



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2022/128
Datum:	15.07.2022

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	28.07.2022	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 15.07.2022 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 15.07.2022 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 106 "conneKT" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord" und integriertem Grünordnungsplan sowie die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes; hier: Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022 eingegangenen Stellungnahmen werden im beigefügten Abwägungsvorschlag behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Der beigefügte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), der Planzeichnung (Anlage 2), den textlichen Festsetzungen (Anlage 3), der Begründung (Anlage 4) sowie der Entwurf zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung (Anlage 5) und Planzeichnung (Anlage 6), jeweils in der Fassung vom 21.06.2022, wird zugestimmt.
4. Der vorliegende Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT“ in der Fassung vom 21.06.2022 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT“ sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord" und integriertem Grünordnungsplan in der Fassung der 2. Änderung vom 31.01.2017 sowie die 44. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich ist die Absicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Fertigstellung der Nordtangente, BA IIIb, und damit die sichere Erschließung des Gewerbegebietes conneKT zu schaffen. Im Gegensatz zum letzten Entwurfsstand wurde die Planung des Kreisverkehrs im Rahmen der laufenden Bauleitplanung angepasst, sodass diese von dem nördlich gelegenen Hotelgelände ausreichend Abstand hält. Der Straßenverlauf sowie die Planung des Kreisverkehrs sind mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt.

Darüber hinaus wurden Ergänzungen vorgenommen, die sich im Zuge der voranschreitenden baulichen Erschließung des Gesamtareals ergeben haben, wie u.a. die Festsetzung von Flächen für die technische Infrastruktur (Trafostationen, Löschwasseranlagen), deren Lage und Ausmaße bisher noch nicht definiert waren. Bei anhaltender Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken und spezifische Nutzungsanforderungen sind zudem kleinere Anpassungen der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Dichte unter Beibehaltung der Grundzüge des städtebaulichen Konzepts notwendig.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren gem. EAG-Bau sowie die 44. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 19.11.2020 im Stadtrat gefasst. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 24.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2022 gebilligt und beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Aufgrund der Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der vorliegende Entwurf erarbeitet. Alle eingegangenen Hinweise / Anregungen und Bedenken wurden hierbei bewertet.

Insgesamt sind bei der Beteiligung 23 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Aus der Bevölkerung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Es gingen Anregungen zum Thema Ver- und Entsorgung, ÖPNV, Natur- und Artenschutz sowie zum Umgang mit Regenwasser und zur verkehrlichen Erschließung ein. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es keine wesentlichen Einreden gibt, die das Vorhaben in Frage stellen.

3. Lage

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung der Bebauungsplanes Nr. 106 „conneKT“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord" und integriertem Grünordnungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom 31.01.2017 sowie der 44. Flächennutzungsplanänderung betrifft die Grundstücke mit folgenden Fl.-Nrn. (siehe Anlage 2 – Planzeichnung):

6270/7-120; 6270/122-132; 5419/61 (T); 6780/3; 6780/6 (T); 7438/34 (T); 7438/35(T); 7438/36(T); 7438/3; 7437(T); 7472(T); 7476(T); 7475/1(T), 7475(T), 7485 (T);7486; 7487(T); 7485; 7471; 7488(T); 7489 (T); 7490; 7490/1; 7490;2 ;7491 (T); 7490/4 ;6646; 7490/3; 6822/4 (T); 7564; 7530(T); 7521 (T); 7534/1; 7534/2; 6780/6

4. Bauleitplanverfahren

Das Verfahren wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB begonnen. Im Rahmen der Beteiligung wurde das Verfahren ins Regelverfahren gem. EAG-Bau geändert. Der

Umweltbericht wurde ergänzt. Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch die Erarbeitung eines Umweltberichts gem. Anlage 1 zu § 2 BauGB durchgeführt (Punkt 6 der Begründung). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

5. Flächennutzungsplan

Die Änderungs- und Erweiterungsbereiche des Bebauungsplanes weichen in den Teilbereichen von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (Stand 41. Änderung, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 05.12.2015) ab: So sollen Bahnflächen sowie als landwirtschaftliche Nutzflächen gekennzeichnete Bereiche im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen einschließlich straßenbegleitender Grünflächen sowie Ausgleichsflächen bzw. gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

6. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT“ in der Fassung vom 21.06.2022 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord" und integriertem Grünordnungsplan in der Fassung der 2. Änderung vom 31.01.2017 sowie die 44. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich, entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1).

Mit der Zustimmung des Stadtrates wird der Bebauungsplanentwurf als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Unterlagen als Satzung fertiggestellt. Im Anschluss werden die Unterlagen zur Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB an die Regierung von Unterfranken gesendet. Danach erfolgt die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Genehmigung, damit tritt der Bebauungsplan in Kraft. Zudem erfolgt die Mitteilung der Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Anlagen:

- Anlage 1 - Abwägung der Stellungnahmen
- Anlage 2 - Planzeichnung
- Anlage 3 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 5 - Begründung FNP
- Anlage 6 - FNP