



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2021/214
Datum:	05.10.2021

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	14.10.2021	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 05.10.2021 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 05.10.2021 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Bianca Kirchner	Zimmer:	1.4
E-Mail:	bianca.kirchner@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6101

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 "Am Steigweg" mit Berichtigung des Flächennutzungsplans; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Steigweg“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 2), zeichnerischem Teil inkl. textlichen Festsetzungen (Anlage 3), der Begründung inkl. Berichtigung des Flächennutzungsplans (Anlage 4), jeweils in der Fassung vom 23.09.2021, sowie den dazugehörigen Anlagen (Schallimmissionsprognose (Anlage 5), artenschutzfachliche Prüfung (Anlage 6), Verkehrsuntersuchung (Anlage 7 und 8), Durchlüftungsgutachten (Anlage 9)) wird gebilligt.
3. 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. Anlass und Erfordernis der Planung

Für das zwischen dem Wohnbaugebiet „Am Oberbäumle“ und der Westtangente gelegene Vorhabengrundstück Fl.Nr. 2071, Gemarkung Kitzingen, und dessen Nebenflächen existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1996. Der Bebauungsplan setzt für die überbaubaren Grundstücksflächen ein Mischgebiet (MI) fest. Auf dem Areal besteht die geschlossene Schießanlage der königlich privilegierten Schützengesellschaft Kitzingen, die restlichen Flächen sind bisher unbebaut. Durch den Umzug der Schützen auf das Areal in der Großlangheimer Straße, ergeben sich am Steigweg neue Entwicklungsmöglichkeiten. Das konkrete Vorhaben sieht auf dem ca. 1,69 ha großen Grundstück, Investitionen in eine Wohnanlage mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden vor. Zum Parken sind Tiefgaragen unter den Gebäudekomplexen sowie weitere Stellplätze im Freien geplant. Der Verkehr ist auf die Fahrwege zu den Tiefgaragen sowie die Parkplätze beschränkt, die Zufahrten sind ausschließlich über den Steigweg möglich. Die einzelnen Wohnkomplexe sind über Wege miteinander verbunden, auf denen kein Pkw-Verkehr vorgesehen ist. Hierdurch soll ein durchgrüntes und verkehrsberuhigtes Wohnareal entstehen. Im nordwestlichen Bereich ist zudem die Errichtung eines Kindergartens angedacht.

Am 05.12.2019 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Am Steigweg“ im Verwaltungs- und Bauausschuss beschlossen. Es wurde ein Vorentwurf erarbeitet. Hier folgte am 10.12.2020 die Anerkennung des Vorentwurfs im Stadtrat mit anschließender frühzeitiger Beteiligung vom 18.01.2021 bis einschließlich 22.02.2021.

Seitens der Öffentlichkeit gingen während der Auslegungszeit der frühzeitigen Beteiligung 21 Stellungnahmen ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 27 Stellungnahmen ein (Anlage 1).

Die Stellungnahmen wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend gingen Hinweise zu den Themen Klimawandel, Baumbestand, Grünordnung, Artenschutz, Lärm, Verkehrsaufkommen und Gebäudehöhe ein. Belange, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht (siehe Anlage 2).

Es wurde zwischenzeitlich ein Be- und Durchlüftungsgutachten erstellt. In diesem wird nachgewiesen, dass sich infolge einer mehrgeschossigen Bebauung am vorliegend geplanten Standort, keine Negativbeeinträchtigung des örtlichen bzw. des Stadtklimas einstellen wird.

Der vorhandene Baumbestand soll weitestgehend erhalten bleiben. Bei den Festsetzungen wurde darauf geachtet, dass das im Geltungsbereich gelegene Gehölzbiotop erhalten bleibt. Zudem wurde eine artenschutzfachliche Prüfung beauftragt. Diese Maßnahmen wurden vollumfänglich in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Stadtgebiet von Kitzingen ist urban geprägt. Um flächensparend zu bauen, propagieren die Landesbaubehörden regelmäßig, eine Erhöhung der Bebauungsdichte in den vorhandenen und neuen Siedlungsflächen. Vorliegend wird, diesem Grundsatz, durch die Zulassung einer mehrgeschossigen Bebauung, im Bereich des ehemaligen Schützenheimes am Steigweg, gefolgt. Aufgrund der Topographie und des randlich verbleibenden Gehölzbestandes, ergeben sich am Standort Steigweg sehr gute Voraussetzungen, um die neuen Gebäude, in die umgebende Bebauung, aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern einzubinden. Über die vorhandene Topographie (best. Dammböschung zur Baugebietslage „Am Oberbäumle“) als auch über den Erhalt des randlichen Gehölzbestandes, sind die Voraussetzungen gegeben, die geplanten mehrgeschossigen Gebäude städtebaulich „schonend“ in das direkt angrenzende Wohnumfeld sowie das Stadtbild zu integrieren.

Die Stadt Kitzingen sieht für das Vorhaben grundsätzlichen Bedarf an Wohnraum gegeben. Die mit dem bestehenden Bebauungsplan (1996) angestrebte Entwicklung hat sich am Standort bislang nicht eingestellt. Durch die geplante wohnbauliche Nutzung des Areals, besteht die Möglichkeit, dem im gesamten Stadtgebiet von Kitzingen bestehenden Wohnraumbedarf sowie einen Bedarf an Kindergartenplätzen zu entsprechen.

Mit der Erschließung und Bebauung des Areals, ist eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Stadtgebietes an dieser Stelle möglich. Das Vorhaben deckt sich somit mit den Zielsetzungen der Stadt Kitzingen und wird mit der Bauleitplanung vorbereitet.

3. Bauleitplanverfahren

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes, kann in Kitzingen einer planvollen Innenentwicklung entsprochen werden.

Auf dieser Grundlage wird gemäß § 13a BauGB bei der Änderung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren angewandt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig.

Gem. § 13a BauGB kann auf die Ausweisung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen verzichtet werden. Um dem Verlust der Grünbestände im Plangebiet zu begegnen, hat sich die Stadt Kitzingen im Rahmen ihrer Planungshoheit dazu entschieden, eine Ausgleichsfläche für die vorliegende Bebauungsplanänderung festzusetzen (siehe Planzeichnung Anlage 3). Die Kosten werden vollumfänglich vom Vorhabenträger getragen. Die Möglichkeiten hierzu, haben sich im Zusammenhang mit dem zeitgleich durchgeführten Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ für einen Teilbereich, ergeben. In diesem Rahmen ist es vorgesehen, auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2865 der Gemarkung Repperndorf, eine bestehende Futterwiese durch Extensivierung und Bepflanzung naturschutzfachlich aufzuwerten (Lage und Bestand, sh. Ziffern 1.4 bis 1.6 der Begründung – Anlage 4). Geeignete Bebauungsplanfestsetzungen hierzu, wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt.

Der städtische Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung formlos, ohne eigenständiges Verfahren, angepasst (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,07 ha und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Kitzingen, ganz oder teilweise:

Fl.Nr. 2068, 2068/2, 2607, 2071, 2071/1 und 2071/2 (Planzeichnung Anlage 3). Zudem wird der Geltungsbereich mit ca. 0,458 ha Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2865, Gemarkung Repperndorf, erweitert.

Für die angestrebte Wohnbebauung ist der Abbruch der sanierungsbedürftigen Schießanlage erforderlich. Vom Investor wird hierfür ein Ersatzneubau am Rand des Gewerbegebietes „Großlangheimer Straße Nord“ zur Verfügung gestellt. Hierzu wurde bereits am 12.12.2019 die erforderliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, mit Änderung des Flächennutzungsplanes, vom Stadtrat beschlossen. Die Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes „Großlangheimer Straße Nord“, soll aufgrund der untereinander korrespondierenden Belange, zeitgleich mit der Bebauungsplanänderung „Steigweg“ durchgeführt werden.

Zur Realisierung des Vorhabens werden die überbaubaren Grundstücksflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt über den Steigweg. Aufgrund des Standortes sind im Zuge der Gebietsentwicklung verschiedene planungsrelevante Belange zu berücksichtigen. Es wurde ein Schallschutzgutachten (Anlage 5), eine artenschutzfachliche Prüfung (Anlage 6), eine Verkehrsuntersuchung (Anlage 7 und 8) und ein Durchlüftungsgutachten (Anlage 9) erstellt.:

Schallimmissionsprognose (Anlage 5)

Die Lärmsituation im Planbereich wurde durch ein Fachgutachten bewertet. Hier wurde der Verkehrslärm, Gewerbelärm im Plangebiet und der Parkverkehr in der Umgebung bewertet. Es wurden bauliche Maßnahmen ermittelt, über die eine lärmverträgliche Nutzung des Wohngebietes sichergestellt werden kann. Die Immissionen werden vom Schienenverkehr auf der östlich gelegenen Bahnlinie dominiert. Die Berechnungen lassen erkennen, dass die zu erwartenden Lärmpegel im innenliegenden Bereich des Areals, durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf ein zulässiges Maß reduziert werden können. Die notwendigen Lärmschutzfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert.

Verkehrsuntersuchung (Anlage 7 und 8)

Mit einer für die Bebauungsplanänderung erfolgten Verkehrsuntersuchung wurde geklärt, mit welchem Verkehrsaufkommen durch das geplante Wohngebiet zu rechnen ist, ob die Erschließung des Gebiets über das vorhandene Straßennetz möglich ist und welche Anforderungen ggf. an die weitere Erschließung und die Gestaltung der Knotenpunkte zu stellen sind. Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass die bestehenden Knotenpunkte Westtangente/Steigweg und Westtangente/Kaltensondheimer Straße, ohne Umbauten weiterhin rechnerisch leistungsfähig sind. Der Knotenpunkt Nordtangente/Repperndorfer Straße, ist bereits im Bestand nicht rechnerisch leistungsfähig, kann aber durch Anpassung der Lichtsignalanlage optimiert werden. Die rechnerische Leistungsfähigkeit bezieht sich hier lediglich auf die verkehrlich maßgebende Spitzenstunde zwischen 16 und 17 Uhr. Die Möglichkeiten und Auswirkungen werden aktuell im Detail geprüft. Dabei werden auch ergänzend Maßnahmen in Erwägung gezogen, die in einem größeren Raum betrachtet werden müssen.

Durchlüftungsgutachten (Anlage 9)

Die Ergebnisse des Durchlüftungsgutachten zeigen, dass vom aktuell vorliegenden Planungsstand keinerlei negative Beeinflussung des bodennahen sowie dachnahem Windfelds für die Vorhabenfläche, wie auch für das weitere Umfeld zu erwarten ist. Als maßgeblich hierfür, wurde der dichte Baumbestand in der Bestandssituation bewertet, der eine erhebliche Reduktionswirkung auf das vorhandene Windfeld ausübt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“, wurde in direkter Abstimmung mit der konkreten Objektplanung erstellt, sodass die angestrebte Wohnbauentwicklung auf der Basis der Bebauungsplanfestsetzungen realisiert werden kann.

4. 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 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.

Anlagen:

Anlage 01 - Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung

Anlage 02 - Abwägungsvorschlag

Anlage 03 - Planzeichnung
Anlage 04 - Begründung
Anlage 05 - Schallimmissionsprognose
Anlage 06 - artenschutzfachliche Prüfung
Anlage 07 - Verkehrsuntersuchung
Anlage 08 - Anlage zur Verkehrsuntersuchung
Anlage 09 - Durchlüftungsgutachten