



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2018/143
<b>Datum:</b>	30.05.2018

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	07.06.2018	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 30.05.2018  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 30.05.2018  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Felix Neubaur	Zimmer: 2.7
E-Mail:	felix.neubaur@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 004 "Alte Poststraße":  
hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 004 „Alte Poststraße“ mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.05.2018, und der fachgutachterlichen Stellungnahme zum Artenschutz (Bericht zum Ortstermin am 27.02.2018) wird gebilligt.
3. Der gebilligte Planentwurf wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

**Sachvortrag:**

**Sachvortrag:**

## **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Mit Beschluss vom 04.05.2017 hat der Stadtrat beschlossen das Gebäude in der Oberen Bachgasse 26 an einen privaten Investor zu verkaufen. Ziel des Verkaufs ist es, das bestehende Gebäude zu sanieren und einer Nutzung zuzuführen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 004 „Alte Poststraße“ geändert werden. Dieser befindet sich in der Kitzinger Kernstadt zwischen Ödersgasse, Obere Bachgasse, Alte Poststraße und Neuer Weg. Das Plangebiet liegt im Südwesten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 287. Bei dem auf dem Grundstück bestehenden Gebäude, ehem. Brauerei Gassner, handelt es sich um einen denkmalgeschützten Walmdachbau. Dieses droht durch langfristigen Leerstand komplett zu verfallen und wirkt so negativ auf das Stadtbild ein. Unter Einhaltung der Fachbelange des Denkmalschutzes plant die Stadt die Rahmenbedingungen zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Geländes zu schaffen um somit einem kompletten Verfall entgegenzuwirken und gleichzeitig Wohnraum für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten. Aufgrund auftretender Konflikte mit den Abstandsflächen und zur umfangreichen Berücksichtigung der Belange der Nachbarn und der Träger öffentlicher Belange ist es nötig den Bebauungsplan zu ändern.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist es, unter der Berücksichtigung und des Erhalts der gewachsenen Siedlungsstruktur die Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des teilweise verfallenen Gebäudes zu fördern und den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch Nutzung zu sichern. Das Plangebiet wird entsprechend der Umgebung unverändert als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Durch die geringe Erweiterung der Baugrenze können, unter Einhaltung der festgesetzten Abstandsflächen, durch einen Anbau attraktive Wohneinheiten entstehen und somit das Grundstück effektiv genutzt werden. Hierzu dient auch die Erhöhung der Geschößzahl um ein Vollgeschoß und die entsprechende Anpassung der Geschößflächenzahl. Durch Wohnen und Gewerbe in geringem Umfang wird dem Gebietscharakter entsprochen und zudem unter Einhaltung der denkmalschutzfachlichen Belange eine positive Prägung des Gebiets erwirkt. Ein Teilbereich des Kellergewölbes soll als Quartiermöglichkeit für Fledermäuse genutzt und durch entsprechend Maßnahmen (z.B. Fledermausschlafsteine an der Decke und an den Seitenwänden) optimiert werden. Dadurch wird artenschutzrechtlichen Konflikten entgegengewirkt.

Gemäß § 4 der Stellplatzsatzung müssen im Kernstadtbereich grundsätzlich keine Stellplätze nachgewiesen werden. Dennoch sollen einzelne Stellplätze auf dem Grundstück entstehen. Zudem sollen Parkmöglichkeiten in der nahegelegenen Tiefgarage genutzt werden.

### **3. Bauleitplanverfahren**

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewendet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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

### **4. Weiteres Vorgehen**

Nach Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Fristen werden entsprechend bekanntgemacht. Gleichzeitig werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt sein könnten, gebeten, im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme zu dem beschlossenen Entwurf abzugeben. Nach der Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen wird ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und dem Verwaltungs- und Bauausschuss vorgestellt.

#### **Anlagen:**

- 2. Bebauungsplanänderung Alte Poststraße\_Begründung
- 2. Bebauungsplanänderung Alte Poststraße\_Planzeichnung
- Artenschutz\_Bericht zum Ortstermin 27.01.2018