



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2015/138
Datum:	30.06.2015

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	09.07.2015	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 30.06.2015 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 30.06.2015 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bebauungsplan Nr. 57 "Sickershausen - Schulstraße", 1. Änderung;
hier: Abwägung über Stellungnahmen zum Entwurf und Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.05.2015 bis einschließlich 12.06.2015 eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (Anlage 1) beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
3. Der beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 „Sickershausen – Schulstraße“ in der Fassung der 1. Änderung mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.07.2015, wird nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO sowie Art. 23 GemO als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplans

Für den südöstlichen Bereich des Kitzinger Ortsteils Sickershausen hat die Stadt Kitzingen 1982/83 den Bebauungsplan Nr. 57 „Sickershausen – Schulstraße“ aufgestellt; er ist am 18.03.1983 in Kraft getreten. Er umfasst Grundstücke im östlichen Abschnitt der Schulstraße sowie im Umfeld des Studierwegs. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wurde ein „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Auf den übrigen Flächen sind neben Verkehrsflächen insbesondere Gemeinbedarfsflächen für den örtlichen Kindergarten, die Festhalle, den Festplatz sowie das Feuerwehrgerätehaus festgesetzt worden. Geprägt ist dieses Gebiet hauptsächlich von Wohnbebauung in einem landwirtschaftlich-dörflichen Umfeld.

Im Zuge verschiedener Bauanfragen und Bauvorhaben wurde festgestellt, dass einige Regelungsdefizite im bisherigen Bebauungsplan bestehen und es daher aus städteplanerischer Sicht geboten ist, diese im Zuge einer Änderung zu korrigieren. Im Wesentlichen sind dies Anpassungen an den überwiegend sehr eng festgesetzten Baugrenzen und eine Aktualisierung der bauordnungsrechtlichen sowie gestalterischen Festsetzungen.

Näheres ist der Begründung (Anlage 2) zu entnehmen.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Unter Maßgabe nachfolgender Ziele wird das erforderliche Planungsrecht geschaffen:

- Beibehaltung der bisherigen Art der Nutzung (Dorfgebiet), klare Abgrenzung der Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten, Festplatz, Festhalle)
- Anpassung des Verlaufs einzelner Baugrenzen bzw. überbaubaren Flächen sowie Einbeziehung eines Grundstücks innerhalb des Bebauungszusammenhangs in den Geltungsbereich
- Überprüfung und Aktualisierung der textlichen Festsetzungen auf Rechtssicherheit
- Sicherung eines ökologisch bedeutsamen Baumbestands
- Ergänzende Hinweise zu Kampfmittelverdachtsflächen

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung innerhalb des Ortsteils geschaffen werden. Des Weiteren werden die Rahmenbedingungen für die Zulassung von künftigen Vorhaben zu Gunsten der Bauherren vereinfacht und Planungssicherheit herbeigeführt.

3. Beschleunigtes Verfahren

Mit der Änderung im beschleunigten Verfahren soll hier im konkreten Fall dem Bedarf nach ausreichendem Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Dem Gebot der Zurückhaltung für bauliche Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken wird gleichzeitig Rechnung getragen.

Das beschleunigte Verfahren kann nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, wenn als wesentliche Voraussetzung die Größe der insgesamt zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) weniger als 20.000 qm beträgt; dies ist hier der Fall.

Des Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (Digitale Neufassung 2014, wirksam mit Bekanntmachung vom 17.10.2014) ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes bereits als Dorfgebiet-Fläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

5. Verfahrensstände

- (1) Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Sickershausen - Schulstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 14.04.2015 in öffentlicher Sitzung vom Verwaltungs- und Bauausschuss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 18.04.2015.
- (2) Der Änderungsentwurf wurde ebenfalls am 14.04.2015 im Rahmen der öffentlichen Verwaltungs- und Bauausschusssitzung gebilligt.
- (3) Der gebilligte Änderungsentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2015 bis einschließlich 12.06.2015 öffentlich ausgelegt.
- (4) Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.05.2015 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 in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

6. Beteiligung der Fachbehörden und öffentliche Auslegung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Änderungsentwurf ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung (Anlage 1).

Es wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

7. Fazit / Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Verwaltungs- und Bauausschuss die Zustimmung zu den Abwägungsvorschlägen. Die Hinweise aus dem Gremium in der Sitzung vom 14.04.2015 zum Entwurf wurden eingearbeitet.

Mit dem Satzungsbeschluss wird das Verfahren abgeschlossen, das erforderliche Planungsrecht für die Nachverdichtung des Gebietes hergestellt.

Die Verwaltung wird den Satzungsbeschluss umgehend öffentlich bekannt machen, damit die Satzung in Kraft tritt.

Anlagen:

- 1 - Abwägungstabelle
- 2 - Begründung zum Bebauungsplan
- 3 - textliche Festsetzungen

4 - Planzeichnung