



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2020/078
Datum:	11.03.2020

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	19.03.2020	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 11.03.2020 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 11.03.2020 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Bianca Kirchner	Zimmer: 2.7
E-Mail:	bianca.kirchner@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 71 "Am Wilhelmsbühl";
hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), zeichnerischem Teil (Anlage 2), den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4), jeweils in der Fassung vom 19.03.2020 sowie den dazugehörigen Anlagen (Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Anlage 7), Schallimmissionsprognose (Anlage 8), Höhenplan – Schnitte Erschließungsstraße (Anlage 9), Strukturkonzept Grün (Anlage 10), Geotechnischer Bericht (Anlage 11), das Verkehrsgutachten (Anlage 12)) sowie der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung (Anlage 5) und der Begründung (Anlage 6) wird gebilligt.
3. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Anlage 5 Planzeichnung und Anlage 6 Begründung) ist entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.
4. Der gebilligte Planentwurf wird im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Sachvortrag:

1. Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 25.07.2019 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2019 gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB öffentlich bekannt gegeben.

Aufgrund der Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde der vorliegende Entwurf erarbeitet. Alle eingegangenen Hinweise / Anregungen und Bedenken wurden hierbei bewertet. Danach gibt es keine Einreden, die das Vorhaben in Frage stellen bzw. unmöglich machen würden. Im Entwurf wurde soweit erforderlich auf die vorgebrachten Belange eingegangen und entsprechend berücksichtigt, wie z.B. Ver- und Entsorgung (auf jedem Baugrundstück eine Zisterne mit Regenspeicher), Erschließung (detaillierte zeichnerische Darstellungen der Erschließungssituation – Anlage 9), Verkehrsflächen (2 Stellplätze pro Wohneinheit), Immissionen (Schallimmissionsprognose – Anlage 8), Natur- und Artenschutz (neue Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) – Anlage 7; die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden nach ergänzender Kartierung des Plangebiets im Oktober 2019 überarbeitet).

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ ist die Absicht der Stadt Kitzingen, der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser nachzukommen. Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt Kitzingen liegt auch nach jüngsten Baugebietsausweisungen auf einem hohen Niveau. Demgegenüber sind neben der Erweiterung des Baugebiets am Hammerstielweg keine weiteren Ausweisungen für Wohnbauflächen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung durch die Stadt geplant, vorhandene Baugrundstücke wurden veräußert. Daher hat die Stadt Kitzingen beschlossen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Baugebiets „Am Wilhelmsbühl“ (Bebauungsplan Nr. 71) und damit neuem Bauland für ca. 15 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser auf einer Fläche von 1,62 ha zu schaffen. Eine Grundsatzentscheidung für die Ermöglichung einer baulichen Entwicklung für die im derzeitigen Außenbereich liegenden Flächen wurde bereits am 04.10.2016 durch den Stadtrat der Stadt Kitzingen getroffen.

Eine Wohnbebauung der ausgewählten Fläche – bzw. eines sogar noch größeren Umgriffs war schon im Jahr 1994 Gegenstand von Überlegungen der Stadt Kitzingen; Bemühungen wurden jedoch aufgrund der Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle zunächst eingestellt. Zwischenzeitlich sind die Potentiale an Wohnbauflächen im Stadtgebiet ausgeschöpft und der Standort stellt einen der wenigen Erweiterungsstandorte für die Stadt Kitzingen im Bereich der Einfamilienhausbebauung dar. Weitere Flächen mit Anbindung an die Kernstadt sind nicht mehr vorhanden (Alternativenprüfung und Bedarfsbegründung siehe Kap. 1 und 5 der Begründung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans – Anlage 6)

Durch die Nähe zur Innenstadt und zu Einrichtungen der sozialen, verkehrlichen sowie Versorgungsinfrastruktur können kurze Wege erhalten und eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsarrondierung geschaffen werden.

Die Bebauungsplanänderung und –erweiterung wird mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange aufgestellt. Die im Westen angrenzenden prägenden Gehölzbestände können durch die Planung langfristig gesichert werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ – 1. Änderung und Erweiterung“ mit einer Größe von ca. 1,62 ha befinden sich im Süden der Stadt Kitzingen. Das Plangebiet grenzt im Osten an bereits bebaute Flächen (Wohn- und Mischgebiet) und die Straße „Am Wilhelmsbühl“ an. (Süd-)Westlich wird der Geltungsbereich von Gehölzstrukturen umgeben, an die sich landwirtschaftliche Flächen anschließen. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- Hecken und landwirtschaftliche genutzte Flächen im Norden, Westen und Süden (Fl.Nrn. 1710, 1706, 1707, 1724, 1722/1, 1722, 1726, 1727, 1734)
- Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet und Straße „Am Wilhelmsbühl“ im Osten (Fl.Nrn. 1710/1, 1712/2, 1712T, 1713, 1715/1, 1717, 1717/1T, 1499T, 1731/5, 1731/13, 1731/1).

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umfasst die extensiv genutzten, zum Teil brach gefallenen landwirtschaftlichen Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1715, 1718 und 1735, einen Grünweg (Fl.Nr. 1735/1), ein Wohngrundstück mit der Fl.Nr. 1712T sowie Gartengrundstücke mit den Fl.Nrn. 1714 und 1712/1. Weiterhin umfasst der Änderungsbereich die Flurstücke mit den Nrn. 1734/1, 1734/2, 1735/2, 1735/3, 1735/4, 1735/5, 1735/6, 1735/7, 1717/2, 1717/1T und 1499T, welche sich bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Wilhelmsbühl“ befinden und aktuell ebenfalls brach liegen bzw. als Verkehrsflächen und öffentliches Grün sowie als Rigole genutzt werden.

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird über eine neue Erschließungsstraße an die Straße „Am Wilhelmsbühl“ angebunden, welche im weiteren Verlauf im Nordosten über den „Stangenbrunnenweg“ an die Staatstraße St2270 („Äußere Sulzfelder Straße“) anbindet.

Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen;

- Flächensparend, ressourcenschonendes und verdichtetes individuelles Wohnen,
- hohe Wohn- und Freiraumqualität,
- kostengünstiges Bauen,
- kompakte Bauweise,
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

wurde das Erschließungs- und Baukonzept entwickelt.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit ca. 15 Einzel- oder Doppelhäusern. Durch die um das Plangebiet verlaufenden Heckenstrukturen ist das Wohngebiet umfassend eingegrünt und eine hohe Wohnumfeldqualität gewährleistet.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Bau-NVO. Diese Festsetzung folgt dem bisherigen Fortsetzungen des B-Plans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ und entspricht dem Charakter des angrenzenden Baugebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um eine optimale Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten und dadurch gleichzeitig wertvolle Freiflächen im Stadtgebiet zu schonen. Ziel ist es, durch eine hohe Ausnutzung der verfügbaren Grundstücksflächen auch auf kleinen Grundstücken ausreichend Wohnraum zu schaffen und damit sowohl einen Beitrag zum

ressourcenschonenden als auch zum kostengünstigen Wohnen zu leisten. Die Dichte im Plangebiet ist damit nicht höher als in der Umgebung.

Angeichts der fehlenden Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und dem damit einhergehenden erhöhten Stellplatzbedarf auf den Privatgrundstücken (2 Stellplätze pro Wohneinheit) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässig.

Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Das Gebiet wird an die vorhandenen Versorgungsleistungen in der Straße „Am Wilhelmsbühl“ angeschlossen. Das Kanalnetz wird durch neue Kanäle im Bereich der geplanten Verkehrsflächen ergänzt.

Durch die Flächenversiegelung ist mit größeren abzuleitenden Niederschlagswassermengen zu rechnen. Die vorhandenen Böden gelten als nicht gut versickerungsfähig. Aus diesem Grund ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne mit Regenspeicher zu realisieren. Die Größe der Zisterne richtet sich nach der Grundstücksgröße und ist auf ein 5-jährliches Regenereignis bemessen.

Weiterhin sind alle weiteren versiegelten Flächen als versickerungsfähig zu gestalten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass lediglich das Niederschlagswasser von der Stichstraße unmittelbar in die Kanalisation zugeführt wird.

Maßnahmen der Grünordnung

Schwerpunkt der Grünordnung liegen auf der Erhaltung des bestehenden Gehölzstreifens im Westen sowie der gestalterischen Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft.

Außerdem wird eine Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke und Gliederung des Straßenraums angestrebt. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen.

Die strukturreichen Randbereiche (Hecken) sind zu erhalten, stellenweise fachgerecht auszulichten.

Als Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches Flächen und Maßnahmen mit einer anrechenbaren Gesamtfläche von ca. 0,94 ha zugeordnet. Siehe auch den Umweltbericht.

4. Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist die hier in Rede stehende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen (allgemeines Wohngebiet) nicht mit den Darstellungen des FNP übereinstimmen, ist eine Änderung des FNP erforderlich. Darüber hinaus erfolgt im Zuge der Änderung ein Anpassung des FNP an die vorhanden Bebauung im Bereich am Wilhelmsbühl, so dass gemischte Bauflächen (Mischgebiet) nun entsprechend des rechtskräftigen B-Planes „Am Wilhelmsbühl“ (1997) als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) dargestellt werden. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich für die Dauer eines Monats ausgelegt. Parallel werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Nach Beendigung der Anhörung erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Stadtrat. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Stadtrat als Satzung beschlossen werden.

Hinweis: Unveränderte Unterlagen (Geotechnischer Bericht und Verkehrsgutachten) liegen

bereits vor und werden nicht mehr in Schriftform ausgeteilt. Mit Rücksicht auf unsere Umwelt werden lediglich die angepassten Unterlagen nochmals in Schriftform ausgeteilt.

Anlagen:

- Anlage 01 - Würdigung der Stellungnahmen
- Anlage 02 - Bebauungsplanentwurf- zeichnerischer Teil
- Anlage 03 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 04 - Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 05 - Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 06 - Begründung zur Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 07 - spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 08 - Schallimmissionsprognose
- Anlage 09 - Höhenplan-Schnitte Erschliessungsstrasse
- Anlage 10 - Strukturkonzept Grün
- Anlage 11 - Geotechnischer Bericht
- Anlage 12 - Verkehrsgutachten