



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2020/203
<b>Datum:</b>	04.09.2020

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	24.09.2020	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 04.09.2020  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 04.09.2020  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Bianca Kirchner	Zimmer: 2.7
E-Mail:	bianca.kirchner@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 71 "Am Wilhelmsbühl"; 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 18.05.2020 bis einschließlich 19.06.2020 eingegangenen Stellungnahmen werden im beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ mit zeichnerischem Teil, textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 24.09.2020 sowie den dazugehörigen Anlagen (Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Anlage 7), Schallimmissionsprognose (Anlage 8), Höhenplan – Schnitte Erschließungsstraße (Anlage 9), Strukturkonzept Grün (Anlage 10), Geotechnischer Bericht (Anlage 11), das Verkehrsgutachten (Anlage 12)) sowie der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung (Anlage 5) und der Begründung (Anlage 6) wird zugestimmt.
4. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ in der Fassung vom 24.09.2020 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## **Sachvortrag:**

### **1. Vorbemerkung**

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 25.07.2019 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2019 gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB öffentlich bekannt gegeben.

Am 28.04.2020 wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung im Stadtrat gebilligt. Aufgrund der Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1) im Rahmen der darauffolgenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB liegt nun die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ vor. Alle eingegangenen Hinweise / Anregungen und Bedenken wurden bewertet.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ ist die Absicht der Stadt Kitzingen, der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser nachzukommen. Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt Kitzingen liegt auch nach jüngsten Baugebietsausweisungen auf einem hohen Niveau. Demgegenüber sind neben der Erweiterung des Baugebiets am Hammerstielweg keine weiteren Ausweisungen für Wohnbauflächen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung durch die Stadt geplant, vorhandene Baugrundstücke wurden veräußert. Daher hat die Stadt Kitzingen beschlossen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Baugebiets „Am Wilhelmsbühl“ (Bebauungsplan Nr. 71) und damit neuem Bauland für ca. 15 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser auf einer Fläche von 1,62 ha zu schaffen. Eine Grundsatzentscheidung für die Ermöglichung einer baulichen Entwicklung für die im derzeitigen Außenbereich liegenden Flächen wurde bereits am 04.10.2016 durch den Stadtrat der Stadt Kitzingen getroffen.

Eine Wohnbebauung der ausgewählten Fläche – bzw. eines sogar noch größeren Umgriffs war schon im Jahr 1994 Gegenstand von Überlegungen der Stadt Kitzingen; Bemühungen wurden jedoch aufgrund der Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle zunächst eingestellt. Zwischenzeitlich sind die Potentiale an Wohnbauflächen im Stadtgebiet ausgeschöpft und der Standort stellt einen der wenigen Erweiterungsstandorte für die Stadt Kitzingen im Bereich der Einfamilienhausbebauung dar. Weitere Flächen mit Anbindung an die Kernstadt sind nicht mehr vorhanden (Alternativenprüfung und Bedarfsbegründung siehe Kap. 1 und 5 der Begründung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans – Anlage 6)

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ – 1. Änderung und Erweiterung“ mit einer Größe von ca. 1,62 ha befinden sich im Süden der Stadt Kitzingen. Das Plangebiet grenzt im Osten an bereits bebaute Flächen (Wohn- und Mischgebiet) und die Straße „Am Wilhelmsbühl“ an. (Süd-)Westlich wird der Geltungsbereich von Gehölzstrukturen umgeben, an die sich landwirtschaftliche Flächen anschließen. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- Hecken und landwirtschaftliche genutzte Flächen im Norden, Westen und Süden (Fl.Nrn. 1710, 1706, 1707, 1724, 1722/1, 1722, 1726, 1727, 1734)

- Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet und Straße „Am Wilhelmsbühl“ im Osten (Fl.Nrn. 1710/1, 1712/2, 1712T, 1713, 1715/1, 1717,1717/1T, 1499T, 1731/5, 1731/13, 1731/1).

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umfasst die extensiv genutzten, zum Teil brach gefallenen landwirtschaftlichen Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1715, 1718 und 1735, einen Grünweg (Fl.Nr. 1735/1), ein Wohngrundstück mit der Fl.Nr. 1712T sowie Gartengrundstücke mit den Fl.Nrn. 1714 und 1712/1. Weiterhin umfasst der Änderungsbereich die Flurstücke mit den Nrn. 1734/1, 1734/2, 1735/2, 1735/3, 1735/4, 1735/5, 1735/6, 1735/7, 1717/2, 1717/1T und 1499T, welche sich bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Wilhelmsbühl“ befinden und aktuell ebenfalls brach liegen bzw. als Verkehrsflächen und öffentliches Grün sowie als Rigole genutzt werden.

### Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird über eine neue Erschließungsstraße an die Straße „Am Wilhelmsbühl“ angebunden, welche im weiteren Verlauf im Nordosten über den „Stangenbrunnenweg“ an die Staatstraße St2270 („Äußere Sulzfelder Straße“) anbindet.

### Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen;

- Flächensparend, ressourcenschonendes und verdichtetes individuelles Wohnen,
- hohe Wohn- und Freiraumqualität,
- kostengünstiges Bauen,
- kompakte Bauweise,
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

wurde das Erschließungs- und Baukonzept entwickelt.

### 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. 71 „Am Wilhelmsbühl“ 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 und dem damit einhergehenden erhöhten Stellplatzbedarf auf den Privatgrundstücken (2 Stellplätze pro Wohneinheit) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässig.

### Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Das Gebiet wird an die vorhandenen Versorgungsleistungen in der Straße „Am Wilhelmsbühl“ angeschlossen. Das Kanalnetz wird durch neue Kanäle im Bereich der geplanten Verkehrsflächen ergänzt.

Durch die Flächenversiegelung ist mit größeren abzuleitenden Niederschlagswassermengen zu rechnen. Die vorhandenen Böden gelten als nicht gut versickerungsfähig. Aus diesem Grund ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne mit Regenspeicher zu realisieren. Die Größe der Zisterne richtet sich nach der Grundstücksgröße und ist auf ein 5-jährliches

Regenereignis bemessen.

Weiterhin sind alle weiteren versiegelten Flächen als versickerungsfähig zu gestalten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass lediglich das Niederschlagswasser von der Stichstraße unmittelbar in die Kanalisation zugeführt wird.

#### Maßnahmen der Grünordnung

Schwerpunkt der Grünordnung liegen auf der Erhaltung des bestehenden Gehölzstreifens im Westen sowie der gestalterischen Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft. Außerdem wird eine Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke und Gliederung des Straßenraums angestrebt. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen.

Die strukturreichen Randbereiche (Hecken) sind zu erhalten, stellenweise fachgerecht auszulichten.

Als Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches Flächen und Maßnahmen mit einer anrechenbaren Gesamtfläche von ca. 0,94 ha zugeordnet. Siehe auch den Umweltbericht.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist die hier in Rede stehende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen (allgemeines Wohngebiet) nicht mit den Darstellungen des FNP übereinstimmen, ist eine Änderung des FNP erforderlich. Darüber hinaus erfolgt im Zuge der Änderung eine Anpassung des FNP an die vorhandene Bebauung im Bereich am Wilhelmsbühl, so dass gemischte Bauflächen (Mischgebiet) nun entsprechend des rechtskräftigen B-Planes „Am Wilhelmsbühl“ (1997) als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) dargestellt werden. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

#### **4. Empfehlung der Verwaltung und weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zum Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ in der Fassung vom 24.09.2020, entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1).

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

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Unterlagen als Satzung fertiggestellt. Zunächst wird die Flächennutzungsplanänderung der Regierung von Unterfranken zur Genehmigung vorgelegt. Nach der Flächennutzungsplangenehmigung tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Zudem erfolgt die Mitteilung der Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Hinweis: Unveränderte Unterlagen (saP, Schallimmissionsprognose, Geotechnischer Bericht, Verkehrsgutachten, Strukturkonzept Grün und Höhenplan – Schnitte Erschließungsstraße) liegen bereits vor und werden nicht mehr in Schriftform ausgeteilt. Mit Rücksicht auf unsere Umwelt werden lediglich die angepassten Unterlagen nochmals in Schriftform ausgeteilt.

#### **Anlagen:**

Anlage 01 - Fachliche Stellungnahmen\_Beschlussvorschläge

Anlage 02 - Planzeichnung

Anlage 03 - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
Anlage 04 - Begründung mit Umweltbericht  
Anlage 05 - Flächennutzungsplanänderung  
Anlage 06 - Begründung zur Flächennutzungsplanänderung  
Anlage 07 - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)  
Anlage 08 - Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm  
Anlage 09 - Höhenplan-Schnitte Erschliessungsstrasse\_2019-11-22  
Anlage 10 - Strukturkonzept Grün\_2020-01-16  
Anlage 11 - Geotechnischer Bericht  
Anlage 12 - Verkehrsgutachten\_2017-11-23