



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2020/272
Datum:	26.11.2020

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	10.12.2020	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 26.11.2020 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 26.11.2020 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 "Am Steigweg" mit Berichtigung des Flächennutzungsplans; hier: Anerkennung des Entwurfs und frühzeitige Beteiligung

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die ausgearbeiteten Entwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ sowie die zugehörige Berichtigung (45. Änderung) des Flächennutzungsplanes, jeweils in der Fassung 10.12.2020, werden vom Stadtrat der Stadt Kitzingen anerkannt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der anerkannten Entwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ sowie der Berichtigung (45. Änderung) des Flächennutzungsplanes, 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

Bereits in der Sitzung des Verwaltungs- und Bauausschusses am 05.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Grundsätzlich wurden im Verfahren bereits Bedenken zu den Themen Höhe der Gebäude und Erhalt des Baumbestands geäußert. In der Planung wird der Baumbestand nach wie vor erhalten bleiben. Es fand zudem ein Informationsabend am 05.03.2020 um 19:00 Uhr im Schützenhaus statt. Im Ergebnis wurde die Höhenlinie eingearbeitet, damit keine Sichtbeschränkung der Anwohner besteht. Es soll nun mit der Überarbeitung der Planung und dem ersten Entwurf der Bebauungsplanänderung erneut Gelegenheit zur frühzeitigen Äußerung gegeben werden.

Für das zwischen dem Wohnbaugebiet „Am Oberbäumle“ und der Westtangente gelegene Vorhabengrundstück Fl.Nr. 2071 der Gemarkung Kitzingen und dessen Nebenflächen, existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1996. Der Bebauungsplan setzt für die überbaubaren Grundstücksflächen ein Mischgebiet (MI) fest. Auf dem Areal besteht die geschlossene Schießanlage der königlich privilegierten Schützengesellschaft Kitzingen, die restlichen Flächen sind bisher unbebaut.

Das konkrete Vorhaben sieht auf dem ca. 1,69 ha großen Grundstück, Investitionen in eine Wohnanlage mit vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden, sowie innenliegende Zufahrtswege und Pkw-Stellflächen vor.

Im nordwestlichen Bereich ist zudem die Errichtung eines Kindergartens angedacht. Am Standort soll ein modernes Wohnraumangebot entstehen, das künftig für ein breites Spektrum an Wohnungssuchenden zur Verfügung gestellt werden soll. Die so geschaffenen Wohneinheiten sollen an Interessenten aus dem Stadtgebiet und der Region veräußert werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Kitzingen sieht für das Vorhaben grundsätzlichen Bedarf an Wohnraum gegeben. Die mit dem bestehenden Bebauungsplan angestrebte Entwicklung hat sich am Standort bislang nicht eingestellt. Durch die geplante wohnbauliche Nutzung des Areals, besteht die Möglichkeit, dem im gesamten Stadtgebiet von Kitzingen bestehenden Wohnraumbedarf sowie einen Bedarf an Kindergartenplätzen zu entsprechen.

Mit der Erschließung und Bebauung des Areals, ist eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Stadtgebietes an dieser Stelle möglich. Das Vorhaben deckt sich somit mit den Zielsetzungen der Stadt Kitzingen und wird mit der Bauleitplanung vorbereitet.

Der Investor und die Stadt Kitzingen werden in einem städtebaulichen Vertrag die Übernahme sämtlicher Planungs-, Erschließungs- und Baukosten durch den Initiator vertraglich regeln.

3. Bauleitplanverfahren

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes, kann in Kitzingen einer planvollen Innenentwicklung entsprochen werden.

Auf dieser Grundlage wird gemäß § 13a BauGB bei der Änderung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren angewandt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass auch

Ausgleichsflächen für die Flächeninanspruchnahme nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

Der städtische Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung formlos, ohne eigenständiges Verfahren, angepasst (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), siehe Anlage 3.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,07 ha und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Kitzingen, ganz oder teilweise:

Fl.Nr. 2068, 2068/2, 2607, 2071, 2071/1 und 2071/2 (Lageplan Anlage 1).

Zur Realisierung des Vorhabens werden die überbaubaren Grundstücksflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt über den Steigweg. Aufgrund des Standortes sind im Zuge der Gebietsentwicklung verschiedene planungsrelevante Belange zu berücksichtigen. Diese betreffen insbesondere den Lärmschutz sowie den Artenschutz. Hierzu wurden bereits Voruntersuchungen angestellt und Abstimmungen mit den zuständigen Fachstellen durchgeführt.

Zum Nachweis des Schallimmissionsschutzes wurde ein Schallschutzgutachten erstellt (Anlage 4). Der notwendige Fachbeitrag zum Artenschutz kann erst im Zuge des Verfahrens abgeschlossen werden.

Die hierzu ggf. konkret erforderlichen Festsetzungen, werden bei Bedarf im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens in den Planentwurf integriert.

Für die angestrebte Wohnbebauung ist der Abbruch der sanierungsbedürftigen Schießanlage erforderlich. Vom Investor wird hierfür ein Ersatzneubau am Rand des Gewerbegebietes „Großlangheimer Straße Nord“ zur Verfügung gestellt. Hierzu wurde bereits am 12.12.2019 die erforderliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, mit Änderung des Flächennutzungsplanes, vom Stadtrat beschlossen. Die Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes „Großlangheimer Straße Nord“, soll aufgrund der untereinander korrespondierenden Belange, zeitgleich mit der Bebauungsplanänderung „Steigweg“ durchgeführt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“, wurde in direkter Abstimmung mit der konkreten Objektplanung erstellt, sodass die angestrebte Wohnbauentwicklung auf der Basis der Bebauungsplanfestsetzungen realisiert werden kann.

4. Weiteres Vorgehen

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes, und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens, wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, Oerlenbach beauftragt.

Nach dem Beschluss zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie zur Flächennutzungsplanberichtigung 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. Die Begründung zur Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs wird derzeit erarbeitet und für die frühzeitige Beteiligung vorliegen. Auf der Grundlage der Stellungnahmen wird ein Entwurf erarbeitet, welcher dem Stadtrat schnellstmöglich zur Billigung vorgelegt werden soll.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Planzeichnung

Anlage 3 - Berichtigung Flächennutzungsplan

Anlage 4 - Lärmschutzgutachten