

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Kitzingen

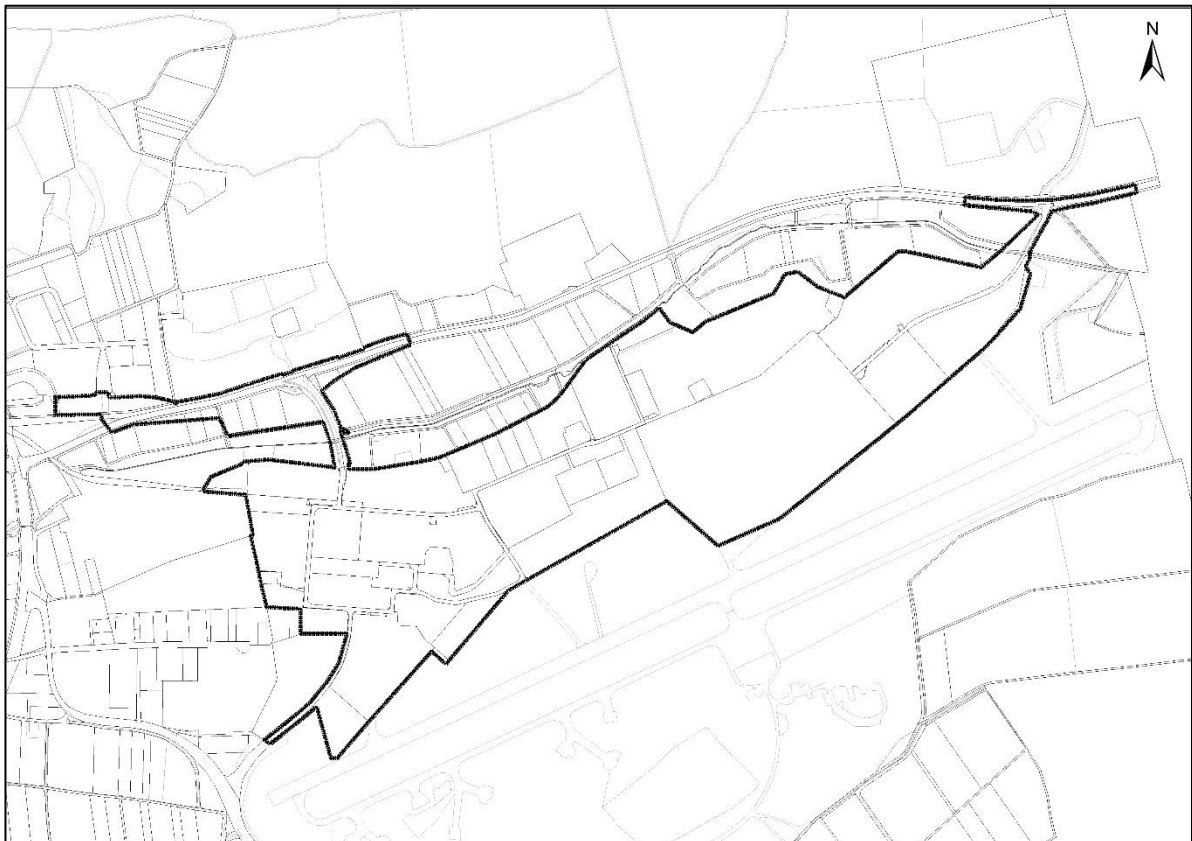
2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ im Regelverfahren gem. EAG-Bau mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord" und integriertem Grünordnungsplan in der Fassung der 2. Änderung vom 31.01.2017 sowie die 44. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich

- **Billigung des Entwurfs in der Fassung vom 24.03.2022**
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 24.03.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 24.03.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ in der Fassung der 2. Änderung gebilligt und beschlossen diesen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren gem. EAG-Bau sowie die 44. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung mit 1. 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 wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich und betrifft die Grundstücke mit folgenden Fl.-Nrn.:

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



Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplanänderung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Fertigstellung der Nordtangente und damit die sichere Erschließung des Gewerbegebietes conneKT. Darüber hinaus

werden 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, Löschwassieranlagen), 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.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst u.a. die nachfolgend stichpunktartig aufgeführten Punkte:

- ausnahmsweise Zulässigkeit Büronutzungen in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 6, Gle 7 und GEe 8, sofern sie dem jeweiligen Gewerbe- oder Industriebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Umwidmung der innerhalb des Technologieparks liegenden Flächen der ehemaligen Gleisanlagen und Anbindung an die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 4, GEe 2 und GEe 1 und das eingeschränkte Industriegebiete Gle 6 sowie an Versorgungs- und Grünflächen. Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst (vgl. Kap. 4.2 der Begründung)
- Ergänzende Aufnahme von Flächen der technischen Infrastruktur für die Versorgung mit Strom (Trafostationen) und die Bereitstellung von ausreichenden Löschwasservorräten, um die Anforderungen des Brandschutzes im Plangebiet erfüllen zu können
- Zur fachgerechten Behandlung und Beseitigung des Niederschlagswassers der Nordtangente BA IIIb sind Flächen für Regenrückhaltebecken südlich der Fahrbahn vorgesehen. Es ist beabsichtigt, das gesamte Niederschlagswasser der Nordtangente BA IIIb über ein Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Klärbecken zurückzuhalten und vorgereinigt und in den Bimbach einzuleiten.
- abweichend nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 200 m (bisher 150 m) zugelassen (textliche Festsetzung 3.4, abweichende Bauweise a3) im GEe 8 und GEe 9
- die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im GEe 8 und GEe 9 von 0,65 auf 0,7 erhöht

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wurde 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. Die Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegen vor:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen – Ausgleichsflächen, Eingriffsregelung, Artenschutz, Gewässer-, Grund- und Hochwasserschutz
- Landratsamt Kitzingen – Ausgleichsflächen, Eingriffsregelung, Immissionsschutz, Gewässer-, Grund-, Boden- und Hochwasserschutz
- Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde, Regierung von Unterfranken, vom 13.01.2021 und des Regionalen Planungsverbandes vom 15.01.2021, mit Hinweisen auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden regionalen Grünzug Etwashausen und die diesbezüglichen Ziele des 7.1.4 LEP Bayern und B II.2.2 des Regionalplans der Region Würzburg
- Staatliche Bauamt – Immissionsschutz
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg – Gewässer-, Grund- und Hochwasserschutz, Altlasten

Folgende Arten wesentlicher umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Fläche und Kultur- und Sachgüter inkl. Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, Nachweis naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 und TA Lärm zum BPlan Nr. 104, 1. Änderung, 28.07.2017 (ifB Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik)
- Vorkartierung Zauneidechse und Hinweise auf Untersuchungsprogramm 2022, 16.02.2022 (FABION GbR)
- Ermittlung zulässiger Geräuschkontingente, Schallimmissionsprognose zur Aufstellung des BPlans Nr. 106, 28.11.2014 (Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG)

Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ (inkl. Planzeichnung mit Grünordnungsplan, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, Begründung mit Grünordnungsplan, Planzeichnung Flächennutzungsplan und Begründung Flächennutzungsplan) jeweils in der Fassung vom 24.03.2022 für die Dauer eines Monats

vom Montag 11.04.2022 bis einschließlich Freitag 13.05.2022 (Auslegungsfrist)

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

während der üblichen Dienststunden (Hinweis: Die allgemeinen Dienstzeiten sind jeweils von Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12 Uhr, Donnerstag von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr) öffentlich ausgelegt.

Hinweis: Im Zuge der aktuellen Pandemie kann es zu Abweichungen der Öffnungszeiten kommen. Eine Terminvereinbarung zur Einsicht ist jederzeit möglich. Dabei besteht die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu informieren. Beachten Sie bitte, dass das Bauamt während gesetzlicher Feiertage geschlossen ist. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Ergänzend zur öffentlichen Auslegung kann der Entwurf mit der Begründung und den dazugehörigen Anlagen in der Fassung vom 24.03.2022 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. 2.8, im Schulhof 2, 97318 Kitzingen – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – 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 auf Grund von § 4a Abs. 6 BauGB über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S.1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gem. § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB statt.

Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Kitzingen, den 30.03.2022

gez.
Stefan Güntner, Oberbürgermeister