



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2024/213
Datum:	26.11.2024

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	05.12.2024	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 26.11.2024 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 26.11.2024 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Bahnhofsumfeld Kitzingen"; hier:
Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.v.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024 eingegangenen Stellungnahmen werden in dem beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Der beigefügte Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Bahnhofsumfeld Kitzingen“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), der Planzeichnung (Anlage 2), den textlichen Festsetzungen (Anlage 3), der Begründung (Anlage 4), der Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Anlage 5) sowie den Anlagen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 6), der Schallimmissionsprognose (Anlage 7) und dem Erschütterungsgutachten (Anlage 8) werden zugestimmt.
4. Der vorliegende Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Bahnhofsumfeld Kitzingen“ in der Fassung vom 05.12.2024 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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 gefasst. Die inzwischen vertieften Planungen wurden im Stadtrat zuletzt am 25.07.2024 erneut beschlossen. 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 Omnibusbahnhofs gestärkt. Das städtebauliche Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Der erneute Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 04.07.2024 im Bau- und Umweltausschuss beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit ging während der Auslegungszeit der erneuten Beteiligung keine Stellungnahme ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 27 Stellungnahmen ein. In 6 Stellungnahmen wurden Hinweise und in einer Stellungnahme wurden Anregung vorgetragen. Die Hinweise wurden zu den Themen Infrastruktur, Telekommunikationsversorgung, Nutzungen, Immissionsschutz, Ver- und Entsorgung und Löschwasserversorgung vorgebracht.

Im Rahmen einer redaktionellen Anpassung wurde in Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde die textliche Festsetzung Ziff. 10.3 klarstellend bzgl. zulässiger gewerblicher Nutzungen im GE wie folgt formuliert (unterstrichene Einschübe/ Sätze werden ergänzt):

„Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind in den Obergeschossen Nutzungen zu Erholungszwecken (z. B. Schlaf- oder Ruheräume) in der Nacht unzulässig, bis Nachbesserungen an den Deckenkonstruktionen ergriffen wurden. Hierzu sind gesonderte Untersuchungen erforderlich. Die Einhaltung der maßgeblichen Anhalts- und Richtwerte ist gutachterlich nachzuweisen. Gewerbliche Nutzungen, die keinen Erholungszweck haben, sind auch ohne Nachbesserungen an der Deckenkonstruktion in der Nacht zulässig.“ Zusätzlich wurde in Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde die textliche Festsetzung Ziff. 1.2 klarstellend zum besseren Verständnis wie folgt formuliert: *„Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem gewerbliche Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören.“*

In der Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes wurden Hinweise und Einwendungen gegenüber der Planung vorgebracht.

Die Einwendungen sind in Bezug zu den Bahnflächen eingegangen und wurden in der Planung ebenfalls redaktionell angepasst. Dabei wurde die Darstellung eines von der DB genutzten Flurstücke (Fl.Nr. 2000/3) als Fläche für Bahnanlagen korrigiert.

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. 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).

4. 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 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 und als Bahnflächen dargestellt. Die weiteren Flächen werden als Gewerbegebiet (Bahnhofsgebäude) und als Mischgebiet dargestellt.

5. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss die Zustimmung zum Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 „Bahnhofsumfeld Kitzingen“ in der Fassung vom 05.12.2024, entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1).

Mit der Zustimmung des Bau- und Umweltausschuss wird der Bebauungsplanentwurf als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Unterlagen als Satzung fertiggestellt. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Zudem erfolgt die Mitteilung der Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Anlagen:

- Anlage 1 - Abwägungsvorschläge
- Anlage 2 - Planzeichnung
- Anlage 3 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 5 - Flächennutzungsplan
- Anlage 6 - saP
- Anlage 7 - Schallimmissionsprognose
- Anlage 8 - Erschütterungsgutachten