



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2016/001
Datum:	12.01.2016

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	21.01.2016	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 12.01.2016 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.01.2016 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 2.7
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:		

Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 47 "Teilgebiet südlich der Böhmerwaldstraße";
hier: Beschluss zur 1. Änderung

Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 47 „Teilgebiet südlich der Böhmerwaldstraße“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zum 1. Mal im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplans ist der Vorentwurf in der Fassung vom 21.01.2016
2. Der beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Teilgebiet südlich der Böhmerwaldstraße“ in der Fassung der 1. Änderung sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.01.2016 wird gebilligt.
3. Der gebilligte Änderungsentwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dabei wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

Sachvortrag:

1. Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplans

Für einen sehr großen Teilbereich der südlichen Siedlung hat die Stadt Kitzingen Anfang der 1970er Jahre den Bebauungsplan Nr. 29 „Klettenberg Süd“ aufgestellt, der am 31.07.1976 in Kraft getreten ist. Damit wurde Planungsrecht für die Grundstücke entlang der ‚Böhmerwaldstraße‘ und ihrer Nebenstraßen geschaffen. Damals wurde dem Plan eingemischtes Bauprogramm zu Grunde gelegt, das aus Geschosswohnungen, Reihen- und Kettenhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern bestand. Bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplans in den Folgejahren zeigte sich jedoch, dass genügend Bauplätze für mehrgeschossigen Wohnungsbau zur Verfügung standen, während die Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäusern im Baugebiet nicht befriedigt werden konnte.

Daraufhin hat der Kitzinger Stadtrat am 08.06.1978 beschlossen, einen Teilbereich des Bebauungsplans „Klettenberg Süd“ aufzuheben und für diesen Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der nunmehr 12 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser mit 1 bzw. max. 2 Vollgeschossen vorsieht. Dieser Bebauungsplan Nr. 47 „Teilgebiet an der Böhmerwaldstraße“ ist am 15.01.1980 in Kraft getreten.

Es wurde dort ausschließlich ein reines Wohngebiet (gem. § 3 Baunutzungs-verordnung) festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen spielen dort keine Rolle.

Alle 12 Bauplätze sind mit Wohnhäusern bebaut, der Bebauungsplan ist insoweit umgesetzt worden.

Inzwischen liegen dem Stadtbauamt erste Bauanträge vor, die auf Änderungs- und Erweiterungswünsche der Hauseigentümer in dem Gebiet abzielen. Diese betreffen derzeit den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken oder die Errichtung von Gauben u.ä. Um auch künftig Nachverdichtungs- und kleinere Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, soll der Bebauungsplan vor allem in bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Punkten aktualisiert werden.

Ausführlicher auf die weiteren Gründe zur Planänderung wird in der beigefügten Begründung (Anlage 2) eingegangen.

Es besteht also gem. § 1 Abs. 3 BauGB ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Um die Erweiterungswünsche – und damit Nachverdichtungsmöglichkeiten und zeitgemäßes Bauen – in dem Gebiet zu ermöglichen, wird eine Änderung des Bebauungsplans angestrebt. Festgesetzt werden künftig nur noch die Art der zulässigen Nutzung (reines Wohngebiet), ein maximaler Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung (insb. Talseitige Wandhöhe), die überbaubaren Flächen und wenige, auf das planerisch notwendige Maß reduzierte örtliche Gestaltungsvorschriften.

Ziel der Planänderung ist eine Vereinfachung und zugleich auch Klarstellung bisheriger Festsetzungen, um eine „saubere“ planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage zu haben. Nachverdichtungspotenziale und Umbaumaßnahmen sollen so eingeräumt werden, um eine zeitgemäße Entwicklung zu ermöglichen und dennoch die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Ferner erfolgt mit der Planänderung eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (in der Fassung von 1990).

3. Vereinfachtes Verfahren

Für die Änderung des Bebauungsplans wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet. Dies ist zulässig, weil sich mit der Änderung die Grundzüge der Planung nicht

wesentlich verändern, insbesondere die Art der zulässigen Nutzungen bleibt weiterhin festgesetzt. Da das Gebiet vollständig bebaut ist und der bisherige Bebauungsplan auch erfüllt wurde, besteht kein Erfordernis, den künftigen Zulässigkeitsmaßstab in Bezug auf Art und Maß der Bebauung wesentlich zu verändern. Vielmehr werden klarstellende Regelungen getroffen, die dennoch Erweiterungsspielräume gewähren.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf eine vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Ebenso ist kein Umweltbericht erforderlich, Eingriffe müssen nicht ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten wird als wesentliches Zulässigkeitskriterium hier ebenfalls nicht verletzt, da der Geltungsbereich nicht erweitert wird und es sich um eine vollständig überplante Fläche bzw. bereits bebautes Gebiet handelt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (zuletzt genehmigt am 28.10.2015) ist der Geltungsbereich als W-Fläche (Wohngebiet) dargestellt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans entspricht weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans und folgt somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird dadurch nicht erforderlich.

Regionalplanerische Belange werden durch die Planänderung nicht berührt.

5. Nächste Schritte

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 Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange zum Verfahren angehört.

Nach Beendigung der Anhörung erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Verwaltungs- und Bauausschuss. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann dann die 1. Änderung zur Satzung beschlossen werden.

6. Fazit

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium die Zustimmung und Billigung des Entwurfs zur 1. Änderung. Damit werden die Voraussetzungen für eine rechtssichere Neuaufstellung des Bebauungsplans „Teilgebiet südlich der Böhmerwaldstraße“ gefasst. Die Zulassung von künftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung kann damit zukünftig in vielen Fällen vereinfacht werden.

Anlagen:

- 1) Festsetzungen
- 2) Begründung
- 3) Planzeichnung