

Teil C



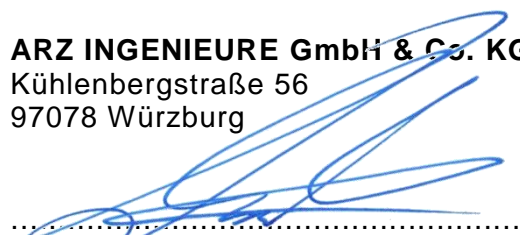
Stadt Kitzingen (Landkreis Kitzingen)

Begründung zur 59. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Kitzingen

Aufgestellt:

Würzburg, den 14.11.2024
geändert:
red. geändert:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg


.....
(Unterschrift)

INHALTSVERZEICHNIS

A)	Anlass und Zweck der Planung	3
B)	Stand der Bauleitplanung	4
C)	Bestandsanalyse	5
	1. Lage im Raum	5
	2. Demographie	6
	3. Bedarf	7
	4. Natur und Landschaft	8
	5. Siedlungsstruktur	9
	5.1 Allgemein	9
	5.2 Infrastruktur	9
D)	Planung	10
	1. Ausgangsüberlegungen	10
	2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	11
	3. Siedlungsentwicklung	12
	4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
	5. Neuausweisung	13
E)	Durchführung des Verfahrens	14
	1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	14
	2. Aufstellungsbeschluss	14
	3. Beteiligung der Bürger	14
	4. Auslegung	15
	5. Feststellungsbeschluss	15
	6. Genehmigungsvermerk	15
	7. Bekanntmachung der Genehmigung	16
	8. Unterrichtung	16
	Anlage 1: Liste der Träger öffentlicher Belange	17

A) Anlass und Zweck der Planung

Für die Stadt Kitzingen besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 15.03.2004. Dieser wurde durch zahlreiche Änderungen fortgeschrieben.

Im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Kitzingen in Zusammenarbeit mit einem Investor ein als gewerbliche Baufläche dargestelltes Areal als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO darzustellen.

In der aktuell rechtskräftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes sind alle für die Entwicklung der Stadt maßgeblichen Prognosen und Nachweise im Rahmen einer Raum- und Strukturanalyse geführt worden. An den Zielsetzungen der damaligen Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen.

Im Zuge der geplanten 59. Änderung beabsichtigt die Stadt Kitzingen in Zusammenarbeit mit dem Investor blumquadrat GmbH ein konkretes Vorhaben umzusetzen. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist es erforderlich, die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen anzupassen.

Ziel der 59. Flächennutzungsplanänderung ist es, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Im Zuge der 59. Änderung des Flächennutzungsplans findet parallel die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ statt.

Der Geltungsbereich der 59. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurnummern 6270/13, 6270/48, 6270/59, 6270/60, 6270/81 und, 6270/101 der Gemarkung Kitzingen.

Die Gesamtfläche der Änderung beträgt ca. 2,61 ha.
Der Geltungsbereich grenzt im Norden an Flächen für die Land- und Forstwirtschaft an. Im Osten, Süden und Westen grenzen bestehende gewerbliche Bauflächen an.

Die vorliegende 59. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur die relevanten Planausschnitte aus dem gesamten Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen.

B) Stand der Bauleitplanung

Innerhalb des Stadtgebietes besteht eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne, deren Umgriff in die jeweiligen Änderungen des Flächennutzungsplanes eingeflossen ist.

C) Bestandsanalyse

1. Lage im Raum

Die Stadt Kitzingen liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern. Laut Raumstrukturkarte ist Kitzingen ein Mittelzentrum.

Kitzingen liegt nordöstlich des nächsten Mittelzentrums Ochsenfurt (die Entfernung nach Ochsenfurt beträgt ca. 15 km), südlich des Mittelzentrums Volkach (die Entfernung nach Volkach beträgt ca. 17 km) und südöstlich des Regionalzentrums Würzburg (die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 20 km).

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 8 gut und schnell erreichbar.

Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 3 Frankfurt – Würzburg, beträgt über die Anschlussstelle Kitzingen/Schwarzach ca. 6 km. Die Anbindung an die Bundesautobahn BAB A 7 Fulda - Würzburg beträgt über die Anschlussstelle Kitzingen ca. 6 km.

Die nächste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Buslinienverbindung oder die Bahnhaltestelle der Deutschen Bahn.

2. Demographie

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Kitzingen (gemäß Statistik kommunal 2021 und Demographie-Spiegel für Bayern, vom Bayerischen Landesamt für Statistik):

2012	20.405 Einwohner
2013	20.449 Einwohner
2014	20.474 Einwohner
2015	20.756 Einwohner
2016	20.892 Einwohner
2017	21.346 Einwohner
2018	21.704 Einwohner
2019	21.940 Einwohner
2020	22.100 Einwohner
2021	22.141 Einwohner
2022	22.200 Einwohner (Prognose)
2023	22.300 Einwohner (Prognose)
2024	22.300 Einwohner (Prognose)

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für den Landkreis Kitzingen bis ins Jahr 2042 einen Bevölkerungszuwachs um rund 3,5 %.



Bayerisches Landesamt für Statistik

3. Bedarf

Die 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen sowie die parallel geführte 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ wird aufgrund eines konkreten Vorhabens eines Investors erforderlich.

Hinsichtlich der Planung und Umsetzung befindet sich der Investor bereits seit geraumer Zeit in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen. Im Rahmen der geplanten Maßnahme soll eine Nachverdichtung der bestehenden gewerblichen Baufläche stattfinden. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen ist nun die Änderung einer bestehenden gewerblichen Baufläche zu einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufscenter“ erforderlich.

4. Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich berührt keine als Biotop oder Naturschutzgebiet kartierten Flächen.

Die im Plangebiet vorhandenen relevanten Gehölzstrukturen sollen weitestgehend erhalten werden.

5. Siedlungsstruktur

5.1 Allgemein

Die Siedlungsstruktur wird durch die 59. Änderung insoweit beeinflusst, dass anstelle der bislang vorgesehenen Flächen für gewerbliche Baufläche nunmehr Sondergebietsflächen gemäß § 11 BauNVO dargestellt werden.

5.2 Infrastruktur

Das geplante Sondergebiet liegt im Nordosten der Ortslage Kitzingen.

Die Ortslage Kitzingen besitzt eine Eigenwasserversorgung.
Das geplante Sondergebiet wird aktuell bereits versorgt.

Die Stadt ist ordnungsgemäß an das Klärwerk Kitzingen angeschlossen.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Kitzingen.

Die Anbindung des Projektareals erfolgt über die bestehenden örtlichen Straßen „ConneKT“ und ConneKT N“ die das Gebiet an den überörtlichen Verkehr anbinden.

D) Planung

1. Ausgangsüberlegungen

Die Darstellung des sonstigen Sondergebiets begründet sich im Wesentlichen auf die Initiative der Stadt Kitzingen in Zusammenarbeit mit der blumquadrat GmbH ortsnah Flächen zur Nahversorgung sowie für überregional relevante Fachmärkte schaffen zu wollen.

Die in der vorliegenden 59. Änderung des Flächennutzungsplanes umgewidmete Fläche für ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO war bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der parallelen Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ ist es erforderlich, den rechtskräftigen Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen anzupassen.

Neben großflächigen Einzelhandelsflächen, unter anderem für den Fachhandel, soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Tankstelle, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Gaststätten, o. ä. errichtet werden. Die Zulässigkeit der Nutzungen ist auf Ebene der parallel laufenden Bebauungsplanänderung detaillierter beschrieben und festgesetzt.

Dabei werden die wesentlichen Grundzüge des derzeit gültigen Flächennutzungsplans weiterhin beibehalten.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung. Das Areal wird aktuell bereits gewerblich genutzt. Dem Gebot der Innenentwicklung wird somit Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Art der Nutzung bietet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet grundsätzlich flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten als die normativ weitergehend vorgezeichneten Flächen für Gewerbe, da mehr Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung der Fläche bestehen. Hierbei ist insbesondere der geplante großflächige Einzelhandel relevant, da dieser in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO nicht zulässig ist.

2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.06.2023) sowie im Regionalplan Würzburg (Stand 27.10.2023) liegt die Stadt Kitzingen als ein Mittelzentrum in einer Kreisregion des Regionalzentrums Würzburg im ländlichen Teilraum, „dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

3. Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Kitzingen ist von der Änderung im Flächennutzungsplan insofern betroffen, dass die bereits bestehende gewerbliche Nutzung erweitert wird und somit ein sonstiges Sondergebiet entsteht, welches von bestehenden Gewerbegebieten umgrenzt ist.

4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Vorhabensträger hat das Planungsgebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Wasserwirtschaftliche Belange

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planänderung nicht tangiert. Der Geltungsbereich grenzt an das Überschwemmungsgebiet des Bimbachs.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht, wie z. B. Biotope, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete werden von der Planänderung nicht berührt.

5. Neuausweisung

Der geplante Umgriff wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO dargestellt.

Erweiterungsfläche	Sondergebiet	Gesamtgröße:	SO 2,61 ha
Flur-Nr.:	6270/13, 6270/48, 6270/59, 6270/60, 6270/81, 6270/101, sowie Teilflächen der Flurnummern 6270/15 der Gemarkung Kitzingen		
Aktuelle Nutzung:	Gewerbegebiet		
Angrenzende Nutzungen:	Gewerbegebiete, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft		
Bisherige Ausweisung im FNP:	Gewerbliche Baufläche		
Vorgeschlagene neue Ausweisung:	sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO		
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	ca. 1		
<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>		<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>	
Sondergebietsfläche, Erschließung vorhanden		Größtenteils Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	
<u>Zu erwartender Eingriff:</u>		<u>Ausgleich:</u>	
Umnutzung bereits versiegelter Flächen, geringfügiger Verlust von Flächen mit Gehölzbestand		-	-

E) Durchführung des Verfahrens

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt werden, können der beigefügten Liste im Anhang zur Begründung entnommen werden.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Kitzingen hat in der Sitzung am 14.11.2024 die Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde am 23.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund waren die Unterlagen zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 14.11.2024 in der Zeit vom 25.11.2024 bis 07.01.2025 auf der Internetseite der Stadt Kitzingen sowie über die Verknüpfung des Zentralen Landesportals Bayern einsehbar. Zudem bestand die Möglichkeit die Unterlagen in den Räumen der Stadt Kitzingen, Kaiserstraße 13/15, 97318 Kitzingen, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 22.11.2024 in der Zeit vom 25.11.2024 bis 07.01.2025.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat im Anschluss bewertet und abgewogen.

4. Auslegung

Entwurf und Begründung der 59. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____._____ waren gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ auf der Internetseite der Stadt Kitzingen sowie über die Verknüpfung des Zentralen Landesportal Bayern einsehbar. Zudem bestand die Möglichkeit die Unterlagen in den Amtsräumen der Stadt Kitzingen öffentlich einzusehen.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat im Anschluss bewertet und abgewogen.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom _____._____.

5. Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom _____._____ die 59. Änderung des Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB festgestellt.

6. Genehmigungsvermerk

Das Landratsamt Kitzingen hat mit Bescheid vom _____._____ die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom _____._____, red. geändert _____._____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

7. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung für die 59. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am _____._____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wird die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.
Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

8. Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften und Normen, o. ä. auf die im Bauleitplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Stadt Kitzingen auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen, den

.....
Stefan Güntner, Oberbürgermeister

Anlage 1:

Liste der Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
2	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen
4	Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
6	Bayernwerk Netz GmbH
7	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
10	DB Services Immobilien GmbH, NL München
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, FRef PTI
12	Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
13	Fernwasserversorgung Franken
14	Freiwillige Feuerwehr Kitzingen, Herrn Stadtbrandinspektor Gimperlein
15	Gasversorgung Unterfranken GmbH
16	Gemeinde Großlangheim
17	Gemeinde Schwarzach, Gemeinde Hörblach
18	Handwerkskammer für Unterfranken
19	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
20	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (in Kitzingen)
21	Landratsamt Kitzingen, SG Stadtplanung, (Beteiligt die entsprechenden Sachgebiete im LRA Kitzingen)
	Landratsamt Kitzingen, Naturschutzrecht
	Landratsamt Kitzingen, Wasserrecht und Abwasserabgabe
	Landratsamt Kitzingen, Technischer Umweltschutz
	Landratsamt Kitzingen, Gesundheitsamt
	Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat
22	Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
23	N-Energie
24	PLEdoc GmbH
25	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
26	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
27	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde

28	Regionaler Planungsverband, Region Würzburg
29	Staatliches Bauamt Würzburg, Fachbereich Straßenbau, Abt. S3
30	Stadt Dettelbach
31	Stadt Kitzingen, SG 61 Stadtplanung // Verteiler für Sachgebiete der Stadt Kitzingen
32	Stadt Mainbernheim
33	Stadt Ochsenfurt
34	Stadtheimatpfleger, Dr. Harald Knobling
35	VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee
36	VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
37	VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
38	VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
39	VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
40	VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim
41	VG Marktbreit, Stadt Marktsteft
42	Vodafone Kabel Deutschland
43	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
44	BIL ABFRAGE
45	Deutscher Alpenverein e.V.
46	Landesfischereiverband Bayern e.V.
47	Landesjagdverband Bayern e.V.
48	Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V.
49	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V.
50	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
51	Verein zum Schutz der Bergwelt
52	Wanderverband Bayern
53	Verein Wildes Bayern e. V. –Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern