

|                      |            |
|----------------------|------------|
| <b>AMT:</b>          | 6          |
| <b>Sachgebiet:</b>   | 61         |
| <b>Vorlagen.Nr.:</b> | 2022/233   |
| <b>Datum:</b>        | 28.11.2022 |



Sitzungsvorlage an den

|          |            |            |                  |
|----------|------------|------------|------------------|
| Stadtrat | 08.12.2022 | öffentlich | zur Entscheidung |
|----------|------------|------------|------------------|

|                                                   |                 |                                                         |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------|
| Kitzingen, 28.11.2022<br><br>.....<br>Amtsleitung | Mitzeichnungen: | Kitzingen, 28.11.2022<br><br>.....<br>Oberbürgermeister |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------|

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

8. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"; hier:  
Aufstellungsbeschluss

#### **Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Aufstellung der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ 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 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 Ziel der Planung**

Anlass der geplanten 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ist die Absicht des dort ansässigen Gewerbetriebes das Betriebsgelände an der Heinrich-Huppmann-Straße zu vergrößern und die Weiterentwicklung an diesem Standort zu sichern. Beabsichtigt ist der Bau einer Logistik- und Lagerhalle für den bestehenden Betrieb. Ziel ist es die Betriebsabläufe zu optimieren und eine Erweiterung des Betriebs planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Erschließung der Erweiterungsfläche soll über das bestehende Betriebsgrundstück erfolgen.

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

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ wurde in den letzten Jahren mehrfach geändert und erweitert. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie der Berücksichtigung der in dem Areal zusammentreffenden unterschiedlichen Interessen und Eigentümer erfolgt parallel die Erstellung eines Konzepts zur Entwicklung des Gesamtareals.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ hat eine Größe von ca. 0,7 ha und umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern:

- 5248/2
- 5255/2

Der Gebietsumgriff wird aus dem beiliegendem Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

Das Plangebiet liegt südlich des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ in seiner 3. Änderung. Die vorliegende 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit der Betriebserweiterung schließt unmittelbar südlich an das bestehende Betriebsgrundstück (Fl.Nr. 5248/1) an.

### **3. Bauleitplanverfahren**

Die Aufstellung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Regelverfahren gem. EAG-Bau durchgeführt werden. Für den Erweiterungsbereich besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplans derzeit als Fläche für die Landwirtschaft 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 (Anlage 3).

Entsprechend der bestehenden nördlich angrenzenden Bebauungsplanänderung Nr. 32.3 „Schwarzacher Straße Ost“ ist vorgesehen auch die Erweiterung als Gewerbefläche festzusetzen.

Darüber hinaus werden die zulässigen Gebäudehöhen den bestehenden Gebäuden angepasst.

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 Bebauungsplans in diesem

Bereich erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

#### **4. Weitere Vorgehensweise**

Nach dem Beschluss zur Aufstellung der Änderung und Erweiterung 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 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 zur Billigung vorgelegt wird.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Planzeichnung

Anlage 3 - Flächennutzungsplan