



AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2019/215
Datum:	12.09.2019

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	19.09.2019	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 12.09.2019 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.09.2019 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Armin Knab-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 18 „Armin-Knab-Str.“ mit integriertem Grünordnungsplan und Planzeichnung (Anlage 1) sowie die Begründung (Anlage 2) in aktualisierter Fassung (02.09.2019) werden gebilligt.
3. Der nach Punkt 2 gebilligte Planentwurf wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

Sachvortrag:

1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die Absicht der Stadt Kitzingen die Flächen, planungsrechtlich neu zu ordnen und zu entwickeln. Ziel ist, die Fläche einer gemischten Nutzung zuzuführen und südlich des bestehenden Diakonie-Seniorenhauses „Mühlenpark“ Angebote für gesundheitliche Zwecke, insbesondere einer Tagespflege mit Zentralküche zur Versorgung des Seniorenhauses, nachzukommen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit ergänzende Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Ärztehaus) anzusiedeln.

2. Bauleitplanverfahren

Die rechtlichen Grundlagen für das Bauleitplanverfahren sind v.a. das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017/ 3634, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert,

□ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Ma 2019 (BGBl. I S. 706),

□ Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011(GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz v. 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der innerörtlichen Grundstücke Fl.Nrn. 5799, 5800, 5801, 5801/4 geschaffen. Es werden somit vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verfolgt. Der Aufstellungsbeschluss für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan wurde am 20.09.2018 gefasst. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5.259 m², davon werden 3.526 m² als Mischgebiet festgesetzt. Eine zusätzliche Fläche für Ausgleichsmaßnahmen hat eine Größe von 1.134 m².

3. Inhalt des Planes

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes sind u.a. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, was der beabsichtigten Nutzung (Tagespflege und Ärztehaus mit Küche) entspricht, zulässig. In Anwendung des § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO werden Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Nach § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (z.B. Ärztehaus), in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 BauNVO Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 BauNVO auch Gebäude zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt

entsprechend des Höchstwertes des § 17 BauNVO, um eine optimale Nutzbarkeit des Grundstückes zu gewährleisten. Die Höheneinstellung der Bebauung wird über die Festsetzungen der maximal zulässigen Firsthöhe (10 m) geregelt. Die Festsetzung erfolgt, um ein einheitliches Einfügen der einzelnen Baukörper in das geneigte Grundstück zu gewährleisten. Im Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 2. BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 50 m festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Armin-Knab-Straße“. Zukünftig können die Gebäude somit als Einzelhäuser ausgeführt werden.

Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (BauNVO, BayBO) und unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die festgesetzten Abstände zu den Grundstückszufahrten eingehalten werden.

Im Rahmen der Entwicklung der Grundstücke Fl.Nrn. 5803/27 (Wohnheim St. Josefs-Stift), 5803/24, 5803/25, 5805/8, 5802/7 (Diakonie-Seniorenhaus Mühlenpark) wurde eine Stichstraße von dem Sickershäuser Weg in das Plangebiet geführt. Der Sickershäuser Weg ist über die Armin-Knab-Straße bzw. die Sickershäuser Straße an das weitere Verkehrsnetz der Stadt Kitzingen angeschlossen. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden durch die vorhandene Verkehrsfläche erschlossen. Die Verkehrsfläche weist eine Gesamtbreite von 6,00 m auf und mündet in einem noch zu errichtenden Wendeplatz. Der Wendeplatz ist dimensioniert auf 6,00 m Radius bzw. auf 15 m x 22,5 m (Fahrbahn, Bürgersteig, öffentlicher Fußweg) und ist damit ausreichend für die Befahrung mit PKW, Rettungswagen und 3-achsigem Abfallsammelfahrzeug.

Die Erschließungsstraße wird zusätzlich durch einen 3 m breiten Fußweg auf den Grundstücken Fl.Nrn. 5799, 5800, 5801 ergänzt. Ein öffentlicher Fußweg am westlichen Rand des Planungsgebietes erschließt im Norden die Armin-Knab-Straße und erlaubt den Zugang zu dem im Süden liegenden Grundstück Fl.Nr. 1233. Dieses Grundstück soll zukünftig zu einem öffentlichen Park als Teil des geplanten „Sickerparks“ umgestaltet werden.

4. Weiteres Vorgehen

Nach Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Fristen werden entsprechend bekanntgemacht. Gleichzeitig werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt sein könnten, gebeten, im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme zu dem beschlossenen Entwurf abzugeben. Nach der Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen wird ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und dem Verwaltungs- und Bauausschuss bzw. dem Stadtrat baldmöglichst vorgestellt.

Anlagen:

Anlage 1 Planzeichnung

Anlage 2 Begründung

Anlage 3 Schallimmissionen infolge des Sportzentrums im Sickergrund

Anlage 4 Geotechnischer Bericht

Anlage 5 Geo- und Umwelttechnische Erkundungen