3 Redaktionelle Ergänzung der Hinweise auf die einschlägigen Vorschriften der DVGW sowie zur Entwässerung und zum Umgang mit Niederschlagswasser

3.2.4 Anpassung der Entwurfsdatums

3. Empfehlung der Verwaltung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ in der Fassung vom 25.07.2019, entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1).

Mit der Zustimmung des Stadtrats wird der Bebauungsplanentwurf als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Unterlagen als Satzung fertiggestellt. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Zudem erfolgt

die Mitteilung der Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Hinweis: Unveränderte Unterlagen (Anlagen zur Begründung) liegen bereits vor und werden nicht mehr in Schriftform ausgeteilt. Mit Rücksicht auf unsere Umwelt werden lediglich die redaktionell angepassten Unterlagen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) nochmals in Schriftform ausgeteilt.

Anlagen:

Abwägungstabelle

Anlagen zum Bebauungsplan_Fassung 25.07.2019

Begründung zur Fassung vom 25.07.2019

Planzeichnung 25.07.2019

Textliche Festsetzungen zur Fassung vom 25.07.2019