



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2021/123
<b>Datum:</b>	28.04.2021

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	06.05.2021	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 28.04.2021  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 28.04.2021  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Bianca Kirchner	Zimmer: 1.4
E-Mail:	bianca.kirchner@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 04 "Alte Poststraße"; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Alte Poststraße“ mit zeichnerischem Teil, textlichen Festsetzungen (Anlage 1) und der Begründung (Anlage 2), jeweils in der Fassung vom 06.05.2021, 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**

Mit Beschluss vom 04.05.2017 hat der Stadtrat beschlossen das Gebäude in der Oberen Bachgasse 26 an einen privaten Investor zu verkaufen. Ziel des Verkaufs war es, das bestehende Gebäude zu sanieren und einer Wohn- und Gewerbenutzung zuzuführen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 004 „Alte Poststraße“ geändert. Diese 2. Änderung des Bebauungsplans, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 04.10.2018, erlaubt eine dichte Bebauung, die vom Vorhabenträger in der Form nicht realisiert werden soll, jedoch nachbarschaftliche Interessen mehr als erforderlich berührt. Deshalb erfolgt die Anpassung. Die 3. Änderung des Bebauungsplans soll diese dichte Bebauung ausschließen und somit durch eindeutige Festsetzungen die Nachbarn schützen. Der zu ändernde Bereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 287 (siehe Planzeichnung Anlage 1).

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist es, unter der Berücksichtigung und des Erhalts der gewachsenen Siedlungsstruktur die Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des teilweise verfallenen Gebäudes zu fördern und den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch Nutzung zu sichern. Speziell in dieser gewachsenen Siedlungsstruktur muss den Belangen der Nachbarschaft Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan speziell in folgenden Punkten angepasst werden:

- Anpassung der Bauweise: in Richtung Nordosten ist nun die Terrassenbauweise als Festsetzung aufgenommen worden
- Exakte Anpassung der Gebäudehöhen mit eindeutiger Darstellung des Bezugspunktes
- Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung auf das tatsächlich notwendige

Durch diese Überarbeitung soll der Bebauungsplan die nachbarschützenden Belange einbinden und eine zu dichte Bebauung verhindern. Weitere Grundlegende Änderungen wie die Art der baulichen Nutzung oder eine Änderung der geplanten Bebauung sind nicht vorgesehen.

### **3. Bauleitplanverfahren**

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewendet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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 sowie Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren abzugeben. Die entsprechenden Fristen werden rechtzeitig bekannt gemacht.

### **4. 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 Bau- und Umweltausschuss. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Bau- und Umweltausschuss als Satzung beschlossen werden.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Planzeichnung und Textliche Festsetzungen

Anlage 2 - Begründung