



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2013/320
<b>Datum:</b>	14.10.2013

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	17.10.2013	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 14.10.2013  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.10.2013  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

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 frühzeitigen Anhörung, 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. Die Betriebsinhaberwohnungen, wie unter Punkt 4.1 im Beschlussvortrag erläutert, sollen im Bereich des GE 1 (s. Bebauungsplan) nicht ausgeschlossen werden.
3. Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend den in der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung vorgeschlagenen Abwägungsvorschlägen beschlossen.
4. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 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.
5. 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 14.10.2013, mit Begründung und Umweltbericht nach § 2a BauGB in der Fassung vom 14.10.2013 wird gebilligt.
6. Der beigefügte Entwurf der 40. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.10.2013 wird gebilligt.

7. 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.

## **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. 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.

### **3. 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.

### **4. 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.

#### **4.1 Schallimmissionsprognose**

Zur Bewertung der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Nutzung wurde eine Schallimmissionsprognose durch den Vorhabenträger erstellt. Dieses 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.

#### **4.2 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.

### **4.3 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).

### **4.4 Kampfmittelräumkonzept**

s. Anlage

### **4.5 Bewertung der Altlastensituation**

s. Anlage

### **4.6 FFH-Verträglichkeitsprüfung**

s. Anlage

### **4.7 Konzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung von FFH-Teilflächen**

s. Anlage

## **5. Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die im Rahmen der frühzeitigen 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.

## **6. Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die im Rahmen der frühzeitigen 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 durchgeführt. Parallel wird der mit dem Vorhabenträger zu schließende städtebauliche Vertrag Teil II erstellt. Nach Auswertung der im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangenen Einwände wird dieser dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

## **Anlagen:**

Anlage 1 – Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Flugplatzstraße“