



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2024/128
<b>Datum:</b>	25.06.2024

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	04.07.2024	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 25.06.2024  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 25.06.2024  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 "Bahnhofsumfeld Kitzingen"; 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 24.04.2023 bis einschließlich 26.05.2023 eingegangenen Stellungnahmen werden in dem beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Den genannten Beschlussvorschlägen (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Dem beigefügten Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 "Bahnhofsumfeld Kitzingen" mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), Planzeichnung (Anlage 2), textlichen Festsetzungen (Anlage 3), der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4), jeweils in der Fassung vom 04.07.2024 sowie den dazugehörigen Anlagen bestehend aus der saP vom 20.01.2023 (Anlage 5), der Schallimmissionsprognose vom 27.11.2023 (Anlage 6) sowie dem Erschütterungsgutachten vom 09.01.2024 (Anlage 7) wird zugestimmt.
4. Der gebilligte Planentwurf wird im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstiger 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**

Mit dem Erwerb des Bahnhofsgebäudes und des Vorplatzes im Februar 2021 verfügt die Stadt Kitzingen nunmehr über die notwendigen Flächen um die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes voranzubringen. Das grundsätzliche Konzept der Entwicklung wurde dem Stadtrat am 11.03.2021 im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses vorgelegt. Inzwischen wurden Planungen vertieft und konnten dem Stadtrat am 25.01.2024 erneut vorgestellt werden. Diese Planungen stellen die gestalterische Grundlage für das Bauleitplanverfahren. Durch das Vorhaben wird die städtebauliche Ordnung gewährleistet und parallel wird der ÖPNV durch die Umsetzung des Zentralen Omnibusbahnhofes gestärkt. Das städtebauliche Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 30.03.2023 im Bau- und Umweltausschuss beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde zunächst in der Zeit vom 24.04.2023 bis einschließlich 26.05.2023 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit ging während der Auslegungszeit der förmlichen Beteiligung eine Stellungnahme ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 26 Stellungnahmen ein. In fünf Stellungnahmen wurden Hinweise und Anregung vorgetragen. Seitens der DB AG und dem Landratsamt wurden zusätzlich Einwendungen zur Geltung gebracht. Dabei wurden unter anderem folgende Themen genannt: Artenschutz, Immissionen und Erschütterungen, uw. (siehe Anlage 1).

Aufgrund der Hinweise/Anregungen und Einwendungen zum Verfahren wurden die Planungen überarbeitet. Durch die Änderungen ergibt sich ein erneutes Auslegungsbedürfnis der Dokumente sowie eine erneute Billigung der Planunterlagen gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Das Ziel ist es auf der ca. 2,7 ha großen Fläche rund um das historische Bahnhofsgebäude eine zentrale Anlaufstelle für den ÖPNV zu schaffen und die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes zu steuern. Das bisher ungeordnete Areal wird durch einen Zentralen Omnibusbahnhof ergänzt und soll damit seiner Funktion als Zentrum für den Nah- und Fernverkehr in Stadt und Landkreis gerecht werden. Durch die Erweiterung des Park & Ride Stellplatzes sowie die Errichtung einer Fahrradgarage mit ca. 200 Plätzen wird der Umstieg von PKW zu dem Schienenverkehr gestärkt. Neben der Umgestaltung der Stellplatzflächen soll der Bahnhofsvorplatz zu einem attraktiven Tor zur Stadt umgebaut werden. Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die genannte Planung.

### **3. Anpassungen der Planung**

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen (vgl. Anlage 1) sowie den Veränderungen in der Ausführungsplanung mussten die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen nochmals überarbeitet werden. Die Unterlagen wurden im Vergleich zum vorherigen Entwurf des Bebauungsplans (Stand 30.03.2023) in den folgenden Bereichen verändert oder ergänzt:

- Verlagerung des Fahrradparkhauses auf die südliche Parkplatzfläche
- Erweiterung der südlichen Stellplatzfläche
- Neugliederung der nördlichen Stellplatzfläche
- Anpassung der Standorte für Baumpflanzungen
- Kennzeichnung der Bahnflächen (gem. Stellungnahme der DB AG)
- Anpassungen und Ergänzungen des Immissionsgutachtens aufgrund der Stellungnahme der Fachstelle für Technischen Umweltschutz in Bezug zu den Lärmimmissionen des Bahnverkehrs. Im Ergebnis ist aufgrund von Immissionsbelastungen eine Wohnnutzung im Bahnhofgebäude ausgeschlossen.

Weiterhin sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen auf der GE- und der MU-Fläche erforderlich.

- Ergänzung eines Erschütterungsgutachten aufgrund der Stellungnahme der Fachstelle für Technischen Umweltschutz. Unter anderem werden bei Nacht-Nutzungen im Bahnhofsgebäude Nachbesserungen an den Deckenkonstruktionen notwendig
- Änderung von einem Urbanen Gebiet zu einem Gewerbegebiet aufgrund des Ausschlusses der Wohnnutzung im Bahnhofsgebäude
- Anpassung der GRZ im Rahmen der Änderung vom MU zum GE-Gebiet von 0,6 auf 0,8
- Erweiterung der Baugrenzen für das private Grundstück innerhalb des Urbanen Gebietes
- Anpassung der Planzeichnung gem. der Ausführungsplanung
- Anpassung der Schutzmaßnahmen für den Artenschutz unter dem Punkt 9 „Vorkehrungen zum Artenschutz“ aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde und des BUND u.a. zu Schutzmaßnahmen für die Zauneidechse/Fledermaus/Vögel

#### **4. Lage und Größe des Plangebiets**

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst das bestehende Bahnhofsgebäude, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Friedenstraße, Amalienweg) und die bestehenden Parkplatzflächen, Grünflächen und ehemaligen Kleingärten sowie ein privates bebautes Grundstück.

Der Gebietsumgriff wird aus der beiliegenden Planzeichnung (Anlage 2) ersichtlich und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern:

1606; 1608; 1608/4;1608/1; 1608/2, 1608/3; 1608/5; 1779/2 (Teilfläche); 1993/5; 1998; 1998/2; 1998/3; 1998/4; 1998/5; 1999; 2000/3 (Teilfläche); 2000/54; 2000/55; 2000/56 (Teilfläche); 2000/58; 2001; 2001/1; 2001/2; 2002; 2040/2; 2040/3 (Teilfläche); 2050 (Teilfläche).

#### **5. Bauleitplanverfahren**

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewendet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich. Der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren abzugeben. Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird seitens der Verwaltung durchgeführt. Die entsprechenden Fristen werden rechtzeitig bekannt gegeben.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplans als Fläche für Bahnanlagen und gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst. Dabei werden die Flächen im Eigentum der Bahn entsprechend berücksichtigt. Die mit Gebäuden bebauten Flächen werden als Gewerbegebiet (Bahnhofsgebäude) und als Mischgebiet und die Flächen für die Stellplätze, ZOB und Bahnhofsvorplatz als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

Hinweise: Der Beschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des

Aufstellungsverfahrens ändern.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Planunterlagen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt sowie auf der Homepage zur Einsicht zu Verfügung gestellt. 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 Bau- und Umweltausschuss. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im nächsten Bau- und Umweltausschuss als Satzung beschlossen werden.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 - Beschlussvorschläge
- Anlage 2 - Planzeichnung
- Anlage 3 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 5 - saP
- Anlage 6 - Schallimmissionsprognose
- Anlage 7 - Erschütterungsgutachten