



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2016/027
Datum:	22.02.2016

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	03.03.2016	öffentlich	zur Entscheidung
----------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 22.02.2016 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 22.02.2016 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Sabine Nagel	Zimmer: 2.7
E-Mail:	sabine.nagel@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102
Maßnahme:		

Bebauungsplan Nr. 18 "Armin-Knab-Straße", 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;

hier: Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert.
2. Der beigelegte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ in der Fassung der 1. Änderung mit gemeinsamem zeichnerischen Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 30.11.2015, und mit gemeinsamer Begründung wird gebilligt.
3. Der gebilligte Änderungsentwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

Sachvortrag:

1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ wurde von der Stadt Kitzingen 1964 aufgestellt (siehe Anlage 1). Er umfasst die Grundstücke der Armin-Knab-Straße (mit Ausnahme der Grundstücke 5795/31, 5795/35, 5795/47 und 5795/48) sowie der Mozartstraße und Beethovenstraße. Im Zentrum des Geltungsbereichs wurde ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im übrigen Bereich ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen, welches das Gewerbegebiet im Süden, Westen und Norden begrenzt (ausgenommen die Grundstücke 5796/5 und 5797).

Das Gebiet ist von einer erheblichen Nutzungsmischung geprägt, die nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt. So befinden sich z.B. auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes zahlreiche Gewerbebetriebe (z.B. Klima- und Kältetechnik, Malerei,...), während im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes auch Gebäude zur Wohnnutzung errichtet wurden (Grundstücke 5795/3, 5795/33, 5795/34 sowie in Teilen von 5795/29).

Auch die Bebauung in dem Areal weist eine erhebliche Heterogenität auf und besteht aus Einfamilienhäusern, Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern sowie gewerblich genutzten Hallen und Gebäuden.

Das Gebiet liegt im Innenbereich der Stadt Kitzingen im südlichen Areal des Stadtteils Siedlung. Die Erschließung erfolgt von der Bundesstraße 8 kommend über die Königsberger Straße und die Armin-Knab-Straße und führt durch ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten über die Bundesstraße 8 zu erreichen. Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten und Schulen sowie Nahversorgungseinrichtungen, liegen in fußläufiger Entfernung.

Für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ sind drei Gründe maßgeblich:

1. Das Gebiet ist nach heutigen Maßstäben nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Dies begründet sich zum einen in der direkten, räumlichen Nähe zu dem Allgemeinen Wohngebiet. Das Gebot der Rücksichtnahme stellt für das dort befindliche Gewerbe erhebliche Einschränkungen dar. Zum anderen ist aufgrund der innerstädtischen Lage und die Zufahrt durch Wohngebiete die Erschließungssituation für die gewerbliche Nutzung mangelhaft und stellt zudem eine Belastung für die Anwohner dar.
2. Der Bebauungsplan weist nach heutiger Rechtsprechung erhebliche Mängel auf. Durch den Umstand, dass bei der derzeitigen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzt, stellt sich die Frage, inwieweit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden können, da keine Vorkehrungen zum Immissionsschutz in Form von Abstandsflächen, Lärmschutzwänden oder ähnlichem festgesetzt wurden. Eine derartige Gebietsabstufung, bei der ein Gewerbegebiet unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet angrenzt, ist planungsrechtlich in dieser Art und Weise unzulässig.

Darüber hinaus wurden die Baugrenzen derart eng gefasst, dass für die heute bestehende Bebauung bereits Ausnahmen im Falle von baulichen Erweiterungen getroffen werden mussten. Bei der weiteren Entwicklung des Gebietes wäre in jedem Einzelfall eine Befreiung im Genehmigungsverfahren zu beantragen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Festsetzungen (z.B. zur Gestalt der Bebauung) des Bebauungsplans heute nicht mehr Bestandteil in der verbindlichen

Bauleitplanung sein können und zur Unwirksamkeit des Plans führen würden.

3. Die Firma BayWa AG wird kurz- und mittelfristig die Nutzung ihrer Flächen aufgeben. Da dies einen Großteil des Gewerbegebietes betrifft, müssen Konzepte zur Umnutzung dieser künftigen Konversionsfläche entwickelt werden, die mit dem Gebietscharakter vereinbar sind. Insbesondere mit Rücksicht auf das dort befindliche Wohnen bietet sich hier eine Möglichkeit, auch dem Wohnbedarf der Stadt Kitzingen Rechnung zu tragen und von einer Festsetzung des Gebietes als Gewerbegebiet zugunsten einer Wohnnutzung abzurücken.

Die erste Änderung des Bebauungsplans soll Rechtssicherheit in Bezug auf die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Kitzingen schaffen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem Geltungsbereich herstellen. Der künftige Schwerpunkt des Bebauungsplan Nr. 18 soll die Wohnnutzung in dem Gebiet stärken und keine neuen Gewerbeansiedlungen in diesem Bereich zulassen. Bestehende Gewerbebetriebe sollen dabei jedoch gesichert werden.

2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel der Planänderung ist es, unter Maßgabe nachfolgender Punkte das erforderliche Planungsrecht zu schaffen:

- Anpassung des Geltungsbereichs zur eindeutigen Zuordnung und Vereinheitlichung (z.B. zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung)
- Umwidmung des Gewerbegebietes in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Stärkung der Wohnnutzung in dem Gebiet
- Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe
- Konkretisierung der Angaben zum Maß der baulichen Nutzung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Anpassung des Verlaufs der Baugrenzen bzw. überbaubaren Flächen
- Anpassung des Straßenquerschnitts zur Optimierung der fußläufigen Erschließung
- Überprüfung und Aktualisierung der textlichen Festsetzungen insbesondere in Bezug auf ihre Rechtssicherheit
- Ergänzende Hinweise zu Kampfmittelverdachtsflächen
- Untersuchung der Lärmimmissionsbelastung

3 Plangebiet – Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Stadtteils Siedlung. Im Norden und Westen grenzt das Areal an die Bundesstraße 8 bzw. Staatsstraße 2271. Im östlichen Bereich schließt sich ein Wohngebiet an. Südlich grenzt der Geltungsbereich an den Außenbereich. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 7,7 ha. Lage und Umgriff des Bebauungsplans sind der Anlage 1 zu entnehmen.

4 Planungsinhalt

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ (siehe Anlage 2-4) beinhaltet im Wesentlichen die Änderung der Gebietseinstufung sowie die Erweiterung der Baugrenzen. Das derzeit bestehende Gewerbegebiet wird zum größten Teil in ein Mischgebiet umgewandelt. Auf der südöstlichen Fläche der BayWa AG ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Bauweise sowie Geschossigkeit orientiert sich an dem derzeit vorhandenen Bestand, d.h. dass eine offene Bebauung mit zwei bis drei Geschossen in dem gesamten Areal möglich sein wird.

5 Immissionsschutz

Bei der Konkretisierung der Planung wurden die immissionsschutzrechtlichen Belange durch eine Schallimmissionsprognose betrachtet. Wesentliche Punkte waren dabei der Verkehrslärm, der durch die B8, St2271 sowie die Bahntrasse Würzburg-Nürnberg verursacht wird, der Sportanlagenlärm durch das nahegelegene Sportzentrum Sickergrund sowie eine Betrachtung der potentiellen Einschränkungen der vor Ort befindlichen Gewerbebetriebe durch die Gebietsabstufung auf ein Mischgebiet.

Der Sportanlagenlärm stellte sich dabei als unproblematisch heraus, sofern man die nicht genehmigte Nutzung des Parkplatzes an der Sickergrundhalle als GoKart-Trainingsplatz außer Betracht lässt. Zum Umgang mit dem Verkehrslärm, der insbesondere den nördlichen und östlichen Teilbereich beeinträchtigt, wurden Festsetzungen zum Einbau von schallisolierenden Fenstern und einer angepassten Grundrissgestaltung getroffen.

Die Betrachtung der potentiellen Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe fiel positiv aus. Alle Betriebe sehen sich durch die faktisch vorhandene Gemengelage bereits mit Einschränkungen durch heranrückende Wohnbebauung konfrontiert. Weiter gehende Einschränkungen durch die Gebietsabstufung als Mischgebiet sind nicht zu erwarten.

6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Konkretisierung wurde außerdem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Bereich des BayWa-Areals durchgeführt. Für den südlichen Bereich des Planungsgebietes wurde bereits im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 105 „Mühlenpark“ (nicht rechtskräftig) eine saP durchgeführt. Insbesondere hervorzuheben sind hier die potentiellen Vorkommen von Fledermäusen, Gebäudebrütern und Zauneidechse in dem Areal. Die Festsetzungen beinhalten vorgegebene Zeiten für Abriss und Umbau sowie eine vorhergehende Untersuchung auf mögliche betroffene Populationen.

7 Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt Kitzingen macht zur Umsetzung der Planungsziele gem. Ziff. 2 von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a Abs. 2 BauGB wie folgt Gebrauch:

Verkürztes Aufstellungsverfahren

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (bei Bedarf Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m² zulässige Grundfläche überschritten wird, muss bei Bedarf im Zuge einer überschlägigen Prüfung entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 2 festgestellt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Ergebnisse der Prüfung sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anhang beigefügt.

Mit der Änderung im beschleunigten Verfahren soll die Herstellung gesunder Wohn- und

Arbeitsverhältnisse durch Reduzierung der gewerblichen Nutzung gefördert werden. Zudem soll insbesondere dem Bedarf nach Wohnraum in der Stadt Kitzingen in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Dem Gebot der Zurückhaltung für bauliche Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken wird gleichzeitig Rechnung getragen. Durch geringere Grundflächenzahlen wird es insbesondere auf dem Areal der BayWa AG voraussichtlich zu einer teilweisen Entsiegelung des Gebietes kommen.

8 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ wurde am 23.07.2015 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat der Stadt Kitzingen beschlossen.

9 Weiteres Vorgehen

Aus Sicht der Verwaltung bedarf es zwingend einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“, um die städtebauliche Ordnung in dem Gebiet sicherzustellen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Betriebsaufgabe auf Teilen der BayWa-Flächen bietet sich hier eine Chance, den Standort langfristig als Wohnstandort zu etablieren. Die notwendigen Voraussetzungen werden dafür durch die Änderung des Bebauungsplans geschaffen.

Nach der Billigung des Entwurfs erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbehörden. Der Zeitraum dafür wird von Mitte März bis Mitte April sein.

Anschließend erfolgt die Auswertung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise. Diese werden dem Gremium vorgelegt.

Anlagen:

Anlage 1: BP018 - Urschrift

Anlage 2: BP018 1. Änderung Plandarstellung

Anlage 3: BP018 1. Änderung Begründung

Anlage 4: BP018 1. Änderung Textliche Festsetzungen