



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2022/101
Datum:	23.05.2022

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	02.06.2022	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 23.05.2022 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 23.05.2022 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. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass nachbarliche Belange der Stadt Kitzingen durch die Planungen berührt oder 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 21.04.2022 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Intraprofil Fröhstockheim“ aufzustellen.

Der Gemeinderat von Rödelsee hat am 21.04.2022 den Entwurf des o.g. Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2022 gebilligt. Dieser soll nun im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

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. Hierzu werden die Grundstücke 309 und 310/2, die sich im Besitz der Gemeinde befinden, soweit es nötig ist asphaltiert. Mit der Gemeinde Rödelsee wird zum Befahren der Freilagerfläche (Fl.Nr. 310) ein Wegerecht vereinbart. Der Transport des Fertigproduktes vom Lager zum Kunden findet dann mittels 40t LKW statt. Diese werden zum An- und Abfahren der Produkte ebenfalls die Wege über die Flurnummern 310/1, 310/2 und 309 nutzen. Es ist mit einer täglichen Verladekapazität von bis zu 6 LKW auszugehen. Das Grundstück 310 wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Auf dem Grundstück 310/2 ist derzeit eine Schotterfläche als Wendefläche angelegt.

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.

Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Dem Vorhaben liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan bei (Anlage 2 der Begründung). Weiterhin liegt ein Umweltbericht (Anlage 1 der Begründung), im Stand des Vorentwurfs, vom 21.04.2022 bei. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird derzeit noch erarbeitet. Ein Gutachten zur Untersuchung der Emissionen liegt nicht bei.

Lage und Geltungsbereich:

Die Gemeinde Rödelsee liegt im östlichen Bereich des Mittelzentrums Kitzingen und des Oberzentrums Würzburg. Der Geltungsbereich liegt im Gewerbegebiet Fröhstockheim, westlich in der Gemarkung der Gemeinde Rödelsee. Die Entfernung zum Mittelzentrum Kitzingen beträgt ca. 2,2 km. Im Bebauungsplan wird eine Entfernung zum Ortsteil Hoheim (Stadt Kitzingen) von ca. 600 m Luftlinie angegeben, jedoch beginnt die Bebauung bereits in 500 m Entfernung (Luftlinie).

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 13.05.2022 bis 20.06.2022.

Die Stadt Kitzingen wurde mit Schreiben vom 12.05.2022 aufgefordert, Bedenken oder Anregungen bis zum 20.06.2022 abzugeben.

Innerhalb des Hauses wurden folgende Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

SG 23 – Liegenschaftsverwaltung

SG 60 – Bauverwaltung

SG 61 – Stadtplanung

SG 63 – Tiefbauverwaltung

Ergebnis hierzu:

SG 23: Keine Bedenken. Allerdings wurde auf die geringe Distanz zum Stadtteil Hoheim hingewiesen. Dabei muss sichergestellt werden, dass von dem zukünftigen Betrieb keine Emissionen ausgehen.

SG 60: Keine Bedenken

SG 61: Weist auf die geringe Distanz hin. Weiterhin befindet sich Bauerwartungsland in einer geringeren Distanz zum Vorhaben. Ein Schallschutzgutachten liegt nicht vor, ebenso sind keine Schallschutzmaßnahmen geplant. Die Planung darf keine negativen Auswirkungen auf den Stadtteil Hoheim haben. Daher äußert das SG 61 Bedenken.

SG 63: Keine Bedenken

Fazit:

Die Belange der Stadt Kitzingen werden durch die Planungen berührt. Diese bestehen hinsichtlich des möglichen Lärms auf Bestandsbebauung und auf Bauerwartungsland. Wenn durch die Planungen keine Beeinträchtigungen entstehen, können die Bedenken als belanglos betrachtet werden.

Die Verwaltung wird das Beschlussergebnis der Gemeinde Rödelsee mitteilen.

Anlagen:

Anlage 1 - Planzeichnung

Anlage 2 - Begründung