Stadt Kitzingen

AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2016/070
Datum:	22.03.2016

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	07.04.2016	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 22.03.2016 ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 22.03.2016 ..... Oberbürgermeister

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

Bebauungsplan Nr. 47 "Teilgebiet südlich der Böhmerwaldstraße", 1. Änderung;
hier: Abwägung Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.02.2016 bis einschließlich 11.03.2016 und die bis 18.03.2016 eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschläge (Anlage 1) beschlossen.

2. Der beigefügte Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Teilgebiet südlich der Böhmerwaldstraße“ in der Fassung der 1. Änderung mit zeichnerischem Teil und textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 07.04.2016, sowie der Begründung in der Fassung vom 07.04.2016, wird nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO sowie § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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 Baunutzungsverordnung) 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.

Zum einen war die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse nur unbestimmt geregelt worden (Einschrieb I/II), ein Hanggeschoss ist nur zulässig bei entsprechend natürlichem Geländeverlauf. Ab wann ein Hanggeschoss in diesem Fall auch ein Vollgeschoss ist, wurde nicht näher bestimmt. Gleichzeitig wurden aber auch keine Bauhöhen für die Gebäude festgesetzt. Des Weiteren ist die sowohl die Dachform (Satteldach) als auch das erlaubte Spektrum der Dachneigungen (30° +/-5°) sehr eingeschränkt und bietet den Bauherren wenig Flexibilität. Zeitgemäße Wohnansprüche, auch unter energetischen Optimierungsaspekten, sind dadurch vielfach nicht mehr möglich.

Dies soll nunmehr verändert und der Bebauungsplan insoweit modernen Ansprüchen angepasst werden.

Aus diesen Gründen ergibt sich also gem. § 1 Abs. 3 BauGB ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

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 (hier: 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 Baunutzungs-

verordnung (in der Fassung von 1990).

2. Plangebiet – Lage, Größe

Das Plangebiet der 1. Änderung im Kitzinger Stadtteil Siedlung wird an seiner Nordseite begrenzt von der ‚Böhmerwaldstraße', nach Osten von der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 5878/23, südlich von einem Feldweg mit der Flurstücks Nr. 536 und im Westen durch die von der ‚Böhmerwaldstraße' abzweigende Stichstraße mit der Flurstücks Nr. 6130.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die folgenden Flurstücke:

6126, 6126/1, 6126/2, 6126/3, 6126/4, 6126/5, 6126/6, 6127, 6128, 6128/1, 6129, 6129/1, 5878/23.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.430 m² (~1,04 ha).

Die überplante Fläche fällt nach Norden zur Böhmerwaldstraße hin leicht ab. Die Höhenlage der Grundstücke erstreckt sich von ca. 225 m üNN. bis auf ca. 235 m üNN.

3. vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

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. Verfahrensstand

(1) Der Beschluss zur Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Teilgebiet südlich der Böhmerwaldstraße", 1. Änderung, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde am 21.01.2016 in öffentlicher Sitzung vom Verwaltungs- und Bauausschuss gefasst.

(2) Der Planentwurf wurde am 21.01.2016 im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Verwaltungs- und Bauausschusses gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

(3) Der gebilligte Planentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2016 bis einschließlich 11.03.2016 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.02.2016 von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

5. Stellungnahmen der Fachbehörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

5.1 Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange

Von Seiten der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme

abgegeben haben, wurde dem Änderungsverfahren zugestimmt. Änderungen des Plans haben sich daraus nicht ergeben.

Die Stellungnahmen sind aus der tabellarischen Zusammenfassung in Anlage 1 ersichtlich.

5.2 Öffentlichkeit

Im Rahmen der Planauslegung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von einem Bürger eine Stellungnahme mit der Bitte um Korrektur vorgebracht. Dabei wurde angeregt, die Dachneigung, ab welcher Dachaufbauten zulässig sind, auf 30° abzusenken.

Diesem Vorschlag kann gefolgt werden, da bereits in dem umliegenden überplanten Gebieten ebenfalls ab 30° Dachneigung Gauben etc. zulässig sind.

6. Fazit und Empfehlung der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung wird mit der Änderung des Bebauungsplans nicht nur Planungssicherheit für die Bauherren geschaffen, durch Anpassung an aktuelle Erfordernisse hinsichtlich Wohnbedarf und zeitgemäßes Bauen werden Nachverdichtungspotenziale im Gebiet ausgeschöpft. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist somit nicht erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Abwägungsvorschlägen zuzustimmen und den Bebauungsplan abschließend zur Satzung zu beschließen.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Anlagen:
1) Abwägungstabelle
2) textliche Festsetzungen
3) Begründung
4) Planzeichnung