



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2022/095
Datum:	10.05.2022

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	19.05.2022	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 10.05.2022 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 10.05.2022 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Andre Russ	Zimmer: 2.8
E-Mail:	andre.russ@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6103

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 "Neue Gartenstadt Etwashausen"; hier:
Anerkennung des Vorentwurfs und anschließende frühzeitige Beteiligung

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der ausgearbeitete Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ mit textlichen Festsetzungen und integriertem Grünordnungsplan, Begründung sowie den dazugehörigen Anlagen und die Änderung (48. Änderung) des Flächennutzungsplanes, jeweils in der Fassung 19.05.2022, werden vom Stadtrat der Stadt Kitzingen anerkannt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des anerkannten Vorentwurfs zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ mit der Änderung (48. Änderung) des Flächennutzungsplanes, 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

Anlass der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ ist, nach der Stilllegung der Bahnlinie zwischen Kitzingen und Schweinfurt, dem Areal des ehemaligen Bahnhof Etwashausen eine neue Nutzung zuzuführen. Um eine geordnete Entwicklung des ca. 3,2 ha großen Areals zu gewährleisten, ist das Vorhaben nur mittels eines Bauleitplanverfahrens möglich. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe, wird hier eine städtebauliche Entwicklung als vorrangige Maßnahme der Innenentwicklung, durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtratssitzung am 29.07.2021 für Wohnbebauung gefasst. Der erarbeitete Vorentwurf für Wohnbebauung liegt nun dem Stadtrat zur Anerkennung vor, um anschließend die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es aus dem 3,2 ha großen Areal, ein attraktives, verdichtetes und grünes Wohnquartier zu schaffen. Dafür soll im Plangebiet Geschosswohnungsbau mit ca. 200 Wohneinheiten entstehen. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Insgesamt werden in der Planung rund 24 % an privaten und öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich festgesetzt. Darüber hinaus gibt es Grünflächen in dem rot gekennzeichneten WA-Gebiet. Zusätzlich sind Dachbegrünungen festgesetzt. Um sich der umgebenden Bebauung anzunähern, erfolgt einer Staffelung der Gebäude von Norden nach Süden. So sind angrenzend an die Nordtangente vier Geschosse plus Staffelgeschoss, an die südliche Bebauung drei Geschosse plus Staffelgeschoss, zulässig. Südlich sind vier Einzelbauwerke geplant. Die angrenzende Bestandsbebauung wird somit in der Planung berücksichtigt und nicht negativ beeinträchtigt. Im Bereich des ehemaligen Bahnhofs wird zudem ein weiteres Baufenster mit max. drei Geschossen festgesetzt. Es ist geplant das historische Bahnhofsgebäude zu erhalten und für Gastronomie und beispielsweise Co-Working zu nutzen. Im Umfeld des Bahnhofs soll zudem ein Kinderspielplatz entstehen, der in Kombination mit den Grün- und Wegeflächen im Inneren des Quartiers ein attraktives Angebot für Familien sichert. Im östlichen Bereich sind Lagerflächen für den bestehenden Betrieb geplant. Weiterhin werden im Plangebiet Festsetzungen zu Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren getroffen.

Es ist angedacht, das Gebiet nahezu autofrei zu gestalten. Aus diesem Grund soll der (ruhende) Verkehr im nördlichen Bereich des Quartiers mit straßenbegleitenden Parkplätzen gestaltet werden. Es erfolgt eine Anbindung des Gebiets über die zwei Stichstraßen (Fl. Nrn. 6806/1 und 5419/12). Ebenso ist eine direkte Erschließung über die Nordtangente geplant (Bereich Heinrich-Huppmann-Straße). Das Verkehrsaufkommen kann mit einem Rechtsabbiegeverkehr, rechts reinfahren und rechts rausfahren, geregelt werden. Weitere Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg bezüglich der Optimierung der Erschließungssituation laufen aktuell. Eine Verkehrsuntersuchung ist bereits beauftragt und in Bearbeitung.

Im Plangebiet wurden bereits Gleisbett (Schotter) und Altlasten des ehem. Bahnhofes entfernt (vgl. Sanierungsbericht der Firma HPC - Anlage 8), sodass keine Gefährdung für das Grundwasser im Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht. Weiterhin grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am südwestlichen Rand an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) an. Demnach werden vorsorglich Empfehlungen zum Umgang mit Hochwasser im Bebauungsplan mit aufgenommen (Vgl. textliche Festsetzungen B 8).

Klimagutachten:

In dem erstellten Klimagutachten wurde die lokale und regionale Kaltluftversorgung analysiert. Das Ergebnis zeigt, dass durch die geplante Bebauung keine nachteiligen

Auswirkungen auf die Versorgung mit Kaltluft entsteht. Dafür wurde in der Analyse eine „Worst-Case“ Situation dargestellt. Um auch mikroklimatische Veränderungen gering zu halten, sollen „[...] PKW-Stellflächen [...] zentralisiert in einem Parkhaus oder in Tiefgaragen umgesetzt werden [...]“. Gemäß Bebauungsplan müssen 50 % der Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden (Vgl. textliche Festsetzung Nr. A 4). Damit wird der Empfehlung des beiliegenden Klimagutachtens gefolgt (Vgl. Anlage 9 Klimagutachten).

Immissionsschutz:

Zum Schutz vor Lärm im Plangebiet wurde ein Immissionsgutachten durch das Fachbüro Tasch erarbeitet. Entsprechend der Lage an der Nordtangente werden lärmschützende Maßnahmen festgesetzt (wie z.B. Prallscheiben, Zuordnung von Schlafräumen nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite / Vgl. textlichen Festsetzungen A 9). Weiterhin wird die Gebäudestellung so festgesetzt, dass sich ein Gebäuderiegel entlang der Nordtangente erstreckt. Dadurch können auf der tangenteabgewandten Seite die Orientierungswerte für Tages und Nachtzeiten, ohne zusätzliche Maßnahmen, eingehalten werden. Zusätzlich profitiert die vorhandene Bebauung von dem entstehenden Lärmschutz.

Artenschutz:

Um den Schutz von Tier- und Pflanzenarten zu gewährleisten, werden konfliktvermeidende Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt (Vgl. textliche Festsetzungen Nr. A 8). Dazu wurde ein Umweltbericht, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein Grünordnungsplan erarbeitet. Auf Basis der Erkenntnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 6) werden unter anderem ergänzende Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend wird eine Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 2510, Gemarkung Kitzingen, festgesetzt. Die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), zum Lebendfang und zur Umsiedlung von Zauneidechsen und Schlingnattern sowie zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten im Rahmen der Schotterentnahme, wurde mit dem Schreiben vom 01.07.2021 durch die Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde, erteilt. Die Umsiedlung der Zauneidechsen dauert noch bis mind. Mitte Mai 2022 an.

Fazit:

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden können. Um das zu gewährleisten, werden Festsetzungen im Bebauungsplan mit aufgenommen. Weitere Informationen sind dem Umweltbericht vom 28.04.2022 zu entnehmen (Anlage 4).

3. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren gem. EAG-Bau. Für diesen Bereich existiert bisher kein Bebauungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ wurde im Stadtrat am 29.07.2021 gefasst.

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern. Die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

4. Flächennutzungsplan

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderungen im betroffenen Planbereich, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen. Der Flächennutzungsplan stellt das hiervon betroffene Plangebiet als Fläche für „Bahnanlagen“ und als „Mischgebiet“ dar (Vgl. Anlage 3). In Verbindung mit der v.g. korrespondierenden Bebauungsplanänderung, ist die Anpassung des

Flächennutzungsplanes mittels Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO erforderlich.

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“.

Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der FNP zu „Wohnbaufläche“ und „Gewerbefläche“ mit einem „Grünflächenanteil“ geändert. Auf eine separate Begründung zur Änderung des FNP wird verzichtet.

5. Weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss zur Anerkennung des Vorentwurfs der Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Auf der Grundlage der eingehenden Stellungnahmen wird ein Entwurf erarbeitet, welcher dem Stadtrat schnellstmöglich zur Billigung vorgelegt werden soll.

Anlagen:

- Anlage 1 - Planzeichnung inkl textlichen Festsetzungen
- Anlage 2 - Begründung
- Anlage 3 - 48. Änderung FNP
- Anlage 4 - Umweltbericht
- Anlage 5 - Grünordnung Bestand und Maßnahmen
- Anlage 6 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 7 - Schallimmissionsprognose
- Anlage 8 - Sanierungsbericht Altlasten
- Anlage 9 - Klimagutachten