



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	247/2010
<b>Datum:</b>	25.11.2010

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	02.12.2010	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 25.11.2010  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 25.11.2010  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

Bauleitplanung - Aufstellung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbegebiet GEA Brewery Systems" und 30. Änderung des Flächennutzungsplanes:  
hier: Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbegebiet GEA Brewery System“ sowie den Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich GEA Brewery Systems GmbH jeweils mit Stand vom 15.11.2010.
3. Die Verfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend durchzuführen.

## Sachvortrag:

### 1. Ausgangslage

- a) Am 02.04.2009 hat der Stadtrat die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
- b) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.12.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbegebiet GEA Brewery Systems“ gefasst. In der gleichen Sitzung wurde auch der Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens (30. Änderung) des Flächennutzungsplanes auf Grund eines angepassten Änderungsbereiches neu gefasst.

### 2. Art und Umfang der Planverfahren

- a) Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und des zu ändernden Teilbereiches des Flächennutzungsplanes sind nicht deckungsgleich, weisen aber identische planerische Ziele auf. Zur genauen Abgrenzung der Geltungsbereiche wird auf die zeichnerischen Teile im Anhang verwiesen.
- b) Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der bestehenden Betriebsgebäude der Fa. GEA bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen sind derzeit noch für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen, sollen aber künftig als Erweiterungsfläche für den Betrieb dienen. Für diesen Teil soll der Flächennutzungsplan angepasst werden und ebenfalls eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.
- c) Für Teile nördlich der Nordtangente, hier speziell im Bereich der Fa. GEA, existiert noch kein Bebauungsplan. Hier schließt nun der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 sowohl die bestehende Betriebsfläche wie auch die im Flächennutzungsplan zu ändernde nördliche Teilfläche ein.
- d) Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens soll nach den §§ 8 bis 10 BauGB im „Normalverfahren“ erfolgen. Da sich ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss, besteht im vorliegenden Fall die Möglichkeit, ein sogenanntes Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB anzuwenden und gleichzeitig den Flächennutzungsplan anzupassen (30. Änderung).

Im Sinne einer zügigen Verfahrensabwicklung wird daher diese Art des Verfahrens von der Verwaltung vorgeschlagen.

### 3. Anlass, Erfordernis und Ziel

- a) Der Standort der Firma GEA Brewery Systems GmbH Huppmann Tuchenhagen im Norden Kitzingens hat sich sukzessive entwickelt, ohne dass hierfür eine planungsrechtliche Grundlage existierte.  
So kam es im Laufe der Jahre zu einem ungeordneten Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.  
Es besteht inzwischen die Tendenz zur Bildung einer Gemengelage, daher bedarf der Bereich einer Überplanung, um einen rechtssicheren Interessensausgleich zu erzielen.
- b) Die Firma GEA Brewery Systems plant seit längerem, ihren Betrieb großflächig zu erweitern.  
Hierzu hatte der Stadtrat bereits in seiner Sitzung am 02.04.2009 beschlossen, für

einen Teilbereich nördlich der Nordtangente den Flächennutzungsplan zu ändern. Inzwischen konnte die Firma nach konzerninternen Planungen seine Erweiterungsabsichten am Standort Kitzingen konkretisieren und benötigt nun dafür mittel- bis langfristig einen größeren Flächenbedarf.

Unter Berücksichtigung dieser neuen Entwicklung hat der Stadtrat am 10.12.2009 den angepassten Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes erneut zur Kenntnis genommen und gleichzeitig den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

- c) Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet GEA Brewery Systems“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung ist es, das erforderliche Planungsrecht für die beabsichtigten Betriebserweiterungen zu schaffen.

Dazu soll die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Im Bereich der vorhandenen Wohngebäude, die in weiten Teilen vom Betriebsgelände der Fa. GEA Brewery Systems umschlossen sind, wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO geplant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für das Unternehmen so die notwendige Entwicklungssicherheit eingeräumt werden.

- d) Mit der parallel geplanten 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von gewerblichen und gemischten Bauflächen auf bisher überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Etwashausen bereitet nun die Stadt Kitzingen die Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzungen vor.

Zugleich kann damit die bauliche Entwicklung zwischen Tännigstraße und Heinrich-Huppmann-Straße abgerundet werden.

#### **4. Städtebaulicher Vertrag**

Wie bereits erwähnt, erfolgt die technische Planerstellung für beide Verfahren durch ein externes Planungsbüro, das von der Fa. GEA Brewery Systems beauftragt wurde.

Die Kosten des Verfahrens werden durch die Fa. GEA Brewery Systems GmbH Huppmann Tuchenhagen getragen.

Hierzu ist noch ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Kitzingen und der Fa. GEA Brewery Systems abzuschließen.

Darin ist zu regeln, dass sämtliche Kosten des Verfahrens durch den Veranlasser zu tragen sind sowie die Verfahrensschritte, die nicht zwingend der Durchführung durch die Gemeinde unterliegen, ebenfalls von ihm bzw. dem beauftragten Planungsbüro getätigt werden.

Bis zur Planreife nach § 33 BauGB, spätestens jedoch zum Satzungsbeschluss, ist der städtebauliche Vertrag unterschrieben bei der Stadt Kitzingen vorzulegen.

#### **5. Weitere Planungsschritte**

- a) Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 ist nach der Billigung durch den Stadtrat den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen. Parallel dazu ist die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren. Dies soll in Form einer 14-tägigen Planauslegung erfolgen.

- b) Anschließend ist die Vorlage im Stadtrat zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise geplant.

**Anlagen:**

- Vorentwurf der zeichn. Teile Bebauungsplan und Flächennutzungsplan
- Vorentwurf der Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Vorentwurf der Begründungen