



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2020/273
Datum:	26.11.2020

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	10.12.2020	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 26.11.2020 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 26.11.2020 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Bianca Kirchner	Zimmer: 2.7
E-Mail:	bianca.kirchner@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord" mit 46. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Anerkennung des Entwurfs und frühzeitige Beteiligung

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der ausgearbeitete Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, sowie der zugehörige Entwurf zur 1. Änderung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ und der Entwurf zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen, jeweils in der Fassung 10.12.2020, wird vom Stadtrat der Stadt Kitzingen anerkannt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des anerkannten Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ mit Grünordnungsplan, sowie den Entwurf zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Bereits in der Stadtratssitzung am 12.12.2019, wurde für den erforderlichen Ersatzneubau der Schießanlage der königlich privilegierten Schützengesellschaft Kitzingen, der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, sowie die Änderung des städtischen Flächennutzungsplanes für den hiervon betroffenen Planbereich beschlossen. Eine frühzeitige Beteiligung gab es nach dem Beschluss im Dezember 2019 noch nicht, da erst der Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans vorliegen sollte. Der Gebietsumfang hat sich geringfügig verkleinert, da der geplante Straßenabschnitt der Nordtangente BA IIIb in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „Technologiepark conneKT Kitzingen“ aufgenommen wird.

Der derzeitige Standort der eingehausten Schießanlage am Steigweg, soll aus Gründen eines Vorhabens zur dort geplanten Realisierung einer modernen Wohnanlage, in den Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Großlangheimer Straße Nord“ verlagert werden. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 7436 der Gemarkung Kitzingen, ist hierzu die Errichtung eines Gebäudes für den Schießbetrieb und das in diesem Zusammenhang bestehende Vereinsleben, einschließlich der zugehörigen Außenanlagen vorgesehen. Im Außenbereich soll zusätzlich Bogenschießsport ermöglicht werden.

Für das Areal existiert ein seit dem Jahr 2005 rechtsverbindlicher Bebauungsplan sowie ein separater Grünordnungsplan. Der Bebauungsplan setzt im vorliegend betroffenen Planbereich, Flächen für die Landwirtschaft und Bahnanlagen sowie öffentliche Grün- und Verkehrsflächen fest.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Für das Objekt existiert eine konkrete Fachplanung, die als Grundlage für die Situierung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und den Standort der Bogenschießsportanlage herangezogen wurde. Die Zufahrt wird über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße gesichert, welche im Zusammenhang mit der straßenbaulichen Fachplanung für den BA IIIb der nördlich des Bebauungsplangeltungsbereiches verlaufenden Nordtangente geplant und übernommen wurde.

Die im Geltungsbereich bereits entwidmete Gleisanlage wird in der Änderung des Bebauungsplans an die geplante Nutzung angepasst.

Auf der Grundlage eines mit der Stadt Kitzingen abgestimmten städtebaulichen Vertrages wird die Übernahme sämtlicher Planungs- und Baukosten durch den Initiator vertraglich geregelt.

Da sich der Standort faktisch in einem Außenbereich befindet, ist für die Bebauungsplanänderung ein qualifiziertes Regelverfahren im Sinne des § 30 BauGB erforderlich. Für die Überbauung besteht auf der Grundlage der Eingriffsregelung ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis. Die Auswirkungen der Planung sind in einem Umweltbericht darzulegen. Der zugehörige Grünordnungsplan wird ebenfalls seiner 1. Änderung im Bereich des Vorhabens unterzogen. Der städtische Flächennutzungsplan wird aus Gründen des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) im Parallelverfahren mittels Änderung angepasst.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,54 ha und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Kitzingen, ganz oder teilweise:

Fl.Nr. 6720/3, 6721/3, 6721/4, 6780/6, 6822/2, 7023/26, 7435, 7436, 7438/2 und 7472 (Lageplan Anlage 1).

Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung von Sondergebiet Schießsportanlage (§ 11 Abs 2 BauNVO), privater Grünfläche Bogenschießanlage, Ausgleichsfläche, sowie öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

3. Bauleitplanverfahren

Die Bauleitplanung im Bereich des Gebietes „Großlangheimer Straße Nord“, soll aufgrund der untereinander korrespondierenden Belange, zeitgleich mit der Bebauungsplanänderung für die Wohnanlage „Steigweg“ durchgeführt werden. Hierzu wurde bereits am 05.12.2019 die erforderliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“, vom Verwaltungs- und Bauausschuss beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ erfolgt zudem im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, wurde in direkter Abstimmung mit der konkreten Objektplanung erstellt, sodass die geplante Schießsportanlage auf der Basis der Bebauungsplanfestsetzungen realisiert werden kann.

Flächennutzungsplan

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderungen im betroffenen Planbereich, ist eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen.

Der Flächennutzungsplan stellt das hiervon betroffene Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Bahnanlagen und „Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar. In Verbindung mit der v.g. korrespondierenden Bebauungsplanänderung, ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes mittels Darstellung von Sondergebiet Schießanlage, Grün- und Straßenverkehrsflächen sowie von Ausgleichsflächen erforderlich (Anlage 4).

Im Einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Darstellung von ca. 0,572 ha „Sondergebiet Schießanlage“.
Das südlich der Nordtangente gelegene Areal, beinhaltet eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 7436 (Gemarkung Kitzingen).
- Darstellung von ca. 0,386 ha „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche).
Die Fläche befindet sich unmittelbar westlich angrenzend an das Sondergebiet Schießanlage und, beinhaltet Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 6822/2, 7435 und 7436 (Gemarkung Kitzingen).
- Darstellung von ca. 0,265 ha „Grünflächen“ am Rand der vorbeschriebenen Flächen.
Diese beinhalten Teile der Grundstücke Fl.Nr. 7023/26, 6780/6 und 6822/2 (Gemarkung Kitzingen).
- Darstellung von ca. 0,148 ha „Straßenverkehrsflächen“ sowie nachrichtlicher Hinweis auf straßenbegleitenden „Geh- und Radweg“ im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 6780/6 (Gemarkung Kitzingen)
- Nachrichtlicher Hinweis durch Plansymbol für geplante 110 kV-Freileitung mit Schutzbereich entlang der St 2271

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen, der 46. Änderung des Flächennutzungsplans und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das

Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, Oerlenbach beauftragt.

4. Weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss zum Entwurf der 1. Änderung 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 notwendigen und betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Begründung der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung und der Flächennutzungsplanänderung wird aktuell erarbeitet und zur frühzeitigen Beteiligung vorliegen. Auf der Grundlage der Stellungnahmen wird der Entwurf überarbeitet, welcher dem Stadtrat schnellstmöglich zur Billigung vorgelegt wird.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Planzeichnung

Anlage 3 - Grünordnungsplan

Anlage 4 - 46. Änderung Flächennutzungsplan