

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Kitzingen

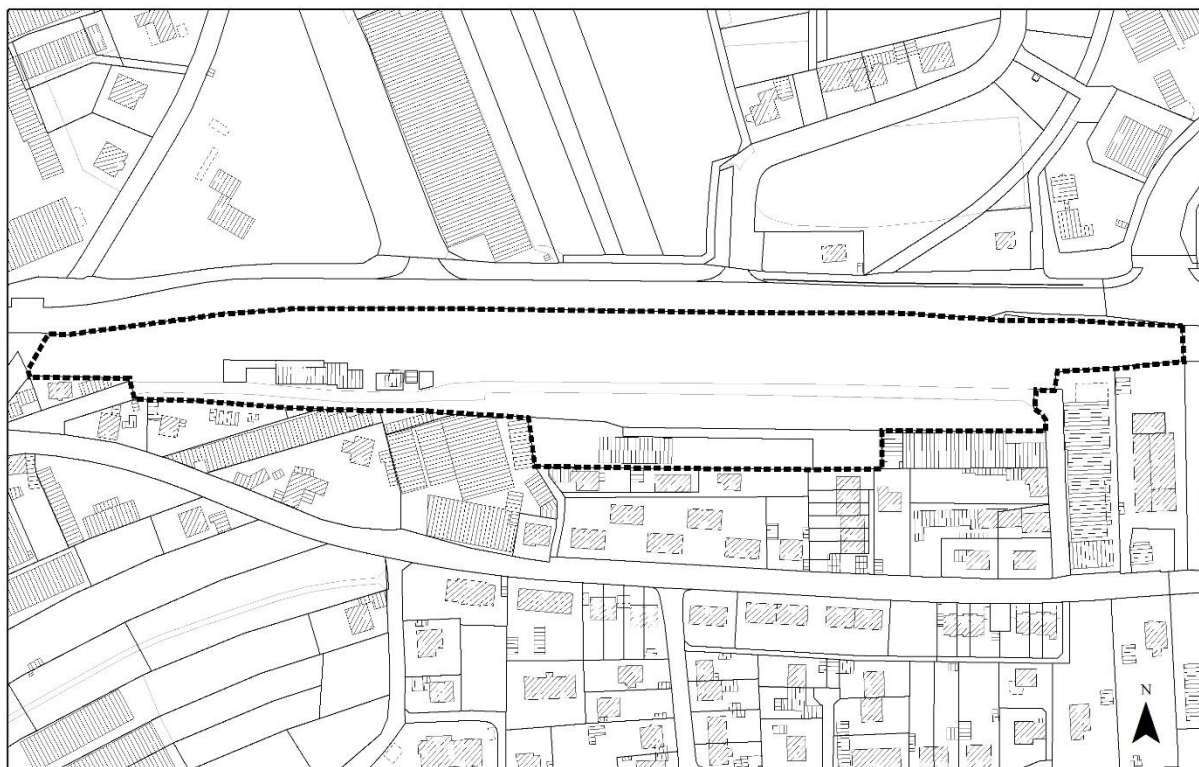
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ im Regelverfahren gemäß EAG - Bau mit 48. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich

- **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung vom 29.07.2021**
- **Anerkennung des Vorentwurfs in der Fassung vom 19.05.2022**
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 19.05.2022 gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 29.07.2021 in öffentlicher Sitzung auf Grund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ im Regelverfahren nach EAG – Bau aufzustellen.

Am 19.05.2022 hat der Stadtrat der Stadt Kitzingen in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ in der Fassung vom 19.05.2022 anerkannt und beschlossen, diesen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der ca. 29.900 m² große Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamten Grundstücke Fl. Nr. 6785, 6786, 6787, 6792, 6796 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 5419/3 der Gemarkung Kitzingen. Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches kann dem nachfolgenden Planausschnitt (maßstabslos) entnommen werden:



- a) **Aufstellungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“**

Anlass der Planung

Anlass der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ ist, nach der Stilllegung der Bahnlinie zwischen Kitzingen und Schweinfurt, dem Areal des ehemaligen Bahnhof Etwashausen eine neue Nutzung zuzuführen. Um eine geordnete Entwicklung des ca. 3 ha großen Areals zu gewährleisten, ist das Vorhaben nur mittels eines Bauleitplanverfahrens möglich. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe, wird hier eine städtebauliche Entwicklung als vorrangige Maßnahme der Innenentwicklung, durchgeführt.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es auf dem 3 ha großen Areal, ein attraktives, verdichtetes und grünes Wohnquartier zu schaffen. Dafür soll im Plangebiet Geschosswohnungsbau entstehen. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Insgesamt werden in der Planung rund 24 % an privaten und öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich festgesetzt. Um sich der umgebenden Bebauung anzunähern, erfolgt eine Staffelung der Gebäude. So sind angrenzend an die Nordtangente im westlichen Bereich auf 2/3 der Länge drei Geschosse plus Staffelgeschoss sowie im östlichen Bereich auf 1/3 der Länge vier Geschosse plus Staffelgeschoss zulässig.

Im Bereich des ehemaligen Bahnhofs wird zudem ein weiteres Baufenster mit max. drei Geschossen festgesetzt. Es ist geplant das historische Bahnhofsgebäude zu erhalten und für Gastronomie und Co-Working zu nutzen. Im Umfeld des Bahnhofs soll zudem ein Kinderspielfeld entstehen, der in Kombination mit den Grün- und Wegeflächen im Inneren des Quartiers ein attraktives Angebot für Familien sichert. Weiterhin werden gemäß Beschluss im Plangebiet Festsetzungen zu Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sowie zu Dachbegrünungen getroffen.

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.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

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

b) Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“

Erfordernis der Planung

Die Stadt Kitzingen besitzt einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan, der bereits mehrfach geändert wurde.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung im betroffenen Planbereich, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen. Der Flächennutzungsplan stellt das hiervon betroffene Plangebiet als Fläche für „Bahnanlagen“ und als „Mischgebiet“ dar. Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der FNP zu „Wohnbaufläche“ und „Gewerbefläche“ mit einem „Grünflächenanteil“ geändert. Auf eine separate Begründung zur Änderung des FNP wird verzichtet.

Hinweise: Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes werden hiermit nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet im Rahmen der öffentlichen Auslegung statt. Dabei wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Neue Gartenstadt Etwashausen“ inkl. textlichen Festsetzungen wird mit der Begründung, 48. Änderung Flächennutzungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 19.05.2022, Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.04.2022, saP in der Fassung von Juni 2021, Schallimmissionsprognose in der Fassung vom 26.04.2022, Sanierungsbericht Altlasten in der Fassung vom 23.11.2021 sowie dem Klimagutachten vom September 2021 für die Dauer eines Monats

von Dienstag 07.06.2022 bis einschließlich Freitag 08.07.2022 (Auslegungsfrist)

im Kitzinger Stadtbauamt, Eingangsbereich EG, Schulhof 2, 97318 Kitzingen

während der üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. (Hinweis: Die allgemeinen Dienstzeiten sind jeweils von Montag bis Freitag von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und zusätzlich am Donnerstag von 14:00 bis 17:00 Uhr. Während der aktuellen Pandemie kann es zu veränderten Öffnungszeiten kommen. Es besteht jedoch jederzeit die Gelegenheit einer Terminvereinbarung.)

Ergänzend zur öffentlichen Auslegung kann der Entwurf mit Begründung und den dazugehörigen Anlagen unter folgender Adresse im Internet heruntergeladen werden:
<https://www.stadt-kitzingen.de/stadtentwicklung-wirtschaft/plaene-satzungen/>

Während dieser Auslegungsfrist können beim Stadtbauamt Kitzingen, Sachgebiet Stadtplanung, Zi. 2.9, Schulhof 2, 97318 Kitzingen – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der vollen Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Stellungnahmen werden auf jeden Fall entgegengenommen, auch wenn Sie dieser Bitte nicht entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 6 BauGB über die Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Parallel mit der Auslegung findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Kitzingen, den 26.05.2022

Stefan Güntner, Oberbürgermeister