



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2022/053
<b>Datum:</b>	14.03.2022

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	24.03.2022	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 14.03.2022  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.03.2022  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 106 "Technologiepark conneKT" Kitzingen mit 44. Änderung des Flächennutzungsplanes; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106, „Technologiepark conneKT“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), zeichnerischem Teil (Anlage 4), den textlichen Festsetzungen (Anlage 3), der Begründung inkl. Umweltbericht (Anlage 2) sowie den dazugehörigen Anlagen (Schallimmissionsprognose; Anlage 7) und dem Entwurf zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes inkl. Begründung (Anlage 5 und 6) jeweils in der Fassung vom 24.03.2022 wird gebilligt.
3. Der gebilligte Planentwurf wird im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

## Sachvortrag:

### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „Technologiepark conneKT“ Kitzingen ist die Konkretisierung der Planung des letzten Bauabschnitts der Nordtangente (Bauabschnitt IIIb), der die Anbindung an die Staatsstraße St 2272 nach Osten in Richtung Großlangheim / Wiesentheid und den Neubau des Kreisverkehrs im Bereich der Zufahrt Nord des Technologieparks conneKT umfasst. Bereits in der Stadtratssitzung am 19.11.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 106 „Technologiepark conneKT“ Kitzingen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.12.2020 in der Kitzinger. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10.12.2020 bis einschließlich 18.01.2021.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 28 Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein, von denen in 15 Schreiben mitgeteilt wurde, dass keine Einwände vorliegen und keine Anregungen vorgebracht werden (Anlage 2). In 13 Schreiben wurden Anregungen zu Änderungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin ging eine Stellungnahme seitens der Beteiligung der Öffentlichkeit ein. Die Stellungnahme enthielt Einwendungen gegen die Planung.

Die Einwendung richtete sich im Wesentlichen gegen die Stellung des Kreisverkehrs und auch gegen die Art des Verfahrens. Die Lage des Kreisverkehrs wurde hinsichtlich der abgestimmten Planung geändert, sodass diese nun wieder vom Sondergebiet für Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel wegrückt. Hinsichtlich der Planungen wurde in Frage gestellt ob das Verfahren gem. § 13 BauGB das richtige sei. Gem. § 13 BauGB dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, da dies nicht komplett ausgeschlossen werden konnte, wird das Verfahren im Regelverfahren gem. EAG weitergeführt.

Zusammenfassend gingen Hinweise zu den Themen Entwässerung, Bepflanzungen, Emissionen, Artenschutz, Umweltprüfung, Ausgleichsflächen und dem Verfahren ein. Um den Einwendungen gerecht zu werden, wurden diesbezüglich Änderungen im Verfahren vorgenommen. Daher kann nun davon ausgegangen werden, dass das Verfahren nicht wesentlich in Frage gestellt wird.

Aufgrund verfahrenstechnischer Ursachen wird das Verfahren nun im Regelverfahren gem. EAG durchgeführt. Daher wird nun der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen im Parallelverfahren geändert. Weiterhin wurde ein Umweltbericht (Abschnitt 6 der Begründung; Anlage 2) erarbeitet.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Realisierung des Bauabschnittes IIIb der Nordtangente zu schaffen, wird die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ erforderlich. Aufgrund von Überschneidungen der geplanten Trassenführung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord" wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 im Westen und Norden um die betroffenen Teilflächen erweitert (vgl. Anlage 4). Der Änderungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an das „Sondergebiet für Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ (Bebauungsplan Nr. 104) an.

Gleichzeitig werden im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Gewerbe- und Technologieparks den von Bahnzwecken befreiten Gleisanlagen neue Nutzungen zugewiesen und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Anpassung der Baugrenzen optimiert.

Damit folgt die Stadt Kitzingen weiterhin dem Ziel, die optimalen Voraussetzungen für die Reaktivierung des ehemals militärisch genutzten Areals und für die Entwicklung eines attraktiven Gewerbe- und Industriestandorts in verkehrsgünstiger Lage zu schaffen ohne

zusätzliche, bisher unbebaute landschaftliche Freiräume zu neu zu erschließen.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

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

Die Planungen zur Fertigstellung der Nordtangente BA IIIb können nun forciert werden, nachdem durch die inzwischen erfolgte Entwidmung und der mögliche Rückbau der Bahntrasse Kitzingen – Schweinfurt zwischen Bahnhof Etwashausen im Westen und der Zufahrt Ost des Technologieparks conneKT im Osten Flächen für eine optimierte Linienführung verfügbar wurde.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen außerdem die Festsetzungen und Baugrenzen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Dichte unter Beibehaltung der Grundzüge des städtebaulichen Konzepts angepasst werden. Das ist durch den Wegfall der Bahnanlagen möglich. Den von den Bahnzwecken befreiten Gleisanlagen werden neue Nutzungen zugewiesen und optimieren damit die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten durch Anpassung der Baugrenzen. 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, Löschwasseranlagen), 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.

### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB werden der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, wie auch bereits in der Urfassung sowie in der rechtskräftigen Planfassung der 1. Änderung festgesetzt, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Fläche von 11,69 ha außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb des südlich angrenzenden FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“ zugeordnet.

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB werden der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „conneKT Technologiepark Kitzingen“ weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Fläche von 0,68 ha innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Ausgleichsmaßnahmen A4 bzw. als Ökokontomaßnahme (Ö) festgesetzt.

Zusammenfassend wird der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf durch die planextern zugeordneten und bereits realisierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einer Größenordnung von 11,69 ha und die planintern festgesetzten Ausgleichsflächen (A4, A5, A6) von 0,33 ha kompensiert. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 0,35 ha. Diese Flächen können nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen dem kommunalen Ökokonto zugeführt werden und stehen anderen Eingriffsvorhaben als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Mit der Umsetzung aller Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben weder dauerhafte Einschränkungen des Lebensraumpotenzials für Flora und Fauna noch nachhaltige spürbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

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

Umgriff und Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84

„Großlangheimer Str. Nord“ entsprechen weitgehend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Str. Nord“ in der Fassung der 1. Änderung vom 31.01.2017. Lediglich im Bereich der veränderten Linienführung des geplanten Bauabschnitts IIIb mit Neubau des Kreisverkehrs im Bereich der Zufahrt Nord und im Anschluss an die Nachbarbaugebäude nordwestlich des Technologieparks erfolgt gegenüber der rechtskräftigen Fassung eine Änderung und Erweiterung des Geltungsbereichs um ca. 3,58 ha auf eine Größe von insgesamt 78,52 ha. Für die nicht im Geltungsbereich enthaltenen Teilflächen im Westen (ehemaliger Gleiskörper, ca. 1,14 ha) behält der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung seine Rechtskraft.

Die Erweiterung umfasst in diesem Bereich neben den öffentlichen Verkehrsflächen mit Geh- und Radwegen sowie straßenbegleitenden Grünflächen zudem Flächen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, in einer Größenordnung von insgesamt ca. 0,68 ha.

#### **4. Bauleitplanverfahren**

Um Planungssicherheit herzustellen, wird nun nicht mehr das beschleunigte Verfahren gem. 13 BauGB, sondern das Regelverfahren gem. EAG angewendet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Technologiepark conneKT“ erfolgt zudem nun im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Technologiepark conneKT“, wurde in direkter Abstimmung mit der konkreten Straßenplanung erstellt, sodass der geplante Straßenabschnitt der Nordtangente (IIIb) auf der Basis der Bebauungsplanfestsetzungen realisiert werden kann.

#### **5. Flächennutzungsplan**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderungen im betroffenen Planbereich, ist eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen.

Der Flächennutzungsplan stellt das hiervon betroffene Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Bahnanlagen und „Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar.

In Verbindung mit der v.g. korrespondierenden Bebauungsplanänderung, ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes mittels Darstellung von Gewerbeflächen, Regenrückhaltebecken und Bereiche der Stromversorgung notwendig.

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

#### **6. Weiteres Vorgehen**

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich für die Dauer eines Monats ausgelegt. Parallel werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach Beendigung der Anhörung erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Stadtrat. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Stadtrat als Satzung beschlossen werden.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 - Beschlussvorschläge
- Anlage 2 - Begründung BBP inkl. Umweltbericht
- Anlage 3 - Textliche Festsetzungen BBP
- Anlage 4 - Planzeichnung BBP
- Anlage 5 - Begründung FNP
- Anlage 6 - Planzeichnung FNP
- Anlage 7 - Lärmschutzgutachten IB Sorge