



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2023/176
Datum:	13.07.2023

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	27.07.2023	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 13.07.2023 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 13.07.2023 Oberbürgermeister
---------------------------------------------------	-----------------	---------------------------------------------------------

Bearbeiter:	Jonathan Lintzen	Zimmer:	2.9
E-Mail:	jonathan.lintzen@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6104

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" mit 53. Änderung des Flächennutzungsplanes; hier Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), Planzeichnung (Anlage 2), textlichen Festsetzungen (Anlage 3), der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4), dem Entwurf zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 5) und der Begründung zum Flächennutzungsplan (Anlage 6) jeweils in der Fassung vom 27.07.2023 sowie den dazugehörigen Anlagen bestehend aus der saP (Anlage 7) und der Geräuschkontingentierung (Anlage 8) wird gebilligt.
3. Der gebilligte Planentwurf wird im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ist die Absicht des angrenzenden Unternehmens, sein Betriebsgelände an der Heinrich-Huppmann-Straße um Lagerflächen auf derzeit gärtnerisch genutzten Flächen zu vergrößern. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Nutzung als gewerbliche Baufläche (Logistikhalle mit umliegenden Lager- und Transportflächen) zu schaffen, ist der Bebauungsplan „Schwarzacher Straße Ost“ zu erweitern. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über das bestehende Betriebsgelände von Norden.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung am 08.12.2022. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.01.2023 bis 15.02.2023 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit ging während der Auslegungszeit der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 26 Stellungnahmen ein (vgl. Anlage 1).

Die Stellungnahmen wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend gingen Hinweise zu den Themen Abwasser, Hochwasser, Bodenschutz, technischer Umweltschutz und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die eingegangenen Stellungnahmen keine wesentlichen Einreden hervorgebracht haben, die dem Verfahren entgegenstehen.

Die Ergebnisse einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, kurz saP, wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet, sodass artenschutzrechtliche Vorgaben entsprechende Berücksichtigung finden (vgl. Anlage 7). Innerhalb des Gutachtens zur Geräuschkontingentierung wurden bestehende Vorbelastungen beachtet und entsprechende Geräuschkontingente für den Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Anlage 8).

Mit der geplanten Erweiterung ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von täglich ca. 5-10 Fahrzeugen (LKW und/oder Kleintransporter) verbunden. Dieses beschränkt sich auf den Tageszeitraum, es findet kein nächtlicher Lieferverkehr statt. Insgesamt ist mit der Planung somit kein erheblicher Mehrverkehr zu erwarten und es ist davon auszugehen, dass dieser von den bestehenden, umliegenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden kann.

Die bestehende Lage in einer Hochwassergefahrenfläche wird u.a. berücksichtigt durch eine hochwasserangepasste Bauweise (u. a. Festsetzung der minimal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe über der Wasserspiegellage HQ100) und den volumen-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des Retentionsverlustes. Damit werden angepasste und angemessene Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen und die Risiken durch Hochwasser weitestmöglich verringert. Für die Planung erforderliche arten- und naturschutzrechtliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Planung werden die im informellen Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen formulierten Zielsetzungen aufgegriffen (S. 18, 21): Ziel der Stadt ist es, den Bereich zwischen dem Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ und der Heinrich-Huppmann-Straße mittel- bis langfristig als Baufläche zu entwickeln. Die vorliegende Bebauungsplanerweiterung und -änderung, deren Geltungsbereich im östlichen Teil dieses Areals liegt, berücksichtigt diese Planungsüberlegungen und setzt sie durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets am Lochweg um. Um die planungsrechtlichen und umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung zu erfüllen, wird die Bebauungsplanerweiterung und -änderung mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange aufgestellt.

Die für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Gutachten führen folgendes aus:

Die saP legt dar, dass ein Vorkommen des Großen Feuerfalters möglich sein könnte, weshalb vorab vorkommende Ampferpflanzen zu untersuchen sind. Weitverbreitete Brutvogelarten sind in geringem Maße betroffen, hierzu wurden Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitbeschränkungen und ökologische Baubegleitung festgesetzt.

Innerhalb des Gutachtens zur Geräuschkontingentierung wurden zulässige Geräuschkontingente für die geplanten Gewerbeflächen ermittelt. Es sind Betriebe und Anlagen zulässig, die weder tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) db-Werte von 65, noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) db-Werte von 50 überschreiten.

3. Lage und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ hat eine Größe von ca. 0,7 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 5248/1, 5248/2, 5255/2 und 7023. Das Plangebiet liegt südlich des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ in seiner 3. Änderung. Die vorliegende 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit der Betriebserweiterung schließt unmittelbar südlich an das bestehende Betriebsgrundstück (Fl.Nr. 5248/1) an.

4. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren gem. EAG-Bau. Für diesen Bereich existiert bisher kein Bebauungsplan. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wurde 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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplans derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da dies mit der geplanten Nutzungsart des Bebauungsplans nicht übereinstimmt, muss der Flächennutzungsplan für diesen Bereich entsprechend geändert werden. Eine Änderung in gewerbliche Bauflächen ist vorgesehen (vgl. Anlage 5). Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich für die Dauer eines Monats ausgelegt. Parallel werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach Beendigung der Anhörung erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Stadtrat. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Stadtrat als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

- Anlage 1 - Abwägungsvorschlag
- Anlage 2 - Planzeichnung Bebauungsplan
- Anlage 3 - textliche Festsetzungen
- Anlage 4 - Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5 - Änderung Flächennutzungsplan
- Anlage 6 - Begründung zum Flächennutzungsplan
- Anlage 7 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Anlage 8 - Geräuschkontingentierung