Stadt Kitzingen

AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	275/2010
Datum:	18.11.2010

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	25.11.2010	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 18.11.2010 ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 18.11.2010 ..... Oberbürgermeister

Bearbeiter:	Henrik Neumann	Zimmer:	12
E-Mail:	henrik.neumann@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6101
Maßnahme:	Beginn:	Ende:	

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 84 "Gewerbegebiet Großlangheimer Straße Nord";
hier: Einleitung eines Änderungsverfahrens (1. Änderung)

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.

2. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13a BauGB die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplanes Nr. 84 „Gewerbegebiet Großlangheimer Straße Nord“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan ersichtlich.
Er umfasst die Flurstücke der Gemarkung Kitzingen: 5419 teilweise, 5419/5 tlw., 5419/13 tlw., 5419/41 tlw., 6649/1 tlw., 6721/1 tlw., 6721/3 tlw., 6780/6 tlw., 7023/23 tlw., 7437 tlw., 7438/1, 7438/2, 7438/3 tlw., 7438/4, 7438/5, 7438/6, 7438/7, 7438/8, 7438/9, 7438/10, 7438/11, 7438/12, 7438/13, 7438/14, 7438/15, 7438/15, 7438/16, 7438/17, 7438/18, 7438/19, 7471 tlw., 7472 tlw., 7475, 7475/1, 7476, 7485 tlw., 7486, 7487 und 7488 tlw.
Planungsziele sind die Festsetzung bisheriger Industrieflächen als Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO und eine geringfügige Änderung des Geltungsbereiches im Bereich Kreuzung St 2272 / Zufahrt Harvey Barracks.

3. Mit der technischen Abwicklung des Planverfahrens ist ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

a) Der Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbegebiet Großlangheimer Straße Nord“ wurde am 28.02.2005 rechtskräftig. Er setzt Industrie- und Gewerbeflächen fest.

b) Die Bundesimmobilienanstalt (BImA) hat den Bereich Richthofen Circle, der im Westen unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbegebiet Großlangheimer Straße Nord“ anschließt, eigenständig Anfang des Jahres 2010 öffentlich ausgeschrieben.

c) Am 24.06.2010 fasste der Stadtrat für den Bereich „Richthofen Circle“ einen Grundsatzbeschluss über die Art der baulichen Nutzung. Gemäß Sitzungsvorlage Nr. 064/2010 spricht sich der Stadtrat für ein Sondergebiet „Reitsport und Freizeit mit angegliedertem Wohnen“ aus. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Areals in die alleinige Zuständigkeit des Erwerbers fällt.

d) Mit Email vom 13.09.2010 beantragte der Investor schriftlich die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Beigefügt waren auch ein Lageplan, eine Beschreibung des Nutzungskonzeptes sowie eine Stellungnahme der DB AG zum Bahnübergang.

e) Am 05.10.2010 fasste der Stadtrat einen Grundsatzbeschluss, dass das vom Investor vorgelegte Nutzungskonzept weiter verfolgt und ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden soll.

f) Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im Bereich Richthofen Circle bedingt aufgrund von räumlichen Überschneidungen nunmehr eine Anpassung des Bebauungsplanes 84 „Gewerbegebiet Großlangheimer Straße Nord“.

2. Planungsanlass

a) Der Bebauungsplan 84 „Gewerbegebiet Großlangheimer Straße Nord“ schließt Verkehrsflächen der St 2272 mit ein. So gehört ein Teil des Kreuzungsbereiches St 2272 / Zufahrt Harvey Barracks zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

b) Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung in Richthofen Circle, bei dem im Planverfahren eine Ertüchtigung der Kreuzung geprüft wird, ist die Kreuzungsfläche sowie die Nebenflächen eindeutig einem Bebauungsplan zuzuschlagen, um rechtlich eindeutige Regelungen treffen zu können. Aufgrund des Verursacherprinzips sollte daher der Kreuzungsbereich in das Bebauungsplanverfahren für Richthofen Circle einbezogen werden. Daher ist der Geltungsbereich des B-Planes 84 entsprechend zu verringern. Dies erfordert ein Änderungsverfahren für diesen Bebauungsplan parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bereich Richthofen Circle.

c) Die Planung für das Gewerbegebiet Großlangheimer Straße Nord erfolgte, weil Bedarfe für Gewerbe- und Industrieflächen befriedigt werden sollten. Generell besteht jedoch eine verhaltene Nachfrage nach Flächen, insbesondere nach Industrieflächen.

d) Parallel bestehen Planungsabsichten der Stadt Kitzingen, auf den Konversionsflächen neue Gewerbe- und Industrieflächen zu entwickeln.

e) Nachfragen von Bauinteressenten für die Großlangheimer Straße Nord zielen jeweils auf Gewerbenutzungen, nicht jedoch auf Industrienutzungen. Jedoch besteht regelmäßig die Absicht, diese gewerblichen Nutzungen im Bereich der festgesetzten Industrieflächen zu verwirklichen. Dies bedingt jedoch eine entsprechende Umplanung, da in einem festgesetzten Industriegebiet überwiegend Industrie (und nur zu einem untergeordneten Teil Gewerbe) angesiedelt werden muss. Anderenfalls droht die Nichtigkeit des Bebauungsplanes.

3. Aktuelle planungs- und baurechtliche Einordnung

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kitzingen ist der Bereich des Gewerbegebietes Großlangheimer Straße Nord als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Daher besteht kein Änderungsbedarf für den Flächennutzungsplan.
Für den Bereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbegebiet Großlangheimer Straße Nord“.

4. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan 84 „Gewerbegebiet Großlangheimer Straße Nord“ ist rechtskräftig. Damit gilt die überplante Fläche als faktisches Baugebiet. Aus diesem Grund ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich.
Ein Änderungsbedarf für den Flächennutzungsplan besteht nicht, da der Bereich des Bebauungsplanes bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

Angemerkt sei, dass für eine klare Rechtslage der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Gewerbegebiet Großlangheimer Straße Nord“ vor oder gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan für Richthofen Circle gefasst werden sollte, da sonst eine Überschneidung zweier Planbereiche bestünde.

5. Planungsziele

a) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich soll im Wesentlichen unverändert bleiben. Aufgrund der benachbarten Planung bezüglich Richthofen Circle ist eine geringfügige Verringerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 „Gewerbegebiet Großlangheimer Straße Nord“ notwendig.

b) Bauliche Nutzungen

Wie unter 1. Ausgangslage geschildert, sollte aufgrund

- der nicht vorhandenen Nachfrage nach Industrieflächen,
- des wenig marktfähigen Zuschnittes der Industrieflächen im Plangebiet, und
- der vorhandenen Planungsabsichten zur Entwicklung weiterer Industrie- und Gewerbeflächen in den Konversionsgebieten

eine Umplanung der Industrieflächen in Gewerbeflächen vorgenommen werden.

c) Erschließung

Die Erschließung wurde bereits im abgeschlossenen Planverfahren grundsätzlich geregelt und hergestellt.

6. Weiteres Vorgehen

a) Zunächst ist der Aufstellungsbeschluss zu fassen und darin zu bestimmen, ob nur der Geltungsbereich im Bereich Zufahrt Richthofen Circle geändert werden soll, oder wie von der Verwaltung vorgeschlagen auch eine Umwidmung der Industrieflächen in Gewerbeflächen vorgenommen werden soll.

b) Danach sind Angebote für eine externe Vergabe der Planungsleistungen an ein Büro einzuholen, um das Änderungsverfahren zügig durchführen zu können.

Anlagen:
Lageplan mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung