



| | |
|----------------------|------------|
| AMT: | 6 |
| Sachgebiet: | 61 |
| Vorlagen.Nr.: | 2023/174 |
| Datum: | 06.11.2023 |

Sitzungsvorlage an den

| | | | |
|----------|------------|------------|------------------|
| Stadtrat | 16.11.2023 | öffentlich | zur Entscheidung |
|----------|------------|------------|------------------|

| | | |
|---|-----------------|---|
| Kitzingen, 06.11.2023 Amtsleitung | Mitzeichnungen: | Kitzingen, 06.11.2023 Oberbürgermeister |
|---|-----------------|---|

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

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 "Neue Gartenstadt Etwashausen" mit 48. Änderung des Flächennutzungsplanes; hier erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 eingegangenen Stellungnahmen werden in den beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlägen behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (vgl. Anlage 4) wird zugestimmt.
3. Der beigefügte Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ mit dem zeichnerischen Teil inkl. textlichen Festsetzungen (Anlage 1), der Begründung (Anlage 2), dem Entwurf zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 3), der Abwägung der Stellungnahmen (Anlage 4), dem Umweltbericht (Anlage 5), jeweils in der Fassung vom 16.11.2023, sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und der Ergänzung der saP (Anlagen 6 und 7) und dem Immissionsgutachten (Anlage 8), dem Klimagutachten (Anlage 9) dem Verkehrsgutachten und die Stellungnahme zum Verkehrsgutachten (Anlage 10 und 11) und dem Sanierungsbericht zu den Altlasten (Anlage 12) wird gebilligt.
4. Der gebilligte Planentwurf wird im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

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. 3,0 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 für den Bebauungsplan Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ wurde im Stadtrat am 29.07.2021 gefasst. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde im Stadtrat am 17.11.2022 beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.12.2022 – 13.01.2023 durchgeführt.

Insgesamt sind während der Auslegung 27 Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und 4 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen (vgl. Anlage 4).

Die Stellungnahmen wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter anderem gingen Hinweise und Einwendungen zu den Themen Immissionsschutz, Gewerbliche Nutzungen, Wasserrecht, Altlasten, Artenschutz und Verkehr ein.

Durch die Änderung des Planungskonzeptes durch den Vorhabenträger sowie durch die Hinweise und Einwendungen der eingegangenen Stellungnahmen hinsichtlich des Immissionsschutzes ergibt sich ein erneutes Auslegungsbedürfnis. Dazu ist eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.

Im Vergleich zum vorherigen Entwurf wurden mehrere Planinhalte geändert. Als entscheidender Faktor wurde die Gebietskategorie von einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zu einem „Urbanen Gebiet“ geändert. Geplant wird nun ein Urbanes Gebiet in dem Flächen für Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe (z. B. in den Erdgeschosszonen), Gaststätten (z.B. im alten Bahnhofsgelände), Beherbergungsbetriebe sowie soziale/medizinische Einrichtungen (wie Kindergärten, Pflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen und Arztpraxen) sowie Wohnnutzungen zulässig sind.

Im Urbanem Gebiet wird eine Durchmischung der zwei Hauptnutzungsarten (Wohnen einerseits und gewerbliche bzw. soziale Nutzung andererseits) vorausgesetzt. Dabei ist es zulässig, dass in Summe die Wohnnutzung deutlich überwiegt, solange die gewerbliche (soziale) Nutzung in einem hinreichenden Gewicht und damit gebietsprägend vorhanden ist. Die genauen Aufgliederungen sind in den textlichen Festsetzungen unter A 1 (vgl. Anlage 1) dargestellt. Die Änderungen zum vorherigen Entwurf sind farblich gekennzeichnet.

Durch die neue Nutzung wurden die vorhandenen Gutachten ebenfalls betrachtet. Die Inhalte des Klimagutachten sowie das Verkehrsgutachten (vgl. Anlage 11 Stellungnahme zum Verkehrsgutachten) werden von der Änderung der Nutzung nicht beeinflusst. Das Immissionsgutachten (vgl. Anlage 8) wurde hinsichtlich der neuen Nutzung überarbeitet. Durch die gewerblichen Nutzungen fügt sich das Urbane Gebiet besser in die Umgebung ein. Weiterhin wird damit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG entsprochen und die Immissionsrechtlichen Anforderungen können durch die Planänderungen nun eingehalten werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es aus dem 3,0 ha großen Areal, ein urbanes Quartier mit gewerblichen Einheiten sowie Wohnnutzungen zu errichten.

Der Anteil an privaten und öffentlichen Grünflächen im Plangebiet wird weiterhin mit rund 23 % festgesetzt. Um die städtebauliche Struktur der angrenzenden Bebauung aufzugreifen, erfolgt eine leichte Staffelung der Gebäude von Norden nach Süden. So sind angrenzend an die Nordtangente drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss sowie in dem nordöstlichen Bereich vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zulässig. Angrenzend an die südliche Bebauung sind drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zulässig, wie im STR am 17.11.2022 bereits beschlossen wurde. Im Bereich des ehemaligen Bahnhofs wird zudem ein weiteres Baufenster mit max. drei Vollgeschossen festgesetzt. Das historische Bahnhofsgebäude wird erhalten, kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes für Gastronomie oder auch für Co-Working genutzt werden. Weiterhin werden gemäß Beschluss im Plangebiet Festsetzungen zu Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sowie zu Dachbegrünungen getroffen.

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 wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB Seite 4 von 4 durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wurde ein Umweltbericht (vgl. Anlage 5) gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

4. 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 „Bahnanlagen“ und als „Mischgebiet“ dar (vgl. Anlage 3). In Verbindung mit der v.g. korrespondierenden Bebauungsplanänderung, ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes mittels Darstellung von gemischten Bauflächen gem. § 1 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO sowie von gewerblichen Bauflächen gem. (§ 1 Abs. 1, Nr. 3 BauNVO erforderlich (vgl. Anlage 3).

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“. Auf eine separate Begründung zur Änderung des FNP wird verzichtet.

5. Weiteres Vorgehen

Nach der erneuten Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach Beendigung der Anhörung erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Stadtrat. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Stadtrat als Satzung beschlossen werden.

Hinweis:

Unveränderte Unterlagen, wie beispielsweise Gutachten, liegen bereits vor und werden nicht mehr in Schriftform ausgeteilt. Digital sind diese verfügbar. Die relevanten Unterlagen wie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, sowie die geänderte Schallimmissionsprognose werden nochmals in Schriftform ausgeteilt.

Anlagen:

Anlage 01 - Planzeichnung

Anlage 02 - Begründung

Anlage 03 - Flächennutzungsplan

Anlage 04 - Abwaegung

Anlage 05 - Umweltbericht
Anlage 06 - saP (Juni2021)
Anlage 07 - Ergaenzung saP (September2022)
Anlage 08 - Schallimmissionsprognose (Juni2023)
Anlage 09 - Klimagutachten
Anlage 10 - Verkehrsgutachten
Anlage 11 - Stellungnahme zum Verkehrsgutachten (Mai2023)
Anlage 12 - Sanierungsbericht Altlasten