



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2020/060
Datum:	04.02.2020

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	13.02.2020	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 04.02.2020 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 04.02.2020 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Bianca Kirchner	Zimmer: 2.7
E-Mail:	bianca.kirchner@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102

Bebauungsplan Nr. 107 "Nahversorgung Marshall Heights", Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Nahversorgung Marshall Heights“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
3. Der Stadtrat beschließt die Umsetzung des Bauvorhabens (siehe Anlage 2), falls die Maßnahme innenstadtverträglich erfolgt. Zudem werden Sortiment, Größe und Zufahrt im weiteren Verfahren endgültig festgelegt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte für die Änderung vorzunehmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 werden durchgeführt.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Änderung

Im Bereich der Marshall Heights entwickelt sich ein neuer Stadtteil, welcher sich vor allem durch Wohnnutzung auszeichnet. Ebenso sind dort derzeit gemeinnützige Einrichtungen wie Kindergärten oder Schulen angesiedelt. Die steigende Einwohnerzahl in diesem Bereich spiegelt diese Entwicklung wieder. Um der zunehmenden Bevölkerung eine Möglichkeit zur Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan zur fußläufigen Nahversorgung in den Marshall Heights aufgestellt werden (s. Anlage 1).

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Nahversorgung zur Deckung der kurzfristigen Bedarfsgüter des täglichen Lebens im sich stetig entwickelnden Stadtteil Marshall Heights. Zudem liegt die geplante Nahversorgung verkehrsgünstig an der vorhandenen Anbindung an die Bundesstraße 8. Die Erschließung erfolgt über die B8 sowie über die Marshall Heights. Der Bereich der Nahversorgung soll im Bebauungsplan als „Sondergebiet Nahversorgung“ festgesetzt werden.

Das im Jahr 2012 vom Stadtrat beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept hat zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Kitzingen gesamtstädtische Entwicklungsziele formuliert. Neben der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Bereitstellung ergänzender Einzelhandelsstandorte im Rahmen eindeutiger Regelungen ohne Beeinträchtigung des Innenstadtzentrums und der Nahversorgungsbereiche wurde auch eine flächendeckende Nahversorgung als Ziel gesetzt. Demnach empfiehlt das Einzelhandelskonzept eine wohnortnahe Versorgung mit kurzfristigen Bedarfsgütern. Da im Nahbereich (500m) der Marshall Heights keine Nahversorgungsbetrieb angesiedelt ist, ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit im Bereich der Marshall Heights als nicht optimal zu bewerten. Eine Ansiedlung eines entsprechenden Nahversorgers würde dieses Defizit korrigieren und dem Ziel einer flächendeckenden Nahversorgung entsprechen. Eine zulässige Ausdehnung und Größe einer möglichen Nahversorgung wird unter Beachtung des im Einzelhandelskonzept enthaltenen Zentrenkonzepts im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betrachtet und erörtert. Darin werden neben der Regierung von Unterfranken sowie des regionalen Planungsverbandes auch Einzelhandelsverbände beteiligt. Dabei werden Sortiment, Größe und Zufahrt im weiteren Verfahren festgelegt. Das Bauvorhaben muss innenstadtverträglich und auch mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept verträglich gestaltet werden.

Der Gebietsumgriff wird aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich und umfasst die Flurstücke 3235/34, 3235/131 (Teilfläche), 3235/138, 3235/139 (Teilfläche), 3235/140 (Teilfläche), 3235/148 (Teilfläche), 3235/149 (Teilfläche), 3235/150, 3235/151 (Teilfläche) und 3235/167.

3. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Regelverfahren gem. EAG-Bau durchgeführt werden. Für diesen Bereich existiert kein Bebauungsplan. Der Bereich der Marshall Heights wird derzeit planungsrechtlich gem. § 34 BauGB beurteilt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplans als Gemeinbedarfsfläche dar. Da dies mit der geplanten Nutzungsart des Bebauungsplans nicht übereinstimmt, muss der Flächennutzungsplan für diesen Bereich entsprechend geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern. Die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

4. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der notwendigen und betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf der Grundlage der Stellungnahmen wird ein Entwurf erarbeitet, welcher dem Stadtrat schnellstmöglich vorgelegt wird.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Vorentwurf Bauvorhaben