



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2017/027
Datum:	09.02.2017

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	16.02.2017	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 09.02.2017 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 09.02.2017 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: Behandlung der eingegangenen Einwände und Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschläge (Anlage 1) beschlossen.
3. Der beigefügte Planentwurf des Bebauungsplans, Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“, in der Fassung der 1. Änderung wird auf Grundlage der Planzeichnung, der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, der Begründung und der Abwägungstabelle jeweils in der Fassung vom 31.01.2017 nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO sowie Art. 23 GemO als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Ausgangssituation

Der Verwaltungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.11.2016 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Ausschuss hat den Entwurf der 1. Änderung, Stand 26.10.2016, am 10.11.2016 gebilligt und beschlossen die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Stadtverwaltung hat die Beteiligung entsprechend durchgeführt, unter Punkt 5 wird hierauf nochmals explizit eingegangen.

2. 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 durchgrüntes 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 un bebauter 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).

3. 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 wurde 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 wurde 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.

4. 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 3) 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 Hupterschließungsstraße 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.

5. Beteiligungsphase

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2016 bis 13.01.2017 **öffentlich ausgelegt**.

Es wurde eine umfängliche Stellungnahme abgegeben auf die wir in der beigefügten Abwägungstabelle (s. Anlage 1) ausführlich eingehen.

Mit Schreiben vom 01.12.2017 wurden die entsprechenden **Behörden und Träger öffentlicher Belange** um Stellungnahme bis zum 13.01.2017 gebeten.

Die Behandlung bzw. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Tabelle zusammengefasst (s. Anlage 1).

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan in folgenden Punkten angepasst.

Ziffer 2:

Ergänzung:

„2.2 Für Bauvorhaben im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsflächen ist der Bauantrag der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Es wird empfohlen, Untersuchungen des Grundstücks vorzulegen, die mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abgestimmt sind.

2.3 Bodenaushub ist grundsätzlich nach LAGA zu untersuchen.“

Ziffer 15.2

Ergänzung:

„.....Der mögliche Altbergbau ist bei der Baugrunduntersuchung zu berücksichtigen.“

Weiterer Änderungsbedarf hat sich aus der Beteiligungsphase nicht ergeben.

6. Weiteres Vorgehen

Unter der Voraussetzung, dass der Verwaltungs- und Bauausschuss den Satzungsbeschluss fasst, wird dieser öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Anlagen:

Anlage 1 Abwägungstabelle

Anlage 2 Bebauungsplan

Anlage 3 Begründung

Anlage 4 textl. Festsetzungen und Hinweise