



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2015/087/1
Datum:	14.06.2016

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	23.06.2016	öffentlich	zur Entscheidung
----------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 14.06.2016 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.06.2016 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 2.7
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 die Rücknahme der Festsetzung einer geplanten Bahnfläche, punktuelle Korrektur einzelner Festsetzungen und die zeichnerische Integration des Grünordnungsplans.
3. Der Geltungsbereich der 4. Änderung ergibt sich aus dem in Anlage 1 beigefügten Lageplan.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage und 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. Zunächst wurde dazu eine Veränderungssperre für eine deckungsgleiche Teilfläche dieses Bebauungsplans erlassen, um ein solches Vorhaben zu verhindern. Auf Grund eines Antrags der Stadtratsfraktionen der CSU, UsW und Freie Wähler FBW, wurde die Veränderungssperre am 23.06.2016 wieder aufgehoben. An dem Ziel der Planänderung, in dem Gebiet neuen Einzelhandel künftig nicht mehr zuzulassen, soll jetzt nicht weiter festgehalten werden.

Anlass zur Planänderung ergibt sich jedoch weiterhin aus der Tatsache, dass der Plan zahlreiche nicht unbedeutende Darstellungs- und Festsetzungsfehler enthält. Des Weiteren besteht wenig Flexibilität bei der Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe durch eng gefasste Baugrenzen. Zudem überlagert sich der Geltungsbereich mit dem angrenzenden (und später aufgestellten) Bebauungsplan Nr. 84 „Großlangheimer Straße“ im südlichen Bereich entlang der Nordtangente.

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 wird die Festsetzung der ehemals geplanten Industriegleisstrasse zur Anbindung des Bereichs „Schwarzacher Straße West“ in der planerischen Festsetzung zurückgenommen und künftig als öffentliche Grünfläche, dem derzeitigen Zustand entsprechend, als Gebietsrandeingrünung festgesetzt. Lediglich im Bereich des Flurstücks Nr. 6789 wird sie als künftig überbaubare Fläche 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, den Bebauungsplan auf aktuellen Rechtsstand zu bringen.

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, im Bereich des Flurstücks Nr. 6789 darf sie überbaut werden.

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 sowie 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 gemäß Lageplan.

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

Anlagen: