



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2018/101
Datum:	04.04.2018

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	12.04.2018	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 04.04.2018 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 04.04.2018 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Felix Neubaur	Zimmer: 2.7
E-Mail:	felix.neubaur@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 004 "Alte Poststraße"; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 004 „Alte Poststraße“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zum zweiten Mal geändert. Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren geändert. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich und betrifft das Grundstück mit der Fl.-Nr. 287.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Mit Beschluss vom 04.05.2017 hat der Stadtrat beschlossen das Gebäude in der Oberen Bachgasse 26 an einen privaten Investor zu verkaufen. Ziel des Verkaufs ist es, das bestehende Gebäude zu sanieren und einer Wohnnutzung zuzuführen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 004 „Alte Poststraße“ geändert werden. Dieser befindet sich in der Kitzinger Kernstadt zwischen Ödersgasse, Obere Bachgasse, Alte Poststraße und Neuer Weg. Der zu ändernde Bereich liegt im Südwesten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 287. Bei dem auf dem Grundstück bestehenden Gebäude, ehem. Brauerei Gassner, handelt es sich um einen denkmalgeschützten Walmdachbau. Dieses droht durch langfristigen Leerstand komplett zu verfallen und wirkt so negativ auf das Stadtbild ein. Unter Einhaltung der Fachbelange des Denkmalschutzes plant die Stadt die Rahmenbedingungen zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Geländes zu schaffen um somit einem kompletten Verfall entgegenzuwirken und gleichzeitig Wohnraum für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, unter der Berücksichtigung und des Erhalts der gewachsenen Siedlungsstruktur die Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des teilweise verfallenen Gebäudes zu fördern und den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch Nutzung zu sichern. Durch Wohnen und Gewerbe in geringem Umfang wird dem Gebietscharakter entsprochen und zudem unter Einhaltung der denkmalschutzfachlichen Belange eine positive Prägung des Gebiets erwirkt. Unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden Nutzungskonflikte vermieden.

3. Bauleitplanverfahren

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewendet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Im Stadtbauamt der Stadt Kitzingen, Schulhof 2, Zimmer 2.7 wird der Öffentlichkeit während der allgemeinen Dienstzeiten Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (Hinweis: Die allgemeinen Dienstzeiten sind jeweils von Montag bis Donnerstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 15:30 Uhr und zusätzlich am Donnerstag bis 17:00 Uhr sowie Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr). Es besteht

bis zum 27.04.2018 die Gelegenheit zur frühzeitigen Äußerung. Weitere Informationen können von den Bürgern durch das Beiwohnen an den öffentlichen Sitzungen und Ausschüssen eingeholt werden. Im Rahmen der noch durchzuführenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB können Stellungnahmen zur Planung innerhalb der vorgeschriebenen Frist abgegeben werden. Hierzu erfolgt eine gesonderte ortsübliche Bekanntmachung.

Hinweis: Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.

4. Weiteres Vorgehen

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird das Bauleitplanverfahren weitergeführt. Unter Einhaltung der Vorschriften und in Abstimmung mit dem Landratsamt Kitzingen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird ein Entwurf erarbeitet, welcher möglichst zeitnah dem Verwaltungs- und Bauausschuss zur Billigung vorgestellt werden soll. Anschließend wird die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Termine werden rechtzeitig bekannt gegeben.

Anlagen:

Geltungsbereich für Aufstellungsbeschluss