



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2015/087
Datum:	07.04.2015

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	14.04.2015	öffentlich	zur Entscheidung
----------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 07.04.2015 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 07.04.2015 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:		

Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost";
hier: Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren (4. Änderung)

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert (4. Änderung). Gegenstand der Änderung sind der Ausschluss von Einzelhandel im Mischgebiet, die Rücknahme der Festsetzung einer geplanten Bahnfläche und Integration des Grünordnungsplans.
3. Der Geltungsbereich der 4. Änderung ergibt sich aus dem in Anlage 1 beigefügten Lageplan.

Sachvortrag:

1. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Die Stadt Kitzingen hat am 21.08.1997 den geänderten Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (2. Änderung) für einen südlichen Teilbereich entlang des Lochwegs zur Satzung beschlossen. Diese Änderung ist am 23.12.1997 in Kraft getreten. Festgesetzt wurde dort als Art der Nutzung ein „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht erheblich stören.

Allgemein zulässig sind dort gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO u.a. auch Einzelhandelsbetriebe (bis max. 800 qm Verkaufsfläche).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ wurde jedoch 1997 kein Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen oder alternativ die Größe der max. zulässigen Verkaufsfläche zu beschränken.

Der Stadt Kitzingen liegt mit Eingangsdatum vom 02. März 2015 eine Bauvoranfrage für die geplante Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf Flst. Nr. 6789/6 (Lochweg 6) vor. Mittels der Voranfrage soll die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft werden im Hinblick auf eine Überschreitung der Baugrenze (durch den Hauptbaukörper) und Überschreitung der Grundflächenzahl.

Anlass zur Planänderung ergibt sich aus der Tatsache, dass bislang die grundsätzliche Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebs mit einer max. Verkaufsfläche von 800 qm im Mischgebiet gegeben ist. Der Antragsteller hätte insofern einen Anspruch auf Genehmigung. Zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet hat die Stadt Kitzingen 2012 das sog.

„Zentrenkonzept“ verabschiedet. Der Bereich „Lochweg“ ist bereits durch Einzelhandelsnutzungen geprägt (z.B. ROFU-Kinderland...). Weitere Einzelhandelsnutzungen sollen dort nicht mehr zugelassen werden, vielmehr soll dort der Schwerpunkt auf sonstiger gewerblicher Nutzung liegen.

Insbesondere stellt sich die Frage der Notwendigkeit eines weiteren Lebensmitteldiscounters im Stadtgebiet gerade am beantragten Standort, der einerseits keine zentrumsnahe Lage aufweist und andererseits durch weite Teile der Bevölkerung vorwiegend mit dem Auto angefahren werden wird.

Weiterer Anlass zur Planänderung ist die Integration des bisherigen Grünordnungsplans in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, um so eine gemeinsame Karten- bzw. Plangrundlage vorliegen zu haben. Unsicherheiten bzw. Unschärfen in den Darstellungen beider Pläne werden so vermieden.

Schließlich erfolgt bei dieser Gelegenheit die geringfügige und punktuelle Korrektur des Verlaufs einzelner Baugrenzen im Hinblick auf optimale Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke. Ebenso wird die Festsetzung der ehemals geplanten Industriegleistrasse zur Anbindung des Bereich Schwarzacher Straße West zurückgenommen und künftig als öffentliche Grünfläche, dem derzeitigen Zustand entsprechend, festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ergibt sich aus beigefügtem Lageplan (Anlage 1).

2. Ziele und Zwecke der Plan-Änderung

Ziel der Planänderung ist es, im festgesetzten Mischgebiet gem. § 6 BauNVO Einzelhandel künftig auszuschließen, wie im Zentrenkonzept (Juni 2012) empfohlen.

Des Weiteren wird der zwingenden Notwendigkeit einer flächenscharfen Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie einzelner flächenmäßiger Nutzungsausweisungen dahingehend Rechnung getragen, dass Unklarheiten in der Plandarstellung beseitigt werden.

Für den Umgriff des Bebauungsplans (einschl. vorausgegangener Teiländerungen) liegt ein Grünordnungsplan vor. Dieser wird nun künftig zur Erhöhung der Rechtssicherheit bezüglich

der Flächenabgrenzungen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans integriert. Ein separater Plan entfällt damit.

Zur Erhöhung des Grünanteils und der Schaffung örtlicher Grün- bzw. Ausgleichsflächen im Plangebiet wird die ehemals geplante und nicht realisierte Trasse für ein Bahngleis herausgenommen. Diese Trasse wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3. Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden hier durch die angestrebte Planänderung nicht berührt, weil die grundsätzliche Gebietsausweisung als Mischgebiet, der überbaubaren Flächen, des Maßes der baulichen Nutzung nicht verändert werden.

Daher kann hier das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans angewendet werden.

4. Empfehlung der Verwaltung

Um die vorgenannten Änderungen rechtsverbindlich umsetzen zu können, empfiehlt die Verwaltung die Änderung des Bebauungsplans im südlichen Teilbereich entlang des Lochwegs gemäß Lageplan.

Nächster Schritt ist die Erstellung des Entwurfs und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Anlagen:

1 - Geltungsbereich der 4. Änderung