



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2015/169
<b>Datum:</b>	15.07.2015

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	23.07.2015	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 15.07.2015  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 15.07.2015  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Sabine Nagel	Zimmer:
E-Mail:	sabine.nagel@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102
Maßnahme:		

Bebauungsplan Nr. 18 "Armin-Knab-Straße":  
hier: Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (1. Änderung) nach § 13a  
BauGB

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
  
2. Der Bebauungsplan Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zum 1. Mal im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.

## **Sachvortrag:**

### **1. Anlass der Planänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ wurde von der Stadt Kitzingen 1964 aufgestellt. Er umfasst die Grundstücke der Armin-Knab-Straße (mit Ausnahme der Grundstücke 5795/31, 5795/35, 5795/47 und 5795/48) sowie der Mozartstraße und Beethovenstraße (siehe Anlage 1). Im Zentrum des Geltungsbereichs wurde ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im übrigen Bereich ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen, welches das Gewerbegebiet im Süden, Westen und Norden begrenzt (ausgenommen die Grundstücke 5796/5 und 5797).

Das Gebiet ist von einer erheblichen Nutzungsmischung geprägt, die nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt. So befinden sich z.B. auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes zahlreiche Gewerbebetriebe (z.B. Klima- und Kältetechnik, Malerei,...), während im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes auch Gebäude zur Wohnnutzung errichtet wurden (Grundstücke 5795/3, 5795/33, 5795/34 sowie in Teilen von 5795/29).

Auch die Bebauung in dem Areal weist eine erhebliche Heterogenität auf und besteht aus Einfamilienhäusern, Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern sowie gewerblich genutzten Hallen und Gebäuden.

Das Gebiet liegt im Innenbereich der Stadt Kitzingen im südlichen Areal des Stadtteils Siedlung. Die Erschließung erfolgt von der Bundesstraße 8 kommend über die Königsberger Straße und die Armin-Knab-Straße und führt durch ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten über die Bundesstraße 8 zu erreichen. Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten und Schulen sowie Nahversorgungseinrichtungen, liegen in fußläufiger Entfernung.

Für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ sind drei Gründe maßgeblich:

1. Das Gebiet ist nach heutigen Maßstäben nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Dies begründet sich zum einen in der direkten, räumlichen Nähe zu dem Allgemeinen Wohngebiet. Das Gebot der Rücksichtnahme stellt für das dort befindliche Gewerbe erhebliche Einschränkungen dar. Zum anderen ist aufgrund der innerstädtischen Lage und die Zufahrt durch Wohngebiete die Erschließungssituation für die gewerbliche Nutzung mangelhaft und stellt zudem eine Belastung für die Anwohner dar.
2. Der Bebauungsplan weist nach heutiger Rechtsprechung erhebliche Mängel auf. Durch den Umstand, dass bei der derzeitigen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzt, stellt sich die Frage, inwieweit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden können, da keine Vorkehrungen zum Immissionsschutz in Form von Abstandsflächen, Lärmschutzwänden oder ähnlichem festgesetzt wurden. Eine derartige Gebietsabstufung, bei der ein Gewerbegebiet unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet angrenzt, ist planungsrechtlich in dieser Art und Weise unzulässig.

Darüber hinaus wurden die Baugrenzen derart eng gefasst, dass für die heute bestehende Bebauung bereits Ausnahmen im Falle von baulichen Erweiterungen getroffen werden mussten. Bei der weiteren Entwicklung des Gebietes wäre in jedem Einzelfall eine Befreiung im Genehmigungsverfahren zu beantragen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Festsetzungen (z.B. zur Gestalt der Bebauung) des Bebauungsplans heute nicht mehr Bestandteil in der verbindlichen Bauleitplanung sein können und zur Unwirksamkeit des Plans führen würden.

3. Die Firma BayWa AG wird kurz- und mittelfristig die Nutzung ihrer Flächen aufgeben. Da dies einen Großteil des Gewerbegebietes betrifft, müssen Konzepte zur Umnutzung dieser künftigen Konversionsfläche entwickelt werden, die mit dem Gebietscharakter vereinbar sind. Insbesondere mit Rücksicht auf das dort befindliche Wohnen bietet sich hier eine Möglichkeit, auch dem Wohnbedarf der Stadt Kitzingen Rechnung zu tragen und von einer Festsetzung des Gebietes als Gewerbegebiet zugunsten einer Wohnnutzung abzurücken.

Die erste Änderung des Bebauungsplans soll Rechtssicherheit in Bezug auf die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Kitzingen schaffen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem Geltungsbereich herstellen. Der künftige Schwerpunkt des Bebauungsplan Nr. 18 soll die Wohnnutzung in dem Gebiet stärken und keine neuen Gewerbeansiedlungen in diesem Bereich zulassen. Bestehende Gewerbebetriebe sollen dabei jedoch gesichert werden.

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

Ziel der Planänderung ist es, unter Maßgabe nachfolgender Punkte das erforderliche Planungsrecht zu schaffen:

- Anpassung des Geltungsbereichs zur eindeutigen Zuordnung und Vereinheitlichung (z.B. zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung) (siehe Anlage 2)
- Umwidmung des Gewerbegebietes in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Stärkung der Wohnnutzung in dem Gebiet
- Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe
- Konkretisierung der Angaben zum Maß der baulichen Nutzung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Anpassung des Verlaufs der Baugrenzen bzw. überbaubaren Flächen
- Anpassung des Straßenquerschnitts zur Optimierung der fußläufigen Erschließung
- Überprüfung und Aktualisierung der textlichen Festsetzungen insbesondere in Bezug auf ihre Rechtssicherheit
- Ergänzende Hinweise zu Kampfmittelverdachtsflächen
- Untersuchung der Lärmimmissionsbelastung

## **3. Beschleunigtes Verfahren zur Planänderung**

Die Stadt Kitzingen macht zur Umsetzung der Planungsziele gem. Ziff. 2 von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a Abs. 2 BauGB wie folgt Gebrauch:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (bei Bedarf 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.

- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup> zulässige

Grundfläche überschritten werden könnte, muss bei Bedarf im Zuge einer überschlägigen Prüfung entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 2 festgestellt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sind, sind in die Vorprüfung einzubeziehen.

Mit der Änderung im beschleunigten Verfahren soll die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Reduzierung der gewerblichen Nutzung gefördert werden. Zudem soll insbesondere dem Bedarf nach Wohnraum in der Stadt Kitzingen in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Dem Gebot der Zurückhaltung für bauliche Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken wird gleichzeitig Rechnung getragen. Durch geringere Grundflächenzahlen wird es insbesondere auf dem Areal der BayWa AG voraussichtlich zu einer teilweisen Entsiegelung des Gebietes kommen.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im aktuellen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (Digitale Neufassung 2014, wirksam mit Bekanntmachung vom 17.10.2014) ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet und Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB berichtigt werden. Ein paralleles Planänderungsverfahren ist dazu im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

#### **5. Empfehlung der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, wie vorgeschlagen. Damit sollen einerseits der angestrebten Entwicklung der Stadt Kitzingen, wie sie aus dem Flächennutzungsplan hervorgeht, Rechnung getragen und zum anderen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem Gebiet sichergestellt werden. Darüber hinaus soll Rechtssicherheit für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung der Stadt Kitzingen geschaffen werden.

Der Änderungsbeschluss wird von der Verwaltung im Amtsblatt bekannt gemacht. Nach Erarbeitung eines Entwurfs wird dieser dem Verwaltungs- und Bauausschuss (voraussichtlich im September) zur Billigung vorgelegt. Anschließend wird Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Fachbehörden und der Öffentlichkeit durchgeführt.

#### **Anlagen:**

Anlage 1\_Bestandsplan

Anlage 2\_Geltungsbereich 1.Änd