



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2015/218
Datum:	12.10.2015

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	20.10.2015	öffentlich	zur Entscheidung
----------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 12.10.2015 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.10.2015 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bebauungsplan Nr. 29 "Klettenberg Süd";
hier: Änderungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung eines Änderungsverfahrens.

Sachvortrag:

1. Erfordernis der Änderung des Bebauungsplans

Für einen sehr großen Teilbereich der südlichen Siedlung hat die Stadt Kitzingen Anfang der 1970er Jahre einen Bebauungsplan aufgestellt, der am 31.07.1976 in Kraft getreten ist. Damit wurde Planungsrecht für die Grundstücke entlang der Böhmerwaldstraße und ihrer Nebenstraßen geschaffen.

Es wurden überwiegend reine und allgemeine Wohngebiete (§§ 3 und 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen spielen dort keine Rolle.

In den folgenden Jahren wurde der Bebauungsplan wiederholt in Teilbereichen geändert. Dies betraf v.a. Abschnitte an der Ernst-Reuter-Straße und von dort aus südwärts an der Böhmerwaldstraße (1980, 1985, 1988, 1991, 1994 und zuletzt 2003).

Bis auf ein großes Grundstück im Eigentum der Bau GmbH an der Böhmerwaldstraße (Flst. Nr. 6121) und wenige einzelne freie Bauplätze ist das Gebiet inzwischen vollständig bebaut. Der Bebauungsplan ist insoweit umgesetzt worden.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

In letzter Zeit sind beim Stadtbauamt vermehrt Bauanträge eingegangen, die auf Änderungs- und Erweiterungswünsche der Hauseigentümer in dem Gebiet abzielen. Dies betraf sowohl Anbauten als auch vereinzelt Aufstockungen oder den Ausbau von Dachgeschossen mit Gauben u.ä.

In weiten Teilen des Geltungsbereichs ist jedoch die Höchstzahl der Vollgeschosse als „zwingend“ im Plan durch Einschrieb festgesetzt worden. Ebenso wurde von Anfang an der Ausbau von Dachgeschossen (bis auf einzelne Kammern) in den Festsetzungen ausgeschlossen. Eine Begründung dafür war im Bebauungsplan nicht enthalten.

Um die Erweiterungswünsche -und damit zeitgemäße Nachverdichtungsmöglichkeiten- in dem Gebiet zu ermöglichen, wird eine Änderung des Bebauungsplans empfohlen. Dabei kann künftig auf konkrete und z.T. detaillierte Festsetzungen insoweit verzichtet werden. Festgesetzt werden künftig nur noch die Art der zulässigen Nutzung (reines und allgemeines Wohngebiet) und wenige, auf das planerisch notwendige Maß reduzierte Ortsgestaltungsvorschriften. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben dann nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan wird inhaltlich zu einem „einfachen Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB umgewandelt.

Für die Bauherren bringt dies auch zahlreiche Verfahrenserleichterungen mit sich, da an sich verfahrensfreie Vorhaben dann i.d.Regel ohne isolierte Befreiungen oder Ausnahmeanträge möglich sein können.

Ziel der Planänderung ist eine Vereinfachung und zugleich auch Klarstellung bisheriger Festsetzungen, um eine „saubere“ planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage zu haben. Nachverdichtungspotenziale sollen so im Rahmen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB ausgeschöpft werden, um eine zeitgemäße Entwicklung zu ermöglichen und dennoch die städtebauliche Ordnung zu wahren.

3. Vereinfachtes Verfahren

Für die Änderung des Bebauungsplans soll das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Dies ist zulässig, weil sich mit der Änderung die Grundzüge der Planung nicht wesentlich verändern, insbesondere die Art der zulässigen Nutzungen bleibt weiterhin festgesetzt. Da sich die Vorhaben in Bezug auf das Maß der Bebauung ansonsten nach § 34 BauGB richten müssen, sind auch hier keine Wesentlichen Abschweife von dem bislang „planerisch Gewollten“ zu erwarten. Da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist und der bisherige Bebauungsplan auch erfüllt wurde, ist der künftige Zulässigkeitsmaßstab nunmehr durch den Bestand in ausreichendem Maße vorgegeben.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf eine vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Ebenso ist kein Umweltbericht erforderlich, Eingriffe müssen nicht ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten wird als wesentliches Zulässigkeitskriterium hier ebenfalls nicht verletzt, da der Geltungsbereich nicht erweitert wird und es sich um eine vollständig überplante Fläche bzw. bereits bebautes Gebiet handelt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (zuletzt genehmigt 41. Änderung am 13.08.2015) ist der Geltungsbereich als W-Fläche (Wohngebiet) dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans entspricht somit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

5. Fazit

Aus Sicht der Verwaltung wird aus gegebenem Anlass die Änderung des Bebauungsplans „Klettenberg Süd“ dringend empfohlen. Da das Gebiet bebaut ist und der bisherige Bebauungsplan insgesamt im Wesentlichen umgesetzt bzw. mehrfach an die geplante Bebauung in Teilbereichen angepasst wurde, kann eine „Verschlankung“ in einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB erfolgen. Eine planungsrechtliche Grundlage für zukünftige Vorhaben ist damit gegeben und es besteht Rechtssicherheit.

Als nächster Schritt erfolgt durch das Stadtbauamt die Erstellung eines Entwurfs, die dem Verwaltungs- und Bauausschuss zur Billigung vorgelegt wird. Daran schließt sich dann die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden an, der Entwurf wird parallel für die Öffentlichkeit ausgelegt.

Anlagen:

Lageplan Geltungsbereich 8. Änd.