



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2018/186
<b>Datum:</b>	16.07.2018

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	26.07.2018	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 16.07.2018  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 16.07.2018  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Torsten Fischer	Zimmer: 1.4
E-Mail:	torsten.fischer@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101

Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"; hier: 5. Änderung bzw. Erweiterung mit Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Aufstellung der 5. Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 032 „Schwarzacher Straße Ost“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Maßgebend für die Planänderungen ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 26.07.2013 und für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 26.07.2013.

## **Sachvortrag:**

### **1. Ausgangssituation/Anlass**

Anlass der geplanten 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ist zum einen die Absicht des südlichen gelegenen Gewerbetriebes (Transportunternehmen) sein Betriebsgelände auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erweitern und hier die Voraussetzungen zur Schaffung von Stell- und Lagerplätzen zu schaffen. Zum anderen soll mit dem Ziel die Betriebsabläufe zu optimieren, eine Erweiterung des Betriebsgeländes eines nördlich gelegenen Busunternehmens auf ebenfalls bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzten Grundstücken planungsrechtlich ermöglicht werden.

Mit dem Ziel, den Bestand dieser ortsansässigen Unternehmen zu sichern und den Wirtschaftsstandort Kitzingen insgesamt zu festigen, unterstützt die Stadt Kitzingen diese Vorhaben und bereitet diese mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes vor.

Da mit der Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes einhergeht ist der Stadtrat nach gültiger Geschäftsordnung zuständig. Mit dieser Beschlussvorlage soll der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit behandelt werden. Auf die ausführlichen Ausführungen in den Anlagen 2 und 5 wird verwiesen.

### **2. Wesentliche planerische Rahmenbedingungen (s. auch Anlagen 2 und 5)**

#### **Lage und Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung hat eine Größe von ca. 2,27 ha und befindet sich westlich angrenzend an das bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebiet „Schwarzacher Str. Ost“. Im Süden bzw. Osten befinden sich die ortsansässigen Unternehmen welche diese Flächen zum Standorterhalt entwickeln wollen. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die beiden ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den Flur.-Nrn. 5276/1 und 5276/3, die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 5254/1, 5254/2, 5264/1 und 5264/2, die sich noch in landwirtschaftlicher Nutzung befinden sowie die Fl.-Nrn. 5276/2, 5268/1 (T), 5264/3, 5248/2 (T), welche als Wirtschafts- bzw. Grünwege zur Erschließung der Ackerflächen genutzt werden und sich im Eigentum der Stadt befinden. Weiterhin umfasst der Änderungsbereich die Flurstücke mit den Nrn. 7022/20, 7022/21 (T), 7022/26 und 5273/1, welche sich bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans befinden.

Der Umgriff kann sich im Zuge der Konkretisierung noch ändern.

#### **Grunderwerb**

Der Grunderwerb der Privaten Flächen wurde durch die Vorhabenträger weitestgehend abgeschlossen. Der Grunderwerb der betroffenen städtischen Flächen (Feldwege) ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Zuständig ist hier die Liegenschaftsabteilung.

#### **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der südlichen Abstell- und Lagerfläche soll über den derzeit bereits vorhandenen städtischen landwirtschaftlichen Weg erfolgen. Derr Weg soll hierfür seitens der Vorhabenträger als Stichstraße zu den überplanten Flächen in einer Breite von 4 m ausgebaut und der Stadt übergeben werden. Die Straße dient dann der Erschließung der Abstell- und Lagerfläche und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Der Ausbau ist mit der Stadtverwaltung (Tiefbauabteilung) abzustimmen. Die Umsetzung soll durch einen

**städtebaulichen Vertrag** geregelt werden. Der Vorhabenträger wird hierzu einen Planentwurf erstellen und mit der Tiefbauabteilung abstimmen.

Die restlichen nördlichen Flächen des Busunternehmens werden ausschließlich über das überplante Grundstück an der Straße „Lochweg“ erschlossen.

### **Städtebauliches Konzept (s. Anlage 3)**

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches werden drei Industriegebiete GI1, GI2, GI3 festgesetzt. Nicht zulässig sind in den Industriegebieten alle weiteren nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sowie die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Betriebsinterne Tankstellen die keine Verkaufsstellen darstellen sind in den eingeschränkten Industriegebieten GI 1 und GI 2 zulässig. Betriebswohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausschließlich im eingeschränkten Industriegebiet GI 1 zulässig.

Südlich des Industriegebiets wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Fläche soll ausschließlich der Nutzung als Lager bzw. Stellplatz für Lastkraftwagen. Ein Baufenster ist daher explizit nicht vorgesehen.

Für das gesamte Gebiet ist eine Randeingrünung geplant. Die Grünflächen im südlichen und im östlichen Bereich werden als Ausgleichsflächen festgesetzt. Notwendiger Ausgleich der nicht im Geltungsbereich umgesetzt werden kann, soll auf einer externen nahe gelegenen Fläche umgesetzt werden.

### **Immissionsschutz**

Auf den Geltungsbereich wirkt durch die umgebende Nutzungen Gewerbe- und Verkehrslärm durch die bestehenden Gewerbegebiete sowie die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ein. Bereits auf den vorhandenen angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebiete wurden mit Emissionskontingente festgesetzt. Um die Verträglichkeit der geplanten Bebauungsplanänderung bzw. Ergänzung zu überprüfen wird derzeit eine Schallimmissionsprognose erstellt. Vorläufiges Ergebnis der Prognose sind im geplanten Gewerbegebiet Emissionskontingente von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts. Im geplanten Industriegebiet werden Emissionskontingente von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt (s. auch Anlage 5, S. 18).

Diese werden festgesetzt um die Verträglichkeit des geplanten Gewerbe- und Industrieareals unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen zu gewährleisten. Sie schränken die Nutzungen im Plangebiet auf die zulässige Geräusentwicklung ein. Im jeweiligen Bauantragsverfahren muss der immissionsschutztechnische Nachweis der Verträglichkeit geführt werden.

### **Rahmenplan Etwashausen**

Durch die Planung wurden die im informellen Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen formulierten Zielsetzungen aufgegriffen. Als Ziel wurde hier formuliert, die Flächen zwischen dem Gewerbegebiet „Schwarzacher Str. Ost“ sowie der Heinrich-Huppmann-Straße als Gewerbebestandort zu entwickeln.

## **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (41. Fassung, vom 05.12.2015) ist der der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. Anlage 1). Im Bebauungsplan sollen gewerbliche Bauflächen (Gewerbe und Industriegebiet) sowie Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen und die derzeit dargestellte Fläche für die Landwirtschaft nicht den geplanten Nutzungsanforderungen entspricht, ist im Erweiterungsbereich eine Änderung des

Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird der Vorentwurf des Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanes vier Wochen öffentlich ausgelegt, parallel werden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Anschließend werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und der Vorentwurf überarbeitet und konkretisiert. Im nächsten Verfahrensschritt wird der Stadtrat mit dem Billigungsbeschluss befasst, welcher die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie den überarbeiteten und aktualisierten Bebauungsplan zum Inhalt hat.

#### **Anlagen:**

- 01 - Flächennutzungsplanvorentwurf
- 02 - Begründung zum Flächennutzungsplanvorentwurf
- 03 - Bebauungsplanvorentwurf
- 04 - Festsetzungen zum Bebauungsplanvorentwurf
- 05 - Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanvorentwurf
- 06 - Anhang zum speziellen Artenschutz