



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2024/241
Datum:	02.12.2024

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	12.12.2024	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 02.12.2024 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 02.12.2024 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 "Ware House" mit 58. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 „Ware House“ sowie die 58. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans vorzunehmen sowie die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Kitzingen hat von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), dass durch die US-amerikanischen Streitkräfte genutzte Lagergebäude im Klosterforst erworben. Durch die Aufgabe der Nutzung durch die US-Amerikaner ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Um die Flächen einer zivilen Nutzung zuzuführen und damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist durch die Stadt ein Bebauungsplan aufzustellen.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen das Gebiet als Fläche für Wald darstellt, ist der Flächennutzungsplan ebenfalls anzupassen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt dabei im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Ziele und Zwecke

Die Stadt beabsichtigt auf dem bereits versiegelten und bebauten Gelände eine Lagerfläche für den städtischen Bauhof sowie für die Stadtgärtnerei einzurichten. Damit soll die letzte Konversionsfläche in Kitzingen einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Für diesen Zweck wurde der Stadt beim Kauf des Geländes ein Nachlass von der BImA gewährt. Im Gegenzug fordert die BImA die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Festsetzung der genannten Nutzungen bis zum Sommer 2025.

Aufgrund der Nähe zu dem Flora-Fauna-Habitat (FFH) sowie zu einem Vogelschutzgebiet (SPA) wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Die Untersuchungen vor Ort sind bereits erfolgt, derzeit werden die Ergebnisse noch ausgewertet, sodass diese im Vorentwurfsstand noch nicht vorliegt. Nach bisheriger Erkenntnis gibt es in den Randbereichen Vorkommen von Zauneidechsen sowie einzelne Nachweise von Fledermäusen am Gebäude, weshalb im Bebauungsplan entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt werden. Diese werden bis spätestens zum Entwurfsstand formuliert.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Staatsstraße 2272 in Richtung Großlangheim, gegenüber der Ostzufahrt zum Gewerbegebiet conneKT. Der Umgriff umfasst eine Fläche von ca. 1,67 ha. Der Geltungsbereich betrifft ein Teilbereich des Flurstückes 7015/7, der Gemarkung Kitzingen. *Hinweis:* Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.

4. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. EAG-Bau. Für den Geltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, das Flurstück ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

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.

5. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen stellt das Gebiet als Fläche für Wald dar. Für die geplante Nutzung ist daher eine Flächennutzungsplanänderung in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Städtischer Bauhof“ erforderlich. Dabei handelt es sich um die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes von Kitzingen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

6. Weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich leitet die Verwaltung die nächsten Verfahrensschritte ein und führt 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 durch. Die Termine werden entsprechend bekannt gegeben.

Anlagen:

Anlage 1 - B-Plan 114 Ware House Vorentwurf

Anlage 2 - B-Plan 114 Ware House Begründung Vorentwurf

Anlage 3 - B-Plan 114 Ware House Umweltbericht Vorentwurf.pdf

Anlage 4 - B-Plan 114 Ware House GOP Vorentwurf

Anlage 5 - 58. Änderung Flächennutzungsplan Vorentwurf

Anlage 6 - 58. Änderung Flächennutzungsplan Begründung Vorentwurf

Anlage 7 - 58. Änderung Flächennutzungsplan Umweltbericht Vorentwurf