



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2015/244
<b>Datum:</b>	17.11.2015

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	26.11.2015	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 17.11.2015  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 17.11.2015  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bebauungsplan Nr. 29 "Klettenberg Süd", 8. Änderung (BauGmbH):  
hier: Aufstellungsbeschluss und Billigung Entwurf, Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
  
2. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen beschließt, für den in der Planzeichnung (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich den Bebauungsplan Nr. 29 „Klettenberg Süd“ zum 8. mal zu ändern. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 6121, 6121/25, 6120 (Teilfläche), 6100 (Teilfläche).  
Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert.
  
3. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“, 8. Änderung, in der Fassung vom 05.11.2015.  
Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **Sachvortrag:**

### **1. Erfordernis der Planung**

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Böhmerwaldstraße“ und 8. Änderung Bebauungsplan Nr. 29 „Klettenberg Süd“ ist die Absicht der Kitzinger Baugesellschaft mbH, das Grundstück Fl.Nr. 6121, Gemarkung Kitzingen, planungsrechtlich neu zu ordnen. Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“. Anstelle der bisher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässigen Mehrfamilienhausbebauung soll eine an die heutige Nachfragesituation angepasste Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Qualifizierung der Wohnbaufläche geschaffen werden.

### **2. Planungsziele**

Ziel ist es, die bereits erschlossene Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser nachzukommen. Die Kitzinger Baugesellschaft mbH folgt damit dem Ziel der Innenentwicklung und leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Darüber hinaus besteht die Chance, den Stadtteil „Siedlung“ weiter aufzuwerten und nachfrageorientierten Wohnraum (neues Wohnen für Familien) entsprechend der Zielsetzung des „Integrierten Handlungskonzepts Kitzingen-Siedlung“ aus dem Jahr 2008 sowie des „Wohnraumkonzepts 2030“ zu schaffen.

### **3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan / Festsetzung im Bebauungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 17.10.2014) ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 „Klettenberg Süd“ ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung entspricht weiterhin der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“.

Im Bebauungsplan wird das Gebiet entsprechend des Flächennutzungsplans sowie analog zur bisherigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 29 „Klettenberg Süd“ festgesetzten Baugrenzen sowie der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 6121 planungsrechtlich derzeit keine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans zielen im Wesentlichen auf die erforderlichen Anpassungen ab, die sich aus einer kleinteiligeren Bebauungsstruktur ergeben.

### **4. Weitere Verfahrensschritte**

- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB für die Dauer 1 Monats.

- Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.
- (Erneute Auslegung und Beteiligung, sofern die Erörterung zu einer Veränderung der Planung führt.)

## **5. Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag**

Zur Übernahme der Kosten des Planänderungsverfahrens schließt die Bau GmbH, vertreten durch Ihren Geschäftsführer, einen städtebaulichen Vertrag mit den jeweils beauftragten Planungsbüros.

Die Planung und Herstellung der neu herzustellenden Erschließungsanlagen (Straße, Abwasserkanal) sowie die entsprechende Kostentragung erfolgt durch die Bau GmbH.

Auf Antrag der Bau GmbH kann die neue Erschließungsstraße nach technischer Abnahme in Eigentum und Unterhalt der Stadt Kitzingen überführt werden. Dies ist mittels eines sogenannten Erschließungsvertrags zwischen Bau GmbH und der Stadt Kitzingen zu regeln. Der Vertrag ist dem Gremium spätestens bis zum Erlangen der Planreife nach § 33 BauGB vorzulegen.

## **6. Fazit**

Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans (8. Änderung) wurde durch das von der Bau GmbH mit der Planänderung beauftragte Büro arc.grün mit dem Stadtbauamt, Sachgebiet Stadtplanung & Bauordnung, fachlich abgestimmt. Es bestehen insoweit keine Bedenken.

Hinsichtlich der Erschließungsplanung (neue Zufahrt, Abwasserkanal) wurde das Sachgebiet Tiefbau hinzugezogen, um seinerseits die Fachplanung mit dem beauftragten Ingenieurbüro abzustimmen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium daher die Billigung des vorliegenden Entwurfs. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden wird durch das beauftragte Planungsbüro vorbereitet und voraussichtlich noch im Dezember gestartet (Dauer: 1 Monat gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Hinweis:

Parallel wird durch das Stadtbauamt der Bebauungsplan Nr. 29 „Klettenberg Süd“ im übrigen Geltungsbereich geändert (s. Beschluss gem. Vorlage 2015/218 zur 7. Änderung). Es wird daher angestrebt, die Beteiligung zu beiden vorgenannten Verfahren in einem parallelen Zeitraum durchzuführen.

### **Anlagen:**

- 1) Planzeichnung
- 2) textliche Festsetzungen
- 3) Begründung zum Bebauungsplan
- 4) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage zur Begründung)