



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2024/206
<b>Datum:</b>	05.11.2024

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	14.11.2024	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 05.11.2024  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 05.11.2024  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Technologiepark conneKT Kitzingen"; hier: Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Technologiepark conneKT Kitzingen“ sowie die 59. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans vorzunehmen sowie die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## **Sachvortrag:**

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ ist die Absicht in einem Teilbereich des Plangebietes ein Ärztehaus in Verbindung mit einem Food Court und Einzelhandel zu errichten. Aufgrund der im Zusammenhang stehenden Nutzungen ist das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nur in einem Sondergebiet gem. § 11 BauGB möglich. Diese Nutzung stimmt demnach nicht mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes überein, welcher ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist. Daher ist der Bebauungsplan in diesem Teilbereich zu ändern. Ebenso ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes notwendig um die städtebauliche Ordnung weiterhin gewährleisten zu können.

Die Entwicklungsabsicht des Vorhabenträgers wurde bereits am 23.09.2024 im Beirat für Stadtentwicklung und Städtebauförderung vorgestellt und diskutiert. Der Beirat hat sich dabei einstimmig für das Vorhaben ausgesprochen.

Um die langfristige Daseinsversorgung der Stadt zu gewährleisten unterstützt die Stadt Kitzingen das Vorhaben mit der Aufstellung des Bebauungsplanes um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

### **2. Ziele und Zwecke**

Das Ärztehaus soll in Form eines Gesundheitszentrums in Verbindung mit weiteren Einrichtungen stehen (vgl. Anlage 3). Die weiteren Nutzungen ergänzen teilweise die medizinische Nutzung, werden jedoch durch zusätzliche Nutzungen wie beispielsweise Büronutzungen und Dienstleistungen, ein Drogeriemarkt, eine Tankstelle, ein kleiner Supermarkt, ein Fitnessstudio, eine Apotheke sowie Gastronomie in Form eines Food Courts ergänzt.

### **3. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ 2. Änderung. Der zu ändernde Teilbereich umfasst eine Größe von ca. 2,6 ha (vgl. Anlage 1 – Gebietsumgriff). Die Änderung betrifft die Flurstücke 6270/13, 6270/48, 6270/60, 6270/101, 6270/59 und 6270/15 T der Gemarkung Kitzingen (vgl. Anlage 2 – Lageplan).

### **4. Bauleitplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. EAG-Bau. Für den Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“, in seiner 2. Änderung.

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.

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

## **5. Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von Kitzingen stellt das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Die geplante Nutzung ist jedoch nur innerhalb eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO zulässig. Daher ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Dabei handelt es sich um die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes von Kitzingen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

## **6. Weiteres Vorgehen**

Nach dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich leitet die Verwaltung die nächsten Verfahrensschritte ein und führt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der notwendigen und betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch. Die Termine werden entsprechend bekannt gegeben.

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Gebietsumgriff

Anlage 2 - Lageplan

Anlage 3 - Übersichtsplan