



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2015/144
Datum:	23.06.2015

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	09.07.2015	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 23.06.2015 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 23.06.2015 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bebauungsplan Nr. 82 "Buddental West";
hier: Aufstellungsbeschluss 1. Änderung und Erweiterung mit Teiländerung Bebauungsplan
Nr. 26 "Muldenweg" (11. Änderung, im Deckblattverfahren)

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 82 „Buddental West“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zum 1. mal geändert und erweitert. Parallel erfolgt eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 26 „Muldenweg“ (11. Änderung, Deckblattverfahren). Maßgebend für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist der Lageplan in der Fassung vom 22.06.2015.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom Vorentwurf unterrichtet.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf wird in Form einer 2-wöchigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt. Der Termin wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Sachvortrag:

1. Erfordernis der 1. Änderung und Erweiterung „Buddental West“ und Teiländerung „Muldenweg“ (11. Änderung, Deckblattverfahren)

Die Stadt Kitzingen hat zum Zwecke ihrer Entwicklung und Ansiedlung von Bürgern in den vergangenen Jahren eigene Wohnbaugebiete ausgewiesen. Dies waren zuletzt die Gebiete „Am Hammerstielweg“, „Am Holunderweg“ und „Buddental West“. In den beiden erstgenannten Gebieten sind inzwischen alle Bauplätze verkauft und weitgehend bebaut. Im Gebiet „Buddental West“ dagegen sind derzeit (Stand: 06/2015) noch 7 Bauplätze verfügbar, wobei auch diese bereits vollständig für Interessenten reserviert wurden.

Um neben der Vielzahl an privaten Bauplätzen im Stadtgebiet auch weiterhin eigene Bauplätze in qualitativ hochwertigen und erschlossenen Lagen anbieten zu können, soll der vorliegende Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Baugebiets „Buddental“ gefasst werden. Im Einzelnen:

- a) Die 1. Änderung bezieht sich auf den Umgriff des bisherigen Bebauungsplans Nr. 82, der am 16.09.2006 in Kraft getreten ist. Darin wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen ausgewiesen. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wurden getroffen. Im Zuge der Bearbeitung von Bauanträgen zu dortigen Bauplätzen in den letzten Jahren wurden jedoch erhebliche planerische Mängel im Bebauungsplan festgestellt, die bei dieser Gelegenheit korrigiert werden. Wesentliche Mängel sind eine fehlende parallele Änderung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 26 „Muldenweg“ durch eine Überlagerung, falsche Höhenfestsetzungen (talseitige Wandhöhen), abweichende Festsetzungen von Verkehrsflächen zur tatsächlichen baulichen Umsetzung (Wendehammer im Norden).

Eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 26 „Muldenweg“ ragt in Form von Parkplätzen in Höhe der Flurstücke Nr. 4047/1, 4047/2, 4047/3 und 4047/4 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 „Buddental West“. Eine Teiländerung hat damals nicht stattgefunden. Es kollidieren hier somit zwei selbständige Satzungen, was zu rechtlicher Unklarheit führt. Daher ist eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 26 im Parallelverfahren (Deckblatt) zur Herausnahme dieser Parkplatzfläche an der Keltenstraße erforderlich.

Des Weiteren sind auf der Planurkunde falsche (nicht existierende) Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan genannt, die i.d.R. zur Unwirksamkeit des Plans bzw. der Satzung führen.

Allein aus diesem Punkten leitet sich ein dringendes städtebauliches Erfordernis zur Anpassung des Bebauungsplans ab, um die zwingend erforderliche Rechtssicherheit herzustellen.

- b) Mit der Erweiterung des Baugebiets wird die Stadt Ihr Angebot an eigenen attraktiven Bauplätzen aufrechterhalten. Dazu sollen in südöstliche Richtung entlang der Keltenstraße weitere 10 Bauplätze auf den Flurstücken Nrn. 4036, 4037 (Teilfläche) und 4051/3 ausgewiesen werden. Sie befinden sich allesamt in städtischem Eigentum. Hierzu hat das Stadtbauamt ein Planungskonzept ausgearbeitet, wie die Flächen unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen (Topografie, Erschließung, Grundstücksgrenzen) sowie städteplanerischer Gesichtspunkte (Größe und Zuschnitt der neuen Bauplätze) entwickelt werden können (siehe Plankonzept, **Anlage ...**).

Die Größe der neuen Baugrundstücke wird sich im Rahmen von ca. 560 bis ca. 800 qm bewegen. Damit bleibt den künftigen Bauherren, je nach finanziellen Möglichkeiten und persönlichen Vorstellungen, genügend Fläche für qualitativ hochwertiges Bauen mit

hohem Grünanteil im Bereich der Privatflächen. Näheres zum Plankonzept siehe Ziff. 4. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gem. § 1 Abs. 3 BauGB damit erforderlich zur Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Folgende Ziele verfolgt die Stadt Kitzingen mit dem angestrebten Bauleitplanverfahren:

- Anpassung und Korrektur der bisherigen Festsetzungen im Bereich der Urschrift
- Schaffung von Rechts- und Planungssicherheit
- Behebung von Verfahrensfehlern
- Ausweisung von 10 neuen Bauplätzen

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Buddental West“ sowie Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 26 „Muldenweg“, 11. Änderung (im Deckblattverfahren), wird das erforderliche Planungsrecht geschaffen. Der Ausweisung von städtischen Bauplätzen und Förderung einer positiven Bevölkerungsentwicklung soll damit Rechnung getragen werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Zuge einer Neufassung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen 2008 wurden an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet Erweiterungsflächen, insbesondere für Wohnen, ausgewiesen und von der Regierung von Unterfranken genehmigt. Darunter fallen auch die hier betroffenen Flächen nördlich der Keltenstraße. Der Bereich der 1. Änderung und Erweiterung ist im aktuellen Flächennutzungsplan dementsprechend als W-Fläche (Fläche für Wohnbebauung) dargestellt.

Somit wird dem sogenannten Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen; der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan (siehe **Anlage ...**).

Ebenso stehen auch regionalplanerische Belange der Änderung und Erweiterung hier nicht entgegen.

4. Plankonzept und Erschließung

Wie bereits erwähnt, befinden sich die überplanten Flächen der Erweiterung in städtischem Eigentum. Grunderwerb wird nicht erforderlich. Die Tiefe der Erweiterungsfläche beträgt 45 bis 60 m, die Breite etwa 140 m; der Umgriff beträgt somit ca. 6.900 qm (0,7 ha). Das Gelände weist ein Südost-Gefälle entlang der Keltenstraße auf.

Aufgeteilt werden die neuen Bauplätze entsprechend dem Konzept in Anlage 2 in zwei Reihen parallel zur Keltenstraße mit rechteckigem Grundriss. So entstehen 10 neue Bauplätze von 560 bis etwa 800 qm Fläche.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Bauplätze erfolgt über zwei herzustellende Stichstraßen mit ca. 25 bzw. 30 m Länge und einer Breite von 5,50 m (incl. Sicherheitsstreifen). Sie werden als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen. Die beiden westlichen Bauplätze sind über die Engelbert-Bach-Straße erschlossen. Der Abwasserkanal sowie die Versorgungsmedien liegen teilweise bereits in einem Grünstreifen parallel zur Keltenstraße bzw. können dort für die Sicherstellung der Gebietserschließung noch verlegt werden.

Analog zum bestehenden Baugebiet wird der Gehweg mit Parkbuchten und Begleitgrün entlang der Keltenstraße fortgesetzt. Dadurch ist die Sicherheit des Fußgängerverkehrs gewährleistet und zusätzliche Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum können geschaffen werden.

5. Kostenschätzung

Grunderwerb ist nicht mehr erforderlich, insofern entstehen hier derzeit keine weiteren Kosten.

Die Kosten der Kanalherstellung wurden vom Sachgebiet Tiefbau für die Maßnahme der Erweiterung insgesamt auf **ca. 87.000 € (brutto)** geschätzt.

Hinzukommen die Kosten für die Verkehrerschließung, Beleuchtung und Beschilderung sowie die Begrünung nach derzeitigem Planungsstand in geschätzter Höhe von **ca. 67.000 € (brutto)**.

6. Fazit und Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Verwaltungs- und Bauausschuss die Zustimmung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Buddentalt West“. Mit der Schaffung der 10 neuen Bauplätze kann seitens der Stadt Kitzingen schnell und flexibel auf die zuletzt wieder stark angezogene Nachfrage reagiert werden. Das Angebot ist dabei jedoch nicht als Konkurrenz zu privaten Bauplätzen zu sehen, die – seit Jahren deutlich erkennbar – einer vermehrten Bodenpreisspekulation unterworfen sind und zumeist nicht auf dem freien Markt verfügbar sind.

Zugleich kann der Verpflichtung der Kommune nachgekommen werden, für rechtlich einwandfreie Zustände zu sorgen, in dem die bestehenden Satzungen korrigiert werden und somit die notwendige Rechts- und Planungssicherheit für Bauherren und Verwaltung hergestellt wird.

7. Nächste Schritte

Als nächste Schritte erfolgt die Erstellung eines Vorentwurfs zum Bebauungsplan mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Parallel wird für den Umgriff des Plangebiets das ebenfalls erforderliche Bodengutachten erstellt. Sobald diese Unterlagen vorliegen, erfolgt die frühzeitige Fachbehördenbeteiligung. Ebenso hat die Öffentlichkeit erstmals Gelegenheit, zu dem Vorentwurf Stellung zu nehmen.

Anschließend wird durch das Sachgebiet Tiefbau unter Berücksichtigung eventuell relevanter Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Entwurf zur Erschließungsplanung ausgearbeitet.

Anlagen: