



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2023/117
Datum:	02.05.2023

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	11.05.2023	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 02.05.2023 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 02.05.2023 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Jonathan Lintzen	Zimmer:	2.9
E-Mail:	jonathan.lintzen@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6104

7. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"; hier: erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.01.2023 bis einschließlich 15.02.2023 eingegangenen Stellungnahmen werden in den beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlägen behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Der beigefügte Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), dem zeichnerischen Teil mit integriertem Grünordnungsplan (Anlage 2), den textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Anlage 3), der Begründung mit integriertem Grünordnungsplan (Anlage 4), jeweils in der Fassung vom 11.05.2023, sowie den dazugehörigen Anlagen Schallschutz (Anlage 5) und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 6) wird gebilligt.
4. Der gebilligte Planentwurf wird im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ist die Absicht der Stadt Kitzingen, die Ansiedlung eines gewerblichen Betriebs (Motel) auf einem bisher untergenutzten Grundstück im Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ zu ermöglichen.

Die vorliegende Fläche des Bebauungsplans wurde mit dem Grundgedanken für ein Industrie- und Gewerbegebiet geplant. Dies wurde jedoch so nicht umgesetzt. Die Fläche wird derzeit zum Teil als Lagerfläche genutzt.

Den übergeordneten Planungsvorgaben die Zersiedlung des Landschaftsraumes zu vermeiden und vorrangig Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen wird somit auf lokaler Ebene durch die Überplanung des bestehenden Gewerbegebiets zur Umstrukturierung und Optimierung der Grundstücke Rechnung getragen.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 15.12.2022 im Stadtrat beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.01.2023 bis 13.02.2023 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit gingen während der Auslegungszeit der förmlichen Beteiligung keine Stellungnahmen ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 30 Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Zusammenfassend gingen Hinweise zu den Themen Abwasser und artenschutzrechtliche Maßnahmen ein. Es sind keine wesentlichen Einreden eingegangen, die das Vorhaben in Frage stellen.

Im Nachgang der Beteiligungsphase wurden die textlichen Festsetzungen zum Artenschutz konkreter ausgeführt und in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mitaufgenommen. Da es sich hier nicht mehr nur um eine redaktionelle Anpassung handelt, ergibt sich hierdurch ein erneutes Auslegungserfordernis. Demnach erfolgt an dieser Stelle ein erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

2. Ziel und Zweck

Mit dem Ziel die zumeist unbebaute Fläche hinsichtlich einer anderen Nutzungsform aufzuwerten und ein Motelangebot in Kitzingen zu realisieren, unterstützt die Stadt Kitzingen dieses Vorhaben und bereitet dieses mit der Änderung des Bebauungsplans vor.

Die Bebauungsplanänderung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Motels. Hierbei ist ein dreigeschossiger Baukörper mit ca. 29 Zimmern, 24 Stellplätzen und Fahrradgarage geplant.

Die Zugänge zu den Motelzimmern sollen dabei auf dem Grundstück nach Nordosten ausgerichtet werden, sodass erforderliche Abstände des Baukörpers zur angrenzend verlaufenden Staatsstraße St 2271 eingehalten und gleichzeitig die Motelzimmer auf die von der Staatsstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert werden können.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ hat eine Größe von ca. 0,24 ha und umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern:

- 5271
- 7022/3
- 7022/13

Das Plangebiet ist über den „Lochweg“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (u. a. St 2272) angebunden.

Das Plangebiet liegt aktuell innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ in seiner Urschrift.

4. Bauleitplanverfahren

4.1 Verkürztes Aufstellungsverfahren:

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Die Stadt Kitzingen macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

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 Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzrechtliche Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt daher nicht, Ausgleichsflächen sind nicht bereit zu stellen.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung zu einem Gewerbegebiet (im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Teilfläche als Industriegebiet festgesetzt) und der Anpassung der Baugrenze soll die Nutzbarkeit des Gewerbegrundstücks optimiert werden.

Artenschutz:

Notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen ergeben sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 6). Durch Bauzeitenbeschränkungen, eine ökologische Baubegleitung für die Themen Zauneidechse und Feuerfalter vor Maßnahmenumsetzung, sowie die Anlegung von mind. 2 Habitatstrukturen/ Zauneidechsenmeilern für Zauneidechsen auf der Flurnummer 7022/3 können Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten vermieden werden. Die artenschutzrechtlichen Belange finden hiermit ausreichend Berücksichtigung. Zusätzlich sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

Schallimmissionsschutz:

Hinsichtlich der vorliegenden Staatsstraße St 2271 und der umliegenden Nutzungen (Industrie/Gewerbe) in Zusammenhang mit der lärmempfindlichen Nutzung als Motel erfolgte eine schallimmissionstechnische Untersuchung (Anlage 5). Aufgrund des Schallimmissionsschutzes werden entsprechende Festsetzungen für den Bebauungsplan getroffen. Beispielsweise sind schutzbedürftige Räume wie z.B. Gästezimmer auf der von der Staatsstraße schallabgewandten Seite (Richtung Südwesten) anzuordnen. Durch die textlichen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz eingehalten werden.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen werden die Flächen des Plangebietes sowie die

direkt angrenzenden Flächen als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Demnach ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Nach Beendigung der Anhörung erfolgt die erneute Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Stadtrat. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Stadtrat als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

Anlage 1 - Beschlussvorschlag

Anlage 2 - Planzeichnung

Anlage 3 - Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 4 - Begründung mit Grünordnungsplan

Anlage 5 - Schallimmissionsschutz

Anlage 6 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)