



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2021/275
Datum:	22.11.2021

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	02.12.2021	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 22.11.2021 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 22.11.2021 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Jonathan Lintzen	Zimmer: 2.9
E-Mail:	jonathan.lintzen@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6104

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 "Fuchsgraben" mit Berichtigung des Flächennutzungsplans; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Fuchsgraben“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 2) in der Fassung vom 12.11.2021, zeichnerischem Teil inkl. textlichen Festsetzungen (Anlage 3), der Begründung inkl. Berichtigung des Flächennutzungsplans (Anlage 4), jeweils in der Fassung vom 02.12.2021, sowie der Artenschutzbeitrag im Bereich WA 1 in der Fassung vom 12.11.2021 (Anlage 5), 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

Anlass der geplanten 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Fuchsgraben“ ist die Wiedernutzbarmachung minderwertig genutzter Flächen.

Zum einen wird die Entwicklung von neuen Bauplätzen für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2735/2, zum anderen die Entwicklung von sozialgeförderten Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2677/7, beide Gemarkung Kitzingen, angestrebt.

Die Vorhaben erfordern die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA). Im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist ein MI-Gebiet sowie eine Fläche für Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Demnach muss der Bebauungsplan seiner 6. Änderung unterzogen werden. Da die Voraussetzungen für eine Innenentwicklung vorliegen, wird das beschleunigte Änderungsverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet.

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 diese Vorhaben und bereitet diese mit der Änderung des Bebauungsplanes vor.

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 erarbeitet. Hier folgte am 17.06.2021 die Anerkennung des Vorentwurfs im Stadtrat mit anschließender frühzeitiger Beteiligung vom 19.07.2021 bis einschließlich 20.08.2021.

Aufgrund der Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 2) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 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. Exemplarisch wurden im Entwurf unter anderem folgende Themen angepasst: die Ver- und Entsorgung (Errichten von Zisternen), die Erschließung (zeichnerische Darstellungen der Erschließungssituation), die Verkehrsflächen (2 bzw. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit), Immissionen (Ausführung der Baukörper mit schallschutzoptimierten Grundrissen) und die Darstellung von Baugrenzen auf jedem Grundstück.

2. Ziele und Zwecke der Planung

WA1, Fl.Nr. 2735/2:

Ein privater Investor plant die Aufteilung des Areals in acht kleinere Grundstücke, geeignet für Wohnbebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Dies soll eine Wiedernutzung des Grundstückes, welches seit Jahren brachliegt, ermöglichen. Die geplante Erschließung des WA-Gebietes erfolgt in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg durch eine private Stichstraße mit Anbindung an die Kaltensondheimer Straße.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird innerstädtische Wohnbebauung sichergestellt ohne neues Bauland ausweisen zu müssen.

WA2, Fl.Nr. 2677/7:

Auf diesem Vorhabengrundstück ist die Realisierung von 20 sozialgeförderten Wohneinheiten durch einen weiteren Investor geplant. Da Bedarf an sozialen Wohnraum besteht, unterstützt die Stadt dieses Vorhaben.

Da in der Vergangenheit östlich angrenzend bereits Geschosswohnungen errichtet wurden, orientiert sich die Planung für diesen Bereich an den bestehenden Festsetzungen. Allerdings wird, wie in der Stadtratssitzung am 17.06.2021 beschlossen, eine Bebauung mit max. II-vollgeschossigen Gebäudekomplexen in Satteldachbauweise (30° Dachneigung) zugelassen. 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 Kaltensondheimer Straße (Hauszugänge und Tiefgaragenzufahrt) sowie den Winterleitenweg (Zufahrt Stellplätze) sichergestellt.

Durch die geplante wohnbauliche Nutzung beider Standorte, besteht die Möglichkeit, dem im gesamten Stadtgebiet von Kitzingen bestehenden Wohnraumbedarf sowohl hinsichtlich von Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern als auch sozialem Wohnungsbau zu entsprechen.

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

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert. 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 städtische Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung formlos, ohne eigenständiges Verfahren, angepasst (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

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

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 1 - Stellungnahmen
- Anlage 2 - Abwägungsvorschlag
- Anlage 3 - Planzeichnung
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 5 - Artenschutzbeitrag