



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2021/182
Datum:	20.07.2021

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	29.07.2021	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 20.07.2021 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 20.07.2021 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bebauungsplan Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 22.10.2021 zum Bebauungsplan Nr. 108 „Alter Etwashäuser Bahnhof“.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ sowie die 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.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans vorzunehmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 werden durchgeführt.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der geplanten erneuten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ ist die Absicht eines Investors das Bahnhofsumfeld des bestehenden Bahnhofs in Etwashausen, nach der Stilllegung der Bahnlinie zwischen Kitzingen und Schweinfurt, zu entwickeln. Dabei soll die Entwicklung nicht wie ursprünglich geplant zu einem Einzelhandelsstandort führen, sondern seinen Schwerpunkt auf Wohnbebauung legen.

Um eine geordnete Entwicklung des ca. 3,2 ha großen Areals zu gewährleisten, ist das Vorhaben nur mittels eines Bebauungsplanes möglich. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Der Beschluss vom 22.10.2020 (Anlage 2) an genannter Stelle einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln soll dabei aufgehoben werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist es, ein attraktives, verdichtetes und durchgrüntes Stadtquartier zu schaffen, das eine gute Anbindung an die vorhandene Erschließung und an die bestehenden Siedlungseinheiten aufweist. Neben Flächen für Gastronomie und z.B. Co-Working im historischen Bahnhofsgelände sowie Grün- und Freiflächen ist als Hauptnutzung Wohnen vorgesehen. Dabei soll Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten geschaffen und damit die Wohnraumsituation in Kitzingen insgesamt verbessert werden.

Avisiert ist die Errichtung attraktiver Geschosswohnungsbauten, die in Richtung Norden einen baulichen Lärmschutz zur Nordtangente ausbilden und in Richtung Süden hohe freiräumliche Qualitäten bieten. Die Gebäude sollen vorwiegend vier bis fünf Geschosse aufweisen, abgestuft hin zu der kleinteiligeren Bebauung im Süden. Die vier bis fünf geschossigen Gebäude werden durch ein zurückspringendes Penthausgeschoss ergänzt. Damit kann ein effektiver Lärmschutz auch für die südlich angrenzenden Quartiere geschaffen werden.

Zudem ist angedacht, das Gebiet nahezu autofrei zu gestalten. Aus diesem Grund soll der (ruhende) Verkehr im nördlichen Bereich des Quartiers durch eine neue Erschließungsstraße mit straßenbegleitenden Parkplätzen abgefangen werden. Im nordöstlichen Bereich ist zudem eine mehrgeschossige Parkgarage vorgesehen, die ausreichend Stellplätze für die Bewohner in flächensparender Form bereitstellt.

Im Umfeld des Bahnhofs soll ein Kinderspielplatz entstehen, der in Kombination mit den Grün- und Wegeflächen im inneren des Quartiers ein attraktives Angebot für Familien sichert.

3. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Regelverfahren gem. EAG-Bau durchgeführt werden. Für diesen Bereich existiert kein Bebauungsplan. Der Aufstellungsbeschluss vom 22.10.2020 wird aufgehoben. Der Bereich des ehemaligen Bahnhof Etwashausen wird derzeit planungsrechtlich gem. § 34 BauGB beurteilt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplans als Fläche für Bahnanlagen 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 durchgeführt.

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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

4. Weiteres Vorgehen

Nach der Aufhebung des bestehenden Beschlusses vom 22.10.2020 zur Entwicklung von Einzelhandel auf der genannten Fläche wird ein erneuter Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich gefasst. Die Verwaltung wird beauftragt 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 durchzuführen. Auf der Grundlage der Stellungnahmen wird ein Entwurf erarbeitet, welcher dem Stadtrat schnellstmöglich vorgelegt wird.

Anlagen:

Anlage 1 - Geltungsbereich

Anlage 2 - Niederschrift vom 22.10.2020 zum Aufstellungsbeschluss