



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2020/157
<b>Datum:</b>	29.06.2020

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	09.07.2020	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 29.06.2020  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 29.06.2020  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Bianca Kirchner	Zimmer: 2.7
E-Mail:	bianca.kirchner@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet Schutzhafen"; Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zum zweiten Mal geändert. Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren geändert. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus beiliegendem Lageplan (Anlage 1).
3. Die Verwaltung wird die Aufstellung des Bebauungsplans (2. Änderung) umgehend bekanntmachen.

## **Sachvortrag:**

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Anlass der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ ist die Absicht des südlichen gelegenen Gewerbetriebes sein Betriebsgelände zu erweitern und die Weiterentwicklung des Unternehmens zu sichern. Die Fläche ist in weiten Teilen bereits bebaut und die Firma benötigt Erweiterungsmöglichkeiten.

Mit dem Ziel, den Bestand dieses ortsansässigen Unternehmens zu sichern und den Wirtschaftsstandort Kitzingen insgesamt zu festigen, unterstützt die Stadt Kitzingen dieses Vorhaben und bereitet dieses mit der Änderung des Bebauungsplanes vor.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“, 1. Änderung. Ziel des Bebauungsplans war insbesondere die Schaffung von gewerblichen Flächen. Ein nördlicher Teilbereich des Geltungsbereichs ist derzeit als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht mehr aktuell. Ebenso weist der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen bestehend aus Straßen und Bahnanlagen aus. Auch dies entspricht nicht mehr der Bestandssituation. Die Änderung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Sicherung von gewerblichen Anlagen zur Herstellung und Weiterverarbeitung von Wellpappe einschließlich aller dazu notwendigen Nebenanlagen und -einrichtungen.

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Bebauungsplanänderung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des ansässigen Unternehmens mit dem Ziel, eine wirtschaftliche Produktion am Standort Kitzingen langfristig zu sichern und damit den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu gewährleisten. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen die Festsetzungen und Baugrenzen angepasst werden, so dass das Erweiterungsvorhaben des Unternehmens planungsrechtlich zulässig ist. Sowohl die festgesetzten Verkehrsflächen und Bahnanlagen, die nicht mehr benötigt werden, als auch die Fläche für Gemeinbedarf soll zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden (siehe hierzu auch S. 16 Anlage 2).

Darüber hinaus werden die zulässigen Gebäudehöhen entsprechend den bestehenden und geplanten Gebäuden angepasst.

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

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ hat eine Größe von ca. 4,5 ha und liegt im nordöstlichen, weitestgehend bereits versiegelten Teil des Gewerbegebiets. Das Gebiet wird im Nordosten von der Floßhafenstraße, im Westen und Süden von der Straße „An der Staustufe“ und im Osten vom Main umgrenzt (siehe Anlage 1).

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

1450/6, 1450/5 (T), 1450/2, 1441, 1400/26, 1400/23 (T), 1400/21, 1400/20, 1400/29, 1400/30, 1400/31 (T), 1450/11 (T), 1504 (T), 1380.

### **4. Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt (§ 78 WHG Absatz 4 Satz 1). Die zuständige Behörde kann abweichend davon die Erweiterung im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Bedingungen nach

§ 78 WHG Absatz 5 erfüllt. Da aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden konnte, dass durch das Vorhaben eine nennenswerte Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter resultiert, wurden im Vorfeld der Umsetzung mittels hydraulischer Berechnungen die Auswirkungen auf die Hochwassersituation bzw. das Überschwemmungsgebiet untersucht (siehe Anlage 2 und 3).

Im Rahmen der hydraulischen Berechnungen wurde der Einfluss des Erweiterungsvorhabens auf das Abflussverhalten des Mains für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ100) untersucht.

Ergebnis der hydraulischen Berechnung: Nach Umsetzung des Bauvorhabens wird sich die maximale Wasserspiegellage im Planungszustand bei HQ100 um maximal 2 bis 5 cm erhöhen. Aufgrund der nahezu unveränderten Wasserspiegellagen von Ist- und Planungszustand, ist keine relevante Ausdehnung bzw. Reduzierung des Überschwemmungsgebietes zu erwarten.

Zusammenfassend kommen die hydraulischen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass der Wasserstand, die Überschwemmungsgrenzen sowie die Fließgeschwindigkeiten sich durch das geplante Erweiterungsvorhaben nicht signifikant ändern (siehe auch Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebietes zum Bauvorhaben REKA Wellpappenwerke GmbH – KLING CONSULT, Juni 2020 – Anlage 3 und 4).

Eine Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg erfolgt nach Änderung des Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren.

## **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 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren abzugeben. Die entsprechenden Fristen werden rechtzeitig bekannt gemacht.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen werden die Flächen des Plangebietes sowie die direkt angrenzenden Flächen als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Demnach ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird das Bauleitplanverfahren weitergeführt. Den Bürgern und der Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur frühzeitigen Äußerung gegeben. Unter Einarbeitung der genannten nachbarschützenden Festsetzungen und unter Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften wird ein Entwurf erarbeitet, welcher möglichst zeitnah dem Verwaltungs- und Bauausschuss zur Billigung vorgestellt werden soll. Anschließend wird die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Termine werden

rechtzeitig bekannt gegeben.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Begründung 2. Änderung BPlan Nr. 38

Anlage 3 - Erläuterungsbericht KLING Consult

Anlage 4 - Ausdehnung Hochwasser im Detail