



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2022/060
Datum:	05.04.2022

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	28.04.2022	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 05.04.2022 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 05.04.2022 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: Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.12.2021 bis einschließlich 26.01.2022 eingegangenen Stellungnahmen werden im beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Dem Entwurf der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 52 „Fuchsgraben“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 2), dem zeichnerischen Teil inkl. textlichen Festsetzungen (Anlage 3), der Begründung inkl. Berichtigung des Flächennutzungsplans (Anlage 4) jeweils in der Fassung vom 24.03.2022, sowie der Artenschutzbeitrag im Bereich WA 1 (Anlage 5), wird zugestimmt.
4. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52 „Fuchsgraben“ in der Fassung vom 24.03.2022 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der geplanten 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Fuchsgraben“ ist die Wiedernutzbarmachung geringfügig genutzter Flächen für den Zweck von innerstädtischer Wohnbebauung. Durch die Realisierung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird dem Bedarf und der Nachfrage von innerstädtischem Wohnraum entsprochen, ohne neues Bauland ausweisen zu müssen.

Dabei wird zum einen 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).

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 12.11.2020 den Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Fuchsgraben“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB öffentlich bekannt gegeben.

Am 17.06.2021 wurde der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung im Stadtrat anerkannt.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 02.12.2021 im Stadtrat.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.12.2021 bis 26.01.2022 durchgeführt.

Insgesamt sind bei der Beteiligung 15 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Dabei wurde vorwiegend auf bereits abgegebene Stellungnahmen und deren unbedenkliche Einwendungen verwiesen. Daneben gingen Anregungen zum Umgang mit dem bestehenden Gewerbebetrieb ein.

Von der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme hinsichtlich der Parkplatzsituation und der Bauweise ein. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Es gibt keine Einreden, die das Vorhaben grundsätzlich in Frage stellen (siehe Anlage 2).

2. Ziel und Zweck der Planung

In der vorliegenden Planung werden vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verfolgt. Damit geht das Ziel einher die Flächen als hochwertiges Bauland aufzuwerten, Innenentwicklung zu fördern und damit weiteren Wohnraum zu schaffen. Mit der geplanten wohnbaulichen 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.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von innerstädtischer Wohnbebauung an diesem Standort. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans sollen die Festsetzungen und Baugrenzen angepasst werden, sodass die Errichtung der Wohnbebauung planungsrechtlich zulässig ist und sich gleichzeitig in die bestehende Bebauung einfügt.

Mit dieser Beschlussvorlage soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Fuchsgraben“ hat eine Größe von 5.760 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 3637/51, 2677/7 und 2735/2, Gemarkung Kitzingen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Diese Festsetzung folgt den bisherigen Fortsetzungen des B-Plans Nr. 52 „Fuchsgraben“ 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.

Angesichts der fehlenden Stellplätze im öffentlichen Straßenraum wird in Anwendung von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO für Fl. Nr. 2677/2 ein Nachweis von 1,5 Stellplätzen/Garage pro Wohneinheit und für die Fl. Nr. 2735/2 in Höhe von 2 Stellplätzen/Garage pro Wohneinheit festgesetzt.

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.

5. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Fuchsgraben“ in der Fassung vom 24.03.2022, entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 2).

Mit der Zustimmung des Stadtrats wird der Bebauungsplanentwurf als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Unterlagen als Satzung fertiggestellt. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Zudem erfolgt die Mitteilung der Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen an die

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Anlagen:

Anlage 1 - Stellungnahmen

Anlage 2 - Abwägungsvorschlag

Anlage 3 - Planzeichnung

Anlage 4 - Begründung

Anlage 5 - Artenschutzbeitrag