



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2017/183
Datum:	13.09.2017

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	21.09.2017	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 13.09.2017 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 13.09.2017 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost", 4. Änderung; hier: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.12.2016 bis 27.01.2017 eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB im beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt.
3. Der beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 in der Fassung der 4. Änderung mit zeichnerischem Teil vom 21.09.2017 sowie textlichem Teil und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.12.2016 und der Abwägungstabelle vom 21.09.2017 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO sowie Art. 23 GemO als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Erfordernis der 4. Änderung des Bebauungsplans

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 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 bislang 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, in dem Gebiet am nordwestlichen Stadtrand von Kitzingen die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen oder alternativ die Größe der max. zulässigen Verkaufsfläche zu beschränken. Die Stadt Kitzingen hat im Jahr 2012 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt, das die Ansiedlung von Einzelhandel in integrierten Lagen festsetzt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ befindet sich in einer nicht integrierten Lage. Eine Neuansiedlung an anderen Standorten soll vermieden werden, um einer weiteren Zersiedelung vorzubeugen. Aktuell sind bereits zahlreiche Einzelhändler in Randbereichen oder auf der grünen Wiese ansässig und genießen Bestandsschutz. Die Stadt Kitzingen ist bereits gut mit Einzelhandel versorgt, weshalb kein Anlass gesehen wird, von den Leitlinien des Einzelhandelskonzepts abzuweichen.

Der Stadt Kitzingen liegt nun seit Anfang März 2015 eine Bauvoranfrage für die geplante Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf Flst. Nr. 6789/6 (Lochweg 6) in dem Gebiet vor. Zunächst wurde dazu am 14.04.2015 eine Veränderungssperre erlassen, da dieses Vorhaben der zukünftigen Entwicklung entgegensteht. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Umgriff der hier vorliegenden 4. Änderung. In der gleichen Sitzung wurde vom zuständigen Gremium sodann beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dort künftig keinen Einzelhandel zuzulassen. Auch soll mit der Änderung des Bebauungsplans dem Landesentwicklungsprogramm Bayern von 2013 Rechnung getragen werden. Das Gerichtsurteil vom VGH München am 14.12.2016 besagt, dass für Gewerbe- und Mischgebiete geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden müssen, um einer möglichen Einzelagglomeration vorzubeugen. Dieses Urteil stützt sich auf das LEP Punkt 5.3.

Weiterer Anlass zur Planänderung ergibt sich außerdem aus der Tatsache, dass der Plan zahlreiche nicht unbedeutende Darstellungs- und Festsetzungsfehler enthält. Vor allem besteht wenig Flexibilität bei der Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe durch räumlich eng gefasste Baugrenzen. Zudem überlagert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 mit dem angrenzenden (und später aufgestellten) Bebauungsplan Nr. 84 „Großlangheimer Straße“ im südlichen Bereich entlang der Nordtangente sowie den Abbiegespuren auf die Staatsstraße 2271 am südöstlichen Gebietsrand.

Ebenfalls 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 bisherige Festsetzung einer Bahntrasse für ein Industriegleis zur Anbindung des nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiets „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 ein Abschnitt der ursprünglichen Trasse als künftig überbaubare Fläche festgesetzt. Sie wird Teil des angrenzenden Mischgebiets.

Damit besteht gem. § 1 BauGB das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

Im Vergleich zur 2. Änderung ergeben sich also folgende Unterschiede:

- Ausschluss von Einzelhandel
- Größere Baufenster
- Bereinigung der Überlagerung mit B-Plan Nr. 84 „Großlangheimer Straße“
- Integration des Grünordnungsplans in die Zeichnung des Bebauungsplans
- Festsetzung von Grünfläche anstatt Bahntrasse

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel der Planänderung ist es, den Bebauungsplan auf aktuellen Rechtsstand zu bringen und innerhalb des Mischgebiets sowie des angrenzenden Teils des Gewerbegebiets künftig Einzelhandel generell auszuschließen. Dies entspricht damit der Forderung aus dem Kommunalen Einzelhandelskonzept (Büro stadt+handel, Dortmund), welches die Stadt Kitzingen am 28.06.2012 beschlossen hat.

Des Weiteren wird der zwingenden Notwendigkeit einer flächenscharfen Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie einzelner flächenmäßiger Nutzungsausweisungen dahingehend Rechnung getragen, dass Unklarheiten in der bisherigen Plandarstellung beseitigt werden.

Zur Erhöhung des Grünanteils und der Schaffung örtlicher Grün- bzw. Ausgleichsflächen im Plangebiet wird die ehemals geplante und nicht realisierte Trasse für ein Bahngleis (Fl.-Nr. 6789) herausgenommen, da eine Umsetzung mangels Anschluss an eine überörtliche Bahntrasse nicht mehr möglich ist. Diese Trasse wird jetzt teilweise als öffentliche Grünfläche festgesetzt, im Bereich des Flurstücks Nr. 6789 darf sie als Erweiterung des angrenzenden Mischgebiets überbaut werden.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren nach § 13 bzw. 13a 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 bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet, der überbaubaren Flächen sowie des Maßes der baulichen Nutzung nicht verändert werden. Die Stadt Kitzingen macht daher für dieses Änderungsverfahren von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a Abs. 2 BauGB wie folgt Gebrauch:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- 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 umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m² zulässige Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist und kein Ausgleichsflächenbedarf entsteht. Im Übrigen ist das Plangebiet weitgehend bebaut, es bestehen vollständig neue Bebauungsmöglichkeiten lediglich auf Flst. Nr. 6796/6, in anderen Fällen ist nur noch eine Nachverdichtung durch Anbauten oder Ausnutzung der überbaubaren Flächen möglich.

Daher kann hier das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplans angewendet werden.

4. Verfahrensstand

- (1) Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 14.04.2015 in öffentlicher Sitzung vom Verwaltungs- und Bauausschuss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.04.2015.
- (2) Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung statt.
- (3) Der Änderungsentwurf wurde am 08.12.2016 im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Verwaltungs- und Bauausschusses gebilligt.
- (4) Der gebilligte Änderungsentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 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.

4.1 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).

Es kamen insbesondere Einwände von Privatpersonen zum geplanten Ausschluss des Einzelhandels. Die vorgebrachten Stellungnahmen ergaben allerdings keinen Anlass zur Planänderung.

5. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32, entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten

Abwägungstabelle (Anlage 1) als Satzung zu beschließen.

6. Weiteres Vorgehen

Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht und erlangt somit Rechtskräftigkeit.

Anlagen:

- 1) BP032.4_Abwägungstabelle
- 2) BP032.4_Planzeichnung210917
- 3) BP032.4_textliche Festsetzungen
- 4) BP032.4_Begründung