S t a d t K i t z i n g e n

AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2014/218
Datum:	14.07.2014

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	24.07.2014	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 14.07.2014 ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.07.2014 ..... Oberbürgermeister

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

Bebauungsplan Nr. 58 "Hoheim - Fröhstockheimer Straße";
hier: Beschluss zur 2. Änderung

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.

2. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zum 2. Mal im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

3. Die Verwaltung wird mit der Erstellung eines Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ beauftragt.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

a) Für den westlichen Bereich des Kitzinger Ortsteils Hoheim hat die Stadt Kitzingen 1992 den Bebauungsplan Nr. 58 „Fröhstockheimer Straße“ aufgestellt (in Kraft getreten am 22.06.1992). Er umfasst Grundstücke an der Fröhstöckheimer Straße (bis zur Steinackerstraße) und entlang des Ziegelbergwegs (bis zur Zehnthofgasse). Im gesamten Geltungsbereich ist ein „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Geprägt ist dieses Gebiet hauptsächlich von Wohnbebauung, vereinzelt befinden sich dort noch landwirtschaftliche Betriebe sowie eine Gärtnerei.
Des Weiteren wird der Geltungsbereich von Nordosten nach Südwesten von einer Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Unterfranken durchquert, sie verläuft in etwa parallel zur Fröhstockheimer Straße (s. Anlage 1 – rote Linie). Um diese Leitungstrasse ist zu beiden Seiten ein Schutzstreifen von je 3 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.

b) Im Jahr 1993 hat das Vermessungsamt Kitzingen im Bereich nördlich der Fröhstockheimer Straße festgestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Trassenführung nicht mit dem tatsächlichen Leitungsverlauf übereinstimmt (s. Anlage 1 – gelbe Linie). Daraufhin hat die Stadt den Bebauungsplan für einen Teilabschnitt entlang der Fröhstockheimer Straße im vereinfachten Verfahren geändert (1. Änderung, in Kraft getreten am 25.08.1993). Aus nicht ersichtlichen Gründen wurde dabei der tatsächliche Trassenverlauf für das ebenfalls von der Leitung durchquerte Grundstück Nr. 95 am Beginn der Ziegelbergstraße nicht korrigiert (s. Anlage 1 – schwarzer Kreis). Denn das Flurstück wird nur an der Nord-Ecke (Straßenkreuzung Fröhstockheimer Straße-Ziegelbergstraße) von der Leitungstrasse tangiert, sie liegt gerad einmal ca. 1 m innerhalb des Grundstücks.

2. Anlass und Ziel der 2. Änderung

Gemäß der bisherigen Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Nr. 58 „Fröhstockheimer Straße“ wird das Flurstück Nr. 95 in seinem nördlichen Drittel von der Fernwasserleitung durchquert. Eine Bebauung wäre dort auf Grund der Leitungstrasse einschl. des Schutzstreifens im Grundstück nicht möglich. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Ein Baufenster auf Flst. Nr. 95 ist somit lediglich für den mittleren Grundstücksteil vorgesehen. Auf den benachbarten Grundstücken nach Osten ist dagegen eine Bebauung nicht nur im „Hinterliegerbereich“ möglich, sondern direkt entlang der Ziegelbergstraße.
Würde der Bebauungsplan satzungskonform umgesetzt, dann würde die auf Flst. Nr. 95 zulässige Bebauung hier am Ortseingang einen baulichen „Ausreißer“ darstellen.
Das Flurstück wurde Anfang 2014 von einer Bauherrengemeinschaft erworben und in zwei eigenständige Bauplätze mit einem separaten Grundstücksstreifen für die Erschließung geteilt. Für die straßenzugewandte/ nördliche Teilfläche wurde im Bauamt bereits ein Bebauungswunsch vorgetragen. Das notwendige Baurecht besteht hier jedoch nicht, da diese Teilfläche gem. Bebauungsplan bislang nicht bebaubar ist.
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll der Bebauungsplan folgendermaßen geändert werden:

- Für den betroffenen Grundstücksteil des Flst. Nr. 95 ist die Leitungstrasse einschl. Schutzstreifen entsprechend des tatsächlichen Verlaufs anzupassen.
- Für den verbleibenden Bereich soll ein Baufenster ausgewiesen werden.
- Um eine zeitgemäße Bebauung auch auf den benachbarten Grundstücken, die noch Bebauungspotenzial aufweisen, zu ermöglichen, sollen auch hier die Baugrenzen angepasst werden. Aktuelle Grenzverläufe und Bestandsgebäude sind dabei zu berücksichtigen.

Eine Verlegung der Fernwasserleitung ist nicht erforderlich, da diese das Grundstück Nr. 95 nur knapp tangiert und so eine Bebauung dieses Grundstücksteils nach Änderung des Bebauungsplans möglich wäre. Bis auf die zuvor beschriebene Anpassung der Baugrenzen

auf den Nachbargrundstücken (Flst. 96 und 97) bleibt der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplans unverändert.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
Mit der Änderung im beschleunigten Verfahren soll hier im konkreten Fall dem Bedarf nach Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

4. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat, einer Änderung und Anpassung des Bebauungsplans für einen Teilbereich an der Ziegelbergstraße grundsätzlich zuzustimmen.
Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Nutzung der betroffenen Grundstücke geschaffen und die bisherigen Festsetzungen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.
Soweit Kosten für das förmliche Änderungsverfahren entstehen, trägt diese die Stadt Kitzingen.
Im nächsten Schritt wird die Verwaltung einen Entwurf zur Änderung erstellen und dem Stadtrat zur Billigung vorlegen. Daran schließt sich die Auslegung zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden an.

Anlagen:

1 -Lageplan