



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2024/205
Datum:	05.11.2024

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	14.11.2024	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 05.11.2024 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 05.11.2024 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 "Polizeiinspektion Kitzingen"; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Polizeiinspektion Kitzingen“ mit zeichnerischem Teil inkl. den textlichen Festsetzungen (Anlage 1) und der Begründung (Anlage 2), jeweils in der Fassung vom 24.10.2024, sowie den dazugehörigen Anlagen Schallimmissionsschutz (Anlage 3), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 4), artenschutzrechtliche Begutachtung (Anlage 5), Baugrunduntersuchung (Anlage 6) und Gebäudeschadstoffuntersuchung (Anlage 7) wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Polizeiinspektion Kitzingen“ ist die Absicht der Polizeiinspektion von Kitzingen einen Neubau in den Marshall-Heights zu realisieren. Der bestehende Standort erfüllt nicht mehr die Kriterien einer zeitgemäßen Dienststelle, sodass schon seit längerem ein neuer Standort gesucht wurde. Eine Generalsanierung des Gebäudes wurde aus organisatorischen und finanziellen Gründen ausgeschlossen.

Das Grundstück liegt innerhalb der ehemals durch die US-Amerikanischen Armee genutzten Fläche „Marshall Heights“. Derzeit stehen auf dem Grundstück noch zwei leerstehende Gebäude, welche einem Neubau weichen sollen. Der neue Standort liegt weiterhin an der Bundesstraße 8, sodass hier ein schneller Einsatz in alle Richtungen möglich ist. Die Stadt Kitzingen unterstützt dieses Vorhaben und bereitet dies mit der Aufstellung des Bebauungsplans vor.

Die Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Neubaus der Polizeiinspektion Kitzingen

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Polizeiinspektion Kitzingen“ hat eine Größe von ca. 7400 m² und umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern der Gemarkung Kitzingen:

- 3235/67 (T)
- 3235/113 (T)
- 3235/115
- 3235/116
- 3245/2 (T)

Der Geltungsbereich wird aus der beiliegenden Planzeichnung (Anlage 1) ersichtlich. Das Plangebiet ist über den Marshall-Heights-Ring/Gabelsberger Straße sowie die Levi-Strauss-Straße erschlossen.

3. Bauleitplanverfahren

Aufgrund des engen Zeitfensters der Polizeiinspektion zur Herstellung der planungsrechtlichen Anforderungen erfolgt die vorliegende Behandlung des Bebauungsplans Nr. 113 „Polizeiinspektion Kitzingen“ nicht im Bau- und Umweltausschuss gem. GO, sondern in diesem Fall im Stadtrat.

3.1 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. Ausgleichsflächen sind gem. § 13a BauGB nicht bereit zu stellen.

Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren abzugeben. Die entsprechenden Fristen werden rechtzeitig bekannt gemacht.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird zu einem Sondergebiet, derzeit Fläche für Gemeinbedarf, geändert.

Artenschutz:

Notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen ergeben sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 4) und aus der artenschutzrechtlichen Begutachtung (Anlage 5). Durch eine ökologische Baubegleitung, Bauzeitenregelungen für die Themen Fledermäuse und Vögel, sowie die Errichtung von mindestens sechs temporären künstlichen Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter vor der Maßnahmenumsetzung können Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten vermieden werden. Wiederum sind mindestens sechs künstliche Fledermausquartiere in den Neubau zu integrieren. Die artenschutzrechtlichen Belange finden hiermit ausreichend Berücksichtigung.

Zusätzlich sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

Schallimmissionsschutz:

Die Betätigung des Martinshorns auf dem Betriebsgelände der PI in der Nacht ist an der angrenzenden Wohnbebauung im Sinne der TA Lärm eine schädliche Umwelteinwirkung und somit unzulässig. Aus diesem Grund darf eine Nutzung des Martinshorns erst auf der öffentlichen Straße erfolgen (Anlage 3).

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen werden die Flächen des Plangebietes sowie die direkt angrenzenden Flächen als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Gemäß § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich als Sondergebiet für Polizei gem. § 11 BauGB berichtigt.

4. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich für die Dauer eines Monats ausgelegt. Parallel werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach Beendigung der Anhörung erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Bau- und Umweltausschuss. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Bau- und Umweltausschuss als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

Anlage 1 - Planzeichnung

Anlage 2 - Begründung

- Anlage 3 - Schallimmissionsschutz
- Anlage 4 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 5 - artenschutzrechtliche Begutachtung
- Anlage 6 - Baugrunduntersuchung
- Anlage 7 - Gebäudeschadstoffuntersuchung