



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2018/145
<b>Datum:</b>	30.05.2018

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	07.06.2018	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 30.05.2018  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 30.05.2018  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bebauungsplan Nr. 034 "Breslauer Straße":  
hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 034 „Breslauer Straße“ mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 22.05.2018, und der fachgutachterlichen Stellungnahmen zum Artenschutz (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 27.04.2018) und zum Immissionsschutz (Beratung zum Immissionsschutz vom 27.04.2018) wird gebilligt.
3. Der gebilligte Planentwurf mit dazugehörigen fachgutachterlichen Stellungnahmen wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

**Sachvortrag:**

**Sachvortrag:**

## **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Kitzinger Baugesellschaft mbH beabsichtigt die Errichtung von Wohngebäuden zur Deckung des geförderten Wohnbedarfs im Stadtteil Siedlung. Ziel ist es, eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung mittel- bis langfristig zu gewährleisten und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnen zu decken. Im westlichen Bereich soll ein Zentrum für gesundheitliche Zwecke (Arztpraxen, Ergotherapie, etc.) geschaffen werden. Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen Breslauer Straße und Mainbernheimer Straße (B 8) und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 6333/55, 6333/56, 6333/57, 6333/59, 6333/60, 6333/61, 6333/62, 6333/63, 6333/134, 6333/135, 6333/136, 6333/137 und 6333/138. Das Plangebiet liegt in einem wohnlich geprägten Siedlungsbereich mit einer guten infrastrukturellen Lage. Die bestehenden Gebäude im westlichen Bereich des Bebauungsplans sollen rückgebaut und durch Neubauten mit 60 Wohnungen ersetzt werden. Zur Vermeidung von Konflikten mit den Fachbelangen des Immissions- und Artenschutzes und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Stadt durch die Aufstellung eines Bebauungsplans an dieser Stelle tätig.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, geförderten Wohnraum für die Bevölkerung in der Stadt Kitzingen zu ermöglichen. Gleichzeitig fördert die Stadt mit diesem Vorhaben die Innenentwicklung durch Nutzung entwicklungsfähiger Flächen im Innenbereich. Unter Berücksichtigung der Fachbelange des Arten- und Immissionsschutzes werden Nutzungskonflikte minimiert.

Die östlichen Flächen, welche sich im Eigentum der Stadt befinden und erbbaurechtlich vergeben sind, werden in diesem Rahmen im Sinne einer Angebotsplanung mit überplant, um langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Das Plangebiet wird größtenteils als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entlang der Mainbernheimer Straße wird ein Grünstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Im westlichen und verkehrlich günstig gelegenen Bereich des Plangebiets soll ein Ärztezentrum für Arztpraxen und Einrichtungen der Gesundheit entstehen. Da dieses im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist, wird im Bereich des geplanten Ärztehauses ein Sondergebiet „Ärztezentrum und Gesundheit“ festgesetzt. Hier soll die Möglichkeit zur Errichtung von Arztpraxen und andere Einrichtungen im Bereich des Gesundheitswesens (z.B. Ergotherapie) geschaffen werden. Zur Minimierung der Konflikte mit dem Immissionsschutz werden Festsetzungen (geschlossene Bauweise, passive Lärmschutzmaßnahmen) getroffen, welche eine Bebauung ermöglichen und gesunde Lebensverhältnisse sichern. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den für allgemeine Wohngebiete gängigen Werten und dient einer effektiven Nutzung des Plangebiets.

Erschlossen wird das Plangebiet von der Breslauer Straße. Die insgesamt 83 geplanten Stellplätze dienen den Bewohnern der westlich geplanten Wohnanlagen sowie den Besuchern des Ärztezentrums.

### **3. Bauleitplanverfahren**

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innentwicklung 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.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet hauptsächlich „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Der im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzte Streifen entlang der Mainbernheimer Straße wird im Flächennutzungsplan als „öffentliche Grünfläche“ dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen der im Bebauungsplan als „Sondergebiet“ und „private Grünfläche“ festgesetzten Teilbereiche des Flächennutzungsplans im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

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

### **4. Weiteres Vorgehen**

Nach Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Fristen werden entsprechend bekanntgemacht. Gleichzeitig werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt sein könnten, gebeten, im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme zu dem beschlossenen Entwurf abzugeben. Nach der Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen wird ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und dem Verwaltungs- und Bauausschuss baldmöglichst vorgestellt.

#### **Anlagen:**

Beratung zum Schallimmissionsschutz

BP Breslauer Straße\_Begründung

BP Breslauer Straße\_Planzeichnung mit textl. Festsetzungen

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung