



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2020/227
Datum:	29.10.2020

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	12.11.2020	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 29.10.2020 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 29.10.2020 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Andre Russ	Zimmer: 2.7
E-Mail:	andre.russ@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/09321

6.Änderung Bebauungsplan Nr. 52 Fuchsgraben; Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Fuchsgraben“ gem. § 13 a BauGB wird geändert.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte für die Änderung vorzunehmen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der geplanten 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ ist die Absicht des nördlich gelegenen Parkplatzgeländes, Flurnummer 2677/7 mit Wohnungen zu bebauen. Damit verbundene Festsetzungen des Bebauungsplans werden aktualisiert und auf den aktuellen Stand gebracht. Diese Fläche wurden mit dem Grundgedanken geplant, dass die umliegende Wohnbebauung Parkflächen zur Verfügung stehen. Dadurch sollten die anschließenden Wohngebiete verkehrsfrei bleiben. Diese Entwicklung ist nicht so erfolgt. Die Fläche wird von den Anwohnern nicht genutzt, da Garagen und Stellplätze weitestgehend auf den eigenen Grundstücken realisiert wurden.

Neben diesen Grundsätzen sollen die Festsetzungen für die Grundstücke der Flurnummern 2736, 2735/1 und 2735/2 geändert werden. Hier ist ebenfalls Wohnbebauung geplant. Die Grundstücke liegen direkt neben der Parkplatzfläche. Durch eine Bebauung soll der Fläche nun wieder eine Nutzung zugeführt werden.

Im Plangebiet verlaufen einige Straßenabschnitte nicht wie im Bebauungsplan dargestellt. Demnach muss der Bebauungsplan auch hinsichtlich der Straßenführung korrigiert werden. Das Bauleitplanverfahren gibt uns nun die Möglichkeit diese Flächen im Bebauungsplan anzupassen.

Mit dem Ziel, die Fläche als hochwertiges Bauland aufzuwerten, Innenentwicklung zu fördern und damit weiteren Wohnraum zu schaffen, unterstützt die Stadt Kitzingen dieses Vorhaben und bereitet dieses mit der Änderung des Bebauungsplanes vor.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplanänderung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung von ungenutzten Potentialen im Bereich der Innenentwicklung. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans sollen die Festsetzungen und Baugrenzen angepasst werden, sodass die Bebauung des Flurstückes 2677/7 planungsrechtlich zulässig ist.

Darüber hinaus werden die zulässigen Gebäudehöhen entsprechend den bestehenden und geplanten Gebäuden angepasst.

3. Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Fuchsgraben“ hat eine Größe von ca. 10,2 ha. Im Norden grenzt es an die Kaltensondheimer Straße, im Osten an die Brunnensteige, im Süden an den Winterleitenweg und im Westen grenzt es an die Flurstücke 2731/3 und 2733.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

2733; 2734/1; 2735/1; 2736; 2735/2; 3675/1; 3637; 2737/1; 2737/3; 2737/4; 2737/5; 2737/6; 2737/7; 2737/8; 2737/9; 2737/10; 2737/11; 2737/12; 2737/13; 2737/14; 2737/15; 2737/16; 2737/17; 2737/18; 2737/19; 2737/20; 2737/21; 2737/22; 2737/23; 2737/24; 2737/25; 2737/26; 2737/27; 2737/28; 2737/29; 2737/30; 2734/2; 2734/3; 2734/4; 2726/2; 2726/3; 2725/2; 2725/3; 2725/4; 2688/5; 2688/6; 2688/2; 2688/4; 2688/3; 2687/2; 2686/4; 2686/3; 2686/2; 2686/1; 2684; 2682; 2681; 2680; 2654/1; 2656/5; 2657; 2656/8; 2656/7; 2655;

2655/1; 2655/2; 2656; 2656/6; 2666/6; 2666/1; 2666/2; 2666/7; 2666/3; 2666/8; 2666/9; 2666/4; 2677/1; 2677/2; 2676; 2675; 2673/1; 2673; 2672; 2671; 2667/5; 2667/4; 2667/6; 2667/7; 2667/8; 2667/9; 2667/10; 2667/11; 2667/12; 2667/13; 2667/14; 2667/15; 2667/16; 2667/17; 2667/18; 2667/19; 2667/20; 2667/21; 2667/22; 2667/23; 2667/2; 2654/3; 2658/2; 2656/4; 2656/3; 2656/2; 2656/9; 2656/10; 2677/3; 2654/8; 2654/9; 2654/10; 2654/4; 2654/5; 2654/11; 2654/12; 2654/13; 2654/6; 2654/14; 2654/15; 2654/16; 2654/7; 2658/1; 2658/10; 2658/11; 2658/6; 2664/3; 2664/4; 2664/2; 2658/12; 2658/3; 2658/7; 2658/8; 2658/9; 2667/1; 2665; 2677/7; 2677/4; 2677/5; 2677/6; 2677/7; 2677/8; 2677/9; 2677/10; 2677/11; 2677/12; 2677/13; 2677/14; 2677/15; 2677/16; 2677/17; 2677/18; 2677/19; 2677/20; 2677/21; 2677/22; 2677/23; 2677/24;

4. Bauleitplanverfahren

Da es sich bei dem Bebauungsplan 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.

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.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen werden die Flächen des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ und die direkt angrenzenden Flächen als „Mischgebiet“ dargestellt. Demnach ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird das Bauleitplanverfahren weitergeführt durch die Beauftragung eines geeigneten Planungsbüros. Den Bürgern und der Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur frühzeitigen Äußerung gegeben. Unter Einarbeitung der genannten nachbarschützenden Festsetzungen und unter Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften wird ein Entwurf erarbeitet, welcher möglichst zeitnah dem Stadtrat 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:

Anlage 01 - Lageplan

Anlage 02 - Ausschnitt Bebauungsplan