



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2022/172
Datum:	29.09.2022

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	13.10.2022	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 29.09.2022 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 29.09.2022 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Vollzug Baugesetzbuch (BauGB); Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Intraprofil,Fröhstockheim"; Gemeinde Rödelsee Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass nachbarliche Belange der Stadt Kitzingen durch die Planungen berührt aber nicht beeinträchtigt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt das Beschlussergebnis der Gemeinde Rödelsee mitzuteilen.

Sachvortrag:

Ausgangslage:

Der Gemeinderat von Rödelsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.08.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Intraprofil“, Gemarkung Rödelsee, mit Begründung, Umweltbericht, Vorhabens- und Erschließungsplan, Grünordnungsplan und spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag jeweils in der Fassung vom 23.08.2022, sowie das Schallschutzgutachten vom 12.08.2022 gebilligt.

Dieser soll nun im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Gemeinde Rödelsee hat die Stadt Kitzingen bereits am 12.05.2022 aufgefordert Bedenken oder Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB zu äußern. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Kitzingen hat Bedenken zu der Entfernung zum Stadtteil Hoheim hinsichtlich Emissionen geäußert. Die Gemeinde Rödelsee hat auf Anraten der Fachstelle für Technischen Umweltschutz (LRA Kitzingen) ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben. Das Schallschutzgutachten vom 12.08.2022 liegt der Planung bei (Anlage 4).

Ziele:

Die Ausweisung des Gewerbegebietes dient zur Erweiterung der Lagerflächen der Firma IntraProfil Bausysteme GmbH. Laut Begründung ist eine Erhöhung der Lagerkapazitäten der Firma IntraProfil aufgrund der Wettbewerbsfähigkeit dringend erforderlich. Auf der Flurnummer 310 wird durch die Fa. IntraProfil eine Freilagerfläche errichtet. Die asphaltierte Lagerfläche hat eine Größe von ca. 10.700m² und wird gleichermaßen genutzt wie die bereits bestehende Freilagerfläche auf der Flurnummer 310/1. Dies bedeutet im Einzelnen, dass das Lager während der Produktionszeiten der Fa. IntraProfil mittels Gabelstapler mit Fertigprodukten bestückt wird. Der Transport des Fertigproduktes vom Lager zum Kunden findet dann mittels 40t LKW statt. Es ist mit einer täglichen Verladekapazität von bis zu 6 LKW auszugehen. Das Grundstück wird derzeit als Ackerfläche genutzt. In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans von Rödelsee, die am 29.11.2013 wirksam wurde, ist für die Fläche des Geltungsbereichs ein GE-Gebiet festgesetzt. Die Planung entwickelt sich demnach aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Geltungsbereich wird die Fläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Der unter § 8 Abs. 2 BauNVO, Punkt 3 (Tankstellen), sowie die Punkte 1-3 unter § 8 Abs 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Lage und Geltungsbereich:

Die Gemeinde Rödelsee liegt östlich von Kitzingen. Der Geltungsbereich liegt im Gewerbegebiet Fröhstockheim, westlich in der Gemarkung der Gemeinde Rödelsee. Die Entfernung zum Mittelzentrum Kitzingen beträgt ca. 2,2 km. Das Baugebiet befindet sich in weniger als 500 m Entfernung (Luftlinie) zum Stadtteil Hoheim.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 310 und 310/1 der Gemarkung Rödelsee. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt in der Zeit vom 12.09.2022 bis zum 12.10.2022.

Die Stadt Kitzingen wurde mit Schreiben vom 09.09.2022 aufgefordert, Bedenken oder Anregungen bis zum 12.10.2022 abzugeben.

Eine Verlängerung bis zum 17.10.2022 wurde gewährt.

Abwägung der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung:

Die Stellungnahme der Stadt Kitzingen wurde wie folgt abgewägt.

„Demnach wurde ein Gutachten zur Untersuchung der Emissionen vom 12.08.2022 ergänzt. Laut Gutachten werden die Immissionswerte in Hoheim eingehalten. Die

Immissionspegelanteile der zu erwartenden Geräuschemissionen aus dem Plangebiet liegen um mindestens 10 dB unter den Orientierungswerten der DIN 18005 (Vgl. Anlage 4). Demnach liegen keine negativen Auswirkungen auf den Stadtteil Hoheim vor.“

Weiterhin wurde in der Begründung die Entfernung des Geltungsbereichs zur nächsten Wohnbebauung auf 500 m angepasst. Der Hinweis der Stadt Kitzingen, dass die Entfernung zum Wohnentwicklungsland geringer als 500 m ist, wurde ebenfalls in der Begründung ergänzt (Vgl. Anlage 3).

Fazit:

Das beigelegte Gutachten belegt, dass die Immissionswerte in Hoheim eingehalten werden. Demnach wird der Stadtteil durch die Erweiterung nicht negativ beeinträchtigt.

Im Rahmen der Ausweisung von Gewerbeflächen durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes von Rödelsee im Jahr 2000, wurden ebenso Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes geäußert. Mit Schreiben vom 25.05.2000 (Anlage 5) wurde sich in diesem Zuge darauf geeinigt, dass bei notwendigen Lärmschutzmaßnahmen eine hälftige Kostenteilung erfolgt.

Durch das Heranrücken des Gewerbegebietes an das Bauerwartungsland Hoheim empfiehlt die Verwaltung an der vereinbarten Vorgehensweise festzuhalten.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird das Beschlussergebnis der Gemeinde Rödelsee mitteilen.

Anlagen:

Anlage 1 - Planzeichnung

Anlage 2 - Begründung

Anlage 3 - Abwägung KT

Anlage 4 - Schallschutzgutachten

Anlage 5 - Schreiben vom 25.05.2000