



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2016/273
Datum:	22.03.2017

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	28.03.2017	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 22.03.2017 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 22.03.2017 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Sandra Aufenanger	Zimmer: 2.7
E-Mail:	sandra.aufenanger@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102
Maßnahme:		

Bebauungsplan Nr. 18 "Armin-Knab-Straße", 1. Änderung;
hier: Billigung geänderter Entwurf und Beschluss zur erneuten Offenlage

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.03.2016 bis 06.05.2016 eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB im beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle wird zugestimmt.
3. Der geänderte beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 in der Fassung der 1. Änderung mit zeichnerischem und textlichem Teil sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.03.2017, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den B-Plan-Entwurf Mühlenpark (10.02.2012) und das BayWA-Gelände (23.02.2016) sowie die Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel (04.11.2015) und der schallimmissionstechnischen Untersuchung des Büros ifb Sorge (01.12.2016) wird gebilligt.
4. Der gebilligte Änderungsentwurf wird nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Stellungnahmen dürfen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Änderungsentwurfs vorgebracht werden. Hierauf wird in der erneuten Bekanntmachung hingewiesen.

Sachvortrag:

1. Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“

Für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ liegt ein Bebauungsplan vor, der 1968 in Kraft getreten ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine typische Gemengelage, die von einer erheblichen Nutzungsmischung geprägt ist und nicht mehr mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Plangebietes mit einer an die gegebenen Umstände angepassten Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe geschaffen werden. Dadurch soll auch der Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB Rechnung getragen werden. Grundsätzlich soll dabei der Schaffung von Wohnraum eine tragende Rolle zukommen. Bestehende Gewerbebetriebe sollen gesichert werden, während eine Neuansiedlung emittierender Gewerbe künftig nicht mehr möglich sein soll. Vor diesem Hintergrund werden überwiegend Mischgebietsflächen anstatt Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.

3. Verfahrensstand

- (1) Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 23.07.2015 oder in öffentlicher Sitzung vom Verwaltungs- und Bauausschuss gefasst.
- (2) Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung statt.
- (3) Der Änderungsentwurf wurde am 03.03.2016 im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Verwaltungs- und Bauausschusses gebilligt.
- (4) Der gebilligte Änderungsentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2016 bis einschließlich 06.05.2016 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2016 nach § 13a 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 in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

3.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zum Änderungsentwurf ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung (siehe Anlage 1).

3.2 Änderungen in der Planung gegenüber dem 1. Entwurf:

- Die Grundstücke östlich der Beethovenstraße werden als Gewerbegebiet festgelegt (letzte Offenlage: Mischgebiet)

Hintergrund ist der Einwand eines bestehenden Gewerbebetriebs welcher sich durch die geplante Ausweisung eines Mischgebiets im Hinblick auf etwaige Erweiterungsabsichten eingeschränkt sieht. Im Einvernehmen mit der Regierung von Unterfranken werden die Grundstücke einer im Gebiet angesiedelten Firma als Gewerbegebiet § 8 BauNVO festgesetzt. Die Bedeutung dieser Änderung wurde hinsichtlich der Auswirkungen durch die Schallimmissionen auf die Nachbargrundstücke noch einmal gesondert durch das Ingenieurbüro Sorge untersucht. Hierzu wird auf den Schlussbericht vom 01.12.2016, Nr. 13428.1, verwiesen (siehe Anlage 8).

- Daraus ergibt sich eine Veränderung der angrenzenden Gebiete als Pufferzone durch ein Mischgebiet (letzte Offenlage: Wohngebiet)
- Bei der Prüfung der Emissionen durch das Büro ifb Sorge hat sich herausgestellt, dass es im vorliegenden Fall keiner Gliederung des Gewerbegebietes durch einzelne Emissionskontingente bedarf, da es sich nur um 1 Gewerbegebietsfläche mit 1 Betrieb handelt. Die angrenzenden Nutzungen entsprechen einem Mischgebiet und sind als solches festgesetzt.
- Alle Grundstücke westlich der Beethovenstraße werden als Mischgebiet festgesetzt aufgrund zukünftiger Planungen eines Bauwerbers (letzte Offenlage: Wohn- und Mischgebiet)
- Ein Flachdach als weitere Dachform ist in allen Allgemeinen Wohngebieten und dem MI 4 zulässig, aufgrund der Bestandssituation und Gesprächen zwischen SG 61 und einem Bauwerber auf dem ehemaligen BayWa-Gelände

4. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1).

5. Weiteres Vorgehen

Nach Fassung des erneuten Billigungsbeschlusses wird der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich ausgelegt. Es kann sich aber nur noch zu den Änderungen geäußert werden. Sollten sich aus der erneuten Auslegung keine wesentlichen Änderungen mehr ergeben, wird anschließend der VBA mit dem Satzungsbeschluss befasst.

Anlagen:

- 1) BP018_Aend1_Abwägungstabelle
- 2) BP018_Aend1_Planzeichnung
- 3) BP018_Aend1_TextlicheFestsetzungen
- 4) BP018_Aend1_Begründung
- 5) BP018_Aend1_saP BayWa-Areal
- 6) BP018_Aend1_saP Mühlenpark
- 7) BP018_Aend1_Lärmgutachten_Wölfel
- 8) BP018_Aend1_Lärmgutachten Sorge
- 9) BP018_Aend1_Vorprüfung des Einzelfalls