



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2022/055
Datum:	15.03.2022

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	24.03.2022	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 15.03.2022 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 15.03.2022 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigelegte Entwurf zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), zeichnerischem Teil (Anlage 4), den textlichen Festsetzungen (Anlage 3), der Begründung inkl. Umweltbericht (Anlage 2), dem Entwurf zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes inkl. Begründung (Anlage 5 und 6) jeweils in der Fassung vom 24.03.2022 sowie der dazugehörigen Anlagen (saP (Anlage 7), Geotechnischer Bericht (Anlage 8 und 9) und Schallimmissionsprognose (Anlage 10)) 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

Das Bayerische Rote Kreuz (BRK), Kreisverband Kitzingen beabsichtigt, die bestehende Rettungswache vom aktuellen Standort in der Schmiedelstraße, Kitzingen, an einen neuen Standort am Lochweg zu verlagern. Dort soll angrenzend an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ auf einer bisher gärtnerisch genutzten Fläche ein neues BRK-Zentrum errichtet werden. Der aktuelle Standort ermöglicht dem BRK keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Da das BRK dem Wohl der Allgemeinheit dient und damit eine wichtige Infrastruktureinheit darstellt unterstützt die Stadt das Vorhaben mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“. Dafür wurde in der Stadtratssitzung am 29.07.2021 der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung und Erweiterung sowie die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes von Kitzingen beschlossen. Daraufhin wurde ein Vorentwurf erarbeitet. Folglich fand vom 20.12.2021 bis einschließlich 26.01.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Während der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 1) ging insgesamt eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1) sowie 20 Stellungnahmen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1) ein. In zehn Schreiben wurde mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen. In sechs Schreiben wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht. In vier Schreiben seitens der Träger Öffentlicher Belange wurde Einwände hervorgebracht. In der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurden Einwände die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des angrenzenden Gartenlandes stehen vorgebracht. Um der Abwägung gerecht zu werden, wurden dafür im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Verschattung und der Regenrückhaltung getroffen. Die Einwände des bayrischen Bauernverbandes und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten beziehen sich ebenfalls auf die Bewirtschaftung des angrenzenden Gartenlandes. Weitere Einwände kamen von der Fachstelle für Wasserwirtschaft und des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg. Die Stellungnahmen betreffen die Errichtung eines Katastrophenschutzes im Hochwasserrisikogebiet. Daher wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen die dem Katastrophenschutz die Funktion im Hochwasserfall ermöglichen (u.a. Aufschüttung bis zum berechneten Hochwasserpunkt). Seitens des Landratsamtes, Sachgebiet technischer Umweltschutz, wurden Bedenken hinsichtlich der Immissionen und Emissionen mitgeteilt. Hinsichtlich der Immissionen ist mitzuteilen, dass die geplante Tagespflege nun nicht mehr Bestandteil der Planung ist und die Bedenken damit ausgeräumt werden können.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurde im Rahmen der Planung ein Schallimmissionsgutachten durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG erarbeitet (vgl. Anhang 10). Darin werden zulässige Geräuschkontingente für die geplanten Sondergebietsflächen und die darin zulässigen emittierenden Nutzungen ermittelt, mit denen an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 eingehalten werden.

Insgesamt gingen Stellungnahmen zu den Themen Erschließung, Ver- und Entsorgung; Gewässer-, Grund- und Hochwasserschutz; Landwirtschaftliche Belange; Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz sowie zum Immissionsschutz ein. Davon sind jedoch keine wesentlichen Einreden eingegangen, die das Vorhaben in Frage stellen (Anlage 1).

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 erfolgt, um den Neubau des BRK-Zentrums mit Rettungswache, Stützpunkt Katastrophenschutz und Räumen für Verwaltungen und für soziale Zwecke zu ermöglichen.

Für den Neubau eines zentralen Gebäudekomplexes des BRK wurden verschiedene Standortalternativen geprüft (vgl. Kap. 5 der Begründung zur 49.

Flächennutzungsplanänderung; Anlage 5). Im Ergebnis verfügte der gewählte Standort am Lochweg über die beste Eignung.

- Auch innerhalb des Plangebiets wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft und die Planung unter folgenden Gesichtspunkten optimiert:
- Begrenzung von Gebäudehöhen und Geländeänderungen zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Umfang und Anordnung der Fahrzeughallen und Stellplätze unter Berücksichtigung der Fahrkurven der Fahrzeuge
- Zufahrt vom Lochweg unter Gewährleistung der Befahrbarkeit des südlich verlaufenden landwirtschaftlichen Wegs
- Hochwasserschutz (hochwasserangepasste Bauweise)
- Einhaltung von Abständen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Eingrünung des Sondergebiets (insbesondere durch Pflanzgebote entlang der Ränder des Geltungsbereichs zur Einbindung in den Landschaftsraum)
- langfristige Gewährleistung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten

Die bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Errichtung baulicher Anlagen ist zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes erforderlich (vgl. hierzu das Kap. 5 der Begründung „Belange des Hochwasserschutzes“; Anlage 2). Um die Einsatzfähigkeit der Rettungswache und

des Katastrophenschutzes auch in einem extremen Hochwasserfall zu ermöglichen, sind umfangreiche Auffüllungen erforderlich. Entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans werden diese bis zu einer Wasserspiegellage HQextrem (188,3 m ü. NN) und zusätzlich einem – unter Berücksichtigung der Höhenverhältnisse der bestehenden Erschließungsstraße - geringfügigen ggf. erforderlichen Freibord (0,1 m) ermöglicht.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 6. Änderung und Erweiterung mit einer Größe von 1,04 ha befindet sich im Norden der Stadt Kitzingen im Stadtteil Etwashausen. Nördlich und (nord-)östlich grenzt das bestehende Gewerbe bzw. Industriegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an. Südlich verläuft die Nordtangente, östlich der Lochweg. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Gemüseanbau) an das Planungsgebiet an.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen (Fl.Nr. 5277/5)
- Misch- und Gewerbegebiet im Osten (Fl.Nrn. 5275, 5276/3, 5276/1)
- Landwirtschaftlicher Weg im Norden (Fl.Nrn. 5268/3, 5268/2, 5268/1)
- Landwirtschaftlicher Weg und Lochweg im Süden (Fl.Nrn. 5277/2, 5271)

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umfasst die beiden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 5283/1 und 5277/3, den in Teilen ausgebauten Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 5276/2 (innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“), Teilflächen des bisherigen landwirtschaftlichen Wegs mit der Fl.Nr. 5277/2T und der begleitenden Grünfläche mit der Fl.Nr. 6787/3T sowie die Anbindung an den „Lochweg“ mit der Fl.Nr. 5271T.

Der Flächennutzungsplan wird in diesem begrenzten Bereich (Fl.Nrn 5277/3, 5283/1, 5276/2, 5277/2) im Parallelverfahren geändert.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Da sich der Standort faktisch in einem Außenbereich befindet, ist für die Bebauungsplanänderung ein qualifiziertes Regelverfahren erforderlich. Für die Überbauung besteht auf der Grundlage der Eingriffsregelung ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis. Dem Bebauungsplan werden außerhalb des Geltungsbereichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB Flächen für Maßnahmen zum

Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mit einem Umfang von 18.662 Wertpunkten verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

Dieser Wertpunkteumfang wird auf der Ausgleichsfläche A1 auf dem Flurstück Nr. 4930, Gemarkung durch folgende Maßnahmen sichergestellt:

- Umwandlung von Ackerfläche in ein mäßig extensiv genutztes Grünland (ca. 1.300 m²) mit fließendem Übergang in eine extensiv genutzte, gemischte Streuobstwiese (ca. 1.180 m²) mit einschüriger Mahd ab September und Abtransport des Mahdgutes.
- Anlage eines linearen, parallel zum westlich verlaufenden Feld-/Wirtschaftsweg, 4 m breiten Blühstreifens (ca. 380 m²) mit turnusmäßiger Neueinsaat (alle 2 Jahre).
- Anlage eines artenreichen Krautsaumes/ Staudenflur (ca. 610 m²); Mahd in 2-jährigem Turnus mit Abtransport des Mahdgutes.
- Alle Saatarbeiten sind nach der Saatbeetaufbereitung mit gebietsheimischen Saatgut auszuführen (UG 11 – Südwestdeutsches Bergland).
- Alle Mahdarbeiten sind abschnittsweise unter Ausschluss von Rotationsmähwerken durchzuführen.
- Pflanzung von 9 Hochstämmen als Baumreihe im Abstand von 10 m zueinander sowie Baumgruppen-/Einzelbaumpflanzung
- Pflanzung eines Gewässerbegleitgehölzes (2.135 m²) mit gebuchtetem Randbereich; Pflanzung im Verband mit Abstand von 1,5 m x 1,5 m.
- Alle Pflanzarbeiten (Gehölze) unter Verwendung von gebietseigenen Gehölzen, Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
- Es gelten die festgesetzten Mindestqualitäten für Gehölze gemäß Ziff. 11.8
- Die ordnungsgemäße und fachgerechte Herstellung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist durch geeignetes Fachpersonal zu betreuen (ökologische Baubegleitung).

4. Bauleitplanverfahren

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Katastrophenschutzes des Bayrischen Roten Kreuzes zu schaffen. Hierfür ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan mit einer Fläche von ca. 1 ha im Regelverfahren gem. EAG-Bau zu ändern und zu erweitern.

Da eine wie geplante Entwicklung auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht zulässig ist, ist die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nötig. Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch die Erarbeitung eines Umweltberichts gem. Anlage 1 zu § 2 BauGB durchgeführt (Anlage 2).

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Um den Entwicklungsgebot zu entsprechen ist die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

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).

5. Flächennutzungsplan

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderungen im betroffenen Planbereich, ist eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen.

Der Flächennutzungsplan stellt das hiervon betroffene Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

In Verbindung mit der v.g. korrespondierenden Bebauungsplanänderung, ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes mittels Darstellung von Sondergebiet "Rettungswache/Katastrophenschutz" gemäß § 11 BauNVO erforderlich (vgl. Anlage 6).

Im Einzelnen sind folgende Änderungen verbunden mit den Festsetzungen von folgenden zulässigen Nutzungen vorgesehen:

- Rettungswache
- bauliche Nutzungen und Anlagen für den Stützpunkt Katastrophenschutz (inkl. Schnelleinsatzgruppen, Wasserwacht, Verpflegungseinheit, Sonderbedarf Rettungsdienst)
- bauliche Nutzungen und Anlagen für soziale Dienstleistungen (Menüservice / Essen auf Rädern, Hausnotruf, Blutspendewesen, Freiwilligenagentur, Stützpunkt Bluttransporte (Medizinischer Transportdienst), Beratungsstellen)
- Sozialstation
- Räume für Verwaltungszwecke, Büroräume
- den o. g. Nutzungen zugeordnete:
 - Räume für Schulungen und Weiterbildungen
 - Personal- und Sozialräume
 - Lagerräume
 - Fahrzeug- und Waschhallen, (überdachte) Stellplätze/Garagen

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“.

6. 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 Stadtrat. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Stadtrat als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

- Anlage 1 - Beschlussvorschläge
- Anlage 10 - Schallimmissionsprognose
- Anlage 2 - Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 3 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 - BBP Planzeichnung
- Anlage 5 - FNP Begründung
- Anlage 6 - FNP Planzeichnung
- Anlage 7 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 8 - Geotechnischer Bericht
- Anlage 9 - Geotechnischer Bericht Anlagen