



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2021/170
Datum:	13.07.2021

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	22.07.2021	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 13.07.2021 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 13.07.2021 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Andre Russ	Zimmer: 2.8
E-Mail:	andre.russ@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6103

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet Schutzhafen"; hier: Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2021 bis einschließlich 06.04.2021 eingegangenen Stellungnahmen werden im beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ mit zeichnerischem Teil, textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 04.06.2021 wird zugestimmt.
4. Der vorliegende Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ in der Fassung vom 04.06.2021 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ ist die Absicht des südlichen gelegenen Gewerbetriebes sein Betriebsgelände zu erweitern und die Weiterentwicklung des Unternehmens zu sichern. Die Fläche ist in weiten Teilen bereits bebaut und die Firma benötigt Erweiterungsmöglichkeiten.

Mit dem Ziel, den Bestand dieses ortsansässigen Unternehmens zu sichern und den Wirtschaftsstandort Kitzingen insgesamt zu festigen, unterstützt die Stadt Kitzingen dieses Vorhaben und bereitet dieses mit der Änderung des Bebauungsplanes vor.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“, 1. Änderung. Ziel des Bebauungsplans war insbesondere die Schaffung von gewerblichen Flächen. Ein nördlicher Teilbereich des Geltungsbereichs ist derzeit als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht mehr aktuell. Ebenso weist der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen bestehend aus Straßen und Bahnanlagen aus. Auch dies entspricht nicht mehr der Bestandssituation. Die Änderung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Sicherung von gewerblichen Anlagen zur Herstellung und Weiterverarbeitung von Wellpappe einschließlich aller dazu notwendigen Nebenanlagen und -einrichtungen.

Der Verwaltungs- und Bauausschuss hat am 09.07.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Daraufhin sind keine frühzeitigen Stellungnahmen bei der Stadt Kitzingen eingegangen.

Aufgrund der Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der vorliegende Entwurf erarbeitet. Alle eingegangenen Hinweise / Anregungen und Bedenken wurden hierbei bewertet. Die Ausgleichsfläche für den Retentionsraum wurde zuerst falsch angegeben, dies ist in der nun vorliegenden Fassung korrigiert. Weiterhin weist das Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet 61, Umwelt, Natur, Landschaftspflege daraufhin, dass die Einordnung als Gewerbegebiet problematisch sein könnte. Das vorliegende Schallgutachten bestätigt allerdings die Zuordnung zu einem Gewerbegebiet, die Erweiterung entspricht einem nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb gem. § 8 Abs. 1 BauGB. Folglich gibt es keine wesentlichen Einreden, die das Vorhaben in Frage stellen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplanänderung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des ansässigen Unternehmens mit dem Ziel, eine wirtschaftliche Produktion am Standort Kitzingen langfristig zu sichern und damit den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu gewährleisten. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen die Festsetzungen und Baugrenzen angepasst werden, so dass das Erweiterungsvorhaben des Unternehmens planungsrechtlich zulässig ist. Sowohl die festgesetzten Verkehrsflächen und Bahnanlagen, die nicht mehr benötigt werden, als auch die Fläche für Gemeinbedarf soll zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden (siehe hierzu auch Anlage 2 - Planzeichnung).

Darüber hinaus werden die zulässigen Gebäudehöhen entsprechend den bestehenden und geplanten Gebäuden angepasst.

3. Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ hat eine Größe von ca. 4,5 ha und liegt im nordöstlichen, weitestgehend

bereits versiegelten Teil des Gewerbegebiets. Das Gebiet wird im Nordosten von der Floßhafenstraße, im Westen und Süden von der Straße „An der Staustufe“ und im Osten vom Main umgrenzt (siehe Anlage 2).

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

1450/6, 1450/5 (T), 1450/2, 1441, 1400/26, 1400/23 (T), 1400/21, 1400/20, 1400/29, 1400/30, 1400/31 (T), 1450/11 (T), 1504 (T), 1380.

4. Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt (§ 78 WHG Absatz 4 Satz 1). Die zuständige Behörde kann abweichend davon die Erweiterung im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Bedingungen nach § 78 WHG Absatz 5 erfüllt. Da aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden konnte, dass durch das Vorhaben eine nennenswerte Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter resultiert, wurden im Vorfeld der Umsetzung mittels hydraulischer Berechnungen die Auswirkungen auf die Hochwassersituation bzw. das Überschwemmungsgebiet untersucht (siehe Anlage 7 und 8).

Im Rahmen der hydraulischen Berechnungen wurde der Einfluss des Erweiterungsvorhabens auf das Abflussverhalten des Mains für ein hundertjährliches Hochwasserereignis (HQ100) untersucht.

Ergebnis der hydraulischen Berechnung: Nach Umsetzung des Bauvorhabens wird sich die maximale Wasserspiegellage im Planungszustand bei HQ100 um maximal 2 bis 5 cm erhöhen. Aufgrund der nahezu unveränderten Wasserspiegellagen von Ist- und Planungszustand, ist keine relevante Ausdehnung bzw. Reduzierung des Überschwemmungsgebietes zu erwarten.

Zusammenfassend kommen die hydraulischen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass der Wasserstand, die Überschwemmungsgebietsgrenzen sowie die Fließgeschwindigkeiten sich durch das geplante Erweiterungsvorhaben nicht signifikant ändern (siehe auch Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebietes zum Bauvorhaben REKA Wellpappenwerke GmbH – KLING CONSULT, Juni 2020 – Anlage 7 und 8).

Eine Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg erfolgt nach Änderung des Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren.

5. Schallimmissionsprognose

Im Zuge eines Bauleitplanverfahrens ist die generelle immissionsschutzfachliche Verträglichkeit des konkreten Vorhabens aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu prüfen. Aus diesem Grund erfolgte im bereits vorliegenden Gutachten (Anlage 6) eine erste Prüfung hinsichtlich der Anforderungen der TA Lärm.

Als wesentliches Ergebnis der Untersuchung wurde ermittelt, dass an allen Immissionsorten durch REKA Geräusche – sowohl tags als auch nachts – eine Unterschreitung der Immissionsschutzrichtwerte um mindestens 6 db erzielt werden kann. Unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelungen der TA Lärm ist damit der Geräuschbeitrag des Werks im geplanten Endausbau an allen Immissionsorten als nicht relevant zu bezeichnen.

Entsprechend der durchgeführten Prüfungen sind auch keine unzulässig hohen tieffrequenten Geräuschimmissionen oder kurzzeitige Geräuschspitzen zu erwarten. Maßnahmen organisatorischer Art zum anlagenbezogenen Fahrverkehr sind nicht erforderlich.

Damit liegt aus gutachterlicher Sicht eine generelle immissionsschutzfachliche Verträglichkeit des Vorhabens vor (Anlage 6).

6. Bauleitplanverfahren

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewendet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren abzugeben. Die entsprechenden Fristen werden rechtzeitig bekannt gemacht.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen werden die Flächen des Plangebietes sowie die direkt angrenzenden Flächen als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Demnach ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

7. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ in der Fassung vom 04.06.2021, entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1).

Mit der Zustimmung des Stadtrats wird der Bebauungsplanentwurf als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Unterlagen als Satzung fertiggestellt. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Zudem erfolgt die Mitteilung der Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Anlagen:

Anlage 1 - REKA_Kitzingen_Abwägung_04-06-2021

Anlage 10 - AK Schlussbeurteilung 03-2019

Anlage 11 - SV Gutachterliche Beurteilung GW Monitoring 03-2019

Anlage 12 - Luftbildauswertung_Kitzingen_REKA Wellpappenwerke_PALM

Anlage 2 - Planzeichnung_2.Änderung_Schutzhafen_04-06-2021

Anlage 3 - TextIFestsetzungen_Satzung_2. Änderung BPL GE Schutzhafen_04-06-2021

Anlage 4 - Begründung_Satzung_2. Änderung BPL GE Schutzhafen_04-06-2021

Anlage 5 - UVP-VP

Anlage 6 - Schalltechnische Untersuchung

Anlage 7 - Hochwasserschutz_Bericht

Anlage 8 - Hochwasserschutz_Pläne

Anlage 9 - AnschreibenLöschungAltlast