



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2018/109
Datum:	27.04.2018

Sitzungsvorlage an den

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

Kitzingen, 27.04.2018 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 27.04.2018 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bebauungsplan Nr. 089 "Südlicher Hammerstielweg":
hier: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4 Abs. 2 BauGB, Billigung des geänderten Entwurfs und Beschluss zur erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2018 bis 19.02.2018 eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB werden im beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ mit zeichnerischem Teil, textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.05.2018, und den fachgutachterlichen Stellungnahmen zum Artenschutz (April 2018), den Schallimmissionen (24.06.2016) und der Baugrunduntersuchung (24.10.2017) wird erneut gebilligt.
4. Der gebilligte Änderungsentwurf wird nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Stellungnahmen dürfen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Änderungsentwurfs vorgebracht werden. Hierauf wird in der Bekanntmachung hingewiesen.

Sachvortrag:

1. Einführung und Sachstand

Die ausgewählte Fläche wurde im Zuge des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2006 - 2008 als wichtige Potenzialfläche für Wohnen herausgearbeitet und ist bereits im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Standort stellt einen der wenigen Erweiterungsstandorte für die Stadt Kitzingen im Bereich der Einfamilienhausbebauung dar. Weitere Flächen finden sich nur noch in Hoheim, Sickershausen sowie Repperndorf und sind damit nicht mehr an die Kernstadt angegliedert. In der Sitzung des Stadtrats vom 12.04.2016 wurden die grundsätzliche Überplanung der Flächen südlich des Hammerstielwegs und der damit verbundene Grunderwerb beschlossen.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt Kitzingen liegt immer noch auf einem hohen Niveau, insbesondere im Ein- bzw. Zweifamilienhaussegment. Dies zeigt auch die intensive Entwicklung von unbeplanten Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB. Die Stadt kann derzeit keine eigenen Bauplätze zur Verfügung stellen (Stand: November 2017). Aufgrund der Marktlage und der Tatsache, dass die Stadt Kitzingen in den letzten Jahren ca. 120 ha Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen hat, ist davon auszugehen, dass auch künftig eine Nachfrage nach Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung besteht. Die Bauplätze des zuletzt ausgewiesenen Baugebiets „Buddental“ wurden vollständig veräußert, ebenso die neun Grundstücke der BauGmbH an der Böhmerwaldstraße. Die Stadt Kitzingen hat daher die Erweiterung des Baugebiets südlich des „Unteren Hammerstielwegs“ (Bebauungsplan Nr. 87) beschlossen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuem Bauland für Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung in integrierter Lage geschaffen werden. Durch die Nähe zur Innenstadt und zu Einrichtung der sozialen (Schulen, Kindergärten), verkehrlichen (Bahnhof, ÖPNV) sowie Versorgungsinfrastruktur (Lebensmittel- und Getränkemarkt) sollen kurze Wege erhalten werden. Die Bebauung orientiert sich dabei weitestgehend am umliegenden Bestand mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung und fügt sich damit harmonisch in das Ortsbild ein. Im Zuge der Planung wird die verfügbare Fläche unter der Zielsetzung von einem flächensparenden, verdichteten und individuellen Wohnen, einer kompakten kostengünstigen Bauweise, und einer hohen Wohn- und Freiraumqualität nachhaltig entwickelt.

4. Verfahrensart

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im Sinne des § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10 000 Quadratmeter. Das Verfahren zur Aufstellung wurde bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet und der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 wird voraussichtlich bis zum 31. Dezember 2021 gefasst. Daher kann nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) § 13 a BauGB entsprechend angewendet werden. Die Stadt Kitzingen macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a 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 Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wird gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

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.

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13 b BauGB zulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Der notwendige Ausgleichsbedarf ergibt sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung. Diesbezüglich wurde nach Rücksprache mit der Höheren und Unteren Naturschutzbehörde ein neues Ausgleichsflächenkonzept entwickelt. Die Flächen im Sickergrund werden nicht mehr als Ausgleich herangezogen. Auf einer Fläche von ca. 0,66 ha wird ein optimaler Lebensraum für schützenswerte Tierarten angelegt.

Die teils als Biotop geschützte Hecke soll durch entsprechende Anpflanzung auf der Ausgleichsfläche wieder als Lebensraums für Gebüschbrüter dienen.

Zusätzlich sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Verschiedene Pflanzgebote sowie öffentliche Grünflächen sorgen für eine Durchgrünung des Wohngebiets.

5. Verfahrensstand

- (1) Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 wurde am 28.03.17 in öffentlicher Sitzung vom Verwaltungs- und Bauausschuss gefasst.
- (2) Der erneute Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wurde am 14.12.17 in öffentlicher Sitzung vom Verwaltungs- und Bauausschuss gefasst.
- (3) Der Entwurf wurde am 14.12.17 im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Verwaltungs- und Bauausschusses gebilligt.
- (4) Der gebilligte Entwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.18 bis einschließlich 19.02.18 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2018 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
- (5) Die Abwägung der Stellungnahmen wird im Rahmen der heutigen Sitzung behandelt. Der geänderte Entwurf soll in heutiger Sitzung erneut gebilligt und die erneute Offenlage beschlossen werden.

5.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Seitens der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 24 Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein, von denen in 8 Schreiben mitgeteilt wurde, dass keine Einwände vorliegen und keine Anregungen vorgebracht werden. In 16 Schreiben wurden Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit gingen 2 Stellungnahmen ein.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zum Änderungsentwurf ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung (siehe Anlage 1). Die daraus resultierende Änderung des Planentwurfs berührt die Grundzüge der Planung, weshalb die Planunterlagen erneut ausgelegt werden müssen.

5.2 Änderungen in der Planung gegenüber der Fassung vom 14.12.17

Im Beteiligungsverfahren hat im Wesentlichen die Stellungnahme der Höheren

Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken zum Anlass einer Planänderung geführt, weil die Grundzüge der Planung dadurch berührt werden.

5.2.1 Änderung des Gebietsumgriffs

Die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1649 und 1651 werden aufgrund von natur- und artenschutzrechtlichen Belangen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen. Ein Verlust an Bauland entsteht dadurch nicht, da die Fläche bereits vorher als private Grünfläche festgesetzt war. Würden die Flächen im Geltungsbereich verbleiben, müsste dem Eigentümer artenspezifische Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des Rebhuhnes auferlegt werden um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Schädigungsverbot) BNatSchG zu vermeiden. Dies würde einen Eingriff ins Eigentumsrecht bedeuten und den Eigentümer in der Nutzung des Grundstücks erheblich einschränken. Durch die Herausnahme der Flurstücke entfällt dies.

5.2.2 Änderung der Ausgleichsflächen

Es sind gezielte artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Förderung von Rebhuhn, Zauneidechse und Gebüschbrüter in unmittelbarem Umfeld des Eingriffsortes vorzusehen, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden und um von einer Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Unterfranken absehen zu können.

Anstatt der ehemals angedachten Flächen im Sickergrund mit den Fl.-Nrn. 1083 und 1084, wurde nach Rücksprache mit der Höheren und Unteren Naturschutzbehörde ein neues Ausgleichsflächenkonzept, angrenzend an das Baugebiet auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1910, 1918, 1919 und 1921, entwickelt. Zum einen wird ein Zauneidechsenhabitat innerhalb des Geltungsbereichs auf der süd-westlichen öffentlichen Grünfläche geschaffen (= A1; 0,27 ha). Das Heckenbiotop sowie ein Lebensraum für Reptilien, Vögel und Insekten werden westlich angrenzend an das Gebiet ausgeglichen (= A2; 0,39 ha). Beide Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde spätestens im Winterhalbjahr vor Baubeginn (bis Ende Februar) funktionsfähig herzustellen.

Nach anzurechnenden Flächen für artenschutzrechtliche Erfordernisse im bisherigen Geltungsbereich, ist eine zusätzliche Fläche von ca. 0,3 ha ausreichend. Der Flächenbedarf liegt insgesamt bei nunmehr ca. 0,66 ha. In den textlichen Festsetzungen ist ein artgerechtes Pflegekonzept für die Ausgleichsflächen erläutert.

5.2.3 Änderung des Abwassersystems

Durch den Einwand des Wasserwirtschaftsamtes wird die Abwasserbeseitigung geändert. Grundsätzlich soll nach § 55 (2) WHG die abwassermäßige Erschließung im Trennsystem anstatt im Mischsystem vorgenommen werden.

Der südliche Teil des Erweiterungsbereichs wird im Trennsystem entwässert. Das Oberflächenwasser wird über die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße dem Main zugeführt. Die nördlichen Bauplätze im Privateigentum können wegen der vorhandenen Höhenverhältnisse nicht in Richtung Johann-Adam-Kleinschroth-Straße entwässert werden; die Entwässerung erfolgt deshalb im Mischsystem über das vorhandene Baugebiet Unterer Hammerstielweg.

Der Gebietsumgriff sowie die entsprechenden textlichen Festsetzungen wurden wie o.g. in den Planunterlagen geändert.

6. Empfehlung der Verwaltung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89, entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1).

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich für die Dauer eines Monats ausgelegt. Parallel werden die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange zum Verfahren angehört. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Nach Beendigung der Anhörung erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Verwaltungs- und Bauausschuss. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Verwaltungs- und Bauausschuss voraussichtlich vor der Sommerpause 2018 als Satzung beschlossen werden. Die Erschließung des Gebiets wird in Kooperation mit der LKW durchgeführt. Baubeginn der Straßen kann frühestens im Frühjahr 2019 erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind spätestens im Winterhalbjahr vor Baubeginn (bis Ende Februar 2019) funktionsfähig herzustellen. Abgeschlossen werden die Bauarbeiten nach einer ca. 6 – 7-monatigen Bauphase sein (August/ September 2019).

Die Kündigung der betroffenen Pachtverträge ist bis zum 30.06.2018 vorzunehmen, damit die Flurstücke ab dem 01.01.2019 genutzt werden können.

Entsprechende Haushaltsmittel für Planung und Realisierung sind im Haushalt 2018/19 berücksichtigt.

Hinweis: Unveränderte Unterlagen, wie beispielsweise Gutachten, liegen bereits vor und werden nicht mehr in Schriftform ausgeteilt.

Anlagen:

- 1) BP089_Abwägungstabelle_180508
- 2) BP089_Planzeichnung_180508
- 3) BP089_Textliche_Festsetzungen180508
- 4) BP089_Begründung_180508