



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2021/013
Datum:	14.01.2021

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	28.01.2021	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 14.01.2021 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.01.2021 Oberbürgermeister
---------------------------------------------------	-----------------	---------------------------------------------------------

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

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet Schutzhafen"; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ mit zeichnerischem Teil (Anlage 1), den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3), jeweils in der Fassung vom 21.12.2020 sowie den dazugehörigen Anlagen (Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 4), Schaltechnische Untersuchung (Anlage 5), Hochwasserschutz Bericht (Anlage 6), Hochwasserschutz Plan (Anlage 7), Anschreiben Löschung Altlastenkataster und Schlussbeurteilung (Anlage 8 und 9), Gutachterlicher Beurteilung Grundwasser Monitoring (Anlage 10), Luftbildauswertung (Anlage 11)) 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 geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ ist die Absicht des südlichen gelegenen Gewerbetriebes sein Betriebsgelände zu erweitern und die Weiterentwicklung des Unternehmens zu sichern. Die Fläche ist in weiten Teilen bereits bebaut und die Firma benötigt Erweiterungsmöglichkeiten.

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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“, 1. Änderung. Ziel des Bebauungsplans war insbesondere die Schaffung von gewerblichen Flächen. Ein nördlicher Teilbereich des Geltungsbereichs ist derzeit als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht mehr aktuell. Ebenso weist der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen bestehend aus Straßen und Bahnanlagen aus. Auch dies entspricht nicht mehr der Bestandssituation. Die Änderung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Sicherung von gewerblichen Anlagen zur Herstellung und Weiterverarbeitung von Wellpappe einschließlich aller dazu notwendigen Nebenanlagen und -einrichtungen.

Der Verwaltungs- und Bauausschuss hat am 09.07.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Daraufhin sind keine frühzeitigen Stellungnahmen bei der Stadt Kitzingen eingegangen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplanänderung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des ansässigen Unternehmens mit dem Ziel, eine wirtschaftliche Produktion am Standort Kitzingen langfristig zu sichern und damit den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu gewährleisten. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen die Festsetzungen und Baugrenzen angepasst werden, so dass das Erweiterungsvorhaben des Unternehmens planungsrechtlich zulässig ist. Sowohl die festgesetzten Verkehrsflächen und Bahnanlagen, die nicht mehr benötigt werden, als auch die Fläche für Gemeinbedarf soll zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden (siehe hierzu auch Anlage 1 - Planzeichnung).

Darüber hinaus werden die zulässigen Gebäudehöhen entsprechend den bestehenden und geplanten Gebäuden angepasst.

3. Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Schutzhafen“ hat eine Größe von ca. 4,5 ha und liegt im nordöstlichen, weitestgehend bereits versiegelten Teil des Gewerbegebiets. Das Gebiet wird im Nordosten von der Floßhafenstraße, im Westen und Süden von der Straße „An der Staustufe“ und im Osten vom Main umgrenzt (siehe Anlage 1).

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

1450/6, 1450/5 (T), 1450/2, 1441, 1400/26, 1400/23 (T), 1400/21, 1400/20, 1400/29, 1400/30, 1400/31 (T), 1450/11 (T), 1504 (T), 1380.

4. Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt (§ 78 WHG Absatz 4 Satz 1). Die zuständige Behörde kann abweichend davon die Erweiterung im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Bedingungen nach § 78 WHG Absatz 5 erfüllt. Da aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden konnte, dass durch das Vorhaben eine nennenswerte Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter resultiert, wurden im Vorfeld der Umsetzung mittels hydraulischer Berechnungen die Auswirkungen auf die Hochwassersituation bzw. das Überschwemmungsgebiet untersucht (siehe Anlage 6 und 7).

Im Rahmen der hydraulischen Berechnungen wurde der Einfluss des Erweiterungsvorhabens auf das Abflussverhalten des Mains für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ100) untersucht.

Ergebnis der hydraulischen Berechnung: Nach Umsetzung des Bauvorhabens wird sich die maximale Wasserspiegellage im Planungszustand bei HQ100 um maximal 2 bis 5 cm erhöhen. Aufgrund der nahezu unveränderten Wasserspiegellagen von Ist- und Planungszustand, ist keine relevante Ausdehnung bzw. Reduzierung des Überschwemmungsgebietes zu erwarten.

Zusammenfassend kommen die hydraulischen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass der Wasserstand, die Überschwemmungsgebietsgrenzen sowie die Fließgeschwindigkeiten sich durch das geplante Erweiterungsvorhaben nicht signifikant ändern (siehe auch Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebietes zum Bauvorhaben REKA Wellpappenwerke GmbH – KLING CONSULT, Juni 2020 – Anlage 6 und 7).

Eine Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg erfolgt nach Änderung des Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren.

5. Schallimmissionsprognose

Im Zuge eines Bauleitplanverfahrens ist die generelle immissionsschutzfachliche Verträglichkeit des konkreten Vorhabens aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu prüfen. Aus diesem Grund erfolgte im bereits vorliegenden Gutachten (Anlage 5) eine erste Prüfung hinsichtlich der Anforderungen der TA Lärm.

Als wesentliches Ergebnis der Untersuchung wurde ermittelt, dass an allen Immissionsorten durch REKA Geräusche – sowohl tags als auch nachts – eine Unterschreitung der Immissionsschutzrichtwerte um mindestens 6 db erzielt werden kann. Unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelungen der TA Lärm ist damit der Geräuschbeitrag des Werks im geplanten Endausbau an allen Immissionsorten als nicht relevant zu bezeichnen.

Entsprechend der durchgeführten Prüfungen sind auch keine unzulässig hohen tieffrequenten Geräuschimmissionen oder kurzzeitige Geräuschspitzen zu erwarten. Maßnahmen organisatorischer Art zum anlagenbezogenen Fahrverkehr sind nicht erforderlich.

Damit liegt aus gutachterlicher Sicht eine generelle immissionsschutzfachliche Verträglichkeit des Vorhabens vor (Anlage 5).

6. Bauleitplanverfahren

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewendet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren abzugeben. Die entsprechenden Fristen werden rechtzeitig bekannt gemacht.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen werden die Flächen des Plangebietes sowie die direkt angrenzenden Flächen als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Demnach ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

7. 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 Bau- und Umweltausschuss. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Bau- und Umweltausschuss als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

- Anlage 01 - Planzeichnung
- Anlage 02 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 03 - Begründung
- Anlage 04 - Vorprüfung des Einzelfalls
- Anlage 05 - Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 06 - Hochwasserschutz_Bericht
- Anlage 07 - Hochwasserschutz_Pläne
- Anlage 08 - Anschreiben Löschung Altlastenkataster
- Anlage 09 - AK Schlussbeurteilung
- Anlage 10 - Gutachterliche Beurteilung GW Monitoring
- Anlage 11 - Luftbildauswertung