



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2022/127
Datum:	15.07.2022

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	28.07.2022	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 15.07.2022 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 15.07.2022 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 111 "Kleingartenanlage In der Leisten"

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Kleingartenanlage In der Leisten“ sowie die 52. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich (Anlage 1 – Lageplan mit Gebietsumgriff) werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans vorzunehmen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kleingartenanlage In der Leisten“ ist das beständige Interesse von Einwohnern Kitzingens an gärtnerisch nutzbaren Flächen. Aktuell stehen dafür im Stadtgebiet keine Flächen zur Verfügung. Des Weiteren wird die Fläche der Kleingartenanlage am Bahnhof, mit 17 Parzellen, für die Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes benötigt. Diesen Nutzern soll daher ebenfalls eine Alternative angeboten werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel ist die Schaffung einer zentrumsnahen Fläche, welche der Bevölkerung für gärtnerische Tätigkeiten sowie der Erholung zur Verfügung gestellt werden kann. Dafür wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsbeirates am 21.10.2021 sowie am 24.11.2021 mögliche Standorte für neue Schreber- bzw. Kleingartenanlagen diskutiert. In der Sitzung am 24.11.2021 wurde der vorliegende Standort „In der Leisten“ favorisiert. Unter anderem wurde die Fläche deshalb favorisiert, da sich im Süden des Gebietes eine Biogasanlage befindet. Auf Grund der Nähe von unter 300 m können für eine Wohnbebauung keine sicheren Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Daraufhin hat die Verwaltung eine Skizze erarbeitet (vgl. Anlage 2 – Planskizze). In der Planskizze sind Flächen für Kleingärten, ca. 10.000 m², sowie Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, ca. 5.000 m², dargestellt. Bei einer Parzellengröße von 200 - 250 m² könnten damit 40 - 50 neue Parzellen geschaffen werden. Die Fläche am Bahnhof beträgt ca. 3.000 m². Die Durchschnittsgröße der 17 Parzellen beträgt dort ca. 175 m². Damit kann der Bedarf von 17 Ersatzparzellen gedeckt und um mindestens 20 - 30 neue Parzellen ergänzt werden. Weiterhin soll angrenzend zu den Kleingärten ein öffentlicher Häckselplatz errichtet werden. Angedacht ist die bestehende Lagerfläche zu nutzen und ggfls. zu erweitern.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB soll im Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten festgesetzt werden. Mit der Festsetzung als Dauerkleingarten finden die besonderen Regelungen des Bundes Kleingartengesetzes Anwendung. Eine Wohnnutzung der Kleingärten ist unzulässig. Ergänzend soll eine Fläche für Ver- und Entsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB für einen Häckselplatz festgesetzt werden.

Ein Erwerb von Grundstücken ist nicht notwendig, da sich die überplanten Flächen bereits im städtischen Eigentum befinden. Die Erschließung des Plangebietes soll über die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße erfolgen. Für die Pächter der Kleingärten sollen im Bereich der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Die innere Erschließung soll vorwiegend ohne motorisierten Verkehr erfolgen.

Für das Verfahren sollen die bestehenden Ausgleichsflächen auf den Flurnummern 1910 T, 1918 T, 1919 T und 1921 T, welche Bestandteil des BBP Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ sind, erweitert werden. Der genaue Ausgleichsbedarf ist im Verfahren zu ermitteln.

Der Gebietsumgriff wird aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) ersichtlich und umfasst die folgenden im städtischen Eigentum befindenden Flurstücke:
1910; 1918; 1919; 1921; 1909, Gemarkung Kitzingen.

3. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren gem. EAG-Bau durchgeführt. Für diesen Bereich existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Fläche ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen und nur mittels Bauleitplanverfahren entwickelbar.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. zwingend erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sollen insbesondere folgende Inhalte geregelt werden:

- Bestimmung der zulässigen Arten der Nutzung,

- Erschließung des Plangebietes (Verkehr),
- Sicherung von Grünflächen für Dauerkleingärten,
- Sicherung von Flächen für den öffentlichen Bedarf (Grünflächen /Ver-Entsorgungsflächen)

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Grünflächen und Verkehrsflächen trifft. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich im Übrigen nach § 35 BauGB richten.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und eine Stellungnahme im Bauleitplanverfahren abzugeben. Die entsprechenden Fristen werden rechtzeitig bekannt gemacht.

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das hiervon betroffene Plangebiet als Wohngebiet dar. In Verbindung mit der korrespondierenden Bebauungsplanänderung, ist die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Darstellung von Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten erforderlich und Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

5. Weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich wird durch ein geeignetes Planungsbüro ein Vorentwurf erarbeitet. Mit diesem Vorentwurf 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 Stellungnahmen wird dann der Entwurf erstellt, welcher dem Stadtrat schnellstmöglich vorgelegt werden soll.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan Gebietsumgriff

Anlage 2 - Planskizze