



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2018/178
<b>Datum:</b>	12.07.2018

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	19.07.2018	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 12.07.2018  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.07.2018  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 014 "Eselsberg":

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

oder

Einstellung des Bauleitplanverfahrens

**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 12.02.2018 bis 15.03.2018 eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden im beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag gem. § 1 Abs. 7 BauGB behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Der beigefügte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014 „Eselsberg“ mit zeichnerischem Teil, textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.07.2018, und der fachgutachterlichen Stellungnahme vom Artenschutz (15.01.2018) wird gebilligt.
4. Der gebilligte Planentwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

Oder

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Das Bauleitplanverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 014 „Eselsberg“ wird eingestellt.

## **Sachvortrag:**

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

Die Stadtverwaltung hat es sich zum Ziel gemacht ältere bestehende Baubauungspläne so zu ändern, dass sie den aktuellen Anforderungen an eine flexiblere Bauweise sowie dem sparsamen Umgang mit Bauland gerecht werden. Grundeigentümern soll damit die Möglichkeiten einer Erweiterung für z. B. generationsübergreifendes Bauen ermöglicht werden. Des Weiteren können durch flexiblere Festsetzungen oftmals auf Befreiungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens verzichtet werden. Ziel der Stadtverwaltung ist es, eine flexiblere Bauweise sowie baulich angemessene Erweiterungen zu ermöglichen ohne den Gebietscharakter der bestehenden Einfamilienhäuser zu stören.

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Eselsberg“ stammt aus den 1970er Jahren. Dort sind die Festsetzungen sehr eng gefasst und lassen den Eigentümern kaum Spielraum für eine Bebauung. Speziell die Möglichkeiten einer Erweiterung der bestehenden Wohnhäuser sind durch die Festsetzungen kaum möglich. Auch der Bau eines zweiten Gebäudes wie beispielsweise eines Bungalows ist unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen trotz der teilweise recht großen Grundstücke nicht möglich. Um an dieser Stelle zeitgemäße Möglichkeiten der Bebauung zu schaffen und Bauland effizient zu nutzen und somit eine Innenentwicklung in geringem Maße zu fördern, ist eine Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle nötig.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung eines zentralen Bereiches zwischen der Straße „Eselsberg“ und der Richard-Wagner-Straße im Bebauungsplan Nr. 014 „Eselsberg“ geschaffen werden. Den Eigentümern, der mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke soll die Möglichkeit einer zeitgemäßen und flexibleren Bebauung und einer Bebauung der Grundstücke in zweiter Reihe gegeben werden (z. B. Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Bungalow etc.). Dazu wird den Eigentümern ein größerer Spielraum der Bebauung mit dem Ziel der Innenentwicklung ermöglicht.

Trotzdem orientieren sich die Festsetzungen dabei weitestgehend am umliegenden Bestand und fügen sich damit harmonisch in das Ortsbild und den Gebietscharakter ein.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (41. Fassung, vom 05.12.2015) ist der Planbereich als „Reines Wohngebiet“ dargestellt. Der Bebauungsplan stimmt mit der Darstellung überein. Der Änderungsbereich wird als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen.

### **4. Sachstand und Ausgangssituation**

Der Verwaltungs- und Bauausschuss hat den Aufstellungsbeschluss am 21.09.2018 gefasst und die Stadtverwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt. Dementsprechend wurde der Entwurf in der Fassung 16.01.2018 im Verwaltungs- und Bauausschuss am 25.01.2018 gebilligt und die förmliche Beteiligung beschlossen. Diese wurde von 12.02.2018 bis 15.03.2018 durchgeführt. Am 14.05.2018 fand eine Informationsveranstaltung mit den betroffenen und benachbarten Anwohner statt, nachdem diese sich im Verfahren negativ zur geplanten Bebauungsplanänderung geäußert haben. Die Anwohner hatten im Wesentlichen die Befürchtung, dass hier Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen. Um den Befürchtungen der Anwohner entgegen zu wirken, wurde der Bebauungsplanentwurf dahingehend nochmals überarbeitet. Die Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt (s. Punkt 6).

### **5. Verfahrensart für die Planänderung**

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 20 000 Quadratmeter. Da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

## **6. Plangebiet - Festsetzungen**

In dem Geltungsbereich werden die Flurstücke 4371, 4371/1, 4371/2, 4371/3, 4371/4, 4371/5, 4371/6, 4372, 4394, 4394/2, 4405 und 4411/1, alle Gemarkung Kitzingen, einbezogen.

Die im Planungsumgriff definierten Grundstücke sind alle in Privatbesitz. Im kompletten Bereich der Bebauungsplanänderung ist nur Einzelhausbebauung zulässig.

Das Plangebiet wird wie bisher als „reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. In Anlehnung an bereits vorhandene Bebauung im Bebauungsplan „Eselsberg“ ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Darüber hinaus ist ein Dachgeschoss zulässig, welches nicht zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. den aktuellen Festsetzungen der BauNVO auf 0,4 angepasst. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet auf 0,6 angepasst. Im Vergleich zum Entwurf vom 16.01.2018 wurden in dieser Fassung folgende Änderungen vorgenommen um auf die Anregungen der Anwohner einzugehen:

- die Baugrenzen wurden angepasst. Dadurch ist der Bau eines großen Mehrparteienhauses unmöglich. Trotzdem bleibt Spielraum und Flexibilität für Erweiterungsbauten und Neubauten im rückwärtigen Bereich (s. Anlage 3 – Planzeichnung).
- Zudem wurde die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf zwei festgesetzt. Dadurch ist eine erhöhte Nutzung der Gebäude nicht möglich (s. Anlage 3).
- Ein 5 m breiter Streifen privater Grünfläche zwischen den östlichen und westlichen Grundstücken sichert einen erhöhten Abstand zu den Nachbarn und den teilweisen Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen (s. Anlage 3).

## **7. Weiteres Vorgehen**

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Planunterlagen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel werden die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange erneut angehört. Alternativ wird das Bauleitplanverfahren mit Beschluss eingestellt.

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Abwägung der Stellungnahmen

Anlage 2 - Begründung

Anlage 3 - Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen