

Teil C



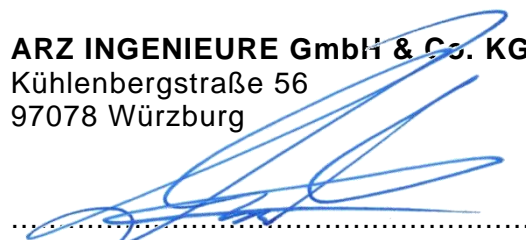
Stadt Kitzingen
(Landkreis Kitzingen)

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 14.11.2024
geändert:
red. geändert:


.....
(Unterschrift)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Bedarfsnachweis	5
3.1	Allgemein	5
3.2	Bevölkerungsentwicklung	6
3.3	Gewerbebedarf	7
3.4	Fazit	7
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
4.1	Allgemein	8
4.2	Landesplanerische Ziele	10
4.3	Landschaftsplan	10
4.4	Bebauungsplan	10
4.4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)	10
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)	12
4.4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)	12
4.4.4	Gestaltung	13
4.4.5	Einfriedungen	14
4.4.6	Werbeanlagen	14
4.4.7	Behandlung von Niederschlagswasser	15
4.4.8	Immissionen	15
4.4.9	Ausschluss von der Genehmigungsfreistellung	16
5.	Größe des Baugebietes	17
6.	Natur und Landschaft, Artenschutz, Grünordnung	18
6.1	Natur und Landschaft	18
6.2	Artenschutz	18
6.3	Grünordnung	18
7.	Fremdleitungen	19
8.	Erschließung	20
8.1	Straßen und Wege	20
8.2	Kanalisation	20
8.3	Wasserversorgung	20
8.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	20
8.5	Fernmeldeanlagen	21
8.6	Abfallentsorgung	21
9.	Bodenordnende Maßnahmen	22
10.	Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	23
11.	Bodendenkmäler	24
12.	Weitere Hinweise	25
12.1	Landwirtschaftliche Immissionen	25
12.2	Altlasten	25
12.3	Kampfmittel	25
12.4	Bergrechtliche Belange	25
12.5	Unterrichtung	26
	Anlage 1: Liste der Träger öffentlicher Belange	27

1. Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Technologiepark conneKT Kitzingen“ ist die Absicht in einem Teilbereich des Plangebietes ein Gesundheitszentrum mit Ärztehaus sowie 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. 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.

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 ebenfalls ca. 6 km.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, wird parallel zur Bebauungsplanänderung auch die 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 conneKT Technologiepark Kitzingen“ umfasst die Flurnummern 6270/13, 6270/48, 6270/59, 6270/60, 6270/81, 6270/101, sowie Teilflächen der Flurnummer 6270/15 der Gemarkung Kitzingen.

Die Fläche im Geltungsbereich für die geplante gewerbliche Nutzung befindet sich im Besitz des Investors.

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 196,00 m ü. NHN bis zu ca. 197,00 m ü. NHN.

Das Gelände, welches als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen wird, stellt aktuell ein genutztes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dar. Dieses hat sich aus einer Konversionsfläche entwickelt.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an Flächen für die Land- und Forstwirtschaft an. Im Osten, Süden und Westen grenzen bestehende Gewerbegebiete an.

Der zur Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 2,69 ha und ist nach § 11 BauNVO überwiegend als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.

3. Bedarfsnachweis

3.1 Allgemein

Bei der Stadt Kitzingen handelt es sich raumordnerisch um ein Mittelzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung im Hinblick auf die Lage als Gewerbestandort weist die Stadt Kitzingen Qualitäten des Verdichtungsraumes des Regionalzentrums Würzburg auf.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Gewerbestandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen.

Mit der Lage an den Bundesautobahnen A 3 und A 7 sowie den Bundesstraßen B 8 ist Kitzingen verkehrlich hervorragend angebunden.

Das Erfordernis der Ausweisung 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 über-regional relevante Fachmärkte schaffen zu wollen.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

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 von rund 3,5 %.



Bayerisches Landesamt für Statistik

3.3 Gewerbebedarf

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

3.4 Fazit

Bei dem Bauleitverfahren handelt es sich um ein konkretes Vorhaben bei dem bestehende versiegelte und bebaute Flächen nachverdichtet werden. Der Prämisse des Flächensparens sowie der Innen- vor Außenentwicklung wird somit Rechnung getragen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Allgemein

Die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufscenter“ aus dem Umgriff der Bebauungsplanänderung ist in der parallel laufenden 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen ebenfalls als solche dargestellt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet zusätzlich Verkehrsflächen, sodass die Größe der Geltungsbereiche leicht divergiert.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses kann erst erfolgen, nachdem die 59. Änderung des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangt hat. Den Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Der Stadtrat Kitzingen hat in seiner Sitzung am 14.11.2024 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ gefasst. In der gleichen Sitzung wurde die frühzeitige Beteiligung beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 23.11.2024.

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 3. Änderung des Bebauungsplans 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.

Entwurf und Begründung der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____.____._____ waren gemäß § 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 _____.____._____.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

4.2 Landesplanerische Ziele

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.

4.3 Landschaftsplan

Für die Stadt Kitzingen liegt ein Landschaftsplan vor.

4.4 Bebauungsplan

Das geplante Areal liegt im Nordosten der Ortslage Kitzingen. Es ist aktuell als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB ausgewiesen und soll nun im Rahmen der Änderung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB festgesetzt werden.

4.4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Änderungsfläche von ca. 2,69 ha.

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufscenter“.

Zulässig sind insbesondere folgende Nutzungen sowie die Errichtung folgender Anlagen:

- Großflächiger Einzelhandel, auch Fachhandel
- Gaststätten (Fast-Food-Restaurant, Imbiss, (Mittags-) Restaurant, o. ä)
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Physiotherapeut
- Arztpraxen
- Tankstellen einschließlich Verkaufsfläche, Waschanlagen, Reifendruckmessstellen, Staubsauerstationen, Preisauszeichnungsmasten, usw.
- Einzelhandel
- Apotheke
- Sanitätshaus
- Drogerie
- Getränkemarkt
- Supermarkt
- Bäcker, Café, Eisdiele
- Fitnessstudio
- Gebäude und Räume für Tagungen, Seminare, Ausstellungen, Messen, Veranstaltungen (Vorträge, Musik, etc.), Feiern/ Hochzeiten
- Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Sanitärräume
- Parkhäuser und Parkplatzanlagen
- Überdachungen jeglicher Art (bspw. für Parkanlagen)
- Ladestationen für Elektromobile
- Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
- Trafos und andere technische Geräte
- Werbeanlagen
- Einkaufswagenboxen
- Nebenanlagen

Nicht zugelassen sind gewerbliche Spiel- und Vergnügungsstätten.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen, Stand 01/2023, ist hierbei zu berücksichtigen.

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.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,80 festgesetzt.

Die Höchstgrenze der Geschossflächenzahl wird auf maximal 2,4 festgesetzt.

Die max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf 17,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Technische Einrichtungen wie z. B. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie untergeordnete Bauteile dürfen die maximale Gesamthöhe um maximal 3,00 m überschreiten. Technische Anlagen, die den Baukörper in der Höhe überragen, sind von der Fassade mindestens 3,00 m zurückzusetzen

Die festgesetzten maximal zulässigen Werte sind an die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne angelehnt. Die Erhöhung der Geschoss- und Grundflächenzahl dient der Umsetzung des geplanten Vorhabens der blumquadrat GmbH.

4.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind bis zu einer Länge von 165,00 m zulässig.

Die Tiefe der Abstandsfläche im SO beträgt 0,2 H, mindestens jedoch 3,00 m (analog zu Gewerbe- und Industriegebieten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO).

Die maximal zulässige Gesamtlänge baulicher Anlagen wurde zur Realisierung der geplanten Nutzungen gegenüber dem Urplan entsprechend erhöht.

4.4.4 Gestaltung

Dächer

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 8° oder als Tonnendächer auszuführen. Darüber hinaus sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 50° zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen sind zulässig. Davon ausgehende, die benachbarten Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

Materialien und Farben

Als Dacheindeckung sind Ziegel, Metall oder Kunststoff (z.B. Foliendach, beschichtetes Metall) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig. Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist eine extensive Begrünung zulässig.

Nebenanlagen

Für Nebenanlagen gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

Nebenanlagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig. Nebenanlagen (Mülleinhausung, Trafogebäude, Werbeanlagen, haustechnische Einrichtungen, E-Ladesäulen, etc.) sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Festsetzung entsprechen der Vorgaben im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung und dienen der städtebaulichen Integration.

4.4.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.

Bei neuen Einfriedungen ist für Kleintiere in einem Abstand von max. 5,00 m ein sockelfreier Durchlass von min. 15 x 15 cm herzustellen.

Die privaten Baugrundstücke sind in einem Abstand von 0,80 m zum Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche von baulichen Anlagen oder einer Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

Die Zulässigkeit von Einfriedungen ergibt sich aufgrund des Erfordernis zur Gewährleistung der Sicherheit der Anlage.

4.4.6 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, sofern deren Hinweischarakter im Vordergrund steht und auf eine einheitliche Gestaltung geachtet wird.
- Werbeanlagen dürfen die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Die Verwendung der Farben von Firmenlogos ist für Werbeanlagen zulässig.

Die beabsichtigten Werbeanlagen sind als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar darzustellen und beizulegen.

Mit der Zulässigkeit von Werbeanlagen soll ein Auftreten der Grundstücksbesitzer nach Außen ermöglicht werden. Zum einen sollen die Werbeanlagen die entsprechende Nutzung bewerben aber auch Interessierte über die Nutzung der Fläche informieren. Eine störende Außenwirkung soll mit den Festsetzungen verhindert werden.

4.4.7 Behandlung von Niederschlagswasser

Mindestens 10% des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen, das auf den Baugrundstücken anfällt, ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und in geeigneter Weise zu bewirtschaften.

Das übrige, auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist in die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Die entsprechende Festsetzung zur Behandlung von Niederschlagswasser stammt aus der vorhergehenden 2. Änderung des Bebauungsplans und entspricht der damaligen Abstimmung zwischen den entsprechenden Behörden.

4.4.8 Immissionen

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Geräuschkontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten (siehe auch Planzeichnung):

Geräuschkontingente tags und nachts in dB(A)	
L_{EK} tags	L_{EK} nachts
61	46

Da die Lärmschutzbelange nicht abschließend im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden können, erfolgt ein Konflikttransfer ins Einzelbaugenehmigungsverfahren. Um dies zu ermöglichen, wird vorliegend durch örtliche Bauvorschrift im Sinne von Art. 81 Abs. 2 BauGB, die Genehmigungsfreistellung für alle innerhalb des Geltungsbereiches zulässigen Bauvorhaben ausgeschlossen, um im Zuge der Baueingabe die durch die Bebauungsplanung geregelten Anforderungen an den Schallimmissionsschutz einer fachlichen Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde unterziehen zu können (hier z.B. lärmorientierte Grundrissgestaltung, Luftschalldämmung der Außenbauteile, Lüftungskonzept, Einhaltung Emissionskontingente).

Die erforderlichen Nachweise sind in diesem Rahmen vorzulegen.

4.4.9 Ausschluss von der Genehmigungsfreistellung

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Bauvorhaben sind von der Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) ausgenommen und sind einem Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 und 60 BayBO) zu unterziehen.

Da die Lärmschutzbelange nicht abschließend im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden können, erfolgt ein Konflikttransfer ins Einzelbaugenehmigungsverfahren.

5. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Änderungsbereich vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 2,69 ha	= 100,0 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,08 ha	= 3,0 %
./. Nettobaufläche:	ca. 2,61 ha	= 97,0 %

6. Natur und Landschaft, Artenschutz, Grünordnung

6.1 Natur und Landschaft

6.2 Artenschutz

6.3 Grünordnung

7. Fremdleitungen

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung der geplanten Vorhaben sind die vorhandenen Leitungen zu beachten.

8. Erschließung

Die interne Erschließungsplanung für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind bei Bedarf rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Die Technischen Regeln „Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr“ sind zu beachten.

8.1 Straßen und Wege

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

8.2 Kanalisation

Das Stadtgebiet Kitzingen ist ordnungsgemäß an das Klärwerk Kitzingen angeschlossen.

8.3 Wasserversorgung

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

8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Der zuständige Versorgungsträger ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

8.5 Fernmeldeanlagen

Die Planung und der Bau der gesamten Telekommunikationsinfrastruktur liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14 Würzburg, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg.

Die Deutsche Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

8.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Kitzingen geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Kitzingen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Investors blumquadrat GmbH.

10. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

11. Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung sind keine Denkmalverdachtsflächen vorhanden dennoch gilt:

Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)

(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

12. Weitere Hinweise

12.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Immissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Gebiet auswirken könnten, sind zu dulden.

12.2 Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

12.3 Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ sind Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Auch ohne entsprechende sicherheitsrechtliche Anordnung sind bei jeglichem Eingriff in die Bodenflächen vorab oder baubegleitend Kampfmitteluntersuchungen durchzuführen.

12.4 Bergrechtliche Belange

Der gesamte Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ liegt im Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole. Jegliche Bohrungen sind nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.

Aufgrund des früheren Kalksteinabbaus im Bereich des Planungsgebietes muss mit dem Vorhandensein von Grubenbauen gerechnet werden. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen. Der mögliche Altbergbau ist bei den Baugrunduntersuchungen zu berücksichtigen

12.5 Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften und Normen o. ä., auf die im Bebauungsplan 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