Stadt Kitzingen

AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2014/232
Datum:	17.07.2014

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	24.07.2014	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 17.07.2014 ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 17.07.2014 ..... Oberbürgermeister

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V.100 "Klosterforst";
hier: Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen, Feststellungsbeschluss 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.06.2014 bis einschließlich 11.07.2014 eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der beigefügten tabellarischen Zusammenstellungen der Abwägungsvorschläge beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.
2. Der beigefügte Flächennutzungsplan (35. Änderung im Parallelverfahren) in der Fassung vom 24.07.2014 mit Begründung und Umweltbericht wird festgestellt.
3. 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 24.07.2014, sowie der Begründung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB in der Fassung vom 24.07.2014, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Fassung vom 23.01.2014 (red. ergänzt Juli 2014), der FFH-Vorprüfung in der Fassung vom 23.01.2014 sowie der fachgutachterlichen Stellungnahme zu den Kampfmittelverdachtsflächen in der Fassung vom 21.05.2014 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO sowie Art. 23 GemO als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V.100 „Klosterforst“ ist die allgemeine Nachfrage an Lagerflächen. 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) Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wurden am 22.05.2014 in öffentlicher Stadtratssitzung abgewogen und beschlossen.

(5) Der Planentwurf wurde am 22.05.2014 im Rahmen der öffentlichen Stadtratssitzung gebilligt.

(6) Der gebilligte Planentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2014 bis einschließlich 11.07.2014 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2014 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.

4. Öffentliche Auslegung

Es wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

5. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

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

Gewerbeaufsicht

Auf Grund der allgemeinen Festsetzung als Lagerfläche ist nicht auszuschließen, dass auch Explosivstoffe in den ehem. Bunkern eingelagert werden. Die Gewerbeaufsicht bei der Regierung von Unterfranken hat daher Hinweise gegeben, wie bei entsprechenden Mengen an Explosivstoffen genehmigungstechnisch damit umzugehen ist. Konkreter Festsetzungsbedarf ergibt sich daraus nicht.

Untere Naturschutzbehörde

Seitens der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kitzingen wurde nochmals eine umfassendere Stellungnahme zum Entwurf abgegeben. Unverständlicherweise wird darin zu Grunde gelegt, es handele sich bei der Lagernutzung vorrangig um eine solche für Explosivstoffe. Dies ist jedoch nicht der Fall und kann allenfalls einer von vielen zulässigen Lagerzwecken sein.

Des Weiteren wurden Forderungen zur Verbesserung des Artenschutzes gestellt, die aber nach Meinung der Verwaltung und insbesondere des Fachplaners für die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung als „überhöht“ angesehen werden. Wie bereits in der Vorlage 2014/160 zur Billigung des Entwurfs und zum Auslegungsbeschluss dargestellt, verzichtet der Vorhabenträger vollständig auf die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Bunkerdächern. Ausschließlich diese PV-Anlage hätte bei ihrer Errichtung innerhalb der Waldflächen einen hier nicht unerheblichen Ausgleich erfordert. Insofern besteht kein Anlass, über die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten Anforderungen hinaus zusätzliche Festsetzungen zu treffen. Jegliche weitere Maßnahmen wären rein freiwilliger Natur.

Löschwasserversorgung (Grundschutz)

Die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen weisen nochmals ausdrücklich in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Liegenschaft nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen ist und daher nur die vor Ort vorhandene Zisterne zur Bereitstellung von Löschwasser dient. Diese Zisterne verfügt über einen permanenten Grundwasserzulauf, dessen ausreichende Kapazität vom Vorhabenträger zu überwachen ist, sodass die Zisterne stets gefüllt ist.

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.

Insbesondere fordert die FFW Kitzingen dann den Nachweis zu geeigneten Auffangmöglichkeiten von eventuell belastetem Löschwasser.

Denkmalschutz

Hinweis auf ein großflächiges Bodendenkmal, das ggf. bei Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der Beteiligung hat die Denkmalbehörde mitgeteilt, dass die Lage des Bodendenkmals im zeichnerischen Teil auf Grund der Maßstäblichkeit geringfügig zu korrigieren sei.

Landesbund für Vogelschutz

Der LBV weist in seiner Stellungnahme auf drei redaktionelle Fehler in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hin, die korrigiert wurden.

6. Resüme

Die Verwaltung empfiehlt, den in der tabellarischen Zusammenstellung aufgeführten Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Stellungnahmen zuzustimmen. Ein erneuter Auslegungsbedarf ergibt sich auf Grund der vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen oder Hinweise nicht.
Der Flächennutzungsplan (35. Änderung) mit Begründung und Umweltbericht kann somit festgestellt werden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V.100 „Klosterforst“ mit Begründung und Umweltbericht sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, der FFH-Vorprüfung und einer fachgutachterlichen Stellungnahme zu Kampfmittelverdachtsflächen kann zur Satzung beschlossen werden.
Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
Das Bauleitplanverfahren ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und seinem In-Kraft-treten abgeschlossen.

Anlagen:
01 - Abwägungstabelle zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2
02 - Flächennutzungsplan Planzeichnung
03 - Flächennutzungsplan Begründung m. UB
04 - Bebauungsplan Planzeichnung
05 - Bebauungsplan textl. Festsetzungen
06 - Bebauungsplan Begründung m. UB
07 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
08 - FFH-Vorprüfung
09 - fachgutachterliche Stellungnahme zu Kampfmitteln
10 - Anlagen zur fachgutachterlichen Stellungnahme Kampfmittel