



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2018/077
Datum:	26.04.2018

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	08.05.2018	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 26.04.2018 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 26.04.2018 Oberbürgermeister
---------------------------------------------------	-----------------	---------------------------------------------------------

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

Bebauungsplan Nr. 21 "Am Eherieder Mühlbach":

hier: Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen
2. Der Bebauungsplan Nr. 21 „Am Eherieder Mühlbach“ mit örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben. Für den räumlichen Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist der aktuelle Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 21 „Am Eherieder Mühlbach“ maßgebend
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Auslage der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung des Aufhebungsentwurfs durchgeführt

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Am Eherieder Mühlbach“ ist am 13.06.1970 in Kraft getreten und wurde bisher nicht geändert. Mit dem vorliegenden Beschluss soll das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans eingeleitet werden.

Aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung kann angenommen werden, dass der Bebauungsplan seine Aufgabe gem. § 1 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erfüllt hat. Die Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Eherieder Mühlbach“ wird deshalb nicht gesehen.

1.1 Lage des Plangebiets

Der Gebietsumgriff umfasst 75 Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 7,4 ha, davon teilweise Fläche für den ruhenden Verkehr und öffentlicher Raum. Das Gebiet ist durch folgende Straßen umgrenzt:

Norden: Mainbernheimer Straße (B8)

Süden: Kaltensondheimer Straße

Osten: Schützenstraße

Westen: Jahnstraße

Im Osten grenzt mit Abstand von ca. 20 m die Bahntrasse an den Gebietsumgriff an.

1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der Aufhebung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht mehr zeitgemäß und spiegeln die tatsächliche Bebauung nicht wider. Es wurden für einige Bauvorhaben in der Vergangenheit Befreiungen von den Festsetzungen (z.T. Baugrenzen) des Bebauungsplans erteilt. Außerdem ist die verkehrliche Erschließung anders als in der Planzeichnung erfolgt. Diese Tatsachen führen zu erheblichen Konflikten im Baugenehmigungsverfahren. Gleichzeitig kann der Mobilfunkstandort Schützenstraße in einen rechtlich gesicherten Rahmen überführt werden. Diese Entwicklung wird vom Arbeitskreis Mobilfunk ausdrücklich unterstützt, um einen gebündelten Standort aller Netzbetreiber für die Mobilfunkversorgung der Stadt Kitzingen aufrechtzuerhalten.

Die wesentlichen Gründe für die Aufhebung sind im Folgenden beispielhaft dargestellt:

- Nahezu vollständige Bebauung des Plangebiets
- Abweichende Ausführung der verkehrlichen Erschließung
- Abweichende Gebietstypen (z.B.: Allgemeines Wohngebiet bei Florian-Geyer-Halle)
- Befreiungen und abweichende Bauweise im Plangebiet
- Unzeitgemäße Festsetzungen wie bspw. unmittelbar um die Häuser gezogene Baugrenzen, Ausnahmsweise Zulässigkeit der Nebenanlagen, zwingende Vorgaben zur Geschossigkeit, Ausschluss von nichtstörendem Gewerbe etc.

Die Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Eherieder Mühlbach“ wird nicht gesehen. Aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung kann

angenommen werden, dass der Bebauungsplan seine Aufgabe gem. § 1 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung verloren hat. Die Aufhebung steht nicht im Widerspruch zu einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Gebiets. Schlussendlich soll mit der Aufhebung des Bebauungsplans die zeitgemäße Weiterentwicklung des Gebiets ermöglicht und gleichzeitig das Baugenehmigungsverfahren erleichtert werden.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans wird die Bebaubarkeit der Flurstücke nach § 34 BauGB geregelt. Demnach muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zusätzlich müssen die Erschließung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sein. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Einstufung der Gebietstypen bei einer planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben gem. BauNVO wird zumindest mittelfristig beibehalten. Durch den Wegzug oder Ansiedelung von Gewerbebetrieben könnten langfristig aus einem MI ein WA werden oder umgekehrt.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan liegt in der rechtskräftigen Fassung vom 05.12.2015, 41. Änderung, vor. Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Dieser weist ebenfalls Mischgebietsflächen und Allgemeine Wohngebiete aus. Im Nordwesten des Planumgriffs ist eine Grünfläche dargestellt.

1.4 Planungsalternative

Als Planungsalternative bleibt die Änderung des Bebauungsplans oder die Beibehaltung in aktueller Form. Eine Änderung des Bebauungsplans führt aus den oben genannten Gründen nicht zu dem Ergebnis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Beibehaltung des Bebauungsplans führt bei der Genehmigung von Bauanträgen innerhalb des Plangebiets aufgrund der abweichenden Planausführung immer wieder zu Unklarheiten und Konflikten und entspricht nicht den aktuellen Entwicklungszielen.

1.5 Verfahren

Die Art des Aufhebungsverfahrens richtet sich nach § 1 Abs. 8 BauGB, sodass das Aufhebungsverfahren in einem zweistufigen Verfahren – analog den §§ 2 ff. BauGB - und nicht in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird. Es gelten die gleichen Verfahrensregeln wie für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB kann hier nicht angewendet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung des Aufhebungsentwurfs durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und umgehend nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses angeschrieben. Vorab wurde das Landratsamt beteiligt. Dessen Belange sind nicht berührt.

2. Besonderheiten des Plangebiets

Als Gebietstypen sind Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO und Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Es herrscht eine überwiegend flache Bebauung vor. Nur wenige Gebäude sind höher als zwei Vollgeschosse. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Gebietsumgriffs mehrere Flächen ausgewiesen, die teils als Sammelgaragen ausgebildet sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine große Mehrzweckhalle, in der auch künftig Veranstaltungen stattfinden sollen. Dahinter schließt ein Sportplatz (Freizeitsport) an. Der Eherieder Mühlbach verläuft inmitten des Plangebiets und soll innerhalb der nächsten Jahre renaturiert werden. Eine Aufhebung des Bebauungsplans steht diesem und anderen Vorhaben nicht entgegen.

Im Osten grenzt die Bahntrasse an das Gebiet an. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen weiterhin gewahrt werden. Im Bebauungsplan gibt es diesbezüglich keine besonderen Regelungen. Die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens planungsrechtlich geprüft.

3. Umweltbericht und Artenschutz

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung sowie der Beitrag zum speziellen Artenschutz wurden vom Fachbüro fabion GbR erstellt (siehe Begründung). Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keinerlei Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten. Die Fachstellen des Landratsamts haben in ihrer Stellungnahme ebenfalls keine Bedenken geäußert.

4. Weiteres Vorgehen

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, wird der Verwaltungs- und Bauausschuss mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss befasst.

5. Empfehlung der Verwaltung

Die Stadt Kitzingen empfiehlt dem Verwaltungs- und Bauausschuss dem Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans zuzustimmen. Vor dem Hintergrund einer noch nicht näher definierten Weiterentwicklung des Plangebiets (z. B. Florian-Geyer-Halle, Umnutzung Sportplatz, Radlernerst/ jungStil) ist die Aufhebung des Bebauungsplans unter den oben genannten Bedingungen vorerst die einzig sinnvolle Vorgehensweise. Eine Neuauflage eines Bebauungsplans für bestimmte Teilbereiche des Gebiets ist durchaus vorstellbar, wenn Handlungsbedarf in dieser Hinsicht besteht.

Anlagen:

- 1) BP021_Aufh_Begründung_mit_Umweltbericht
- 2) BP021_Aufh_Geltungsbereich_Luftbild
- 3) BP021_Am_Eherieder_Mühlbach

- 4) BP021_Am Eherieder Mühlbach_Begründung
- 5)_BP021_Aufh_sap