



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2021/149
Datum:	08.06.2021

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	17.06.2021	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 08.06.2021 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 08.06.2021 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Andre Russ	Zimmer: 2.8
E-Mail:	andre.russ@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6103

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 52 "Fuchsgraben"; hier: Anerkennung des Vorentwurfs und anschließende frühzeitige Beteiligung

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der ausgearbeitete Vorentwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ sowie die zugehörige Begründung und Berichtigung (47. Änderung) des Flächennutzungsplanes, jeweils in der Fassung 04.06.2021, werden vom Stadtrat der Stadt Kitzingen anerkannt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des anerkannten Vorentwurfs zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ sowie der Berichtigung (47. Änderung) des Flächennutzungsplanes, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Fuchsgraben“ wurde bereits am 12.11.2020 im Verwaltungs- und Bauausschuss gefasst. Daraufhin wurde ein Vorentwurf für die Änderung des Bebauungsplans erarbeitet (siehe Anlage 1 – Planzeichnung; Anlage 2 - Begründung). Der Gebietsumgriff der 6. Änderung hat sich seitdem verändert. Der Vorentwurf beschränkt sich auf die wesentlich zu ändernden Teilbereiche.

Anlass der geplanten 6. Änderung des Bebauungsplans ist eine Anfrage durch eine Projektentwicklungsgesellschaft auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2735/2, Gemarkung Kitzingen, neues Wohnraumangebot für das Stadtgebiet Kitzingen zu schaffen. Zusätzlich möchte die Stadt Kitzingen auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 2677/7 der Gemarkung Kitzingen, das Angebot für Sozialen Wohnungsbau erweitern. Beide Areale sind räumlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ der Stadt Kitzingen, der bereits fünfmal geändert wurde. Dieser setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie Stellplätze fest. Aktuell befinden sich auf den Grundstücken eine Gewerbebrache sowie Parkstände mit Grünflächen. Letztere Fläche wurde mit dem Grundgedanken geplant, Parkflächen für die umliegende Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Diese Entwicklung ist so nicht erfolgt. Garagen und Stellplätze wurden weitestgehend auf den eigenen Grundstücken realisiert.

Die städtebaulichen Vorhaben erfordern die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan muss deshalb seiner 6. Änderung unterzogen werden. Da die Standortvoraussetzungen für eine Innenentwicklung vorliegen, ist das beschleunigte Änderungsverfahren nach § 13a BauGB vorgesehen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen wird im Wege der Berichtigung angepasst (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Mit dem Ziel, die Flächen 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

WA1, Fl.Nr. 2735/2:

In Kitzingen bestehen Angebotslücken für Grundstücke, welche für eine Wohnbebauung geeignet sind. Durch die geplante Aufteilung des Areals in 8 kleinere Grundstücke, geeignet für Wohnbebauung mit Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern, soll eine Weiternutzung des Grundstückes, welches seit Jahren brachliegt, ermöglicht werden. Die geplante Erschließung des WA-Gebietes, erfolgt in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg sowie dessen Zustimmung, durch eine interne Erschließungsstraße mit Anbindung an die Kaltensondheimer Straße.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der räumlichen und baulichen Struktur des bestehenden Bebauungsplanes „Fuchsgraben“.

WA2, Fl.Nr. 2677/7:

Die Stadt Kitzingen übernimmt vielfältige Aufgaben zur Wohnraumversorgung, und ist im Rahmen ihrer Planungshoheit auch besonderem Siedlungsdruck für bezahlbarem Wohnraum

ausgesetzt. Da östlich angrenzend bereits entsprechende Gebäude errichtet wurden, sollen in Anlehnung an die hierfür bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen, zusätzliche Flächen bereitgestellt werden. Zugelassen wird eine Bebauung mit max. III-geschossigen Gebäudekomplexen in Satteldachbauweise (30° Dachneigung). Die Gebäude sind in der Flucht der Gebäudezeilen östlich, mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Situierung der Baukörper wird über die Festsetzung eines Baufensters, sowie einer Hauptfirstrichtung städtebaulich gesteuert. Die Zuwegung ist über die vorhandene Siedlungsstraße „Unterer Fuchsgraben“, in Verbindung mit dem „Winterleitenweg“ sichergestellt.

3. Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Fuchsgraben“ hat eine Größe von 5.705 m². Die Lage der Änderung befindet sich im Baugebiet „Fuchsgraben“ in Kitzingen entlang der Kaltensondheimer Straße (St 2272) und der Einmündung in den Winterleitenweg.

Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2677/7 und 2735/2, Gemarkung Kitzingen.

4. Bauleitplanverfahren

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“, soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der geplanten Wohngebäude geschaffen werden. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden ist (sog. qualifizierter Bebauungsplan). Die seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzte Mischgebietsgrundstück, welches seit Jahren brachliegt, soll für eine Weiternutzung als Allgemeines Wohngebiet vorbereitet werden. Auf einem benachbarten Areal soll der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Durch beide Vorhaben ist eine der Stadtentwicklung zuträgliche Nutzung an dieser Stelle des Stadtgebietes möglich.

Die Festsetzungen zu Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung im Bereich der derzeitigen Gewerbebrache, orientieren sich an einem konkreten Projektvorschlag. Der bestehende Bebauungsplan weist bereits WA-Flächen für III-geschossige Gebäude aus, auf denen Sozialwohnungen errichtet wurden. Die Nutzung soll, unter Aufnahme der bisherigen Festsetzungen, bis zum Winterleitenweg ausgedehnt werden.

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.

5. Weiteres Vorgehen

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens, wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, Oerlenbach beauftragt.

Nach dem Beschluss zum Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans sowie zur Flächennutzungsplanberichtigung für diesen Bereich wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der notwendigen und betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf der Grundlage der eingehenden Stellungnahmen wird ein Entwurf erarbeitet, welcher dem Stadtrat schnellstmöglich zur Billigung vorgelegt werden soll.

Anlagen:

Anlage 1 - Planzeichnung

Anlage 2 - Begründung

Anlage 3 - Artenschutzbeitrag