



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2021/176
Datum:	13.07.2021

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	22.07.2021	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 13.07.2021 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 13.07.2021 Oberbürgermeister
---------------------------------------------------	-----------------	---------------------------------------------------------

Bearbeiter:	Andre Russ	Zimmer: 2.8
E-Mail:	andre.russ@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6103

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 004 "Alte Poststraße"; hier: Abwägung der
Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021 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. Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 004 „Alte Poststraße“ mit Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung jeweils in der Fassung vom 06.05.2021 sowie der Abwägungstabelle vom 02.07.2021 wird zugestimmt.
4. Der vorliegende Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 004 „Alte Poststraße“ in der Fassung vom 06.05.2021 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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 2).

Aufgrund der Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der vorliegende Entwurf erarbeitet. Alle eingegangenen Hinweise / Anregungen und Bedenken wurden hierbei bewertet.

Es gibt keine wesentlichen Einreden, die das Vorhaben in Frage stellen. Den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg und der Freiwilligen Feuerwehr Kitzingen können im Baugenehmigungsverfahren genüge getan werden. Das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege sieht seine Belange als ausreichend gewürdigt an. Hier ist darauf hinzuweisen, dass keine Ausweitung der Baugrenze vorgenommen wurde. Es wurden lediglich einzelne Festsetzungen konkretisiert.

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 Innenentwicklung 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 (UVPG) ist nicht erforderlich.

4. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zum Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 004 „Alte Poststraße“ in der Fassung vom 06.05.2021 sowie der Abwägungstabelle vom 02.07.2021.

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

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Unterlagen als Satzung fertiggestellt. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Zudem erfolgt die Mitteilung der Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Anlagen:

Anlage 1 - Abwägung_3.B-Plan-Änderung_Alte Poststraße_TÖB-Beteiligung

Anlage 2 - Planzeichnung_B-Plan-Alte Poststraße_3.Änderung

Anlage 3 - Begründung_B-Plan-Alte Poststraße_3.Änderung