



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2014/192
Datum:	13.06.2014

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	24.06.2014	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 13.06.2014 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 13.06.2014 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:		

Bebauungsplan Nr. 39 "Eselsberg West", 7. Änderung im vereinfachten Verfahren;
hier: Abwägung über die Stellungnahmen aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und
Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2014 bis einschließlich 16.05.2014 eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der beigefügten Abwägungsvorschläge beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.
2. Der beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 „Eselsberg West“ in der Fassung der 7. Änderung mit gemeinsamem zeichnerischen Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 24.06.2014, sowie der gemeinsamen Begründung in der Fassung vom 24.06.2014 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO sowie Art. 23 GemO als Satzung beschlossen.
3. Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Sachvortrag:

1. Erfordernis der 7. Änderung des Bebauungsplans

Für den Bereich des westlichen Eselsbergs in Kitzingen gilt seit 1988 der Bebauungsplan Nr. 39 „Eselsberg West“. Anlass zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „Eselsberg West“ ergibt sich aus einem Bauantrag für ein Einfamilienwohnhaus auf Flst. Nr. 4259/3 (Eckgrundstück „Am Gessert“/„Eselsberg“). Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erstrecken sich als Böschung bis an das potenzielle Baugrundstück. Auf Grund dieser Festsetzung ist eine Veräußerung an die Bauherren oder private Nutzung dieser Böschungsfläche nicht möglich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist eine Änderung der entsprechenden Festsetzungen erforderlich.

Des Weiteren bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor allem entlang der Straße „Eselsberg“ noch an zahlreichen weiteren Stellen erhebliche Abweichungen zwischen der bisherigen Planfestsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ und der Realität. So ist beispielsweise der im Bebauungsplan noch festgesetzte „Südfortsatz“ der Tangente schräg gegenüber der Einmündung „Am Gessert“ obsolet, seine Erforderlichkeit verkehrsplanerisch überholt. Weiterhin sind an vielen Stellen weitere Böschungen als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche „Eselsberg“ eingezeichnet, die aber tatsächlich private Flächen sind und keinen verkehrlichen Nutzungszweck aufweisen.

Auf Grund der Bedeutung dieser planerischen Defizite ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung aus § 1 BauGB zur Änderung bzw. Anpassung des Bebauungsplans, um ihre städtebauliche Entwicklung in dem Gebiet ordnungsgemäß durchführen zu können und den Eigentümern bzw. Bauherren Planungssicherheit zu vermitteln.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans sollen nicht nur die privaten Zugänge auf die Flurstücke Nrn. 4259/1 und 4259/3 (Am Gessert) planungsrechtlich neu geregelt werden, sondern auch im weiteren Umgriff die Festsetzungen an die aktuelle Situation angepasst werden:

- Anpassung der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen (speziell Wegfall südliche Tangentenanbindung)
- Berücksichtigung fachplanerischer Belange, insbesondere Übernahme amtlich kartierter Biotope und ehemaliger Bergbauflächen
- Überprüfung der übrigen Festsetzungen auf Aktualität

Ziel der Planänderung ist es, eine rechtlich korrekte Ausgangslage herzustellen und für Bauherren bzw. Eigentümer in dem betroffenen Gebiet Planungssicherheit zu schaffen. Zugleich kommt die Stadt Kitzingen damit auch ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Aufstellung, und somit auch Anpassung, von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 3 BauGB nach.

3. Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Mit der vorliegenden Planänderung (7. Änderung) werden lediglich Abweichungen zwischen der zeichnerischen Darstellung im bisherigen Bebauungsplans und der tatsächlichen Umsetzung bzw. den örtlichen Gegebenheiten korrigiert. An der Gebietsausweisung (Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet) sowie den zulässigen Nutzungen und überbaubaren Flächen finden keine relevanten Veränderungen statt. Damit wird das „von der Gemeinde planerisch Gewollte“ nunmehr klargelegt und Rechtssicherheit geschaffen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (Stand 39. Änderung, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 07.03.2012) ist Bereich zwischen der Kreuzung „Buchbrunner Straße“/ „Eselsberg“ (im Westen) und der „Richard-Wagner-Straße“ (im Osten) sowie nördlich der Straße „Eselsberg“ als allgemeines bzw. reines Wohngebiet dargestellt. Südwestlich der Straße „Eselsberg“ ist eine Mischgebietsfläche ausgewiesen, südöstlich bis zur Bahnlinie Würzburg-Nürnberg ist eine allgemeine Wohnbaufläche dargestellt.

Größere, unbebaute Grünflächen befinden sich erst weiter südlich und bereits außerhalb des Planumgriffs der 7. Änderung. Die Darstellungen entsprechen damit dem planerisch beabsichtigten und mittlerweile in großen Teilen umgesetzten Wohngebiet „Eselsberg“. Auf den genannten Mischgebietsflächen besteht dagegen noch Realisierungspotenzial.

Die dargestellten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs bleiben auch mit Änderung des Bebauungsplans erhalten; es wird lediglich die Zweckbestimmung konkretisiert, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich wird und sich der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin aus diesem entwickelt.

5. Verfahrensstand

- (1) Der Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Eselsberg West“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde am 27.03.2014 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat gefasst.
- (2) Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung statt.
- (3) Der Änderungsentwurf wurde am 27.03.2014 im Rahmen der öffentlichen Stadtratssitzung gebilligt.
- (1) Der gebilligte Änderungsentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2014 bis einschließlich 16.05.2014 öffentlich ausgelegt. Die

betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2014 nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

6. Öffentliche Auslegung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Änderungsentwurf ergeben sich aus den beigefügten tabellarischen Zusammenstellungen.

Es wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

7. Fazit und Empfehlung der Verwaltung

Durch die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Offenlage des Planentwurfs hat sich kein Änderungsbedarf ergeben, der eine erneute Auslegung erforderlich machen würde. Soweit nur Hinweise gegeben wurden, sind diese redaktionell eingearbeitet worden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den vorliegenden Entwurf der 7. Änderung zur Satzung zu beschließen.

Der Satzungsbeschluss ist von der Verwaltung bekannt zu machen. Mit Bekanntmachung tritt die 7. Änderung des Bebauungsplans in Kraft.

Anlagen:

Anlage 1 - Abwägungstabelle

Anlage 2 - Begründung

Anlage 3 - Textliche Festsetzungen

Anlage 4 - Planzeichnung