



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2015/002
<b>Datum:</b>	12.01.2015

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	22.01.2015	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 12.01.2015  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.01.2015  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bebauungsplan Nr. 58 "Fröhstockheimer Straße", 2. Änderung im beschleunigten Verfahren; hier: Abwägung über eingegangene Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.10.2014 bis einschließlich 28.11.2014 eingegangenen Anregungen 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 den Abwägungsvorschlägen in der beigefügten tabellarischen Zusammenstellungen (Anlage 1) beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der Auslegung keine Anregungen vorgebracht.
2. Der beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ in der Fassung der 2. Änderung mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 22.01.2015, sowie der Begründung in der Fassung vom 22.01.2015 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO sowie Art. 23 GemO als Satzung beschlossen.

## **Sachvortrag:**

### **1. Erfordernis der 2. Änderung des Bebauungsplans**

Für den westlichen Bereich des Kitzinger Ortsteils Hoheim hat die Stadt Kitzingen 1992 den Bebauungsplan Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ aufgestellt, dieser trat am 22.06.1992 in Kraft. Er umfasst Grundstücke an der Fröhstockheimer Straße (nach Norden bis zur Steinackerstraße) und entlang des Ziegelbergwegs in östliche Richtung bis zur Zehnthofgasse.

Wie bereits umfassend in der Vorlage zum Änderungsbeschluss (Nr. 2014/261 v. 30.09.2014) beschrieben, befindet sich im westlichen Ortsbereich eine Fernwasserleitung, deren Verlauf, wie er im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt war, nicht der Realität entspricht. Die Bebauungsmöglichkeiten der Baugrundstücke waren dadurch eingeschränkt. Dadurch konnten auch am westlichen Ortsrand südlich der Ziegelbergstraße Baufenster nur ungünstig ausgewiesen werden.

Um dies nun städtebaulich zu korrigieren und den Ortsrand bzw. die hier bestehende Ortseingangssituation städtebaulich neu zu ordnen, wird der Bebauungsplan zum zweiten mal geändert.

Ausführlichere Angaben können der beigefügten Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 3) entnommen werden.

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

Gemäß der bisherigen Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ wird das Flurstück Nr. 95 (alt) in seinem nördlichen Drittel von der Fernwasserleitung durchquert. Eine Bebauung wäre dort auf Grund der Leitungstrasse einschl. des Schutzstreifens im Grundstück nicht möglich. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen eindeutig bestimmt.

Für das Flurstück Nr. 95/1 (neu) wurde im Bauamt bereits ein Bauwunsch durch die Eigentümer vorgetragen. Das notwendige Baurecht besteht hier jedoch nicht, da dieser Flurstücksteil gemäß Bebauungsplan bislang nicht bebaubar ist.

Ziel der Planänderung ist es, unter Maßgabe nachfolgender Punkte das erforderliche Planungsrecht zu schaffen:

- Für den betroffenen Grundstücksteil des Flst. Nr. 95 (privates Erschließungsgrundstück, neu) ist die Leitungstrasse einschl. Schutzstreifen entsprechend des tatsächlichen Verlaufs anzupassen.
- Für das neu gebildete Flurstück Nr. 95/1 soll ein Baufenster ausgewiesen werden.
- Um eine zeitgemäße Bebauung auch auf den benachbarten Grundstücken Nrn. 96 und 97, die im rückwärtigen Bereich noch Bebauungspotenzial aufweisen, zu ermöglichen, sollen auch hier die bestehenden Baugrenzen angepasst werden. Aktuelle Grenzverläufe und ggf. Bestandsgebäude sind dabei zu berücksichtigen.

Eine Verlegung der Fernwasserleitung ist nicht erforderlich, da diese das neue Erschließungsgrundstück (Flst. Nr. 95 neu) nur knapp tangiert und ihr Verlauf für die künftige Bebauung der neuen Bauplätze keine Relevanz besitzt. Entlang der Leitungstrasse ist zudem ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungseigentümers eingetragen.

Neben der Anpassung der bisherigen Baufenster auf den Flurstücken Nr. 95/1 (neu), 96 und 97 wird vor allem der Verlauf der Leitungstrasse der Fernwasserleitung korrekt übernommen und neu festgesetzt.

Die ebenfalls neu gebildeten Grundstücke Nrn. 95/3 und 95/4 sollen als Privatgärten genutzt werden. Diese Gartenbereiche werden – wie bisher – nicht in den Geltungsbereich einbezogen und verbleiben somit weiterhin im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Des Weiteren wird der Verlauf des Geltungsbereichs im rückwärtigen Teil des Flurstücks Nr. 97 an bestehenden Grenzpunkten ausgerichtet, um dessen eindeutigen Abgrenzbarkeit zu erzielen.

Schließlich wird die künftige Nutzbarkeit der beiden angrenzenden Grundstücke Nr. 96 und 97 dahingehend verbessert, in dem die bereits eingeräumten Bebauungsmöglichkeiten mittels Baugrenzen neu geordnet werden. Einerseits kann somit die Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Hoheim befriedigt werden, andererseits wird ein Beitrag zu einer städtebaulich günstigen Abrundung des Ortsrandes geleistet. Zugleich wird auch die Inanspruchnahme neuer Flächen für Wohnbebauung im Außenbereich vermieden und vorhandenes Nachverdichtungspotenzial genutzt.

Insgesamt werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt. Es wird weiterhin ein „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt, die überbaubaren Flächen werden lediglich an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst. Bestehende Freiflächen bzw. nicht bebaubare Teilflächen werden klar abgegrenzt und somit die oben beschriebenen städteplanerischen Defizite beseitigt.

Durch das Fachbüro Dr. Holl, Würzburg, wurde die Situation im Hinblick auf Grünordnung und Naturschutzbelange vor Ort untersucht. Da es sich bereits um überplante und auch baulich genutzte Flächen handelt, fallen nur geringe auszugleichenden Eingriffe statt. Der sich rechnerisch ergebende Ausgleich in Höhe von ca. 1500 qm kann vollständig innerhalb des Geltungsbereichs auf den Privatgrundstücken durch entsprechend festgesetzte Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen kompensiert werden (s. textliche Festsetzungen, Ziff. II.12 – Anlage 2).

### **3. Beschleunigtes Verfahren**

Mit der Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB soll hier im konkreten Fall dem Bedarf nach Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Im Übrigen beträgt die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung des gesamten Bebauungsplans Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ (Urschrift) insgesamt weniger als 20.000 qm.

Die Anwendung des § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren war daher möglich. Eine überschlägige Prüfung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, ob voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen durch die Änderung hervorgerufen werden, wurde somit nicht erforderlich.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB nicht vorgesehen.

### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Dorfgebiet-Fläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich weiterhin aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Seine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

Regionalplanerische Belange werden durch die 2. Änderung ebenfalls nicht berührt.

### **5. Verfahrensstand**

- (1) Der Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ wurde am 24.07.2014 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat der Stadt Kitzingen gefasst.

- (2) Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 30.09.2014 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat gefasst.
- (3) Der Änderungsentwurf wurde ebenfalls am 30.09.2014 im Rahmen der öffentlichen Stadtratssitzung gebilligt.
- (4) Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung statt. Der gebilligte Änderungsentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2014 bis einschließlich 28.11.2014 öffentlich ausgelegt.
- (5) Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.10.2014 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sowie § 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 Beteiligung von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Änderungsentwurf ergeben sich aus der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1).

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

## **7. Empfehlung der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans gemäß den Abwägungsvorschlägen zu billigen und als Satzung zu beschließen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die 2. Änderung in Kraft.

### **Anlagen:**

- 1 - Abwägungstabelle
- 2 - textliche Festsetzungen
- 3 - zeichnerischer Teil
- 4 - Begründung