



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2020/093
<b>Datum:</b>	20.04.2020

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	28.04.2020	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 20.04.2020  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 20.04.2020  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost", mit Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich; hier: Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.02.2020 bis einschließlich 31.03.2020 eingegangenen Stellungnahmen werden im beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ mit zeichnerischem Teil, textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht inklusive Anlagen, der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung, jeweils in der Fassung vom 28.04.2020 wird zugestimmt.
4. Der vorliegende Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ in der Fassung vom 28.04.2020 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## **Sachvortrag:**

### **1. Ausgangssituation/Anlass**

Anlass der geplanten 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ist zum einen die Absicht des südlichen gelegenen Gewerbetriebes (Transportunternehmen) sein Betriebsgelände auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu erweitern und hier die Voraussetzungen zur Schaffung von Stell- und Lagerplätzen zu schaffen. Zum anderen soll mit dem Ziel die Betriebsabläufe zu optimieren, eine Erweiterung des Betriebsgeländes eines nördlich gelegenen Busunternehmens auf ebenfalls bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzten Grundstücken planungsrechtlich ermöglicht werden.

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

Aufgrund der Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der vorliegende Entwurf erarbeitet. Alle eingegangenen Hinweise / Anregungen und Bedenken wurden hierbei bewertet. Es gibt keine wesentlichen Einreden, die das Vorhaben in Frage stellen.

Da mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes einhergeht ist der Stadtrat nach gültiger Geschäftsordnung zuständig. Mit dieser Beschlussvorlage soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **2. Wesentliche planerische Rahmenbedingungen (s. auch Anlagen 3 und 6)**

#### **Lage und Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 5. Änderung und Erweiterung mit einer Größe von 2,61 ha befindet sich im Norden der Stadt Kitzingen im Stadtteil Etwashausen. Südlich, östlich und nördlich grenzt das bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebiet „Schwarzacher Str. Ost“ an. Im Süden und Nordosten befinden sich die Unternehmen, die die Grundstücke im Erweiterungsbereich zur Erweiterung des Betriebsgeländes teilweise bereits erworben haben bzw. erwerben werden. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an.

Der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die beiden ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 5276/1 und 5276/3, die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 5254/1, 5254/2, 5264/1 und 5264/2, die sich noch in landwirtschaftlicher Nutzung befinden, sowie die Flurstücke mit den Nrn. 5276/2, 5268/1 (T), 5264/3, 5248/2 (T), welche als Wirtschafts- bzw. Grünwege zur Erschließung der Ackerflächen genutzt werden und sich im Eigentum der Stadt befinden. Weiterhin umfasst der Änderungsbereich die Flurstücke mit den Nrn. 7022/20, 7022/32, 7022/21 (Baugrundstücke), 7022/26 und 5273/1, welche sich bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans befinden.

#### **Verkehrliche Erschließung (s. auch Anlage 6)**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und –erweiterung ist eine öffentliche Verkehrsfläche zur Anbindung des eingeschränkten Gewerbegebiets an das städtische Straßennetz (Lochweg) festgesetzt. Zur Sicherung der Bewirtschaftung der westlich an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird zudem ein landwirtschaftlicher Weg entsprechend der Bestandssituation festgesetzt. Die Erschließung des eingeschränkten Industriegebiets erfolgt über Anbindung an den unmittelbar nördlich angrenzenden Lochweg.

Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets dient als Erweiterungsfläche des

bestehenden, südlich gelegenen Transportunternehmens.  
Die Ausweisung des eingeschränkten Industriegebiets dient als Erweiterungsfläche des bestehenden, nördlich des Lochwegs gelegenen Busunternehmens. (s. auch Anlage 6, S. 16ff.)

Durch die Planung werden lediglich bereits bestehende Verkehrsströme der Unternehmen umstrukturiert und verlagert. Ein kaum zu erwartender Mehrverkehr durch das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen kann von den bestehenden, umliegenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden und wird an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Zusätzlicher Verkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen ist mit der Planung voraussichtlich nicht verbunden.

### **Städtebauliches Konzept (s. Anlage 5)**

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches werden ein eingeschränktes Industriegebiet Gl<sub>e</sub> 1 und Gl<sub>e</sub> 2 sowie ein Industriegebiet Gl<sub>3</sub> gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind im eingeschränkten Industriegebiet alle weiteren nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sowie die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Situation wäre bei der Ansiedlung solcher Nutzungen nur schwer zu erreichen. Betriebsinterne Tankstellen, die keine Verkaufsstellen darstellen, sind im eingeschränkten Industriegebiet Gl<sub>e</sub> 1 und Gl<sub>e</sub> 2 zulässig. Betriebswohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausschließlich im eingeschränkten Industriegebiet Gl<sub>e</sub> 1 allgemein zulässig. (s. auch Anlage 6, S. 12ff.)

Südlich des Industriegebiets wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses dient ausschließlich der Nutzung als Lagerfläche und Stellplatz für Lastkraftwagen und Mitarbeiter-PKW gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Durch die planerischen Vorgaben wird im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans das Ziel verfolgt, den Betrieben eine weitest mögliche Flexibilität bei der baulichen Entwicklung auf deren Firmengelände zu ermöglichen, und gleichzeitig durch Orientierung an den Gebäudehöhen und Kubaturen sowie der baulichen Dichte der Umgebung eine Einbindung in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation zu schaffen.

### **Immissionsschutz**

Auf den Geltungsbereich wirkt durch die umgebenden Nutzungen Gewerbe- und Verkehrslärm durch die bestehenden Gewerbegebiete sowie die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ein. Bereits auf den vorhandenen angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebieten wurden Emissionskontingente festgesetzt. Um die Verträglichkeit der geplanten Bebauungsplanänderung bzw. Ergänzung zu überprüfen wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (s. auch Anlage 7). Ergebnis der Prognose sind im geplanten Gewerbegebiet Emissionskontingente von 53 – 60 dB (A) tags und 38 - 45 dB (A) nachts. Im geplanten Industriegebiet werden Emissionskontingente von 56 - 65 dB(A) tags und 41 - 50 dB(A) nachts festgesetzt (s. auch Anlage 6, S. 20f.).

Diese ermittelten Emissionskontingente werden festgesetzt, um die Verträglichkeit des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes mit den umgebenden Nutzungen zu gewährleisten und schränken die Nutzungen sowohl im Gewerbegebiet als auch im Industriegebiet im Hinblick auf die zulässige Geräuschentwicklung ein. Im jeweiligen Bauantragsverfahren muss der immissionsschutztechnische Nachweis der Verträglichkeit geführt werden.

### **Rahmenplan Etwashausen**

Durch die Planung wurden die im informellen Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen formulierten Zielsetzungen aufgegriffen. Als Ziel wurde hier formuliert, die Flächen zwischen dem Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ und der Heinrich-Huppmann-Straße mittel- bis langfristig als Gewerbebestandort zu entwickeln. Die vorliegende

Bebauungsplanerweiterung und –änderung, deren Geltungsbereich im östlichen Teil dieses Areals liegt, berücksichtigt diese Planüberlegungen und setzt sie durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets am Lochweg um.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (41. Fassung, vom 05.12.2015) ist der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. Anlage 2). Im Bebauungsplan sollen gewerbliche Bauflächen (Gewerbe und Industriegebiet) sowie Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen und die derzeit dargestellte Fläche für die Landwirtschaft nicht den geplanten Nutzungsanforderungen entspricht, ist im Erweiterungsbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

### **4. Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ in der Fassung vom 28.04.2020, entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1).

Mit der Zustimmung des Stadtrats wird der Bebauungsplanentwurf als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Unterlagen als Satzung fertiggestellt. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Zudem erfolgt die Mitteilung der Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Abwägungsergebnis

Anlage 2 - Flächennutzungsplanentwurf

Anlage 3 - Begründung zum Flächennutzungsplanentwurf

Anlage 4 - Bebauungsplan Planzeichnung

Anlage 5 - Textliche Festsetzungen

Anlage 6 - Begründung mit Umweltbericht

Anlage 7 - Spezieller Artenschutz Abschichtung relevanter Arten

Anlage 8 - Geräuschkontingentierung