



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2023/188
Datum:	11.09.2023

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	21.09.2023	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 11.09.2023 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 11.09.2023 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 "Bebauung des Grundstückes „Wirth,, mit einer ALDI-Verkaufsstelle, einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Wohn- und Geschäftshaus" zu „Bildungsstandort Wirth-Gelände“; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 „Bebauung des Grundstückes „Wirth“ mit einer ALDI-Verkaufsstelle, einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Wohn- und Geschäftshaus“ zu „Bildungsstandort Wirth-Gelände“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zum ersten Mal geändert. Die Änderung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte für die Änderung vorzunehmen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt eine Veränderungssatzung gem. § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorzubereiten und dem Bau- und Umweltausschuss zum Beschluss vorzulegen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der geplanten 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 „Bebauung des Grundstückes „Wirth“ mit einer ALDI-Verkaufsstelle, einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Wohn- und Geschäftshaus“ ist der Anlass einen Bildungsstandort auf dem Areal zu etablieren.

Die Planung folgt dem Antrag der CSU vom 19.10.2021, welcher im Stadtrat am 24.02.2022 mehrheitlich beschlossen wurde (Anlage 1). Die Ziele wurden anschließend im Stadtentwicklungsbeirat diskutiert. Dieser hat sich am 21.06.2023 mehrheitlich dazu ausgesprochen einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan auf den bezeichneten Flächen mit dem Schwerpunkt Schule / Kindergarten zu fassen und eine Veränderungssperre zu erlassen.

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll nun die Möglichkeit geschaffen werden, auf den Grundstücken Einrichtungen für Kinder- und Jugendbildung zu errichten. Damit soll eine nachhaltige und gebietsverträgliche Nachnutzung gewährleistet und gleichzeitig der Bedarf an notwendigen Betreuungsplätzen gesichert werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit dieser Bauleitplanung soll die Nutzung als Bildungsstandort und damit die vorhandene bauliche Struktur neu gefasst und festgeschrieben werden.

Ziel ist es, an dem Standort eine bauliche Veränderung zugunsten von schulischen Einrichtungen zu schaffen. Der Schwerpunkt soll der Entwicklung einer Schule sowie eines Kindergartens dienen. Daher wird beabsichtigt die Gebietskategorie von einem Sondergebiet für Einzelhandel zu einem Gebiet für Gemeinbedarf zu ändern.

Damit die Flächen für den entsprechenden Zweck gesichert werden können, soll zeitnah die Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden. Diese wird nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses dem Bau- und Umweltausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt westlich der Innenstadt, nahe der Bundesstraße 8 an der Dagmar-Voßkühler-Straße (vgl. Anlage 2).

Das Gebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 „Bebauung des Grundstückes „Wirth“ mit einer ALDI-Verkaufsstelle, einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Wohn- und Geschäftshaus“ nun „Bildungsstandort Wirth-Gelände“ hat eine Größe von ca. 1,57 ha und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Kitzingen mit den folgenden Flurnummern: 3674/2, 3674/3, 3674/4, 3674/5, 3674/6 sowie die Verkehrsflächen 3681/7 und eine Teilfläche von 3678/15.

4. Bauleitplanverfahren

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans soll der bisherige Vorhabenbezug des Bebauungsplans aufgegeben und der Bebauungsplan stattdessen als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert.

Die Stadt Kitzingen macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet.

Keine Umweltprüfung:

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem

Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzrechtliche Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt daher nicht, Ausgleichsflächen sind nicht bereit zu stellen.

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.

Der Flächennutzungsplan stellt die bestehenden Bereiche des Bebauungsplans derzeit als ein Sondergebiet für „Einzelhandel“ dar. Der Flächennutzungsplan wird im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend der Nutzung berichtigt. Zukünftig wird ein Gebiet für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 5 BauGB für „Schulen“ dargestellt.

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses werden die weiteren Verfahrensschritte eingeleitet. Ergänzend wird eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB vorbereitet und dem Bau- und Umweltausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Anlagen:

Anlage 1 - Auszug aus der Niederschrift 24.02.2022

Anlage 2 - Geltungsbereich Bebauungsplanänderung