



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2014/212
Datum:	02.07.2014

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	10.07.2014	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 02.07.2014 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 02.07.2014 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Torsten Fischer	Zimmer: 12
E-Mail:	torsten.fischer@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101
Maßnahme:		

Erweiterung des Firmengeländes der Fa. LEONI Bordnetz-Systeme GmbH und der Fa. Höhn 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Flugplatzstraße" Hier: Abwägung der Stellungnahmen aus der Anhörung gem. § 3 Abs.2 bzw. § 4 Abs. 2, erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfs, Beschluss zur Flächennutzungsplanänderung sowie Beschluss zur verkürzten erneuten Offenlage.

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der in der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung vorgeschlagenen Abwägungsvorschläge beschlossen.
3. Die im Rahmen der erneuten Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der beigefügten Abwägungsvorschläge beschlossen.
4. Der beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ in der Fassung der 3. Änderung mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 11.06.2014, mit Begründung und Umweltbericht nach § 2a BauGB in der Fassung vom 11.06.2014 wird erneut gebilligt.

5. Der gebilligte Planentwurf wird nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Stellungnahmen dürfen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs vorgebracht werden.
6. Die Wirksamkeit der 30. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.03.2014 wird beschlossen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Ziele der Planung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 24 „Flugplatzstraße“ setzt ein Industriegebiet fest. Das Gebiet ist über die Flugplatzstraße erschlossen und über die Panzerstraße an das übergeordnete Erschließungsnetz angebunden. Der bestehende Bebauungsplan soll in Richtung Osten auf Teile der Flächen der ehemaligen Harvey Barracks erweitert werden. Den beiden in diesem Bereich ansässigen Unternehmen (LEONI Bordnetz-Systeme GmbH, Höhn) soll damit die Möglichkeit der Betriebserweiterung und Optimierung eingeräumt werden um eine langfristige Standortsicherung zu ermöglichen. Die Erweiterung des Industriegebietes an der Flugplatzstraße stellt somit den ersten Schritt einer Entwicklung von Teilflächen der ehemaligen Harvey Barracks dar. Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Fläche von ca. 3 ha als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO überplant.

2. Erneute verkürzte Auslegung

Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 09.12.2013 seitens der Höheren Naturschutzbehörde eine Stellungnahme abgegeben in der zusätzliche die Zauneidechse fördernde Maßnahmen gefordert wurden. Die Anregungen der Höheren Naturschutzbehörde wurden aufgenommen und die sich daraus ergebenden notwendigen Maßnahmen wurden mit der Behörde abgestimmt.

Die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen wurden im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen konkretisiert. Da es sich hierbei um wesentliche Änderungen handelt, ist eine erneute Auslegung bzw. Anhörung erforderlich. Die Auslegung wird sich auf die artenschutzrechtlichen Belange beschränken und daher nur verkürzt erfolgen (2 Wochen).

3. Verfahrensstand

- (1) Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 18.10.2012 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat gefasst. Der Stadtrat hat die Vorentwürfe der 40. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und der Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung zur Kenntnis genommen und beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
- (2) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.2013 frühzeitig unterrichtet und am Bebauungsplanänderungsverfahren beteiligt. Es wurde um Stellungnahme bis zum 15.04.2013 gebeten.
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer 4-wöchigen Planaufgabe im Stadtbauamt statt (11.03.2013 – 12.04.2013). Parallel wurden die Planunterlagen auch im Internet bereitgestellt.

- (4) Mit Beschluss des Stadtrates vom 17.10.2013 wurden die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen gewürdigt und der Billigungsbeschluss gefasst. Desweiteren wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- (5) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs 2 BauGB fand in Form einer Planauslage im Stadtbauamt vom 04.11.2013 bis 06.12.2013 statt. Parallel wurden die Planunterlagen auch im Internet bereitgestellt.
- (6) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.10.2013 frühzeitig unterrichtet und am Bebauungsplanänderungsverfahren beteiligt. Es wurde um Stellungnahme bis zum 06.12.2013 gebeten.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Kitzingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der letzten Gesamtüberarbeitung, 23. Änderung, vom 08.04.2008. Zuletzt geändert wurde der Flächennutzungsplan durch die 39. Änderung, wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 07.03.2012.

Der Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle aktuell Gemeinbedarfsfläche dar. Aufgrund der angestrebten Nutzung ist eine Flächennutzungsplanänderung und eine Darstellung als Gewerbegebiet erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Da sich im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB keine Änderungen für den Flächennutzungsplan ergeben haben, kann der Flächennutzungsplan mit dieser Sitzungsvorlage beschlossen werden und der Regierung von Unterfranken zur Genehmigung übermittelt werden.

5. Wesentliche Planungsbestandteile

Im Rahmen der Bauleitplanung haben sich folgende Themen als wesentliche Planungsbestandteile herauskristallisiert (s. Anlagen). Diese Aufzählung ist nicht abschließend und beinhaltet die aus Sicht der Stadtverwaltung wesentlichen oder besonders zu berücksichtigenden Gesichtspunkte. Die Punkte Schallimmission, Verkehr sowie Ausgleichsflächen werden hier nochmals gesondert erläutert.

5.1 Schallimmissionsprognose

Zur Bewertung der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Nutzung wurde eine Schallimmissionsprognose durch den Vorhabenträger erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die mit den zu Grunde gelegten Geräuschkontingenten, die eine für GE-Gebiete übliche Nutzung zulassen, im südlich gelegenen WA-Gebiet zu erwartenden Schallimmissionen liegen um ca. 10 dB (A) unter den für WA maßgebenden Orientierungswerten der Anlagenlärmimmissionen. Die Flächen des Bebauungsplanes (Erweiterung) tragen somit im Sinne der TA Lärm nicht relevant zu den Immissionen bei.

An den benachbarten gewerblichen Nutzungen sind keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Eine Festlegung der zu Grunde gelegten Geräuschkontingente im Bebauungsplan ist nicht zwingend erforderlich. Wir empfehlen diese jedoch, um eine einheitliche Vorgehensweise für neu auszuweisende Gewerbeflächen zu haben sowie zur Sicherstellung des Schallimmissionsschutzes für die angrenzende Gewerbenutzung.“

Es wurden für das Gewerbegebiet folgende Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 festgesetzt:

LEK tags 65 dB(A)/LEK nachts 50 dB(A)

Sonderlandeplatz

Im Rahmen des Schallimmissionsgutachtens wurde eine Einschätzung des Konfliktpotentials zwischen der geplanten Nutzung des Gewerbegebietes sowie des geplanten Sonderlandeplatzes gemacht. Folgende Aussage wurde hierzu getroffen:

„Der ehemalige militärische Flugplatz soll in Teilbereichen für zivile Luftfahrt weitergenutzt werden. Eine Untersuchung des durch den Flugbetrieb zu erwartenden Fluglärms kann erst bei Vorliegen der luftverkehrsrechtlichen Untersuchung erfolgen. Sofern Einschränkungen des Flugbetriebes des geplanten Sonderlandeplatzes zu erwarten sind, sind diese durch das WA-Gebiet „Siedlung“ bedingt. Durch die geplante Erweiterung des GE-Gebietes „Flugplatzstraße“ sind auf Grund der vergleichbaren Position des GE-Gebietes zur An-/Abflugstrecke und des geringeren Schutzanspruches keine zusätzlichen Konflikte zu erwarten.“

Betriebsinhaberwohnung

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Etwashausen, Richthofen Circle, Siedlung) hat das Industriegebiet an der Flugplatzstraße nur noch die Möglichkeit sich lärmtechnisch in Richtung Osten zu erweitern. Im Bebauungsplanentwurf Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ wurden daher in den unmittelbar angrenzenden Gewerbegebieten Betriebsinhaberwohnungen ausgeschlossen um eine evtl. Erweiterung in Richtung Osten zu ermöglichen.

In Bezug auf die angrenzende industrielle Nutzung wurde auch im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens seitens des Gutachters empfohlen, auf die ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Betriebsinhaberwohnungen zu verzichten. Da hier ansonsten Konflikte insbesondere im Hinblick auf mögliche Erweiterung entstehen könnten.

„Aufgrund der möglichen Konfliktsituation zwischen Betriebswohnungen und benachbarten GI-Flächen empfehlen wir, auf die Zulässigkeit von Betriebswohnungen zu verzichten, da diese zu künftigen Einschränkungen des Nachtbetriebes der bestehenden Betriebe führen können.“

Im Bebauungsplan wurden aufgrund des Wunsches der Vorhabenträger im Bereich des GE 1 Betriebsinhaberwohnungen nicht ausgeschlossen. Damit sind diese ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig. Der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit mit dem angrenzenden Industriegebiet ist somit im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5.2 Verkehr

Das Planungsgebiet wird ausschließlich über die Flugplatzstraße erschlossen. Eine Anbindung an das geplante westlich liegende Gewerbegebiet conneKT über eine Verlängerung der Flugplatzstraße, ist seitens der Vorhabenträger ausdrücklich nicht gewünscht und wurde im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde seitens der Vorhabenträger zum Nachweis der äußeren Erschließung ein Verkehrsgutachten erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurden die aus der künftigen Nutzung zusätzlich entstehenden Verkehre auf das Verkehrsnetz umgelegt und die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte (Panzerstraße/Flugplatzstraße, Panzerstraße/St 2271) auf Basis eines Prognoseszenarios des Verkehrsentwicklungsplanes überprüft.

Grundlage für die Verkehrsuntersuchung bildeten die Annahmen, dass für die Erweiterung der LEONI-Fläche künftig maximal 500 zusätzliche Arbeitsplätze und für die Höhn-Fläche maximal 25 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.

Unter Berücksichtigung der o.g. zusätzlichen Nutzungen wurde im Ergebnis seitens des beauftragten Ingenieurbüros festgestellt, dass der Kreuzungspunkt Panzerstraße/Flugplatzstraße für den zukünftigen Zustand ausreichend leistungsfähig ist. Der Knotenpunkt Panzerstraße/St 2271 ist laut Untersuchung bereits heute überlastet und mit Qualitätsstufe QSV F nicht leistungsfähig. Die Auslastung in der Zufahrt Panzerstraße beträgt etwa 390 %.

Um die äußere Erschließung des Planungsgebietes sicherstellen zu können und Schleichverkehre durch sensible Siedlungsgebiete zu vermeiden, ist eine Steigerung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit erforderlich. Der Gutachter, das staatliche Bauamt sowie die Stadtverwaltung sieht hier aufgrund der Knotengeometrie mit drei Hauptästen eine Lichtsignalanlage als einzig angemessene umsetzbare Lösung.

Siehe hierzu Grundsatzbeschluss zur verkehrlichen Erschließung Nr. 326 sowie Anlage.

5.3 Ausgleichsflächen

Für den durch die Baugebietsausweisung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft mit einem zu berücksichtigenden Eingriffsbereich von 2,57 ha, wird ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 1,89 ha ermittelt. Die Fläche wird außerhalb des Geltungsbereiches im benachbarten FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ zugeordnet (Plan s. Anlage).

5.4 Kampfmittelräumkonzept

s. Anlage

5.5 Bewertung der Altlastensituation

s. Anlage

5.6 FFH-Verträglichkeitsprüfung

s. Anlage

5.7 Konzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung von FFH-Teilflächen

s. Anlage

5.8 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens der höheren Naturschutzbehörde eine Stellungnahme abgegeben, in welcher die Planung und Umsetzung zusätzlicher Lebensräume für die Zauneidechse gefordert wurden. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität können der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) in der Anlage entnommen werden.

6. Ergebnis der Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zur Änderung des Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung.

Die Verwaltung empfiehlt die Abwägung gemäß den jeweiligen Vorschlägen in der Zusammenstellung.

7. Ergebnis der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen zur Änderung des Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung.

Die Verwaltung empfiehlt die Abwägung gemäß den jeweiligen Vorschlägen in der Zusammenstellung.

8. Weiteres Vorgehen/nächste Verfahrensschritte

Im nächsten Schritt wird die erneute Offenlage mit Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB aufgrund der unter Punkt 2 genannten Belange durchgeführt. Da sich die erneute Offenlage lediglich auf artenschutzrechtliche Belange beschränkt wird diese auf 2 Wochen verkürzt. Der Beschluss zum städtebaulichen Vertrag wird parallel zu dieser Sitzungsvorlage gefasst. Die durch den Stadtrat beschlossene Flächennutzungsplanänderung wird der Regierung von Unterfranken zur Genehmigung übermittelt. Nach Auswertung der im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangenen Einwände werden diese dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anlagen:

Anlagen

- Abwägungs- und Beschlussvorlage zu den Stellungnahmen aus den förmlichen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 11.06.2014
- Entwurf der 40. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 11.06.2014
- Begründung mit Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung vom 11.06.2014

- Entwurf der Bebauungsplanänderung und –erweiterung in der Fassung vom 11.06.2014
- Begründung mit Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung vom 11.06.2014
- Schallimmissionsprognose vom 25.06.2014
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung von Mai 2014
- Schreiben des Büros Roos Geo Consult vom 04.12.2013 zum Thema Altlasten