



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2019/276
<b>Datum:</b>	27.11.2019

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	05.12.2019	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 27.11.2019  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 27.11.2019  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 04 "Alte Poststraße";  
Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 004 „Alte Poststraße“ wird, wie im Sachvortrag dargestellt, nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zum dritten Mal geändert. Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren geändert. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich und betrifft das Grundstück mit der Fl.-Nr. 287.

## **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 Wohn- und Gewerbenutzung zuzuführen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 004 „Alte Poststraße“ geändert. Diese 2. Änderung des Bebauungsplans, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 04.10.2018, erlaubt eine dichte Bebauung. Diese ist nicht geplant. Die 3. Änderung des Bebauungsplans soll diese dichte Bebauung ausschließen und somit durch eindeutige Festsetzungen die Nachbarn schützen. Der zu ändernde Bereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 287 (s. Anlage 1).

### **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. Speziell in dieser gewachsenen Siedlungsstruktur muss den Belangen der Nachbarschaft Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan speziell in folgenden Punkten angepasst werden:

- Anpassung der Bauweise: besonders in Richtung Nordosten soll die Terrassenbauweise als Festsetzung aufgenommen werden
- Exakte Anpassung der Gebäudehöhen mit eindeutiger Darstellung des Bezugspunktes
- Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung und Reduzierung auf das tatsächlich notwendige

Durch diese Überarbeitung und evtl. weitere redaktionelle Anpassungen soll der Bebauungsplan die nachbarschützenden Belange einbinden und eine zu dichte Bebauung verhindern. Weitere Grundlegende Änderungen wie die Art der baulichen Nutzung oder eine Änderung der geplanten Bebauung sind nicht vorgesehen.

### **3. Bauleitplanverfahren**

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung 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.

Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren abzugeben. Die entsprechenden Fristen werden rechtzeitig bekannt gemacht.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird das Bauleitplanverfahren weitergeführt. Unter Einarbeitung der genannten nachbarschützenden Festsetzungen und unter Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften wird ein Entwurf erarbeitet, welcher möglichst zeitnah dem Verwaltungs- und Bauausschuss zur Billigung vorgestellt werden soll. Anschließend wird die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Termine werden rechtzeitig bekannt gegeben.

**Anlagen:**  
Lageplan