



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2015/249
Datum:	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", 7. Änderung im vereinfachten Verfahren;
hier: Billigung Entwurf und Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Der beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“, 7. Änderung, in der Fassung vom 13.11.2015 mit gemeinsamer Begründung in der Fassung vom 13.11.2015 wird gebilligt.
2. Der gebilligte Änderungsentwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

Sachvortrag:

1. Erfordernis der Planänderung

Für einen sehr großen Teilbereich der südlichen Siedlung hat die Stadt Kitzingen Anfang der 1970er Jahre einen qualifizierten 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 bereits 6-mal in Teilbereichen geändert. Dies betraf v.a. Abschnitte an der Ernst-Reuter-Straße und von dort aus südwärts an der Böhmerwaldstraße (Jahre 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 ca. drei einzelne freie Bauplätze ist das Gebiet inzwischen vollständig bebaut. Der Bebauungsplan ist insoweit umgesetzt worden.

In letzter Zeit sind beim Stadtbauamt vermehrt Bauanträge eingegangen, die auf Änderungs- und Erweiterungswünsche der Hauseigentümer in dem Gebiet abzielten. Dies betraf sowohl Anbauten als auch vereinzelt Aufstockungen, den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken oder die Errichtung von 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. Somit sind den Grundstückseigentümern in vielen Fällen Erweiterungsmöglichkeiten verwehrt, da durch diese Festsetzungen wesentliche „Charaktereigenschaften“ der gewollten Bebauung, also sogenannte Planungsgrundzüge, definiert worden sind. Davon darf nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht befreit werden.

In der Folge sind damit Veränderungen und vor allem auch Nachverdichtungen sowie zeitgemäßes Bauen ausgeschlossen.

Aus diesen Gründen ergibt sich also gem. § 1 Abs. 3 BauGB ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

2. Ziele und Zweck der Planung

Um die Erweiterungswünsche -und damit Nachverdichtungsmöglichkeiten und zeitgemäßes Bauen- in dem Gebiet zu ermöglichen, wird eine Änderung des Bebauungsplans angestrebt. 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), die überbaubaren Flächen und wenige, auf das planerisch notwendige Maß reduzierte Ortsgestaltungsvorschriften. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben dann nach § 34 BauGB.

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

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.

Ferner erfolgt mit der Planänderung eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (in der Fassung von 1990).

3. Verfahrensart für die Planänderung

Für die Änderung des Bebauungsplans wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet. 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 künftig 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, sodass eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB gegeben ist.

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 aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (zuletzt genehmigt am 28.10.2015) ist der Geltungsbereich als W-Fläche (Wohngebiet) dargestellt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans entspricht weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans und folgt somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird dadurch nicht erforderlich.

Regionalplanerische Belange werden durch die Planänderung nicht berührt.

5. Nächste Schritte

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich für die Dauer eines Monats ausgelegt. Parallel werden die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange zum Verfahren angehört. Nach Beendigung der Anhörung (voraussichtlich Ende Januar 2016) erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Verwaltungs- und Bauausschuss. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann dann die 7. Änderung zur Satzung beschlossen werden.

6. Fazit

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium die Zustimmung und Billigung des Entwurfs zur 7. Änderung. Damit werden die Voraussetzungen für eine rechtssichere Neuaufstellung des Bebauungsplans „Klettenberg Süd“ gefasst. Die Zulassung von künftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich der 7. Änderung kann damit zukünftig in vielen Fällen vereinfacht werden. Parallel mit der 8. Änderung des Bebauungsplans für die Teilfläche der Kitzinger Bau GmbH an der Böhmerwaldstraße wird die Verwaltung die Öffentlichkeitsbeteiligung vorbereiten.

Anlagen:

- 1) textliche Festsetzungen
- 2) Begründung zum Bebauungsplan
- 3) Planzeichnung