Stadt Kitzingen

| | |
|---|---|
| **AMT:** | 6 |
| **Sachgebiet:** | 61 |
| **Vorlagen.Nr.:** | 2014/261 |
| **Datum:** | 23.09.2014 |

Sitzungsvorlage an den

| | | | |
|---|---|---|---|
| Stadtrat | 30.09.2014 | öffentlich | zur Entscheidung |

| | | |
|---|---|---|
| Kitzingen, 23.09.2014<br><br>.....<br>Amtsleitung | Mitzeichnungen: | Kitzingen, 23.09.2014<br><br>.....<br>Oberbürgermeister |

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

Bebauungsplan Nr. 58 "Hoheim - Fröhstockheimer Straße", 2. Änderung; hier: Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Beschlussentwurf:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.
2. Der beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ in der Fassung der 2. Änderung mit gemeinsamem zeichnerischen Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 30.09.2014, und mit gemeinsamer Begründung wird gebilligt.
3. 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.

**Sachvortrag:**

## 1. Verfahrensstand

Der Grundsatzbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ wurde am 24.07.2014 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat der Stadt Kitzingen gefasst.

## 2. Erfordernis der 2. Änderung des Bebauungsplans

Für den westlichen Bereich des Kitzinger Ortsteils Hoheim hat die Stadt Kitzingen 1992 den Bebauungsplan Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ aufgestellt, dieser trat am 22.06.1992 in Kraft. Er umfasst Grundstücke an der Fröhstöckheimer Straße (nach Norden bis zur Steinackerstraße) und entlang des Ziegelbergwegs in östliche Richtung bis zur Zehnthofgasse.

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. Nachdem im Jahr 1993 das Vermessungsamt feststellte, dass der Trassenverlauf dieser Fernwasserleitung in den Bebauungsplanunterlagen nicht korrekt dargestellt wurde, änderte die Stadt Kitzingen den Bebauungsplan für einige Grundstücke entlang der Fröhstockheimer Straße. Der tatsächliche Verlauf wurde im zeichnerischen Teil neu festgesetzt. Da weiter südlich auch das Flurstück Nr. 95 von der Leitungstrasse tangiert wird, wurde dort straßennah zur Ziegelbergstraße kein Baufenster ausgewiesen. Dass dort der Trassenverlauf ebenfalls nicht korrekt war, wurde bei der Änderung des Planes jedoch nicht berücksichtigt. Inzwischen wurde das Grundstück von einer Bauherrengemeinschaft erworben mit der Absicht, dort 2 Einfamilienhäuser zu errichten. Dabei wurde auch der nach wie vor falsche Trassenverlauf in den Plänen thematisiert. Eine Umsetzung der bisherigen Bebauungsmöglichkeit würde lediglich 1 Wohnhaus zulassen, dass auf Grund seiner abgerückten Lage bzw. der Baufensters hier optisch einen „Ausreißer“ am unmittelbaren Ortstrand darstellen würde.

Um dies nun städtebaulich zu korrigieren und den Ortsrand bzw. die hier bestehende Ortseingangssituation städtebaulich neu zu ordnen, wird der Bebauungsplan zum 2.mal geändert.

Ausführlichere Angaben können der beigefügten Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 3) entnommen werden.

## 3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Gemäß der bisherigen Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ wird das Flurstück Nr. 95 (alt) 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.

Für das Flurstück Nr. 95/1 (neu) wurde im Bauamt bereits ein Bebauungswunsch durch die Eigentümer vorgetragen. Das notwendige Baurecht besteht hier jedoch nicht, da dieser Flurstücksteil gemäß Bebauungsplan bislang nicht bebaubar ist.

Ziel der Planänderung ist es, unter Maßgabe nachfolgender Punkte das erforderliche Planungsrecht zu schaffen:

- Für den betroffenen Grundstücksteil des Flst. Nr. 95 (privates Erschließungsgrundstück, neu) ist die Leitungstrasse einschl. Schutzstreifen entsprechend des tatsächlichen Verlaufs anzupassen.

- Für das neu gebildete Flurstück Nr. 95/1 soll ein Baufenster ausgewiesen werden.
- Um eine zeitgemäße Bebauung auch auf den benachbarten Grundstücken Nrn. 96 und 97, die im rückwärtigen Bereich noch Bebauungspotenzial aufweisen, zu ermöglichen, sollen auch hier die bestehenden Baugrenzen angepasst werden. Aktuelle Grenzverläufe und ggf. Bestandsgebäude sind dabei zu berücksichtigen.

Eine Verlegung der Fernwasserleitung ist nicht erforderlich, da diese lediglich das neue Erschließungsgrundstück (Flst. Nr. 95 neu) nur knapp tangiert und ihr Verlauf für die künftige Bebauung der neuen Bauplätze keine Relevanz besitzt. Entlang der Leitungstrasse ist zudem ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungseigentümers eingetragen.

Für die Änderung des Bebauungsplans wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet. Neben der Anpassung der bisherigen Baufenster auf den Flurstücken Nr. 95/1, 96 und 97 wird vor allem der Verlauf der Leitungstrasse der Fernwasserleitung korrekt übernommen und neu festgesetzt.

Die ebenfalls neu gebildeten Grundstücke Nrn. 95/3 und 95/4 sollen als Privatgärten genutzt werden. Die Bereiche werden – wie bisher – nicht in den Geltungsbereich einbezogen und verbleiben somit weiterhin im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Des Weiteren wird der Verlauf des Geltungsbereichs im rückwärtigen Teil des Flurstücks Nr. 97 an bestehenden Grenzpunkten orientiert, um dessen eindeutigen Abgrenzbarkeit zu erzielen.

Schließlich wird die künftige Nutzbarkeit der beiden angrenzenden Grundstücke Nr. 96 und 97 dahingehend verbessert, in dem die bereits eingeräumten Bebauungsmöglichkeiten mittels Baugrenzen neu geordnet werden. Einerseits kann somit die Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Hoheim befriedigt werden, andererseits wird ein Beitrag zu einer städtebaulich günstigen Abrundung des Ortsrandes geleistet. Zugleich wird auch die Inanspruchnahme neuer Flächen für Wohnbebauung im Außenbereich vermieden und vorhandenes Nachverdichtungspotenzial genutzt.

Insgesamt werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt. Es wird weiterhin ein „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt, die überbaubaren Flächen werden lediglich an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst. Bestehende Freiflächen bzw. nicht bebaubare Teilflächen werden klar abgegrenzt und somit die oben beschriebenen städteplanerischen Defizite beseitigt.

Durch das Fachbüro Dr. Holl, Würzburg, wurde die Situation im Hinblick auf Grünordnung und Naturschutzbelange vor Ort untersucht. Da es sich bereits um überplante und auch baulich genutzte Flächen handelt, fallen nur geringe auszugleichenden Eingriffe statt. Der sich rechnerisch ergebende Ausgleich in Höhe von ca. 1500 qm kann vollständig innerhalb des Geltungsbereichs auf den Privatgrundstücken durch entsprechend festgesetzte Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen kompensiert werden.

## 4. Beschleunigtes Verfahren

Mit der Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB soll hier im konkreten Fall dem Bedarf nach Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Im Übrigen beträgt die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung des gesamten Bebauungsplans Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ (Urschrift) insgesamt weniger als 20.000 qm.

Die Anwendung des § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist daher möglich. Eine überschlägige Prüfung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, ob voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen durch die

Änderung hervorgerufen werden, ist somit nicht erforderlich.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ebenfalls nicht vorgesehen.

## 5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Dorfgebiet-Fläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich weiterhin aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Seine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

Regionalplanerische Belange werden durch die 2. Änderung ebenfalls nicht berührt.

## 6. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans zu billigen und seine öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbehörden zu beschließen.

Um das Verfahren zügig voranzubringen, ist es im beschleunigten Verfahren zulässig, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Zeit zu geben. Dieser Zeitraum wird von der Verwaltung ortsüblich bekannt gemacht.

Ebenso werden parallel die Träger öffentlicher Belange sowie die Fachbehörden von der Auslegung unterrichtet und ebenfalls innerhalb angemessener Zeit um Stellungnahme gebeten.

**Anlagen:**
1 - Planzeichnung
2 - textliche Festsetzungen
3 - Begründung