



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	198/2011
Datum:	07.10.2011

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	13.10.2011	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 07.10.2011 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 07.10.2011 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 60 "Eselsberg Süd" 1. Änderung;
hier: Einleitungsbeschluss zur Änderung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
sowie der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 60 „Eselsberg Süd“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert (1. Änderung). Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplans ist der Entwurf in der Fassung vom 12.07.2011
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Der beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 „Eselsberg Süd“ in der Fassung der 1. Änderung mit zeichnerischem Teil, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 12.07.2011, mit Begründung in der Fassung vom 12.07.2011 und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung in der Fassung vom 12.07.2011 wird gebilligt.
5. Der gebilligte Änderungsentwurf 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.
6. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung und Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß BauGB beauftragt.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

- a) Erste Grundstücksverkäufe im Gebiet „Eselsberg Süd“ erfolgten ab Dezember 2003, zuletzt wurde ein Bauplatz im Dezember 2006 veräußert. (Hinweis: die 3 möglichen Bauplätze im Norden werden weiterhin als Weinberg genutzt).
- b) In der Folge sind einzelne Baugenehmigungen ab April 2004 erteilt worden.
- c) Der Bebauungsplan Nr. 60 „Eselsberg Süd“ wurde mit Bekanntmachung am 28.02.2005 rechtskräftig (Auszug zeichnerischer Teil – s. Anlage 1).
- d) Der Beginn der öffentlichen Erschließungsarbeiten (Teilerschließung) erfolgte vom 01.08. bis 23.12.2005. Es wurden zwei Abrechnungsgebiete festgelegt: Richard-Wagner-Straße (Flächen außerhalb des B-Plans Nr. 60) und der Bereich „Eselsberg Süd“. Die Erschließung kann erst nach Abschluss der Maßnahme abgerechnet werden, dies ist nach dem Auftrag der noch fehlenden Feinschicht der Fall.
- e) Mit Schreiben vom 18.12.2006 beantragten die Anlieger einen Verzicht auf die Resterschließung und damit verbundenen Beiträge (Teilfläche auf Flst. Nr. 4292 – Weinbergsweg)
- f) Mit Schreiben vom 25.01.2007 teilt die Stadt Kitzingen mit, dass ein solcher Antrag aus erschließungsrechtlichen Gründen abgelehnt werden muss.
- g) Am 13.10.2009 gingen bei der Stadt zwei Schreiben (v. 08.10. und 09.10.2009) von Anwohnern der Richard-Wagner-Straße ein, mit denen sie um Beantwortung von Fragen zur Erschließungssituation im Gebiet „Eselsberg Süd“ baten und zugleich die baulichen Vorgänge auf Flst. Nr. 4288/4 anzeigten. Die Fragen wurden am 15.12.2009 nach umfassender Prüfung der Rechtslage durch die Verwaltung schriftlich beantwortet.
- h) Dieses Flst. Nr. 4288/4 ist im rechtskräftigen B-Plan als „Garten- und Grabeland“ festgesetzt, eine bauliche Nutzung ist nur sehr eingeschränkt zulässig (z.B. Gartenhäuschen in Holzbauweise bis 10 qm), da hauptsächlich eine gärtnerische Nutzung vorgesehen ist.
- i) Die heutigen Eigentümer haben das Flurstück im Dezember 2006 zum damaligen Gartenlandpreis erworben, der deutlich unter dem Preis des im Gebiet festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ (Bauland) lag. Erschließungsbeiträge wurden für dieses „Garten- und Grabeland“ nicht fällig.
- j) Auf Grund der oben erwähnten Schreiben der Anwohner wurde der Sachverhalt durch Bauamt und Rechtsamt geprüft. Als Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die errichteten Anlagen (Swimmingpool mit Technikgebäude, Freisitzflächen) dort nicht genehmigungsfähig sind, auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht möglich. Dies ist den Eigentümern mitgeteilt worden.
- k) Ein zunächst vorgesehenes Ordnungswidrigkeitsverfahren wurde nicht durchgeführt, stattdessen kommt nur die Beseitigung der unzulässigen baulichen Anlagen in Betracht oder alternativ eine Änderung des Bebauungsplanes. Die Kosten für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes sind durch die Verursacher zu tragen.

2. Aktuelle planungsrechtliche Einstufung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen ist der Bereich als Grünfläche und als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Eselsberg Süd“ ist seit 05./06.03.2005 rechtskräftig und hat damit für seinen Geltungsbereich Baurecht geschaffen.

3. Art des Verfahrens

Da sich die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen auf die Anpassung der Zweckbestimmung und Nutzungsmöglichkeiten der innerörtlicher Grünflächen bezieht und die Grundzüge der Planung innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs bestehen bleiben, dient die Bebauungsplanänderung sowohl der Wiedernutzbarmachung ungenutzte, teils brachgefallener Gartengrundstücke und ist nach § 13a BauGB als andere Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten.

Der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird bei der Festsetzung von Grünflächen und eines Wohngebiets mit einer GRZ von 0,35 (hier 1.400 m²) deutlich unterschritten, so dass die Voraussetzungen zur Anwendung des Beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind. Auch treffen die Ausschlussgründe für das Beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) Satz 4 und 5 BauGB nicht zu:

- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Stadt Kitzingen macht daher von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a (2) BauGB wie folgt Gebrauch:

- **Verkürztes Aufstellungsverfahren**

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 (2) Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB).

- **Keine Umweltprüfung**

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

- **Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m² zulässige Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist und kein Ausgleichsflächenbedarf entsteht.

4. Planungsziele

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, die vorhandenen, im räumlichen Gesamtzusammenhang als siedlungsnahen innerstädtischen Grünstrukturen zu erhaltenden öffentlichen und privaten Grünflächen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (vgl. auch Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen) hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten zu optimieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine begrenzte Zulässigkeit von baulichen Anlagen für die private Freizeit- und Erholungsnutzung bzw. die ökologische Aufwertung öffentlicher Grünflächen und deren Anrechenbarkeit als Ausgleichsflächen für anderweitige Planungsvorhaben der Stadt Kitzingen zu schaffen.

Darüber hinaus werden die bisherigen Festsetzungen auf ihren Regelungsgehalt hin überprüft und angepasst; so kann durch den Wegfall der Gartenflächen (Grabeland) auf die bisher festgesetzten Stellplätze am südwestlichen Stich der Richard-Wagner-Straße und auf die öffentliche Erschließung der Weinberge westlich des Geltungsbereichs im

Nordwesten des Geltungsbereich verzichtet werden. Die mit der Fertigstellung der Nordtangente verbundene Ergänzung eines Pflegeweges am südlichen Gebietsrand wird ebenfalls aufgenommen. Veränderungen im Bereich der zum Teil bereits bebauten Wohnbauflächen hingegen sind nicht vorgesehen.

Demnach trägt die die Stadt Kitzingen mit der Bebauungsplanänderung der veränderten Bestandssituation und der abnehmenden Nachfrage nach Kleingärten, Garten- und Grabeland Rechnung, indem sie diese teils in private, der Wohnbebauung zugeordnete intensiv genutzte Grünflächen, teils in öffentliche, extensiv und kostengünstig zu unterhaltende Grünflächen überführt.

5. Weiteres Vorgehen

Nächster Schritt ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- Anlage 1_Auszug B-Plan Eselsberg Süd_Urplan
- Anlage 2_zeichnerischer Teil B-Plan
- Anlage 3_textl. Festsetzungen
- Anlage 4_Begründung
- Anlage 5_spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Fotos_nö