



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2014/092/1
Datum:	09.07.2014

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	10.07.2014	nicht öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	10.07.2014	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 09.07.2014 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 09.07.2014 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 15
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000
Maßnahme:		

Bebauungsplan "Nr. 106 conneKT Technologiepark Kitzingen" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord"
Hier: Billigung des Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanentwurfes sowie Beschluss zur erneuten Offenlage nach § 3.2 sowie 4.2 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf des Bebauungsplans "Nr. 106 conneKT Technologiepark Kitzingen" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord" mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 04.07.2014, mit Begründung und Umweltbericht nach § 2a BauGB in der Fassung vom 04.07.2014 wird gebilligt.
3. Der beigefügte Entwurf der 41. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 04.07.2014 wird gebilligt.
4. Die gebilligten Entwürfe werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich 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 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
5. Die Stadtverwaltung wird beauftragt den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abschließend zu verhandeln und den Stadtrat baldmöglichst damit zu befassen.

Sachvortrag:

1. Ausgangssituation

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.11.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nr. 106 conneKT Technologiepark Kitzingen“ gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs.1 gefasst. Die bestehenden Einleitungsbeschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26.11.2009 wurden mit diesem Beschluss aufgehoben, da diese Flächennutzungsplanänderung in vier Teilbereiche unterteilt war. Ziel ist es mit diesem Verfahren den Flächennutzungsplan über die gesamte Fläche zu ändern.

Für die Vorentwürfe des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ und der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, vom 05.08.2013 bis zum 06.09.2013 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4.1 BauGB, erfolgte mit Schreiben vom 30.07.2013. Es wurde um Stellungnahme bis zum 13.09.2014 gebeten.

Mit Stadtratsbeschluss vom 13.03.2014 wurden die Abwägungsvorschläge aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie der Beteiligung der Fachbehörden, gemäß § 4.1 BauGB, beschlossen.

Mit diesem Beschluss soll der Bebauungsplan- sowie der Flächennutzungsplanentwurf gebilligt werden.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Mit Aufgabe der militärischen Nutzung wurde der Flächennutzungsplan 2008 geändert und die ehemals militärisch genutzten Flächen als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die südlichen Flächen (ca. 127,5 ha) wurden als FFH-Flächen ausgewiesen. Das gesamte Areal ist vor dem Hintergrund einer städtebaulichen Neuordnung als Außenbereichsfläche anzusehen. Zur Schaffung von Planungsrecht ist daher ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Aufgrund des Planungsumgriffs wird ein Bebauungsplanverfahren im sog. Regel-Verfahren durchgeführt. Um Synergien in der Planung zu generieren wird der Flächennutzungsplan parallel geändert.

ISEK

Eine weitere Planungsgrundlage zur Einschätzung der geplanten Entwicklung stellt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 (ISEK) dar, welches am 07.12.2006 vom Stadtrat beschlossen wurde. Hier wurde für die Flächen der ehemaligen Harvey Barracks die Entwicklung eines Gewerbestandortes als Zielvorgabe definiert. Durch das geplante Vorhaben wird diese Zielvorgabe konkretisiert.

Regionalplan

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplanten Bauflächen ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2006 sowie dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg. Vom östlichen Siedlungsrand bis Etwashausen erstreckt sich ein Regionaler Grünzug (s. Begründung in der Anlage S. 10). Dieser ist von Bebauung freizuhalten und dient dem Biotopverbund sowie der Gliederung der Stadtteile Siedlung und Etwashausen.

3. Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplanverfahrens** erstreckt sich über die Flächen der ehemaligen `Harvey Barracks` teilweise auch über angrenzende FFH-Flächen. Für diese Eingriffe wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung vorgenommen. Er beinhaltet eine Fläche von ca. 74,94 ha. Das Gebiet stellt insofern eine Weiterentwicklung des Industriegebietes an der Flugplatzstraße dar. Durch die Planung eines Kreisverkehrs an der St 2272 in Richtung Großlangheim wird der Bebauungsplan „Nr. 84 Großlangheimer Straße Nord“ in Teilen überplant. Daher ist in diesem Bereich parallel eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ erforderlich.

Der Umgriff der **Flächennutzungsplanänderung** (s. Anlage 3) erstreckt sich über die gesamte Liegenschaft der ehemaligen `Harvey Barracks` und schließt somit auch die FFH-Flächen mit ein (ca. 200 ha).

Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist auch die Planung der Photovoltaikanlage auf den westlichen Teilen des ehemaligen Flugfeldes.

4. Planungsziele

Flächennutzungsplandarstellung

Der Investor beabsichtigt den nördlichen, großteils bereits versiegelten oder bebauten Bereich zu einem modernen Gewerbe- und Gründerzentrum umzunutzen. Es soll ein Potential zur Ansiedlung von Büros und Unternehmen aus den Branchen neuer Technologien geschaffen werden. Dementsprechend wurden im Flächennutzungsplan Gewerbeflächen dargestellt.

Die nördliche Randeingrünung wird entsprechend als Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Grünflächen im westlichen Gewerbegebiet werden als „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt.

Die vorhandene Bahntrasse wird entsprechend als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Außerdem ist beabsichtigt eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer installierten Leistung von ca. 4,1 MW auf dem westlichen Teil des ehemaligen Flugfeldes zu errichten. Die Anlage dient dazu, aus dem erneuerbaren Energieträger Sonnenlicht Strom zu gewinnen und in das öffentliche Netz der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH einzuspeisen. Mit Beschluss des Stadtrates vom... wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hierzu per Satzung beschlossen. Der westliche Teil des ehemaligen Flugfeldes wurde daher als Sondergebiet Photovoltaik dargestellt. Die restlichen Flächen wurden als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der geplante Sonderlandeplatz wird in der Flächennutzungsplandarstellung noch nicht berücksichtigt (weitere Ausführungen s. Anlage).

Bebauungsplan

Die zukünftige Entwicklung des Planungsgebietes soll sich an einer Gliederung in zwei Bereiche unterschiedlicher Nutzungsintensität orientieren. Insgesamt soll ein Bauflächenpotential für max. 4.800 Arbeitsplätze geschaffen werden. Der westliche Teil der ehemaligen Harvey Barracks soll durch Büros, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe genutzt werden, die keine erhebliche Belästigung für die Umgebung mit sich bringen. Im weiteren Umfeld befinden sich teilweise Wohn- und gemischte Nutzungen. Durch eine geringere Nutzungsintensität in diesem Bereich sollen Konflikte vermieden werden. Innerhalb dieses gewerblichen Schwerpunktgebietes ist am äußersten westlichen Rand ein Bereich geplant, der Gewerbe- und Produktionsbetrieben als Standort dienen kann. Wichtig dabei ist jedoch, dass nur solche Betriebe angesiedelt werden sollen, die der Zielsetzung einer kleinteiligen Bebauung und Nutzung für diesen Bereich entsprechen und die keine

erheblichen Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld bewirken.

Der zentrale Teil des gewerblichen Schwerpunktgebietes ist durch eine eher kleinteilige Gebäudestruktur, einen hohen Durchgrünungsgrad und einen teilweise erhaltenen Baumbestand geprägt. Dieses Gebiet soll zukünftig als „Campus“ v.a. Büros und Dienstleistungsbetrieben als Standort dienen. Der markante Gebäudekomplex im Kernbereich des Gebiets soll dazu weitgehend erhalten und umgenutzt werden. Ein Ersatz und Neubau von Gebäuden ist im Westen an der Grenze zur Firma Frankenguss geplant, außerdem im südlich an den zentralen Campus anschließenden Bereich. Auch hier ist der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung im Bereich Büro / Dienstleistung geplant. Der Bereich bietet sich als attraktiver Standort für solche Nutzungen im Übergang zur Freifläche des FFH-Gebietes im Süden an.

Im Nordwesten des Kasernenareals, östlich des Zufahrtstors „Nord“ befinden sich vor allem die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte der US-Streitkräfte. Die Gebäude sind teilweise in einem sehr guten Zustand. Sie eignen sich ebenfalls für Büronutzungen. Außerdem ist angedacht, hier Flächen bzw. Räumlichkeiten für Handwerks- und Gewerbebetriebe bereitzustellen. Der gleiche Nutzungsschwerpunkt ist für den Bereich östlich des zentralen Campus vorgesehen.

Dementsprechend wird im westlichen Bereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Der östliche Teil des ehemaligen Kasernenareals ist dagegen im Bestand durch große Lagerhallen und –flächen gekennzeichnet. Dieser Bereich soll deshalb als Standort für Industriebetriebe entwickelt werden. Der Bebauungsplan weist entsprechend ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO aus. Produktions- und Logistikbetriebe finden hier ggf. geeignete Standortbedingungen.

Beabsichtigt ist, die Ansiedlung von Logistikbetrieben v.a. auf den östlichen Teil des Areals zu lenken. Für die verkehrintensiven Unternehmen ist somit ein direkter Anschluss an die Staatsstraße möglich.

5. Verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist über die Staatsstraße 2272 im Norden und über die Panzerstraße im Süden an das übergeordnete Erschließungsnetz angebunden. Über diese Straßen ist eine direkte Anbindung an die B8 sowie an die Autobahn A3 gegeben. Die internen **Haupterschließungsachsen werden als öffentliche Straßen festgesetzt**. Die Straßen sollen an die Stadt übergeben und entsprechend öffentlich gewidmet werden. Die verkehrlichen Auswirkungen auf das angrenzende Hauptstraßennetz wurden anhand eines Verkehrsgutachtens dargestellt. Grundlage hierfür war der Verkehr von den maximal 4.800 Arbeitsplätzen. An den jeweiligen Zufahrten gestaltet sich die Situation folgendermaßen:

Zufahrt Nord

An der Ausfahrt „Nord“ (Richtofen Circle) ist, laut Verkehrsgutachten, zur Verkehrsbewältigung ab einer Arbeitsplatzzahl von 1.500 Arbeitsplätzen entweder eine Lichtsignalanlage oder ein Kreisverkehr notwendig. Bis zu dieser Gebietsauslastung ist eine reine Linksabbiegespur ausreichend. Aufgrund der städtebaulichen Situation und der verkehrlichen Anforderungen (Fußgängerquerungen zum Richtofen Circle, Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang, Verkehrsfluss) wurde seitens der Stadtverwaltung die Kreisverkehrslösung präferiert. Diese Lösung wird auch seitens des staatlichen Bauamtes mitgetragen. Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist daher eine Kreisverkehrslösung. Die Zufahrt Nord dient der Haupterschließung des Gewerbegebietes.

Zufahrt Ost

Im Bereich der Zufahrt Ost ist laut Verkehrsgutachten eine Linksabbiegespur zur verkehrssicheren Bewältigung der Verkehre, aus Richtung Großlangheim kommend,

erforderlich.

Zufahrt Süd

Die Zufahrt Süd ist bereits im Zuge des Ausbaus der Panzerstraße ausgebaut worden. Hier besteht laut Verkehrsgutachter keine Notwendigkeit weiterer umfangreicher Baumaßnahmen. Seitens der Stadtverwaltung wird an dieser Stelle das Ziel verfolgt, den vorhandenen Fuß- und Radweg, aus Etwashausen kommend, an das Quartier anzubinden.

Radwegenetz

Im Norden entlang der St 2272 in Richtung Großlangheim verläuft ein Fahrradweg welcher unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzt. Im Süden des Planungsgebietes verläuft entlang der Panzerstraße ebenfalls ein Fahrradweg. Zudem führt ein Radweg aus Etwashausen kommend direkt am Planungsgebiet vorbei. Es ist mittelfristig geplant diesen Radweg an das Planungsgebiet anzubinden (z.B. Querungshilfe auf der Panzerstraße). Die Planung und Umsetzung eines eigenständigen Fahrradnetzes im Planungsumgriff, wird auf Wunsch des Investors nicht weiterverfolgt.

ÖPNV

Die Anbindung des Gebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr soll über Haltstellen an der Nordausfahrt an der St 2272 im Bereich des Richtigofen Circle erfolgen. Eine Haltestelle im Quartier ist seitens des Investors nicht gewünscht. Sollte sich in Zukunft ein Bedarf einer direkten Busanbindung des Gewerbegebietes ergeben, ist die Umsetzbarkeit einer Bushaltestelle im Planungsgebiet zu prüfen.

Bahntrasse

Die im Bebauungsplanumgriff vorhandene Bahntrasse bleibt zunächst erhalten und wird im Bebauungsplan als Bahnanlage festgesetzt. Als mittelfristiges Ziel ist, seitens des Vorhabenträgers, geplant die Gleisandienung des Gebiets, sofern eine entsprechende Nachfrage besteht, direkt über das östliche Industriegebiet erfolgen zu lassen. Damit könnte die Gleisanlage von der Zufahrt Ost bis zum Bahnhof Etwashausen entfallen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Flächen als Bahnflächen aufgegeben werden und seitens des Eisenbahnbundesamtes entwidmet werden können.

6. Planungsschwerpunkte

Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Gewerbe- und Industriegebiet innerhalb eines bereits teilweise bebauten Umfeldes realisiert. Es sind Wohnnutzungen, gemischte und gewerbliche Nutzungen in der Umgebung vorhanden. Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurden im Rahmen des Gutachtens zum Schallimmissionsschutz zulässige Geräuschkontingente für das Gewerbe- und das Industriegebiet ermittelt, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnnutzungen mit hoher Vorbelastung durch bereits bestehende gewerbliche Anlagen.

In der Bauleitplanung gelten gemäß DIN 18005 an den zu schützenden Nutzungen folgende Orientierungswerte der Gewerbelärmimmissionen:

WA tagsüber 55dB(A) nachts 40 dB(A)

MI tagsüber 60dB(A) nachts 45 dB(A)

Die genannten Orientierungswerte gelten für die Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen.

Durch die Nutzungen der bestehenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist davon auszugehen, dass an einzelnen maßgebenden Immissionsorten die jeweiligen Orientierungswerte bereits ausgeschöpft sind.

Durch die Nutzung des neuen Plangebietes entsteht in Anlehnung an die TA Lärm dann keine relevante Erhöhung der Immissionen, wenn die von dort verursachten Immissionsanteile die Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Dies wurde für den Richthofen Circle und das WA-Gebiet Siedlung angenommen. Für die weiteren Immissionsorte wurde angenommen, dass dort auf Grund der Entfernung zu den Gewerbegebieten keine relevante Vorbelastung durch Anlagenlärm vorliegt. Auf der sicheren Seite liegend wird dort eine Unterschreitung der Richtwerte um 3dB(A) angestrebt. Dies wurde für den Corlette Circle, die Weidenmühle und das Wohngebiet in Großlangheim angesetzt.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte soweit definiert unterschritten (s. Lärmgutachten).

Durch die Ausweisung des Gewerbe- und Industriegleises ist eine Zunahme der Verkehrszahlen auf den angrenzenden, bestehenden Straßen zu erwarten (max. 4.800 Arbeitsplätze). Im Schallimmissionsgutachten wurde dies untersucht. Im Ergebnis kommt das Gutachten dazu, dass keine unzulässigen Schallimmissionen für schutzbedürftige Nutzungen entlang der Staatsstraße 2272 und der Panzerstraße ausgelöst werden.

Im Bereich der Zufahrt „Nord“ wurde aufgrund des geplanten Kreisverkehrs ebenfalls eine Schallimmissionsuntersuchung auf Grundlage der 16. BImSchV durchgeführt. Im Ergebnis werden die Grenzwerte der 16. BImSchV unterschritten, sodass in diesem Bereich aufgrund des Verkehrslärms, nach Aussagen des Gutachtens, keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Im Ergebnis werden an den Immissionsorten Siedlung und Richthofen Circle die Grenzwerte unterschritten.

An den möglichen Nutzungen des Corlette Circle wird der Grenzwert während der Nacht geringfügig überschritten. Die Auslösewerte der Lärmsanierung werden sicher unterschritten.

Westlich des geplanten Technologieparks befinden sich bestehende Gewerbe- und Industriebetriebe (z.B. Gusswerk) von denen auch insbesondere bei einer evtl. Betriebserweiterung Lärmimmissionen auf den westlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes einwirken. Um Konflikte zu vermeiden wurden in den unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen GE 4, 3 und 10 die betriebsbezogenen Wohnnutzungen ausgeschlossen. In den restlichen Gewerbegebietsflächen sind Betriebsinhaberwohnungen ausnahmsweise zulässig. Außerdem sind im festgesetzten Industriegebiet betriebsbezogene Wohnnutzungen insgesamt ausgeschlossen.

Umgang mit den Kampfmitteln

Am 19.03.2013 hat der Stadtrat der Vorgehensweise zum Umgang mit den Kampfmittelverdachtsflächen zugestimmt. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein konkreter Kampfmittelverdacht. Auch ohne entsprechende sicherheitsrechtliche Anordnung sind bei jeglichem Eingriff in die Bodenflächen vorab oder baubegleitend Kampfmitteluntersuchungen durchzuführen. Dies betrifft auch einfache Ausschachtungen, z.B. um Leitungen oder Kanäle zu erneuern oder neu zu verlegen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Kampfmittelräumkonzept vom 18.04.2013 vor Nutzungsaufnahme eine beschränkte Kampfmittelfreiheit durch eine zugelassene Fachfirma nachzuweisen (weitere Ausführungen s. Anlage).

Naturschutz

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB ergeben sich aus dem Umweltbericht Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Fläche von 11,57 ha. Die Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der FFH-Flächen ausgewiesen. (weitere Ausführungen s. Umweltbericht in der Anlage)

Artenschutz

Da durch das Vorhaben möglicherweise Arten betroffen sein könnten, die nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützt sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig. Aus der Prüfung ergeben sich Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (weitere Ausführungen s. Gutachten)

Denkmalschutz

Im Umgriff des Bebauungsplans befindet sich ein eingetragenes Denkmal. Dieses ist als Hinweis mit aufgenommen. Das Landesamt für Denkmalpflege hat aber nach einer Begehung bereits darüber informiert das weitere Gebäude unter Denkmalschutz gestellt werden sollen. Da hierzu aber das Einvernehmen noch nicht hergestellt ist wird hierüber in der Begründung zum Bebauungsplan Bezug aufgenommen. Eine hinweisliche Darstellung im Bebauungsplan erfolgt erst nach Eintragung in die Denkmalliste.

7. Weiteres Vorgehen

Der Entwurf des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Parallel hierzu ist die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten zu informieren. Dies erfolgt in einer 4-wöchigen Planauslegung.

Nach Eingang der Anregungen werden diese abgewogen und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Parallel hierzu wird der städtebauliche Vertrag mit dem Vorhabenträger abschließend verhandelt und dem Stadtrat baldmöglichst zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplanvorentwurf mit Entwurf zur parallelen Flächennutzungsplanänderung

Anlagen: