



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2025/060
Datum:	24.03.2025

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	03.04.2025	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 24.03.2025 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 24.03.2025 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Bianca Buck	Zimmer:
E-Mail:	bianca.buck@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" mit 60. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ sowie die 60. 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.

Sachvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ist die Absicht des Vorhabenträgers in Kitzingen die bestehende Nahversorgung des Stadtteils Etwashausen zu verbessern und weiter auszubauen. Zudem soll Raum für die Ansiedelung weiterer Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Bereits am 20.02.2025 hat der Vorhabenträger dem Stadtrat seine Planungsabsicht vorgestellt.

Nach derzeitigem Planungsstand soll auf dem südöstlichen Bereich des Gebietsumgriffs (Grundstücke mit den Fl.Nrn.: 5283/1, 5254/3 und südlicher Bereich der Fl.Nr.: 7022/20) ein Discounter, eine Drogerie, ein Getränkemarkt und Systemgastronomie (Bäcker und Fastfood) entstehen. In dem nördlichen Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fl.Nr.: 7022/20) soll das Gewerbe neu strukturiert werden.

Der Bebauungsplan wird zudem mit dem Ziel aufgestellt, die bestehende Gärtnerei auf dem Grundstück 5277/1, 5277/4 und 5277/5 planerisch zu sichern und die entsprechenden Nutzungen und baulichen Strukturen dauerhaft zu ermöglichen.

In der räumlichen Nahversorgungsanalyse für Kitzingen wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept Kitzingen 2023 ein Defizit bzgl. der fußläufigen Nahversorgung in Etwashausen festgestellt. Zudem entstehen zusätzliche Bedarfe durch die Entwicklung des urbanen Gebietes „Neue Gartenstadt Etwashausen“. Somit könnte durch das Planvorhaben die Nahversorgung des Gebietes Gartenstadt Etwashausen sichergestellt und die Herstellung einer fußläufigen Nahversorgung in Etwashausen erreicht werden. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ist die Verträglichkeit des Planvorhabens bzw. dessen standortgerechte Dimensionierung in einer städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Durch die Errichtung von Einzelhandel und weiterem Gewerbe können sich erhebliche Verkehrszuwächse in den Spitzenstunden ergeben. Die Leistungsfähigkeit der Einmündungen wird ohne eine bauliche Lösung nicht gegeben sein. Demnach ist im Laufe des Verfahrens eine verkehrstechnische Untersuchung notwendig.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 5,2 ha und umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern:

5255/1, 5254/4, 5268/1, 5268/2, 5254/3, 5277/1, 5277/4, 5277/5, 5277/3, 5276/2, 6787/3, 5419/46, 5277/2, 5419/45, 5419/44, 7022/20 und Teilflächen der Flurnummern 7023 (Heinrich-Huppmannstraße), 5271 (Lochweg) der Gemarkung Kitzingen.

Der Gebietsumgriff wird aus dem beiliegendem Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

3. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Regelverfahren gem. EAG-Bau durchgeführt werden. Für den Bereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans soll die bisher rechtsverbindliche 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ in einem Teilbereich überplant werden.

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.

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

Aufstellungsverfahrens ändern.

4. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von Kitzingen stellt das Gebiet teilweise als landwirtschaftliche Fläche und teilweise als gewerbliche Baufläche dar. Da dies mit der geplanten Nutzungsart des Bebauungsplans nicht übereinstimmt, muss der Flächennutzungsplan für diesen Bereich entsprechend geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Dabei handelt es sich um die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes von Kitzingen.

5. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ und der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich wird ein Vorentwurf erarbeitet. Anschließend wird der Vorentwurf dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Nach Beschluss des Stadtrates erfolgt 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. Die Termine werden entsprechend bekannt gegeben.

Anlagen:

Anlage 1 - Gebietsumgriff