

AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2023/074
Datum:	17.04.2023



Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	27.04.2023	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 17.04.2023 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 17.04.2023 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 "Einzelhandelszentrum Marshall Heights"; hier: Aufstellungsbeschluss sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ gemäß § 12 BauGB für das Gebiet in den Marshall Heights entsprechend des Antrags der Riedel Bau AG vom 30.03.2023. Weiterhin wird die 54. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
3. Die Verwaltung wird mit der Erstellung eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB sowie der Einleitung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Änderung

Die Riedel Bau AG beantragt in der Levi-Strauss-Straße, Marshall Heights, auf ca. 1,3 ha ein Einzelhandelszentrum mit großflächigem Einzelhandelsbetrieben zu errichten (vgl. Anlage 2 vom 30.03.2023). In dem Einzelhandelszentrum soll ein Vollsortimenter, ein Bioladen, ein Discounter, ein Drogeriemarkt sowie eine Apotheke und ein kleiner Gastronomiebereich untergebracht werden. Insgesamt wird mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.900 m² geplant.

Die Einzelhandelsbetriebe stellen i.S.v. Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsplanes (LEP) Einzelhandelsgroßprojekte dar. Daher ist für das Vorhaben die Ausweisung eines Sondergebietes für „großflächigen Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO notwendig.

Für das geplante Vorhaben ist gem. dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 (Anlage 1) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ gemäß § 12 BauGB erforderlich.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde der Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 berücksichtigt. Die entsprechenden Hinweise sind im Kapitel 6.2.4 Marshall Heights, S. 90ff., des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Stand 23.03.2023) ausgeführt. Grundsätzlich steht das EHK nicht entgegen der geplanten Maßnahme.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Einzelhandelszentrums mit großflächigem Einzelhandelsbetrieben.

Aus dem Antrag des Vorhabenträgers gehen folgende Ziele der Planungen hervor (vgl. Anlage 4 Zusammenfassung des Vorhabens):

Geplant ist ein kompaktes, energetisch optimiertes Gebäude auf zwei Ebenen, das einen Vollsortimenter (1.800 m²), einen Bioladen (1000 m²), einen Discounter (1000 m²), einen Drogeriemarkt (800 m²) sowie eine Apotheke (200 m²) und einen kleinen Gastronomiebereich sowie einer Bäckerei (je 150 m²) umfasst. Ebenso werden die erforderlichen Stellplätze um das ins Gelände eingepasste Gebäude über zwei Ebenen gruppiert. Die Dachbereiche sollen zum Großteil begrünt oder mit PV-Anlagen ausgestattet werden. Weiterhin ist eine Begrünung von Teilbereichen der Fassade geplant. Für einen nachhaltigen Umgang mit Energie ist der Einsatz von Wärmepumpentechnik mit Wärmerückgewinnung aus Gewerbekälteanlagen sowie eine möglichst natürliche Belichtung vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll über eine Sedimentationsanlage mit Rückhaltung durch Rigol-Körper gedrosselt in den Repperndorfer Mühlbach eingeleitet werden.

Das Einzelhandelszentrum soll unter anderem den wachsenden Stadtteil sowie Kunden aus dem Stadtgebiet und den umliegenden Gemeinden mit Bedarfsgütern des täglichen Lebens versorgen. Das Gebiet wird dafür über das bestehende Fuß- und Straßennetz der Marshall Heights erschlossen. Für die zusätzlichen Kunden aus dem Stadtgebiet und den umliegenden Gemeinden ist eine Erschließung über die B 8 geplant. Dafür ist der Knotenpunkt an der B 8 entsprechend auszubauen. Unter anderem ist eine Lichtsignalanlage (LSA), welche den Quell- und Zielverkehr des Nahversorgungszentrums schnell und mit weniger Rückstau abwickeln soll, geplant. Der Einfluss auf den übrigen Verkehr der B 8 wird durch eine entsprechende Schaltung der Anlage gesteuert. Dies setzt voraus, dass jeder Fahrstreifen eine ausreichend lange Aufstellstrecke für wartende Fahrzeuge bietet. Diese Voraussetzung ist für die Abbiegespuren aktuell nicht gegeben, weshalb die Abbiegestreifen des Knotens auszubauen sind. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dies die Aufgabe des Vorhabenträgers sein.

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 Bereich der Marshall Heights wird derzeit planungsrechtlich gem. § 34 BauGB beurteilt.

Das Bauleitplanverfahren soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB, bestehend aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan, einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einem Durchführungsvertrag, aufgestellt werden. Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zu schließen, der die Inhalte des Verfahrens, der zulässigen Nutzung sowie Regelungen zur Kostenübernahme und Umsetzungsfristen enthält. Die Kosten des Verfahrens werden vollständig vom Vorhabenträger getragen. Zur Erstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Vorhabenträger ein Planungsbüro beauftragt.

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.

Der Gebietsumgriff wird aus der beiliegenden Planzeichnung (vgl. Anlage 3) ersichtlich und umfasst die Flurstücke 3235/34, 3235/138, 3235/139, 3235/140, 3235/149, 3235/150, 3235/151, 3235/152, 3235/154, 3235/156, 3235/167, 3292, 3656/6, 3764, 3765 (Gemarkung Kitzingen).

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.

4. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplans als Gemeinbedarfsfläche dar. Da dies mit der geplanten Nutzungsart des Bebauungsplans nicht übereinstimmt, muss der Flächennutzungsplan für diesen Bereich entsprechend geändert werden. Die 54. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet für ein „Einzelhandelszentrum mit großflächigem Einzelhandelsbetrieben“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

5. Weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat, dem Antrag der Riedel Bau AG zu folgen, dass zur Schaffung des erforderlichen Planungs- und Baurechts ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird.

In dem jetzt zu erstellenden Durchführungsvertrag sollen die zulässigen Nutzungen entsprechend geregelt werden. Vielmehr gilt weiterhin der bereits gefasste Grundsatzbeschluss vom 29.07.2021 (vgl. Anlage 1); dieser ist dem Vorhabenträger bekannt und insoweit im Durchführungsvertrag zu berücksichtigen.

Die Verwaltung wird gemeinsam mit dem Vorhabenträger die nächsten Verfahrensschritte einleiten und den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt machen.

Anlagen:

Anlage 1 - Grundsatzbeschluss vom 2021-07-29

Anlage 2 - Antrag Riedel Bau AG zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anlage 3 - Vorentwurf Planzeichnung

Anlage 4 - Zusammenfassung des Vorhabens