



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2013/272
Datum:	18.09.2013

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	26.09.2013	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 18.09.2013 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 18.09.2013 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Torsten Fischer	Zimmer: 12
E-Mail:	torsten.fischer@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

GEA Brewery Systems; Schaffung eines Logistikstandortes

1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 91

2. Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost", 3. Änderung hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §3.1 und 4.1 BauGB mit paralleler Flächennutzungsplanänderung

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 91 mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet GEA Brewery Systems“ vom 10.12.2009 wird aufgehoben, das Verfahren im Geltungsbereich westlich der Heinrich-Huppmann-Straße nicht weiterbetrieben.
3. Der Stadtrat beschließt für den im Lageplan dargestellten Bereich den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ zu ändern.
4. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern (weiterhin 30. Änderung).
5. Die Verwaltung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beauftragt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 4-wöchigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.

Sachvortrag:

1. Vorbemerkung

In seiner Sitzung am 02.04.2009 hat der Kitzinger Stadtrat den Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan (30. Änderung) und am 10.12.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet GEA Brewery Systems“ gefasst. In der Zeit vom 03.01.2011 bis 04.02.2011 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu den beiden Planentwürfen, die im Parallelverfahren erstellt wurden.

Planungsziel war die Ausweisung einer an den bestehenden Betrieb angrenzenden Gewerbefläche in nördliche Richtung, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung zu schaffen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben sich jedoch sowohl die zuständigen Fachbehörden (v.a. Wasserrecht, techn. Umweltschutz) als auch zahlreiche Anwohner des Gebietes „Tännig/ Nactigallenweg“ gegen die Planung ausgesprochen. Rechtlich stellte insbesondere die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet aber auch das Heranrücken eines Gewerbe- bzw. Industriebetriebes an ein bestehendes (allgemeines) Wohngebiet eine unüberwindbare Hürde dar.

Diese negative Ausgangslage war für die Geschäftsleitung der Kitzinger Betriebsniederlassung Anlass, von einer weiteren Entwicklung dieser Fläche zu Gewerbebezwecken Abstand zu nehmen. In mehreren nachfolgenden Gesprächen mit dem Stadtbauamt wurde ein neuer Lösungsansatz entwickelt, der nun auf das zukünftige Betriebskonzept des GEA-Konzerns ausgerichtet ist. Schwerpunkt wird dabei vor allem die Ansiedlung eines nur für den Betrieb tätigen Verpackungs- und Logistikbetriebes sein.

Da es sich bei dem neuen Verfahren um eine andere Fläche handelt, wird der bisherige Aufstellungsbeschluss aufgehoben und das bisherige Verfahren beendet. Die Fläche grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“, daher wird dieser Bebauungsplan geändert bzw. um die dargestellte Fläche erweitert. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße ist die Absicht des südwestlich gelegenen Gewerbebetriebes, sein Betriebsgelände zu erweitern und hier die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Zulieferbetriebes zu schaffen.

Die Stadtverwaltung befürwortet diese Entwicklung ausdrücklich, da Sie die Standortsicherung eines wesentlichen Arbeitgebers in der Großen Kreisstadt Kitzingen ermöglicht.

Planungsziele sind damit die Schaffung eines Logistikstandortes für die Fa. GEA Huppmann sowie die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen als Erweiterungsmöglichkeit für die Firma bzw. die Arrondierung des Gewerbe- und Industriegebietes südlich des Lochweges unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung.

3. Wesentliche planerische Rahmenbedingungen

Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Stadtteil Etwashausen. Östlich grenzt das Gewerbe- bzw. Industriegebiet „Schwarzacher Straße“ an. Südwestlich befindet sich der Standort des Unternehmens GEA Brewery Systems welche die zu entwickelnde Fläche erworben hat. Die Fläche ist insgesamt ca. 0,61 ha groß.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Heinrich-Huppmann-Straße. Diese ist direkt an die Nordtangente und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Rahmenplan Etwashausen

Durch die Planung werden die im informellen Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen formulierten Zielsetzungen aufgegriffen. Hierin wurden die Flächen zwischen dem Gewerbegebiet Schwarzacher Straße und der Heinrich-Huppmann-Straße als potentiell Gewerbegebiet dargestellt.

4. Planungsinhalt/Art der Nutzung

Die Fa. GEA Brewery Systems beabsichtigt auf dem Plangebiet die Ansiedlung eines Zulieferbetriebes für Verpackungstätigkeiten zu ermöglichen. Geplant ist die Errichtung einer Verpackungshalle und einer Überdachung für eine Containerstauung.

Dementsprechend wird im Umgriff der Bebauungsplanänderung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses soll vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Nicht zulässig ist im Gewerbegebiet die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben aller Art. Damit setzt die Stadt Kitzingen die Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes um. Ausgeschlossen sind zudem die Errichtung von Vergnügungsstätten gemäß §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie die Errichtung von betriebsbezogenen Wohnungen.

Der Lieferverkehr wird aus Gründen des Immissionsschutzes im Nachtzeitraum ausgeschlossen. Zudem werden Tankstellen ausgeschlossen.

5. Vorbereitende Bauleitplanung/Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Kitzingen ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplanvorentwurf getroffenen Festsetzungen (Gewerbegebiet) nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen im westlich angrenzenden Mischgebiet ausgewiesen werden. Auch hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (s. Anlage).

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

6. Weiteres Vorgehen

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Bebauungsplanvorentwurf sowie der Flächennutzungsplanentwurf öffentlich ausgelegt und an die Träger öffentlicher Belange zur Anhörung übermittelt. Parallel wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gefasst in dem die Kostentragung des Planungsverfahrens zu Lasten des Vorhabenträgers geregelt ist. Ein wesentlicher Punkt wird die Erstellung eines Schallimmissionsgutachtens sein, welches insbesondere die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der westlich angrenzenden Wohnnutzung überprüfen wird.

Anlagen:

Anlage 1 – Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung

Anlage 2 – Unterlagen zur Bebauungsplanänderung