



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2022/202
<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:	Andre Russ	Zimmer: 2.8
E-Mail:	andre.russ@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6103

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 "Neue Gartenstadt Etwashausen" mit 48. Änderung des Flächennutzungsplanes; hier Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), zeichnerischem Teil inkl. den textlichen Festsetzungen (Anlage 2), der Begründung (Anlage 3), dem Entwurf zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 4) und dem Umweltbericht (Anlage 5) jeweils in der Fassung vom 17.11.2022 sowie den dazugehörigen Anlagen (saP (Anlage 6 und 7), der Schallimmissionsprognose (Anlage 8) dem Sanierungsbericht Altlasten (Anlage 9), dem Klimagutachten (Anlage 10) und dem Verkehrsgutachten (Anlage 11)) 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 geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ ist, nach der Stilllegung der Bahnlinie zwischen Kitzingen und Schweinfurt, dem Areal des ehemaligen Bahnhof Etwashausen eine neue Nutzung zuzuführen. Um eine geordnete Entwicklung des ca. 3,2 ha großen Areals zu gewährleisten, ist das Vorhaben nur mittels eines Bauleitplanverfahrens möglich. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe, wird hier eine städtebauliche Entwicklung als vorrangige Maßnahme der Innenentwicklung, durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ wurde im Stadtrat am 29.07.2021 gefasst. Daraufhin wurde der Vorentwurf erarbeitet und in der Stadtratssitzung am 19.05.2022 anerkannt. Damit wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Auslegung der Unterlagen erfolgte vom 07.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022. Insgesamt sind während der Auslegung 29 Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und 11 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Es wurden insbesondere Hinweise/Anregungen zu den Themen Immissionen, Klima, Artenschutz, Ver- und Entsorgung und Verkehr vorgebracht.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde das bestehende Immissionsgutachten angepasst. Im Wesentlichen wurden noch die umliegenden Gewerbebetriebe (Gärtnerei, Partyservice) und das Sondergebiet Rettungswache mit aufgenommen und bewertet. Grundsätzlich können in dem Gebiet durch aktive Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Zwischenzeitlich wurde das Verkehrsgutachten erarbeitet und ist Gegenstand des Entwurfs. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die eingegangenen Stellungnahmen keine wesentlichen Einreden hervorgebracht haben, die das Verfahren in Frage stellen.

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

Ziel der Planung ist es aus dem 3,2 ha großen Areal, ein attraktives, verdichtetes und grünes Wohnquartier zu schaffen. Dafür soll im Plangebiet Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Insgesamt werden in der Planung rund 24 % an privaten und öffentlichen Grünflächen im Plangebiet festgesetzt. Um die städtebauliche Struktur der angrenzenden Bebauung aufzugreifen, erfolgt eine leichte Staffelung der Gebäude von Norden nach Süden. So sind angrenzend an die Nordtangente drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss sowie in dem nordöstlichen Bereich vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zulässig. Angrenzend an die südliche Bebauung sind drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zulässig. Im Bereich des ehemaligen Bahnhofs wird zudem ein weiteres Baufenster mit max. drei Vollgeschossen festgesetzt. Das historische Bahnhofsgebäude wird erhalten, kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes für Gastronomie oder auch für Co-Working genutzt werden. Weiterhin werden gemäß Beschluss im Plangebiet Festsetzungen zu Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sowie zu Dachbegrünungen getroffen.

#### Verkehr:

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets soll vorwiegend über eine Rechtsabbiegespur (Rechts rein – rechts raus) von der Nordtangente auf der Höhe des Lochwegs erfolgen. Diese wird ergänzt durch einen weiteren Rechtsabbiegestreifen (Rechts rein) auf Höhe der Heinrich-Huppmann-Straße sowie durch die zwei Stichstraßen (Fr. Nrn. 6806/1 und 5419/12) welche auf die Richthofenstraße führen. Die Zustimmung für einen Rechtsabbiegeverkehr, rechts reinfahren und rechts rausfahren, liegt seitens des Staatlichen Bauamtes vor. Damit wird ebenfalls der Empfehlung des Verkehrsgutachtens (Anlage 11) gefolgt.

#### Immissionsschutz:

Zum Schutz vor Lärm im Plangebiet wurde ein Immissionsgutachten durch das Fachbüro

Tasch erarbeitet. Auf Grund der Lage an der Nordtangente werden lärmschützende Maßnahmen festgesetzt (wie z.B. Zuordnung von Schlafräumen nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite / vgl. textlichen Festsetzungen A9). Weiterhin wird die Gebäudestellung so festgesetzt, dass sich ein Gebäuderiegel entlang der Nordtangente erstreckt. Dadurch können auf der tangentenabgewandten Seite die Orientierungswerte für Tages und Nachtzeiten, ohne zusätzliche Maßnahmen, eingehalten werden. Zusätzlich profitiert die vorhandene Bebauung von dem Lärmschutz. Ebenfalls wurde das gegenüberliegende Bauleitplanverfahren (6. Änderung BBP Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“) betrachtet. Da bereits Festsetzungen getroffen wurden, dass schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite zu errichten sind, sind weitere Festsetzungen nicht notwendig. Ebenfalls wurden die anliegenden bestehenden Betriebe im Gutachten ergänzt. Durch die textliche Festsetzungen A9 kann sichergestellt werden, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz eingehalten werden (vgl. Anlage 2).

#### Boden/Wasser:

Im Plangebiet wurden bereits Gleisbett (Schotter) und Altlasten des ehem. Bahnhofes entfernt (vgl. Sanierungsbericht der Firma HPC - Anlage 9), sodass keine Gefährdung für das Grundwasser im Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht. Weiterhin grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am südwestlichen Rand an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) an. Demnach werden vorsorglich Empfehlungen zum Umgang mit Hochwasser im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen B8).

#### Klima:

In dem erstellten Klimagutachten wurde die lokale und regionale Kaltluftversorgung analysiert. Das Ergebnis zeigt, dass durch die geplante Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung mit Kaltluft entsteht. Dafür wurde in der Analyse eine „Worst-Case“ Situation dargestellt. Die Untersuchung mit Fokus auf eine mögliche negative Beeinflussung der Kaltluftversorgung des Stadtgebietes Kitzingens oder des direkt umgebenden Siedlungsraums führt zu dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten negativen Einflüsse auf die Kaltluftversorgung zu erwarten sind, da alle auftretenden Defizite nur temporär ausgebildet werden, und keinen dauerhaften Einfluss auf den Untersuchungsraum haben. (vgl. Anlage 10 Klimagutachten Seite 15).

#### Artenschutz:

Um den Schutz von Tierarten zu gewährleisten werden konfliktvermeidende Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen A8). Schützenswerte Pflanzenarten liegen im Plangebiet nicht vor (Vgl. Anlage 6 Seite 13). Weiterhin wurde ein Umweltbericht, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein Grünordnungsplan erarbeitet. Auf Basis der Erkenntnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 6 und 7) werden unter anderem ergänzende Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen im Bebauungsplan und eine Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 2510, Gemarkung Kitzingen, festgesetzt. Die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), zum Lebendfang und zur Umsiedlung von Zauneidechsen und Schlingnattern sowie zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten im Rahmen der Schotterentnahme, wurde mit dem Schreiben vom 01.07.2021 durch die Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde, erteilt. Die Umsiedlungen sind größtenteils erfolgt, jedoch noch nicht gänzlich abgeschlossen und werden voraussichtlich mindestens in Teilbereichen bis Mitte Mai 2023 andauern. Die saP wurde im Rahmen des Gleisrückbaus beauftragt, demnach hat diese bereits einen Großteil der Fläche abgedeckt. Südlich an die Asphaltfläche grenzen im Geltungsbereich für den Bebauungsplan zwei Flurstücke an: Flurstück Nr. 6786 sowie Flurstück Nr. 6796 waren nicht in der saP von 2021 betrachtet worden. Daher wurde die saP (Anlage 7) ergänzt.

### **3. Bauleitplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren gem. EAG-Bau. Für diesen Bereich existiert bisher kein Bebauungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wurde 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. Flächennutzungsplan**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderungen im betroffenen Planbereich, ist eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen. Der Flächennutzungsplan stellt das hiervon betroffene Plangebiet als Fläche für „Bahnanlagen“ und als „Mischgebiet“ dar (Vgl. Anlage 4). In Verbindung mit der v.g. korrespondierenden Bebauungsplanänderung, ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes mittels Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO erforderlich. Weiterhin wird ein Teilbereich im östlichen Plangebiet als Gewerbefläche gem. § 8 BauNVO festgesetzt (Vgl. Anlage 4).

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“.

Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der FNP zu „Wohnbaufläche“ und „Gewerbefläche“ mit einem „Grünflächenanteil“ geändert. Auf eine separate Begründung zur Änderung des FNP wird verzichtet.

#### **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 01 - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 02 - Planzeichnung
- Anlage 03 - Begründung
- Anlage 04 - FNP Änderung
- Anlage 05 - Umweltbericht
- Anlage 06 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 07 - Ergänzung Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 08 - Schallimmissionsprognose
- Anlage 09 - Sanierungsbericht Altlasten
- Anlage 10 - Klimagutachten
- Anlage 11 - Verkehrsgutachten