



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2024/173
Datum:	12.09.2024

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	24.09.2024	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 12.09.2024 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.09.2024 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Andre Frommer	Zimmer: 2.8
E-Mail:	andre.russ@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6103

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 "Kleingartenanlage In der Leisten" mit 52. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Anerkennung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der ausgearbeitete Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kleingartenanlage in der Leisten“ mit Planzeichnung (Anlage 1), textlichen Festsetzungen (Anlage 2), Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3), dem Vorentwurf zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 4) und der dazugehörigen Begründung (Anlage 5), alle in der Fassung vom 24.09.2024 sowie der spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Anlage 6) vom 19.12.2023 werden vom Stadtrat der Stadt Kitzingen anerkannt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes wird begründet durch die Nachfrage nach Kleingartenparzellen innerhalb des Stadtgebietes in Kitzingen. Aktuell stehen im Stadtgebiet keine freien Parzellen zur Verfügung. Zusätzlich sind Ersatzflächen für die wegfallenden Kleingartenparzellen am Bahnhof im Zuge der Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes notwendig.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Dauerkleingärten gemäß Bundeskleingartengesetz zu schaffen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Zudem soll in diesem Zuge die Lagerfläche des Bauhofs, die sich ebenfalls hier in den südlichen Leisten befindet, gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Durch die Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit der Lagerflächen des Bauhofs nach Westen können gleichzeitig für die Zauneidechse relevante Böschungsbereiche im Norden, Osten und Süden erhalten und zusätzliche Biotopflächen im unmittelbaren Anschluss nach Osten geschaffen werden.

Das Plangebiet grenzt an die Straßen „Johann-Adam-Kleinschroth-Straße“ bzw. den „Steigweg“ an und umfasst ca. 2,6 ha. Der Gebietsumgriff erstreckt sich über Teilbereiche der Flurnummern 1909, 1910, 1918, 1919 und 1921 der Gemarkung Kitzingen. Nordwestlich grenzt das Gewerbegebiet „Innopark“ an das Plangebiet an, südlich befinden sich einige Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche Gebäude. Im Norden des Gebietes befinden sich Ackerflächen und östlich eine Biotopfläche (Ausgleichsfläche des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“).

Im Konzept sind ca. 40 klassische Kleingartenparzellen mit 150 m² - 250 m² Größe vorgesehen (ca. 7.500 m²), welche um Flächen für u.a. Gemeinschaftsgärten oder Verpachtung einzelner Beete ergänzt werden können (ca. 2.150 m²). Zudem ist eine Fläche mit ca. 650 m² für erforderliche Gemeinschaftsgebäude im Bereich des Hauptzugangs vorgesehen. Die konkrete Einteilung der Kleingartenanlage in Parzellen und auch die Führung der gebietsinternen Wege soll jedoch erst auf nachfolgenden Planungsebenen erfolgen.

3. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren gem. EAG-Bau durchgeführt. Für diesen Bereich existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Fläche ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen und nur mittels Bauleitplanverfahren entwickelbar.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. zwingend erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sollen insbesondere folgende Inhalte geregelt werden:

- Bestimmung der zulässigen Arten der Nutzung,
- Erschließung des Plangebietes (Verkehr),
- Sicherung von Grünflächen für Dauerkleingärten,
- Sicherung von Flächen für den öffentlichen Bedarf (Grünflächen /Gemeinbedarfsfläche)

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, welcher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Grünflächen und Verkehrsflächen trifft. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich im Übrigen nach § 35 BauGB richten. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und eine Stellungnahme

im Bauleitplanverfahren abzugeben. Die entsprechenden Fristen werden rechtzeitig bekannt gemacht.

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das hiervon betroffene Plangebiet als Wohngebiet dar. In Verbindung mit der korrespondierenden Bebauungsplanänderung, ist die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Darstellung von Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten und von einer Gemeinbedarfsfläche erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

5. Weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss zur Anerkennung des Vorentwurfs des Bebauungsplans sowie zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der notwendigen und betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird abschließend der Entwurf erarbeitet. Dieser soll dem Stadtrat anschließend zum Beschluss vorgelegt werden.

Anlagen:

- Anlage 1 - Planzeichnung
- Anlage 2 - textliche Festsetzungen
- Anlage 3 - Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 4 - Vorentwurf FNP
- Anlage 5 - Begründung FNP
- Anlage 6 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung