



<b>AMT:</b>	
<b>Sachgebiet:</b>	6
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2014/348
<b>Datum:</b>	05.12.2014

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	11.12.2014	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 05.12.2014  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 05.12.2014  ..... 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"  
41. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Hier: Abwägung der Stellungnahmen aus der Anhörung gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2, erneute Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes, Beschluss zur erneuten Offenlage.

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der erneuten 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 beigefügten Abwägungsvorschläge mit Stand 28.11.2014 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 Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der beigefügten Abwägungsvorschläge mit Stand 28.11.2014 beschlossen.
4. 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 28.11.2014, mit Begründung und Umweltbericht nach § 2a BauGB in der Fassung vom 28.11.2014 wird erneut gebilligt.

5. Der beigefügte Entwurf der 41. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.11.2014 wird erneut gebilligt.
6. Die gebilligten Entwürfe werden nach § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 erneut öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 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.
7. Die Stadtverwaltung wird beauftragt den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abschließend zu verhandeln und den Stadtrat baldmöglichst damit zu befassen.

## **Sachvortrag:**

### **1. Anlass und Ziele der Planung**

#### **Flächennutzungsplandarstellung**

Der nördliche, großteils bereits versiegelte und bebaute Bereich des ehemaligen Kasernenareals soll zu einem modernen Gewerbe- und Gründerzentrum umgenutzt werden. Es soll ein Potential zur Ansiedlung von Büros und Unternehmen aus den Branchen neuer Technologien sowie Logistik 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 20.02.2014 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 gliedert sich grundsätzlich in drei Bereiche. Insgesamt soll ein Bauflächenpotential für max. 4.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Der westliche Bereich soll auch als potentielle Erweiterungsfläche für das in Nachbarschaft angrenzende Industrieunternehmen dienen. Dementsprechend werden hier eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt.

Der zentrale Teil des gewerblichen Schwerpunktbereiches ist durch eine eher kleinteilige Gebäudestruktur, einen hohen Durchgrünungsgrad und einen teilweise erhaltenswerten 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. 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. Dementsprechend werden hier eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Der östliche Teil des ehemaligen Kasernenareals welcher im Bestand durch große Lagerhallen und – flächen gekennzeichnet ist, soll ebenfalls als Standort für Industriebetriebe entwickelt werden. Der Bebauungsplan weist entsprechend eingeschränkte Industriegebiete 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 diese verkehrsintensiven Unternehmen ist über die Zufahrt Ost ein direkter Anschluss an die Staatsstraße möglich.

## **2. Erneute Auslegung / Änderungsbedarfe**

Im Rahmen der erneuten verkürzten Auslegung ging eine sehr umfängliche Stellungnahme seitens eines angrenzenden Industriebetriebes ein. Hintergrund der Stellungnahme waren Befürchtungen im Hinblick auf künftige Nutzungskonflikte, die durch die Neuausweisung des Gewerbegebietes ausgelöst werden könnten. Der Industriebetrieb sah sich durch die Ausweisung des Gewerbegebietes in seinen Entwicklungsmöglichkeiten und in der Bestandsicherung eingeschränkt. Desweiteren ist das Unternehmen daran interessiert die direkt an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden, östlichen Teilflächen im Gebietsumgriff des Bebauungsplanes, als Erweiterungsfläche für zu erwerben.

Zur Vermeidung möglicher Konfliktsituationen und zum Interessenausgleich fand mit allen Beteiligten am Tisch des Herrn Oberbürgermeisters ein Abstimmungstermin statt. Im Gespräch haben sich alle Beteiligten darauf geeinigt, dass der Bebauungsplanentwurf in folgenden Punkten zu ändern ist:

- (1) Die im Westen des Geltungsbereichs festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete 6 und 7 werden in Richtung Osten bis zur bestehenden Straße bzw. deren nördlicher Verlängerung hin erweitert.
- (2) Das bisher ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet 10 wird als eingeschränktes Industriegebiet 8 festgesetzt.
- (3) In den westlichen eingeschränkten Gewerbegebieten 2, 3b, 4, 5, 9 und in den westlichen eingeschränkten Industrieflächen 6, 7, 8 werden Betriebsinhaberwohnungen ausgeschlossen.
- (4) Im Flächennutzungsplan werden ausschließlich Gewerbegebiete dargestellt. Eine Differenzierung in Gewerbe- bzw. Industriegebiete, wie bisher enthalten, soll nicht mehr erfolgen.

Aufgrund dieser Änderungen muss der Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplan erneut ausgelegt werden. Alle relevanten Unterlagen und wurden entsprechend angepasst.

## **3. Verfahrensstand**

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.

- (4) 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. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde beschlossen.
- (5) Für die Entwürfe 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 erneute Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, vom 31.07.2014 bis zum 01.09.2014 durchgeführt.
- (6) Die erneute Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erfolgte mit Schreiben vom 24.07.2014. Es wurde um Stellungnahme bis zum 01.09.2014 gebeten.
- (7) Mit diesem Beschluss sollen die Einwände und Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen sowie der geänderte Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanentwurf erneut gebilligt werden.

#### **4. Wesentliche Stadtentwicklungsplanerische 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.

#### **5. 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. 75 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.

## **6. 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. 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 Haltestellen an der Nordausfahrt an der St 2272 im Bereich des Richtofen 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.

### **Anlagen:**