



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2014/004
Datum:	09.01.2014

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	16.01.2014	öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	23.01.2014	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 09.01.2014	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 09.01.2014
..... Amtsleitung	 Oberbürgermeister

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

Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" - 3. Änderung und Erweiterung sowie 30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend den in der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung vorgeschlagenen Abwägungsvorschlägen beschlossen.
3. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der in der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung vorgeschlagenen Abwägungsvorschläge beschlossen.
4. Der beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ in der Fassung der 3. Änderung mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 18.12.2013, mit Begründung und Umweltbericht nach § 2a BauGB in der Fassung vom 18.12.2013 wird gebilligt.
5. Der beigefügte Entwurf der 30. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 18.12.2013 wird gebilligt.
6. Die gebilligten Entwürfe werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Sachvortrag:

Sachvortrag:

1. Anlass und Ziele der Planung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ setzt ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet sowie im südlichen Bereich ein Mischgebiet fest. Das Gebiet ist über den Lochweg und über die Nordtangente an das übergeordnete Erschließungsnetz angebunden. Der bestehende Bebauungsplan soll in Richtung Westen um ca. 0,61 ha erweitert werden. Ziel ist es dem südwestlich gelegenen Gewerbebetrieb eine Betriebserweiterung zu ermöglichen und die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Zulieferbetriebes zu schaffen. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird einem ortansässigen Unternehmen die Möglichkeit gegeben sein Unternehmen zukunftsfähig am Wirtschaftsstandort Kitzingen zu gestalten.

2. Planungsinhalt/Art der Nutzung

Entsprechend des Vorhabens 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.

3. Verfahrensstand

- (1) Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 26.09.2013 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat gefasst. Der Stadtrat hat beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2013 gemäß §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
- (2) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2013 frühzeitig unterrichtet und am Bebauungsplanänderungsverfahren beteiligt. Es wurde um Stellungnahme bis zum 15.11.2013 gebeten.
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer 4-wöchigen Planaufgabe im Stadtbauamt statt (21.10.2013 – 15.11.2013). Parallel wurden die Planunterlagen auch im Internet bereitgestellt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Kitzingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der letzten Gesamtüberarbeitung, 23. Änderung, vom 08.04.2008. Zuletzt geändert wurde der Flächennutzungsplan durch die 39. Änderung, wirksam geworden mit

Bekanntmachung vom 07.03.2012.

Der Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle aktuell Flächen für die Landwirtschaft dar. Aufgrund der angestrebten Nutzung ist eine Flächennutzungsplanänderung und eine Darstellung als Gewerbegebiet erforderlich.

Zudem wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung anstelle des Mischgebietes östlich des Wohnbaugebietes an der Tännigstraße, Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Nähe der Flächen zu den Gewerbegebieten Schwarzacher Straße Ost bzw. West sowie der Tatsache, dass sich diese Flächen komplett im Überschwemmungsgebiet des Mains befinden, sind diese Flächen für eine Mischgebietenutzung nicht geeignet. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Nordwesten wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Ausgleichsflächen werden als rechtlich festgesetzte Ausgleichsflächen südlich des Wohngebietes an der Tännigstraße dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

5. Wesentliche Planungsbestandteile

Im Rahmen der Bauleitplanung haben sich folgende Themen als wesentliche Planungsbestandteile herauskristallisiert (s. Anlagen). Diese Aufzählung ist nicht abschließend und beinhaltet die aus Sicht der Stadtverwaltung wesentlichen oder besonders zu berücksichtigenden Gesichtspunkte.

5.1 Schallimmissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung an der Tännigstraße wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Festsetzung von Lärmkontingenten im Bebauungsplan, tags 65db(A)/nachts 50db(A), die Orientierungswerte an allen bestehenden Wohnnutzungen in der Umgebung um mindestens 9 db(A) unterschritten werden. Die Kontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt, zudem wird der Nachtbetrieb ausgeschlossen.

5.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Heinrich-Huppmann-Straße. Da die Fläche künftig als Logistikfläche für die Fa. GEA Huppmann entwickelt werden soll, wird auf der Heinrich-Huppmann-Straße künftig mit Betriebsinternem Verkehr gequert. Nach Angabe des Vorhabenträgers wird mit ca. 6 Querungen am Tag gerechnet. Um diese verkehrssicher zu gestalten sind folgende Maßnahmen geplant:

- Beschilderung als Gefahrenstelle mit Blinklicht und Zusatzschild „Werkverkehr kreuzt“ jeweils 70 m vor der Kreuzung; noch zu klären ist, in welchem Zeitraum die Blinklichter eingeschaltet sein sollen.
- Beschränkung der Geschwindigkeit auf 20 km/h ab 20 m vor der Kreuzung
- Markierung einer Haltelinie auf der Heinrich-Huppmann-Straße
- Anbringen von Stopp-Schildern an den beiden Betriebsausfahrten

Für die Querungen werden zwei Zeitfenster zu verkehrsschwachen Zeiträumen definiert. In diesem Zeitraum werden die Signalgeber aktiviert und die Querungen sind gesichert möglich. Diese Lösung wurde mit den örtlichen Verkehrsbehörden abgestimmt (Polizei, Rechts- und Ordnungsamt).

Die Kostentragung dieser Maßnahmen ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

5.3 Ausgleichsflächen

Für den durch die Baugebietsausweisung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft mit einem zu berücksichtigenden Eingriffsbereich von 0,61 ha, wird ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 0,3 ha ermittelt. Die Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet an der Tännigstraße ausgewiesen und bilden daher auch einen Puffer zum Gewerbestandort GEA Huppmann (Plan s. Anlage).

Da sich das Bebauungsplangebiet im Risikobereich des Überschwemmungsgebietes Main befindet, ist ein Nachweis an Retentionsraum zu erbringen, dieser wird in den Ausgleichsflächen (Ausbildung einer Mulde) nachgewiesen.

5.4 technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über den Lochweg, da in der Heinrich-Huppmann-Straße nicht alle Sparten vorhanden sind. Um die überplante Fläche zu erreichen muss ein städtisches Grundstück, welches derzeit potentielles Bauland darstellt, durchquert werden (s. Anlage Bebauungsplan). Der bestehende Bebauungsplan wird dementsprechend in diesem Bereich geändert. Das heißt, dass Baufenster wird reduziert und für die erforderliche Leitungstrasse wird ein Leitungsrecht eingetragen. Die Kostentragung dieses Eingriffs/dieser Maßnahme muss im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

6. Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zur Änderung des Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung.

Die Verwaltung empfiehlt die Abwägung gemäß den jeweiligen Vorschlägen in der Zusammenstellung.

7. Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen zur Änderung des Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung.

Die Verwaltung empfiehlt die Abwägung gemäß den jeweiligen Vorschlägen in der Zusammenstellung.

8. Weiteres Vorgehen/nächste Verfahrensschritte

Im nächsten Schritt wird die erneute Offenlage mit Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wird der mit dem Vorhabenträger zu schließende städtebauliche Vertrag Teil II erstellt. Nach Auswertung der im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangenen Einwände wird dieser dem Stadtrat zur Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) vorgelegt.

Anlagen:

Anlage 1 - Behandlung der Einwände

Anlage 2 - Plan der Flächennutzungsplanänderung

Anlage 3 - Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

Anlage 4 - Plan der Bebauungsplanänderung

Anlage 5 - Begründung zur Bebauungsplanänderung

Anlage 6 - Festsetzungen

Anlage 7 - Immissionsschutzgutachten