



| | |
|----------------------|------------|
| AMT: | 6 |
| Sachgebiet: | 61 |
| Vorlagen.Nr.: | 2020/226 |
| Datum: | 08.10.2020 |

Sitzungsvorlage an den

| | | | |
|----------|------------|------------|------------------|
| Stadtrat | 22.10.2020 | öffentlich | zur Entscheidung |
|----------|------------|------------|------------------|

| | | |
|---|-----------------|---|
| Kitzingen, 08.10.2020 Amtsleitung | Mitzeichnungen: | Kitzingen, 08.10.2020 Oberbürgermeister |
|---|-----------------|---|

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

Bebauungsplan Nr. 108 „Alter Etwashäuser Bahnhof“; Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Alter Etwashäuser Bahnhof“ 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. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Planung

Anlass der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Alter Etwashäuser Bahnhof“ ist die Absicht eines Investors das ehemalige Bahnhofsgelände Etwashausen als Einzelhandelsstandort zu entwickeln. In Anlage 2 wird die Planung ersichtlich. Dieses Vorhaben ist nur mittels eines Bauleitplanverfahrens zu entwickeln. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Vorgesehen ist das ehemalige Bahnhofsgelände in Etwashausen neu zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sollen ein Lebensmittelversorger mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 Quadratmetern, ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 Quadratmetern und ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 Quadratmetern angesiedelt werden. Mit der geplanten Einzelhandelsversorgung können neben dem Stadtteil Etwashausen auch die Einwohner aus Großlangheim und Albertshofen anteilig zum Einzugsbereich hinzugezählt werden. Nach Berechnungen sind die beiden Lebensmittelmärkte dazu geeignet, ein Käuferpotential von rund 5.700 Menschen zu versorgen, die mit diesem Wirkungskreis abgedeckt werden (Etwashausen: 2534 Einwohner, Großlangheim und Albertshofen: 3.918 Einwohner) – (Anlage 5 und 6).

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Einzelhandelsstandorts in Etwashausen. Die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche entspricht dem Grundsatz und dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und wird daher begrüßt.

Neben der Märkteansiedlung ist im westlichen Teil des Geltungsbereichs eine noch offene Entwicklung mit einer Fläche von etwa 5.500 Quadratmeter gegeben. Im weiteren Planungsverlauf wird hier eine Entwicklung erarbeitet. Auf diesem Teilbereich befinden sich zudem die Denkmäler mit der Aktennummer D-6-75-141-223 (Ehem. Bahnhof, jetzt Wohnhaus, zweigeschossiges Bahnhofsgebäude mit weit vorkragendem Walmdach und strebepfeilerartigen Gebäudekanten, Lagerhalle und Toilettenhäuschen, 1927). Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ist zu begrüßen, dass der Denkmalbestand vollumfänglich erhalten wird. Ein für die Denkmäler geeignetes Nutzungskonzept, welches sich in die Gesamtplanung einfügt, ist im weiteren Verfahrensverlauf zu entwickeln.

Es wurden bereits Stellungnahmen von der Regierung von Unterfranken, Stadt + Handel, Handelsverband Bayern und dem Stadtmarketingverein (Anlagen 3 – 6) eingeholt, welche dieses Vorhaben grundsätzlich positiv bewerten. Hieraus geht hervor, dass die Stadt Kitzingen als Mittelzentrum ein geeigneter Zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte darstellt. Nach dem vorliegenden Konzept wird der Standort als Nahversorgungsstandort insbesondere für den Stadtteil Etwashausen neu entwickelt und verbessert dort die Einzelhandelsgrundversorgung mit Waren für den allgemeinen und gehobenen Bedarf erheblich, was den Regionalplanziele entspricht. Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird die Lage als integriert eingeschätzt. Der innerstädtische Handel darf dabei nicht gefährdet werden. (Anlage 3).

Im Rahmen der Beurteilung der Nahversorgung im Stadtteil Etwashausen stellt das Einzelhandelsentwicklungskonzept Kitzingen (2012) ein Defizit bzgl. der fußläufigen

Nahversorgung fest (Anlage 4). Somit kann das Planvorhaben grundsätzlich zur Sicherung und zum Ausbau der wohnortnahen Versorgung in Etwashausen beitragen. Die Stellungnahme von Stadt + Handel (Anlage 4) zeigt, dass die städtebaulich-funktionale Anbindung des Vorhabenstandorts an die umgebenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Etwashausen eine maßgebliche Voraussetzung der Umsetzung ist. Zudem sollten im Vorfeld bzw. im Laufe des Verfahrens mögliche Risiken beachtet und abgebaut werden. Insbesondere die Beachtung der innerstädtischen Nahversorgung. Für die westliche noch unbeplante Restfläche ist aktuell keine Einzelhandelsnutzung vorgesehen.

Die Planung der Erschließungssituation wird im Laufe des Verfahrens bearbeitet. Nach ersten Gesprächen zwischen dem Staatlichen Bauamt Würzburg, der Verwaltung Stadt Kitzingen und dem Investor konnte festgestellt werden, dass sich alle der Notwendigkeit für eine Zufahrt von der Nordtangente auf das alte Bahngrundstück, um dieses sinnvoll entwickeln zu können, bewusst sind. Auch stimmen alle zu, gemeinsam an der Lösung zur Umsetzung der benötigten Zufahrt zu arbeiten. Nach der ersten Einschätzung der Fachplaner sind die beiden geplanten Zufahrten realisierbar, jedoch müssen zur endgültigen Festlegung Gutachten und Auswertungen ausgearbeitet und Seitens des Staatlichen Bauamts Würzburg bewertet werden.

Der Gebietsumgriff wird aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) ersichtlich und umfasst die Flurstücke 5419/3, 5419/21, 6785, 6792, 6787, 6786, 6796 und die Teilfläche 7023/10.

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 des ehemaligen Bahnhof Etwashausen wird derzeit planungsrechtlich gem. § 34 BauGB beurteilt.

Aufgrund der noch offenen Entwicklung im westlichen Teilbereich des Gebietsumgriffs wird von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesehen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplans als Fläche für Bahnanlagen 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. Weiteres Vorgehen

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 - Bahnhof Etwashausen Vorentwurf

Anlage 3 - Stellungnahme Regierung von Unterfranken

Anlage 4 - Stellungnahme Stadt + Handel

Anlage 5 - Stellungnahme Handelsverband Bayern

Anlage 6 - Stellungnahme STMV

Anlage 7 - Grundsatzbeschluss vom 23.07.2020