



|                      |            |
|----------------------|------------|
| <b>AMT:</b>          | 6          |
| <b>Sachgebiet:</b>   | 61         |
| <b>Vorlagen.Nr.:</b> | 2016/233   |
| <b>Datum:</b>        | 28.10.2016 |

Sitzungsvorlage an den

|                               |            |            |                  |
|-------------------------------|------------|------------|------------------|
| Verwaltungs- und Bauausschuss | 10.11.2016 | öffentlich | zur Entscheidung |
|-------------------------------|------------|------------|------------------|

|   |                 |   |
|---|-----------------|---|
| Kitzingen, 28.10.2016<br><br>.....<br>Amtsleitung | Mitzeichnungen: | Kitzingen, 28.10.2016<br><br>.....<br>Oberbürgermeister |
|---|-----------------|---|

|             |                                    |                        |
|-------------|------------------------------------|------------------------|
| Bearbeiter: | Torsten Fischer                    | Zimmer: 1.4            |
| E-Mail:     | torsten.fischer@stadt-kitzingen.de | Telefon: 09321/20-6101 |
| Maßnahme:   |                                    |                        |

Bebauungsplan Nr. 106 "conneKT Technologiepark Kitzingen"  
Hier: Erste Änderung

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen beschließt, den Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“, zum ersten Mal zu ändern.

Gemäß § 13 BauGB wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert.

3. Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“, 1. Änderung, auf Grundlage der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom 26.10.2016.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **Sachvortrag:**

### **1. Anlass der ersten Änderung des Bebauungsplans**

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ ist die Absicht der Stadt Kitzingen, die bauliche Entwicklung und Erschließung der ausgewiesenen gewerblichen und industriellen Bauflächen auf dem ehemals militärisch genutzten Gelände der Harvey Barracks weiterhin nachhaltig zu unterstützen.

Aufgrund aktueller Nachfragen nach Baugrundstücken innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes durch Logistikbetriebe im Osten des Geltungsbereichs, haben sich die Anforderungen an Grundstückszuschnitte und deren öffentliche Erschließung konkretisiert.

Gleiches gilt für den Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete 7 und 8 (ehemalige Flugwerft) im westlichen Teil des Geltungsbereichs.

Neben der geringfügigen Verlängerung der Haupteerschließungsstraße im Osten und der Verlegung von Teilabschnitten im Westen des Geltungsbereichs wurden mit der Planänderung sowohl Bau- und Nutzungsgrenzen als auch Zuschnitte von zu erhaltenden Grünflächen unter Beibehaltung der Grundzüge des städtebaulichen Konzepts eines großzügig durchgrüneten Gewerbe- und Industriegebiets kleinräumig und punktuell an aktuelle Nutzungsansprüche angepasst und optimiert. Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ werden diese notwendigen Maßnahmen der Optimierung planungsrechtlich umgesetzt.

Damit folgt die Stadt Kitzingen weiterhin dem Ziel, das ehemals militärisch genutzte Areal zu reaktivieren und zu einem attraktiven Gewerbe- und Industriestandort in verkehrsgünstiger Lage zu entwickeln, der die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in Kitzingen langfristig decken kann. Gleichzeitig trägt die Planung der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen für die Siedlungsentwicklung Rechnung und folgt damit den Verpflichtungen des BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und der vorrangigen Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand und Nachverdichtungspotenzialen (§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz).

### **2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. S. 478)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Da die Bebauungsplanänderung ausschließlich geringfügige Änderungen der inneren Erschließung sowie Anpassungen der Baugrenzen und Nutzungsgrenzen beinhaltet, die Zielsetzung und der Planungsumgriff jedoch unverändert bestehen bleiben, werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die ergänzenden Anwendungsvoraussetzungen des Vereinfachten Verfahrens nach §

13 BauGB werden erfüllt:

- Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen infolge der Bebauungsplanänderung nicht.

Die Stadt Kitzingen macht von den Anwendungsmöglichkeiten des Vereinfachten Verfahrens wie folgt Gebrauch:

#### **Verkürztes Aufstellungsverfahren**

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf eine frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) verzichtet.

#### **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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

### **3. Inhalte der Planänderung**

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die folgend stichpunktartig aufgeführten Punkte. Diese können auch nochmals ausführlich und vollständig der anliegenden Begründung unter Pkt. 4 (siehe Anlage 1) entnommen werden.

- ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen in den Gewerbegebieten 1, 2, 3a, 3b und 8 (textliche Festsetzung Ziff. 1.1.4) sowie im Industriegebiet 5 (textliche Festsetzung Ziff. 1.4.2).
- über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken hinaus werden innerhalb der gewerblichen Bauflächen Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke, wie bspw. eine Veranstaltungs- und Mehrzweckhalle, allgemein zugelassen (textliche Festsetzung Ziff. 1.1.6).
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im eingeschränkten Industriegebiet (textliche Festsetzung Ziff. 1.2.3).
- offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 150 m (bisher 100 m) in den eingeschränkten Gewerbegebieten (textliche Festsetzung 3.2, abweichende Bauweise a1).
- offene Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 300 m (bisher 200 m) in den eingeschränkten Industriegebieten (textliche Festsetzung 3.3, abweichende Bauweise a1).
- punktuelle Anpassungen der Baugrenzen durch Veränderung der Straßenführung geschuldet (GE 6, 7, 8, GI 4b, vgl. Kap. 4.3), Optimierung der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit teilweise ungünstig zugeschnittener Grundstücke und Restflächen, bspw. zwischen Erschließungsstraßen und Bahnanlagen oder im Bereich der zu erhaltenden Grünflächen (GE 3a und 3b, GE 5) oder durch die Verschiebung von Baugrenzen und gliedernde Grünstreifen zwischen GI 1 und GI 4a/GI 4b nach Westen .

- Verlängerung der von der Zufahrt Ost in das Industriegebiet führenden ca. 500 m langen Stichstraße mit Wendeanlage um ca. weitere 100 m nach Westen.
- Verlagerung der Haupteerschließungsstraße im Westen des Geltungsbereichs im Abschnitt vor der ehemaligen Werfthalle zwischen den gewerblichen Bauflächen GE 6/ GE 7 und GE 8 auf einer Länge von ca. 150 m nach Süden an die Gebietsgrenze.
- öffentliche Erschließung des Flurstücks 6667/1 (LKW) durch Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (landwirtschaftlicher Weg) .
- Anpassungen des Zuschnitts der privaten Grünflächen zur Sicherung des parkartigen Baumbestandes im Westen des Plangebiets, reduziert von 5,20 auf 5,08 ha.
- Fortführung und Ergänzung linearer Gehölzstrukturen entlang der Erschließungsstraßen.
- Verschiebung der Achse zur inneren Durchgrünung zur Sicherung der Durchlässigkeit zwischen GI 1 und GI 4a/GI 4b .
- zusätzliche Ausgleichsfläche A3 (0,16 ha) auf einer Teilfläche der Maßnahmenfläche M12.
- Zusätzliche redaktionelle Anpassung ungünstiger Formulierungen bspw. in Ziff. 9 ff. der textlichen Festsetzung, Ergänzung textlicher Hinweis Schallschutz.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Unter der Voraussetzung, dass der Verwaltungs- und Bauausschuss der Änderung des Bebauungsplanes zustimmt, wird der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vier Wochen öffentlich ausgelegt. Nach der vierwöchigen Auslegungs- bzw. Beteiligungsphase werden die Einwände gesichtet, entsprechend inhaltlich behandelt und abgewogen. Sollte sich aus der Beteiligungsphase kein Änderungserfordernis mehr ergeben, wird anschließend der Verwaltungs- und Bauausschuss mit dem Satzungsbeschluss befasst.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Begründung zum BPlan

Anlage 2 - Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Anlage 3 - Bebauungsplanentwurf