



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2022/188
<b>Datum:</b>	04.11.2022

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	17.11.2022	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 04.11.2022  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 04.11.2022  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Jonathan Lintzen	Zimmer:	2.9
E-Mail:	jonathan.lintzen@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6104

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 "Stellplatzanlage Am Bleichwasen"; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Stellplatzanlage am Bleichwasen“ inkl. den Anlagen, bestehend aus der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), zeichnerischem Teil inkl. textlichen Festsetzungen (Anlage 2), der Begründung inkl. Umweltbericht (Anlage 3), dem Entwurf zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 4), jeweils in der Fassung vom 17.11.2022, sowie der Nachweis des Immissionsschutzes (Anlage 5), der Geotechnische Bericht (Anlage 6) und die Kampfmitteltechnische Stellungnahme (Anlage 7) wird gebilligt.
3. Der gebilligte Planentwurf wird im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

## **Sachvortrag:**

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Stellplatzanlage am Bleichwasen“ ist der Grundsatzbeschluss „Neugestaltung der Parkplatzfläche am Bleichwasen in Kitzingen-Etwashausen“, welcher am 10.12.2020 vom Stadtrat beschlossen wurde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Stellplatzanlage am Bleichwasen geschaffen werden. Die bisher provisorisch genutzte Schotterparkfläche soll befestigt und einer geordneten Entwicklung zugeführt werden.

Nach dem beschlossenen Aufstellungsbeschluss erfolgte vom 01.02.2021 bis einschließlich 03.03.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 22 Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein, von denen in 14 Schreiben mitgeteilt wurde, dass keine Einwände vorliegen und keine Anregungen vorgebracht werden. In 8 Schreiben wurden Anregungen zu Änderungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein (Anlagen 1).

Die Stellungnahmen wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend gingen Hinweise zu den Themen Hochwasserschutz, Ausgleichsflächen, Immissionsschutz, Artenschutz, und Umweltprüfung ein. Es sind keine wesentlichen Einreden eingegangen, die das Vorhaben in Frage stellen.

Am 21.04.2022 fand eine Anliegerinformation statt, in welcher die Planung vorgestellt wurde. Vorgebrachte Anregungen sind in die anschließende weitergehende Planung miteingeflossen. Am 14.07.2022 fasste der Stadtrat einen Beschluss über die erfolgten Planungen, in denen unter anderem die Busparkplätze außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans angesiedelt, der Container-Stellplatz an die Straße verlegt und der Gehweg vor den Anwesen Bleichwasen 1 und 2 verbreitert wird.

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

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die 2011 für die Gartenschau provisorisch errichtete Schotterfläche in eine attraktive und nachhaltige innenstadtnahe Parkplatzfläche umzuwandeln. Bei einem geregelten Parken der Pkws, aufgrund des Zustands des Parkplatzes jedoch schwierig, könnten im aktuellen Schotterzustand rund 250 Kraftfahrzeuge Platz finden. Nach der Realisierung werden einschließlich Behinderten Parkplätze 245 Parkplätze auf dem Bleichwasen vorzufinden sein (siehe hierzu auch die zugrundeliegende Planung in Anlage 8). Die Ertüchtigung Stellplatzanlage ist somit notwendig, um eine langfristige ansprechende Möglichkeit für innenstadtnahes und besucherfreundliches Parken in einer geordneten Parksituation zu schaffen.

Bereits im Verkehrsentwicklungsplan wurde deutlich, dass der Schotterparkplatz eine vielversprechende Option für das Parken von Beschäftigten darstellt. Damals wurde bereits festgestellt, dass dafür jedoch die Attraktivität gesteigert werden muss. Im Rahmenplan Etwashausen ist das Plangebiet bereits als Fläche für Parkplätze dargestellt. Ein weiterer Bestandteil ist die Erweiterung des Radwegenetzes, die eine Verbindung zwischen der Grün- und Spielflächenanlage am Bleichwasen zu der Schwarzacher Straße gestattet. Der Ausbau der provisorischen Parkplätze ist eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung des geplanten Innenstadtkonzeptes.

Um den Standort entsprechend entwickeln zu können, ist für die Aufstellung des Bebauungsplans ein qualifiziertes Regelverfahren erforderlich.

Der städtische Flächennutzungsplan wird aus Gründen des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) im Parallelverfahren mittels Änderung angepasst (Anlage 4).

### **3. Lage und Größe des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109 „Stellplatzanlage am Bleichwasen“ umfasst eine Größe von rund 10.000 m<sup>2</sup>. An den Bebauungsplan grenzen westlich Spiel-, Sport- und Verweilmöglichkeiten an und östlich befinden sich Gärten und Wohnnutzungen. Dabei umfasst der Geltungsbereich die Grundstücke mit den Flurnummern 1197/11, 5439, 5440/1, 5442 und 5442/3.

### **4. Bauleitplanverfahren**

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten Befestigung und Entwicklung der Stellplatzanlage am Bleichwasen zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Stellplatzanlage am Bleichwasen“ erfolgt zudem im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen. Der Flächennutzungsplan stellt das hiervon betroffene Plangebiet zum größten Teil als Grünfläche dar.

In Verbindung mit der v.g. korrespondierenden Bebauungsplanänderung, ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes mittels Darstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr erforderlich.

### **5. Weiteres Vorgehen**

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich für die Dauer eines Monats ausgelegt. Parallel werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach Beendigung der Anhörung erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Stadtrat. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Stadtrat als Satzung beschlossen werden.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Abwägungsvorschlag

Anlage 2 - Planzeichnung

Anlage 3 - Begründung inkl. Umweltbericht

Anlage 4 - Flächennutzungsplan

Anlage 5 - Nachweis des Immissionsschutzes

Anlage 6 - Geotechnischer Bericht

Anlage 7 - Kampfmitteltechnische Stellungnahme

Anlage 8 - zugrundeliegende Planung Entlastungsparkplätze