



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2014/160
Datum:	15.05.2014

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	22.05.2014	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 15.05.2014 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 15.05.2014 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:		

vorhabenbezogener Bebauungsplan V.100 "Klosterforst" mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes (35. Änderung):
hier: Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss zur Auslegung der Entwürfe gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange

Beschlussentwurf:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung beschlossen.
2. Der beigefügte Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Klosterforst“ mit zeichnerischem Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 22.05.2014, sowie der Begründung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB in der Fassung vom 22.05.2014, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Fassung vom 23.01.2014 und der FFH-Vorprüfung in der Fassung vom 23.01.2014, wird gebilligt.
3. Ebenso gebilligt wird der beigefügte Planentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes (35. Änderung) mit zeichnerischem Teil und Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 22.05.2014.
4. Die gebilligten Planentwürfe werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich 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 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Sachvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V.100 „Klosterforst“ ist die Nachfrage an Lagerfläche, die u.a. auch die Lagerung von explosiven Stoffen (Pyrotechnik) ermöglicht. Das Gelände eines ehemaligen Munitionsdepots auf dem Flurstück mit der Fl.Nr. 5/7 eignet sich besonders für diesen Anlass, da die Fläche für diese Zwecke (ehemals militärisch) ausgerichtet ist und der Standort weit außerhalb der Siedlungsflächen liegt. Die bestehenden Bunkeranlagen sollen hierbei für Lagerzwecke umgenutzt werden, wobei keine baulichen Veränderungen beabsichtigt sind.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Bunkeranlagen für Lagerzwecke zu schaffen. Dadurch können bestehende Lagerflächen weiterhin genutzt werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Kitzingen hat am 26.07.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V. 100 „Klosterforst“ beschlossen. Dies ist erforderlich, da das Gebiet bislang nicht überplant ist und sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Zur Sicherung der Planungs- und Entwicklungsziele sowie Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Kitzingen besteht gem. § 1 BauGB die Verpflichtung zur Aufstellung der erforderlichen Bauleitpläne.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Waldfläche dar. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

3. Verfahrensstand

- (1) Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Klosterforst“ wurde am 26.07.2012 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat gefasst. In der selben Sitzung wurde auch der Beschluss zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes (25. Änderung) gefasst.
- (2) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2012 frühzeitig unterrichtet und am Bebauungsplanverfahren beteiligt.
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Planauslage vom 28.01.2013 bis 15.02.2013 statt.

4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zu den Planentwürfen ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung.

Anmerkung:

Kurz nach Ende der Beteiligungsfrist hat sich der Investor dazu entschlossen, auf die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf den Bunkeranlagen vollständig zu verzichten. Die zu diesem Punkt vorgebrachten Stellungnahmen bzw. Hinweise sind daher nicht mehr relevant.

Zu folgenden Themen wurden relevante Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben:

Denkmalschutz

Hinweis auf ein großflächiges Bodendenkmal, das ggf. bei Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen ist.

Natura-2000-Gebiet

Sowohl von Seiten der oberen Planungsbehörden wie auch vom Bund Naturschutz wird auf die wichtige Bedeutung und Funktion des Natura-2000-Gebietes hingewiesen. Dies hat daher auch besondere Berücksichtigung in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung gefunden.

Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Wegfall der ursprünglich geplanten Photovoltaikanlage entsteht durch das Planvorhaben nur ein geringer Ausgleichsbedarf, der durch Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb der Plangebietes erbracht wird.

Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets bzw. der Bunkeranlage erfolgt über die sog. „Panzerstraße“ von der Staatsstraße ST 2271 aus. Die „Panzerstraße“ wurde mittlerweile vom Freistaat Bayern (Staatsforsten) erworben, sie bleibt damit in privater Hand. Ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Investors bzw. der künftigen Bunkernutzer liegt vor.

Als zuständiger Straßenbaulastträger der ST 2271 hat das Straßenbauamt Würzburg zunächst die Vorlage eines Verkehrsgutachtens zum Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts mit seiner vorhandenen Linksabbiegespur gefordert. Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung ist die Behörde von dieser Forderung abgerückt unter der Maßgabe, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung des Knotenpunkts ST 2271 / Privatstraße geringer als zehn Fahrzeuge pro Tag ist. Dies wurde seitens des Investors in seinem Konzept bestätigt.

Brandschutz

Ein besonderes Augenmerk hat der Investor gem. den Hinweisen der FFW Kitzingen auf den Brandschutz zu legen, da sich die Liegenschaft inmitten eines dichten Waldgebietes befindet und somit erhöhte Risiken bestehen. Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag getroffen bzw. sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Kampfmittel

Entlang der Erschließungsstraße („Panzerstraße“) sowie auf dem früheren Übungsplatz nördlich der Bunkeranlage besteht eine Kampfmittelverdachtsfläche. Weil diese im nördlichen Bereich bis zu einer Tiefe von 15 m in die umzäunte Bunkeranlage hineinreicht, wurde der Geltungsbereich dort um diese Teilfläche zurückgenommen. Im Bereich der Erschließungsstraße ist derzeit kein Handlungsbedarf vorgesehen, wie aus der fachgut-achterlichen Stellungnahme des Büros Roos Geoconsult vom 04.04.2014 festgestellt wird. Bei Eingriffen in den Boden innerhalb der im Plan gekennzeichneten Verdachtsfläche auf und entlang der Zufahrtstraße wird jedoch auf das Hinzuziehen

einer fachkundigen Person zur vorherigen Freimessung des Geländes bzw. als Baggeraufsicht hingewiesen.

5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

6. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird beauftragt, die gebilligten Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des parallel geänderten Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange sowie Fachbehörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu unterrichten.

Spätestens bis zum Satzungsbeschluss wird die Verwaltung dem Stadtrat gesondert den städtebaulichen Vertrag (Vorhaben- und Erschließungsvertrag) zwischen der Stadt Kitzingen und dem Investor zur Beschlussfassung vorlegen.

Anlagen:

- 01 - Gemeinsame Abwägungstabelle
- 02 - Flächennutzungsplan (verkl. DIN A3)
- 03 - Begründung zum FNP mit Umweltbericht
- 05 - textliche Festsetzungen
- 06 - Begründung mit Umweltbericht
- 07 - FFH-Vorprüfung
- 08 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- 09 - fachgutachterliche Stellungnahme Kampfmittel (1x je Fraktion/Gruppe)
- 10 - Anlagen zur fachgut. Stellungnahme Kampfmittel (1x je Fraktion/Gruppe)