



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2020/097
Datum:	22.04.2020

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	28.04.2020	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 22.04.2020 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 22.04.2020 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Bianca Kirchner	Zimmer: 2.7
E-Mail:	bianca.kirchner@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 "Armin-Knab-Straße"; hier: Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.10.2019 bis einschließlich 18.11.2019 eingegangenen Stellungnahmen werden im beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ mit zeichnerischem Teil, textlichen Festsetzungen und der Begründung mit integriertem Grünordnungsplan, jeweils in der Fassung vom 02.09.2019 mit redaktionellen Änderungen vom 04.02.2020 wird zugestimmt.
4. Der vorliegende Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ in der Fassung vom 02.09.2019 mit redaktionellen Änderungen vom 04.02.2020 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass für 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ ist die Absicht der Stadt Kitzingen die Flächen planungsrechtlich neu zu ordnen und zu entwickeln. Ziel ist, die Fläche einer gemischten Nutzung zuzuführen und südlich des bestehenden Diakonie-Seniorenhauses „Mühlenpark“ Angebote für gesundheitliche Zwecke, insbesondere einer Tagespflege mit Zentralküche zur Versorgung des Seniorenhauses, nachzukommen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit ergänzende Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Ärztehaus) anzusiedeln.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung von Mischbauflächen in dem Ortsteil „Siedlung“ geschaffen werden.

Es werden vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verfolgt. Der Aufstellungsbeschluss für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan wurde am 20.09.2018 gefasst. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 19.09.2019 gefasst.

Aufgrund der Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der vorliegende Entwurf erarbeitet. Alle eingegangenen Hinweise / Anregungen und Bedenken wurden hierbei bewertet. Es gibt keine wesentlichen Einreden, die das Vorhaben in Frage stellen.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes geht keine Änderung des Flächennutzungsplanes einher. Demnach ist der Verwaltungs- und Bauausschuss nach gültiger Geschäftsordnung zuständig. Da jedoch der Erschließungsvertrag im Stadtrat behandelt werden soll, ist diese Bebauungsplanänderung und –erweiterung in der gleichen Sitzung vorzulegen. Mit dieser Beschlussvorlage soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

2. Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan liegt im Südosten der Stadt Kitzingen am südwestlichen Rand des Stadtteils „Siedlung“.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Flurnummern:

5796/18 (Gehweg); 5803 (Wohngebäude); 5803/27 (Wohnheim St. Josefs-Stift), 5803/24, 5803/25, 5805/8, 5802/7 (Diakonie-Seniorenhaus Mühlenpark); 5805/2 (Sickershäuser Weg); 5802 (Grünfläche); 5805/6, 5803/26, 5802/9, 5802/14 (Wohngebäude „Galgenmühle“); 1233 (Grünfläche) und 5796 (Wohnbaufläche).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5.259 m², davon werden 3.526 m² als Mischgebiet festgesetzt. Eine zusätzliche Fläche für Ausgleichsmaßnahmen hat eine Größe von 1.134 m².

3. Städtebauliches Ziel und Konzept

Neben einer nachhaltigen, ressourcenschonenden städtebaulichen Innenentwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der Grundstücke Fl.Nrn. 5796, 5799, 5800, 5801, 5801/4 wurden folgende Ziele gesetzt:

- Ansiedlung einer Tagespflege mit Freisitz und Zentralküche auf den Grundstücken Fl.Nrn. 5801 und 5800 (Teilfläche), gemäß Planung des Diakonischen Werkes.
- Schaffung der Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Ärztehauses bzw. medizinischer Dienstleistungsunternehmen (freie Berufe) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 5799 und 5800 (teilfläche) zur Ergänzung der gesundheitlichen Versorgungsangebote.
- Erschließung der Bebauung von Norden unter dem Grundsatz einer sparsamen Erschließung und geringen Versiegelung.
- Einbindung von Angeboten für den ruhenden Verkehr sowohl für die neuen Nutzungen als auch für benachbarte Galgenmühle.
- Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Naherholungsstandorts „Sickerpark“.
- Ausbildung eines „grünen Randes“ in Richtung Süden.

4. Inhalt des Planes

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes sind u.a. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, was der beabsichtigten Nutzung (Tagespflege und Ärztehaus mit Küche) entspricht, zulässig. In Anwendung des § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO werden Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Nach § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (z.B. Ärztehaus), in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 BauNVO Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 BauNVO auch Gebäude zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend des Höchstwertes des § 17 BauNVO, um eine optimale Nutzbarkeit des Grundstückes zu gewährleisten. Die Höheneinstellung der Bebauung wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (10 m) geregelt. Die Festsetzung erfolgt, um ein einheitliches Einfügen der einzelnen Baukörper in das geneigte Grundstück zu gewährleisten. Im Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 2. BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 50 m festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Armin-Knab-Straße“. Zukünftig können die Gebäude somit als Einzelhäuser ausgeführt werden.

Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (BauNVO, BayBO) und unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die festgesetzten Abstände zu den Grundstückszufahrten eingehalten werden.

Im Rahmen der Entwicklung der Grundstücke Fl.Nrn. 5803/27 (Wohnheim St. Josefs-Stift), 5803/24, 5803/25, 5805/8, 5802/7 (Diakonie-Seniorenhaus Mühlenpark) wurde eine Stichstraße von dem Sickershäuser Weg in das Plangebiet geführt. Der Sickershäuser Weg ist über die Armin-Knab-Straße bzw. die Sickershäuser Straße an das weitere Verkehrsnetz der Stadt Kitzingen angeschlossen. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden durch die vorhandene Verkehrsfläche erschlossen. Die Verkehrsfläche weist eine Gesamtbreite von 6,00 m auf und mündet in einem noch zu errichtenden Wendeplatz. Der Wendeplatz ist dimensioniert auf 6,00 m Radius bzw. auf 15 m x 22,5 m (Fahrbahn, Bürgersteig, öffentlicher Fußweg) und ist damit ausreichend für die Befahrung mit PKW, Rettungswagen und 3-achsigem Abfallsammelfahrzeug.

Die Erschließungsstraße wird zusätzlich durch einen 3 m breiten Fußweg auf den Grundstücken Fl.Nrn. 5799, 5800, 5801 ergänzt. Ein öffentlicher Fußweg am westlichen

Rand des Planungsgebietes erschließt im Norden die Armin-Knab-Straße und erlaubt den Zugang zu dem im Süden liegenden Grundstück Fl.Nr. 1233. Dieses Grundstück soll zukünftig zu einem öffentlichen Park als Teil des geplanten „Sickerparks“ umgestaltet werden.

5. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zum Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ in der Fassung vom 02.09.2019 mit redaktionellen Änderungen vom 04.02.2020, entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1).

Mit der Zustimmung des Stadtrats wird der Bebauungsplanentwurf als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Unterlagen als Satzung fertiggestellt. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Zudem erfolgt die Mitteilung der Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Hinweis: Unveränderte Unterlagen (Anlagen zur Begründung) liegen bereits vor und werden nicht mehr in Schriftform ausgeteilt. Mit Rücksicht auf unsere Umwelt werden lediglich die redaktionell angepassten Unterlagen (Planzeichnung, Begründung) nochmals in Schriftform ausgeteilt.

Anlagen:

Anlage 1 - Abwägungsergebnis

Anlage 2 - Planzeichnung

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4 - Schallimmissionsprognose

Anlage 5 - Geotechnischer Bericht

Anlage 6 - Geo- und Umwelttechnische Erkundungen