



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2025/053
Datum:	25.03.2025

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	03.04.2025	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 25.03.2025 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 25.03.2025 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 "Kleingartenanlage. In der Leisten" mit 52. Änderung des Flächennutzungsplans; hier Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kleingartenanlage. In der Leisten“ inkl. Anlagen bestehend aus der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), Planzeichnung (Anlage 2), textlichen Festsetzungen (Anlage 3), Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4), dem Entwurf zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 5), der Begründung zum Flächennutzungsplan (Anlage 6), jeweils in der Fassung vom 03.04.2025, und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 7) vom 19.12.2023 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

Das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes wird begründet durch die Nachfrage nach Kleingartenparzellen innerhalb des Stadtgebietes in Kitzingen. Aktuell stehen im Stadtgebiet keine freien Parzellen zur Verfügung. Zusätzlich sind Ersatzflächen für die wegfallenden Kleingartenparzellen am Bahnhof im Zuge der Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes notwendig. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Nutzung als Kleingartenanlage zu schaffen, ist der Bebauungsplan „Kleingartenanlage. In der Leisten“ aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 111 „Kleingartenanlagen In der Leisten“ wurde im Stadtrat am 28.07.2022 gefasst. Daraufhin wurde der Vorentwurf erarbeitet und in der Stadtratssitzung am 24.09.2024 anerkannt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit ging während der Auslegungsfrist der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 27 Stellungnahmen ein (siehe 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 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend gingen Hinweise zu den Themen Bodenschutz, technischer Umweltschutz und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Belange, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht.

2. Ziel und Zweck der Planung

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Dauerkleingärten gemäß Bundeskleingartengesetz zu schaffen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Zudem soll in diesem Zuge die Lagerfläche des Bauhofs, die sich ebenfalls hier in den südlichen Leisten befindet, gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Durch die Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit der Lagerflächen des Bauhofs nach Westen können gleichzeitig für die Zauneidechse relevante Böschungsbereiche im Norden, Osten und Süden erhalten bleiben.

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.

3. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt an die Straßen „Johann-Adam-Kleinschroth-Straße“ bzw. den „Steigweg“ an und umfasst ca. 2,6 ha. Der Gebietsumfang erstreckt sich über Teilbereiche der Flurnummern 1909, 1910, 1918, 1919 und 1921 der Gemarkung Kitzingen. Nordwestlich grenzt das Gewerbegebiet „Innopark“ an das Plangebiet an, südlich befinden sich einige Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche Gebäude. Im Norden des Gebietes befinden sich Ackerflächen und östlich eine Biotopfläche (Ausgleichsfläche des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“). Im Konzept sind ca. 40 klassische Kleingartenparzellen mit 150 m² - 250 m² Größe vorgesehen (ca. 7.500 m²), welche um Flächen für u.a. Gemeinschaftsgärten oder Verpachtung einzelner Beete ergänzt werden können (ca. 2.150 m²). Zudem ist eine Fläche mit ca. 650 m² für erforderliche Gemeinschaftsgebäude im Bereich des Hauptzugangs vorgesehen. Die konkrete Einteilung der Kleingartenanlage in Parzellen und auch die Führung der gebietsinternen Wege soll jedoch erst auf nachfolgenden Planungsebenen erfolgen.

4. Bebauungsplan

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

- Bestimmung der zulässigen Arten der Nutzung,
- Erschließung des Plangebietes (Verkehr),
- Sicherung von Grünflächen für Dauerkleingärten,
- Sicherung von Flächen für den öffentlichen Bedarf (Grünflächen /Gemeinbedarfsfläche)

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, welcher 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 wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wurde ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt (siehe Anlage 4). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Zur Ermittlung von möglichen nachteiligen Auswirkungen der Erweiterung der bestehenden Sondergebietsflächen auf potenzielle Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (siehe Anlage 7). Auf Basis der Erkenntnisse der saP sind Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen sowie zwei Ausgleichsflächen (A1 + A2) vor Ort im Bebauungsplan festgesetzt.

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.

5. 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 und von einer Gemeinbedarfsfläche erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (siehe Anlage 5).

6. 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 - Beschlussvorschlag
- Anlage 2 - Planzeichnung
- Anlage 3 - textliche Festsetzungen
- Anlage 4 - Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5 - Vorentwurf FNP
- Anlage 6 - Begründung FNP

Anlage 7 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung