



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2017/185
Datum:	13.09.2017

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	21.09.2017	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 13.09.2017 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 13.09.2017 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Sandra Aufenanger	Zimmer: 2.7
E-Mail:	sandra.aufenanger@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102
Maßnahme:		

Bebauungsplan Nr. 14 "Eselsberg" 3. Änderung,
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 14 „Eselsberg“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zum dritten Mal im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Die Änderung des Bebauungsplans betrifft den zentralen Teilbereich mit dem festgesetzten Umgriff in der Fassung vom 21.09.2017.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Eselsberg ist ein beliebtes Wohngebiet in Kitzingen und besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Er liegt nord-westlich der Kitzinger Innenstadt und wird durch die Umgehungsstraße von der Altstadt getrennt. Der Bebauungsplan Nr. 14 „Eselsberg“ trat am 14.01.1974 in Kraft. Seitdem haben sich zwei kleinere Änderungen in Teilbereichen ergeben. Aktuell bereitet die Stadt Kitzingen die 3. Änderung des Bebauungsplans vor.

Die Grundstücke im zentralen Bereich des Bebauungsplans (siehe Anlage 1) haben im Vergleich zum restlichen Plangebiet auffällig kleine Baufenster und sind daher besonders in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Eine Befreiung von den Baugrenzen richtet sich nach § 23 Abs. 3 BauNVO und ist daher nur im geringen Ausmaß zulässig. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB findet ebenfalls keine Anwendung. In der Folge sind damit eine Nachverdichtungen sowie ein zeitgemäßes Bauen ausgeschlossen. Dies soll durch die Neuregelung der städtebaulichen Ordnung verbessert werden, weshalb der Bebauungsplan im zentralen Teilbereich mit einer Fläche von ca. 1,5 ha geändert werden soll.

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt eine Nachverdichtung an dieser Stelle, um die Randbereiche des Stadtgebiets zu schützen und vorhandenes Bauland effizient zu nutzen. Damit wird die Stadt Kitzingen der Bodenschutzklausel von 1987 nach § 1a Abs. 2 BauGB gerecht und stärkt gleichzeitig die Urbanität und Attraktivität der Kommune.

Bei dieser Gelegenheit werden gleichzeitig die Festsetzungen im Hinblick auf Rechtssicherheit, Zweckmäßigkeit sowie das Gebot der planerischen Zurückhaltung überprüft und gegebenenfalls angepasst. Dadurch können auch künftige Bauanträge zügiger bearbeitet werden, weil bei Einhaltung der neuen Festsetzungen den Bauherren ein erleichtertes Genehmigungsverfahren (Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 BayBO) zusteht.

Das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans ist durch die oben genannten städtebaulichen Gründe im Sinne des Aufstellungsgebots gem. § 1 Abs. 3 BauGB gerechtfertigt

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist es also zum einen, den Hauseigentümern eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen sowie die Innenentwicklung durch Nachverdichtung und die damit verbundene Flächeneinsparung zu realisieren. Weiterhin soll eine Möglichkeit zum Mehrgenerationenwohnen durch Bebauung in zweiter Reihe geschaffen werden, da für diese Wohnform in letzter Zeit einer erhöhten Nachfrage aufkommt. Entsprechend § 3 BauNVO sollen die als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Flächen erhalten werden. Der Gebietscharakter wird dementsprechend nicht verändert.

Folgende Festsetzungen sollen geändert werden:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche/ Baufenster
- Überprüfung der Festsetzungen auf Rechtssicherheit und Zweckmäßigkeit

Der Teilbereich der 3. Änderung umfasst folgende Flurstücke:

4371	4371/1	4371/2	4371/3	4371/4	4371/5
4371/6	4372	4394	4394/2	4405	4411/1

3. Bauleitplanverfahren

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung innerhalb des Ortsteils geschaffen werden.

Die Stadt Kitzingen macht für dieses Änderungsverfahren von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a Abs. 2 BauGB wie folgt Gebrauch:

- **Verkürztes Aufstellungsverfahren**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

- **Keine Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

- **Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m² zulässige Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist und kein Ausgleichsflächenbedarf entsteht.

Im Übrigen werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt. Es wird weiterhin ein „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt, die überbaubaren Flächen werden lediglich an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst. Auffällige Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen, Hecken oder Sträuchern sind nicht vorhanden. Das Plangebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind von der Planung nicht berührt. Dennoch wird vorsorglich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt, um dem Naturschutz gerecht zu werden.

Mit der Änderung im beschleunigten Verfahren soll hier dem Bedarf nach ausreichendem Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Das Gebot der Zurückhaltung für bauliche Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken wird ebenfalls eingehalten.

4. Weiteres Vorgehen

Nach Fassung des Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahrens mit integriertem Grünordnungsplan mittels freihändiger Vergabe und vorheriger Angebotseinholung an ein Planungsbüro vergeben. Gem. Bundesnaturschutzgesetz soll eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. Diese orientiert sich an artenschutzrechtlichen Vorschriften und wird mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kitzingen abgestimmt.

Nach derzeitigem Sachstand geht die Verwaltung davon aus, den Verwaltungs- und Bauausschuss im Frühjahr 2018 mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung zu befassen. Anschließend wird die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ebenso findet eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Dabei wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Termine werden rechtzeitig bekanntgegeben.

Anlagen:

1) BP014.3_Geltungsbereich210917