



|                      |            |
|----------------------|------------|
| <b>AMT:</b>          | 6          |
| <b>Sachgebiet:</b>   | 61         |
| <b>Vorlagen.Nr.:</b> | 2017/193   |
| <b>Datum:</b>        | 14.09.2017 |

Sitzungsvorlage an den

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

|   |                 |   |
|---|-----------------|---|
| Kitzingen, 14.09.2017<br><br>.....<br>Amtsleitung | Mitzeichnungen: | Kitzingen, 14.09.2017<br><br>.....<br>Oberbürgermeister |
|---|-----------------|---|

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

Bebauungsplan Nr. 40 "Wilhelmsberg Kitzingen, 2. Änderung und Erweiterung;  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 40 „Wilhelmsberg Kitzingen“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zum 2. Mal im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Der Aufstellungsbeschluss wird auf Grundlage des Sachvortrags und des Geltungsbereichs (vgl. Anlage 1) gefasst.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.

## **Sachvortrag:**

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Klinik Kitzinger Land beabsichtigt neben der derzeit durchgeführten Generalsanierung des Klinikgebäudes am bestehenden Standort am Wilhelmsberg in Kitzingen ein weiteres Klinikgebäude für die Unterbringung eines Linksherzkatheter-Messplatzes (LHK-Messplatz) einschließlich der erforderlichen Peripherie im direkten Anschluss an die Ostfassade des bestehenden Bettenhauses zu errichten. In diesem Zuge sind der derzeitige Hubschrauberlandeplatz in den Nordwesten des Klinikareals zu verlagern und die Parkplatzflächen zu erweitern.

Diese geplanten baulichen Maßnahmen erfordern die geringfügige Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ in der Fassung der 1. Änderung vom 13.06.2013 v.a. im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksflächen, die Erweiterung der Baugrenzen etc. Das Plangebiet auf dem Flurstück 3834 ist bisher als Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt und umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs nach Nordwesten um ca. 0,4 ha wird erforderlich.

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Durchführung des 2. Änderungsverfahrens unterstützt die Stadt Kitzingen das Erweiterungsvorhaben des Kommunalunternehmens „Klinik Kitzinger Land“ und schafft die planungsrechtliche Voraussetzung, die hochwertige medizinische Versorgung der Bürger aus Kitzingen und der Umgebung durch einen weiteren klinischen Baustein zu ergänzen, weiterzuentwickeln und auch zukünftig sicherzustellen.

Mit der baulichen Erweiterung am bestehenden Standort, für den bereits Baurecht besteht, leistet die Planung zudem einen Beitrag zur Nachverdichtung und unterstützt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Es werden somit vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verfolgt.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans hat eine Größe von 6,1 ha und umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 3834, 3834/1, 3843/1 und 3888.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Flurweg im Norden (Fl.Nr. 4109/1)
- reine Wohngebiete östlich und nordöstlich
- allgemeines Wohngebiet im Südosten
- Weinberge südwestlich und westlich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in beigefügtem Lageplan ersichtlich (siehe Anlage 1).

### **3. Bauleitplanverfahren**

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Klinik getroffen werden

Das Areal der Klinik Kitzinger Land ist bereits durch den Bebauungsplan „Wilhelmsberg – Kitzingen“ aus dem Jahr 1976 als Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom 13.06.2013 (rechtskräftig seit 25.06.2013) beinhaltet Planänderungen, die die derzeit realisierte Generalsanierung und Erweiterung ermöglichen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO vorgegeben. Durch das geplante Bauvorhaben können diese Baugrenzen im östlichen Bereich nicht eingehalten werden. Deshalb ist eine Änderung der Baugrenzen erforderlich (vgl. Anlage 1). Gleichzeitig soll der Hubschrauberlandeplatz an einen geeigneteren Standort verlegt und die Möglichkeit der Parkplatzerweiterung vorgesehen werden.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden, besteht gemäß Punkt 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Pflicht, eine allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c UVPG durchzuführen. Dies erfolgt im Zuge der Planaufstellung durch die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich; eine ggf. notwendige Abweichung der Darstellung ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Stadt Kitzingen macht für dieses Änderungsverfahren von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13 Abs. 2 BauGB wie folgt Gebrauch:

- **Verkürztes Aufstellungsverfahren**

Es 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**

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

Das Büro arc.grün ist mit der Verfahrensdurchführung beauftragt und wird einen Auslegungs- und Billigungsbeschluss vorbereiten. Der Verwaltungs- und Bauausschuss wird anschließend mit dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung befasst. Anschließend wird die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ebenso findet eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Dabei wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Termine werden rechtzeitig bekanntgegeben.

**Anlagen:**

1) BP040.2\_Geltungsbereich21092017