Stadt Kitzingen

Bebauungsplan Nr. 104
„Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ mit integriertem Grünordnungsplan und paralleler Änderung des Flächennutzungsplans (38. Änderung)

Abwägungsvorlage zur erneuten Offenlage der 38. Änderung des Flächennutzungsplans;
hier: ausgelegter Umweltbericht

Aufgestellt: 26.01.2015

Stadt Kitzingen – Stadtbauamt

Sachgebiet Stadtplanung

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.09.2012 an der Planung beteiligt bzw. über die erneute Offenlage unterrichtet:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Bayerische Regionaleisenbahn BRE GmbH, Berlin
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg – Schloss Seehof, Memmelsdorf
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen, Kitzingen
- DB Services Immobilien GmbH, Nürnberg
- Deutsche Telekom AG , T-Com TI NL Süd, FTI 14, Würzburg
- FFW Kitzingen, Herr Stadtbrandinspektor Scherer, Kitzingen
- Gemeinde Großlangheim
- Gemeinde Schwarzach/ Hörblach
- Giltholzgemeinschaft Kitzingen
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt, Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
- Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet Wasserrecht
- Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet Bodenschutz
- Landratsamt Kitzingen, Herr Kreisbrandrat Eckert
- Landratsamt Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Kitzingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen, Kitzingen
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsicht, Würzburg
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Staatliches Bauamt Würzburg, Straßenbauamt, Würzburg
- Staatliches Forstamt Wiesentheid, Wiesentheid
- Stadt Kitzingen, Sachgebiet 63 Tiefbau
- Stadt Mainbernheim
- Stadtheimatpfleger, Herr Bilz, Kitzingen
- Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München

Auf Grund betroffener nachbarlicher Belange wurde ebenfalls mit Schreiben vom 05.09.2012 an der Planung/ erneuten Offenlage beteiligt:

- Fa. Franken Guss GmbH & Co. KG, Kitzingen

Keine Äußerung innerhalb der gesetzten Frist (12.10.2012):

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und machten von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern, keinen Gebrauch oder gaben Anregungen bzw. Hinweise, so dass davon ausgegangen werden kann, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden und Einverständnis mit der vorliegenden Planung besteht.

- Bayerische Regionaleisenbahn BRE GmbH, Berlin
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg – Schloss Seehof, Memmelsdorf
- DB Services Immobilien GmbH, Nürnberg
- FFW Kitzingen, Herr Stadtbrandinspektor Scherer, Kitzingen
- Gemeinde Großlangheim
- Gemeinde Schwarzach/ Hörblach
- Giltholzgemeinschaft Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
- Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet Wasserrecht
- Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet Bodenschutz
- Landratsamt Kitzingen, Herr Kreisbrandrat Eckert
- Landratsamt Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde
- Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsicht, Würzburg
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Staatliches Forstamt Wiesentheid, Wiesentheid
- Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München

Anregungen und Hinweise:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise vorgebracht (s. nachfolgende Tabelle):

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen, Kitzingen
- Deutsche Telekom AG , T-Com TI NL Süd, FTI 14, Würzburg
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg

- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt, Würzburg
- Landratsamt Kitzingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen, Kitzingen
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Staatliches Bauamt Würzburg, Straßenbauamt, Würzburg
- Stadt Kitzingen, Sachgebiet 63 Tiefbau
- Stadt Mainbernheim
- Stadtheimatpfleger, Herr Bilz, Kitzingen

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise:

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
1. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Bayern Nord, vom 10.09.2012 (Eingang: 10.09.2012 per FAX)	
Es bestehen keine Bedenken.	Zur Kenntnis genommen.
2. Herr Stadtheimatpfleger Dieter Bilz, vom 12.09.2012 (Eingang: 14.09.2012)	
Auch bei der erneuten Änderung werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt; deshalb keine Stellungnahme.	Zur Kenntnis genommen.
3. Stadt Kitzingen, Sachgebiet Tiefbau, vom 17.09.2012 (Eingang: 17.09.2012)	
Von der erneuten Auslegung wird Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwände; Belange des Sachgebietes 63 sind nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen.
4. Staatliches Bauamt Würzburg, Straßenbauverwaltung, vom 18.09.2012 (Eingang: 19.09.2012)	
Es wird auf den bisherigen Schriftverkehr verwiesen, ansonsten sind keine weiteren Belange der Straßenbauverwaltung berührt.	Zur Kenntnis genommen. Der bisherige Schriftverkehr bezieht sich auf die Erschließung des ehem. Richthofen Circle ausschließlich im Rahmen des Bebauungsplanes. Zum Flächennutzungsplan bzw. dessen Umweltbericht wurde keine Stellungnahme abgegeben.
5. Stadt Mainbernheim, vom 19.09.2012 (Eingang: 20.09.2012 per FAX)	
Mit Schreiben vom 05.09.2012 hat die Stadt Kitzingen über eine erneute Beteiligung der TÖB im Bebauungsplanverfahren Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ mit Umweltbericht und Grünordnungsplan und paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes	Zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
informiert. Der Stadtrat ist sich einig, dass das Verfahren Belange der Stadt Mainbernheim nicht berührt und somit keine Äußerung erfolgen soll.	
6. Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, vom 24.09.2012 (Eingang: 26.09.2012)	
Gegen das Bebauungsplanverfahren Nr. 104 sowie die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.	Zur Kenntnis genommen. Zum Flächennutzungsplan bzw. dessen Umweltbericht wurde keine Stellungnahme abgegeben.
7. Handwerkskammer für Unterfranken, vom 25.09.2012 (Eingang: 26.09.2012)	
Mit Schreiben vom 11.02.2011 äußerte die Handwerkskammer keine Bedenken. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergeben sich aus Sicht der Handwerkskammer für Unterfranken keine Ergänzungen im Bezug des geplanten Vorhabens.	Zur Kenntnis genommen.
8. Landratsamt Kitzingen, Immissionsschutzbehörde, vom 24.09.2012 (Eingang: 25.09.2012)	
Aus Sicht des Umweltschutzes teilt die Fachbehörde Folgendes mit: Es wird auf die bisher abgegebenen Stellungnahmen und Mitteilungen im Vorgespräch zu der Planung verwiesen.	Zur Kenntnis genommen. Zum Flächennutzungsplan bzw. dessen Umweltbericht wurde keine erneute Stellungnahme abgegeben.
9. Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen, vom 28.09.2012 (Eingang: 02.10.2012)	
Von Seiten der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH werden keine Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 104 bzw. die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht. Es wird darum gebeten, die Stellungnahme vom 11.02.2011 inhaltlich zu übernehmen.	Zur Kenntnis genommen. Die erwähnte Stellungnahme vom 11.02.2011 wurde – soweit als Festsetzung oder Hinweis möglich – in die früheren Entwürfe des Bebauungsplans bzw. städtebaulichen Vertrag, Teil II, übernommen. Im Übrigen wurde zum Flächennutzungsplan bzw. dessen Umweltbericht keine

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
	relevante Stellungnahme abgegeben.
10. IHK Würzburg-Schweinfurt, vom 05.10.2012 (Eingang: 05.10.2012 per Email)	
Die IHK hat bereits im Februar und April 2012 zum besagten Projekt Stellung bezogen. Darüber hinaus hat sie aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.	Zur Kenntnis genommen.
11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen, vom 08.10.2012 (Eingang: 10.10.2012)	
Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen als Untere Forstbehörde stellt zur vorgelegten Planung Folgendes fest: 1. Die Baum bestandenen Flächen innerhalb des Planbereichs sind kein Wald nach dem Waldgesetz für Bayern. Es besteht Einverständnis damit, sie als Park zu nutzen. Die erhöhte Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer. 2. Nördlich des Planungsgebiets stößt direkt das sogenannte „Giltholz“ an, das Wald i.S. des Waldgesetztes ist. Bauten, die dem längerfristigen Aufenthalt von Personen dienen, können innerhalb einer Baumfallgrenze von 30 m (ab nördlicher Grundstücksgrenze) nur betrieben oder errichtet werden, wenn sie mit einer trümmersicheren Deckenkonstruktion versehen sind. Alle übrigen Bauten können nur außerhalb dieser Baumfallgrenze errichtet werden.	Zur Kenntnis genommen. Bereits mit Schreiben vom 15.02.2011 hat das Amt als Untere Forstbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung genommen (s. Ziff. 16 der Abwägungstabelle zum Vorentwurf). Zum Flächennutzungsplan bzw. dessen Umweltbericht wurde keine relevante Stellungnahme abgegeben. Die vorgebrachten Hinweise beziehen sich auf konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan.
12. Franken Guss GmbH & Co. KG, vom 09.10.2012 (Eingang: 10.10.2012)	
Die Franken Guss Kitzingen GmbH & Co. KG wurde mit Schreiben vom 05.09.2012 über die oben genannten Bauleitplanungen informiert sowie darauf hingewiesen, dass Einwendungen/ Stellungnahmen bis spätestens zum 12.10.2012 vorgebracht werden können. Als Eigentümer der am Standort Jungfernmühle 1, 97318 Kitzingen, in Anspruch genommenen Betriebsgrundstücke sowie als Betreiber der Gießerei tragen wir folgende Einwendungen gegen die beiden oben genannten Bauleitplanungen vor. Diese Einwendungen beziehen sich dabei sowohl auf die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes,	Zur Kenntnis genommen. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Fa. Franken Guss weder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) noch der nachfolgenden Offenlage der Planentwürfe (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) Gebrauch von der Abgabe einer Stellungnahme gemacht hat. Die jeweiligen öffentlichen Bekanntmachungen erfolgten im üblichen Amtsblatt der Stadt Kitzingen, nämlich der Zeitung „Die Kitzinger“, sowie durch Aushänge an Amtstafeln im Rathaus und den Ortsteilen. Darüber hinaus wurde auch in der Presse wiederholt um-

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
wie auch gleichermaßen auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 104 Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“. Im Einzelnen:	fassend über die beabsichtigten Planungen in dem Gebiet berichtet, sodass eine allgemeine Kenntnis über das Projekt unterstellt werden kann. Zugleich waren die Planunterlagen auch während der jeweiligen Auslegungszeiträume im Internet für jedermann abrufbar. Mit Schreiben vom 05.09.2012 hat die Stadt Kitzingen den Betrieb direkt darüber informiert, dass eine erneute Offenlage des geänderten Planentwurfs stattfindet. Darin – wie auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur erneuten Offenlage vom 29.08.2012 (in: „Die Kitzinger“, Nr. 200, S. 9) – wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden dürfen (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Dies ist hier im vorliegenden Fall nur der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan. Die Stellungnahme der Fa. Franken Guss dagegen zielt auf die Gesamtplanung ab. Eine konkrete Äußerung ausschließlich zum nochmals ausgelegten Umweltbericht des Flächennutzungsplanes erfolgte nicht und ist hier für die Änderung des Flächennutzungsplans insofern nicht weiter abwägungsrelevant. Dazu ist anzumerken, dass insbesondere auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine immissionsrelevanten Festsetzungen, wie etwa Immissionsrichtwerte, getroffen werden. Die Nähe eines im Laufe der Jahrzehnte gewachsenen und nicht überplanten Industriegebietes (Franken Guss) gem. § 34 BauGB mit dem hier dargestellten Sondergebiet für den Richthofen Circle stellt zunächst auch grundsätzlich keinen Konflikt dar, zumal die Flächen schon nicht unmittelbar aneinander grenzen. Die horizontale bzw. vertikale Gliederung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage erfolgt innerhalb der nächsten Ebene des Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende Festsetzungen. Auch stellt die mit dem Nutzungszweck zum Sondergebiet verbundene Bezeichnung „Sondergebiet Reitsport“ keine unzulässige Darstellung im Flächennutzungsplan dar, sodass hieraus bereits auf einen Konflikt geschlossen werden könnte. **Auf die Stellungnahme der Fa. Franken Guss wird gesondert in der Abwägung zur erneuten Offenlage des <u>Bebauungsplanentwurfs</u> näher eingegangen.** Der Vollständigkeit halber wird sie aber in der linken Spalte komplett wiedergegeben.

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
1. Ca. 250 m südöstlich des Plangebietes Richthofen Circle Kitzingen“ befinden sich die Betriebsbereiche der Firma Franken Guss. An dieser Stelle werden seit nunmehr 90 Jahren Aluminium- und Eisengussteile hergestellt. Das Unternehmen selbst beschäftigt aktuell rund 600 Mitarbeiter. Verbunden mit Zuliefergewerben sowie unternehmensnahen Dienstleistungen sichert die Firma Franken Guss ca. 1.000 in der Stadt sowie im näheren Umkreis wohnhaften Familien ihre Existenzgrundlage. Diese Zusammenhänge bestehen nunmehr schon seit vielen Jahrzehnten, weshalb das Unternehmen in der Stadt und Region tief verwurzelt ist. In einer tendenziell strukturschwachen Region stellt Franken Guss damit einen wichtigen Arbeitgeber dar, der wesentlich zum wirtschaftlichen Wohlergehen der Stadt sowie der Region beiträgt. 2. Um im Beziehungsgeflecht der aktuellen wirtschaftlichen Lage wettbewerbsfähig am Markt bestehen zu können, muss Franken Guss die eigenen Fertigungsprozesse stetig optimieren und an die aktuelle und prognostische Nachfragesituation anpassen. Damit geht seit Jahren ein fortwährender Optimierungs- und Professionalisierungsprozess einher. Die derzeitige Nachfragesituation sowie die Markteinschätzungen für die mittel- und langfristige Unternehmensprognose lassen klar erkennen, dass der Gießereistandort in Kitzingen nur dann wirtschaftlich sinnvoll dauerhaft aufrechterhalten werden kann, wenn diese Rahmenumstände der eigenen Unternehmensentwicklung dauerhaft gesichert werden. Dies bedeutet insbesondere auch die Notwendigkeit, die aktuelle Gussleistung von 17 t/h auf 28 t/h zu steigern. Solche Produktionskapazitäten sind allerdings nur dann möglich, wenn der Betrieb weiterhin in drei Schichten – also auch zu Nachtzeiten – arbeiten kann. Entsprechend sensibel ist die Frage, welche nächtlichen Immissionsrichtwerte für Lärmschutzvorgaben gelten. Aktuell verfolgt der Gießereibetrieb ein Änderungsgenehmigungsverfahren zur Erhöhung der Gusskapazität, um insbesondere hiermit der Nachfragesituation gerecht werden zu können. Wenn diesen Anforderungen nicht nachgekommen wird, steht mittelfristig der Gießereistandort zur Disposition. Natürlich wird der Gießereibetrieb nach dem Stand der Möglichkeiten hinreichende und zumutbare Vorkehrungen zum Immissionsschutz insbesondere im Hinblick auf die Nachbarschaft vornehmen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere bei betrieblichen Erweiterungen zum Einen ein seit 90 Jahren existie-	

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
render Betrieb insbesondere vor dem Hintergrund der gerade erst „ausgestandenen“ Insolvenz des Vorgängerbetreibers nicht auf einen immissionsschutzrechtlichen Stand gebracht werden kann, der bei einem Betriebsneubau „auf der grünen Wiese“ vorgenommen werden könnte. Auch muss beachtet werden, welche wirtschaftlichen Möglichkeiten für solche Immissionsschutzmaßnahmen bestehen, ohne hiermit die wirtschaftlichen Überlebensfähigkeit des Gießereibetriebes zu gefährden. In diesem Spannungsgeflecht wird Franken Guss zusammen mit der angestrebten Betriebserweiterung in den nächsten Jahren mehrere Millionen Euro insbesondere in Lärmschutzmaßnahmen investieren. Solche Investitionen betrachten wir als notwendig, um ein dauerhaftes Nebeneinander von Nachbarn und Industriebetrieb gewährleisten zu können, wobei jedoch nicht übersehen werden darf, dass diese Kollisionssituation „Industrie/ Nachbarschaft“ schon seit Jahrzehnten besteht. Vor dieser Ausgangslage muss Franken Guss die eigene Standortzukunft planen. Hierzu gehört für das Unternehmen als ein wesentliches Bewertungskriterium die notwendige Investitionssicherheit. Um den Markterfordernissen gerecht werden zu können, ist die oben genannte Ausweitung der Gusskapazität unausweichlich. Damit werden jedoch erhöhte Geräuschimmissionen einhergehen, die auch in der Nachbarschaft bemerkbar sind. Die im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes beabsichtigte 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen, wie auch der Bebauungsplan Nr. 104 werden jedoch diesen Umständen nicht hinreichend gerecht. 3. Mit den beiden vorgenannten Bauleitplanungen beabsichtigt die Stadt Kitzingen, das seit mehreren Jahren aufgegebene Kasernengelände neu zu überplanen. Die aktuelle Situation der Gießerei, wie auch insbesondere deren notwendige Betriebserweiterungen werden jedoch im Rahmen dieser Bauleitplanungen nur ungenügend berücksichtigt. Ein bestehender Gewerbebetrieb kann bei der Überplanung eines angrenzenden Gebiets grundsätzlich beanspruchen, dass bei Ermittlung und Bewertung seiner Belange auch konkret sich abzeichnende Erweiterungsabsichten berücksichtigt werden. Der Vorhabenträger, der das ehemalige Kasernenareal mit einem Reitsportgelände sowie einem Tagungshotel überplante, hatte ein lärmschutztechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses stellt lapidar fest, dass an dem in diesem Bereich gelegenen Immissionsort im Hinblick auf die vor rund zwei Jahrzehnten erteilte immissionsschutzrechtliche Anlagengenehmigung ein nächtli-	

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
cher Immissionsrichtwert von 45 dB(A) einzuhalten sei. Allein aus diesem Umstand wird im Rahmen der Bauleitplanung geschlussfolgert, dass ein Nebeneinander zwischen dem industriellen Gießereibetrieb sowie der Nutzung „Reitsport/ Wohnung/ Tagungshotel“ mit einem nächtlichen Immissionsrichtwert von 45 dB(A) – vergleichbar einem Mischgebiet – zulässig sowie gebietsverträglich sei. Aus den bereits oben geschilderten Gründen sind jedoch diese Grundannahmen unvollständig und ziehen ein sich auf die Abwägung der Belange von Franken Guss nachteilig auswirkendes Ermittlungsdefizit nach sich. Dieses Ermittlungsdefizit schlägt sich in Form eines Verstoßes gegen das für jede Bauleitplanung geltende Konfliktlösungsgebot in den inmitten stehenden Plänen nieder. Die fehlende Ermittlung der bei anstehender Betriebserweiterung von Franken Guss notwendigen Schallleistungspegel führt unweigerlich zu einem, den hier zu beurteilenden Bauleitplänen zuzurechnenden Konflikt, der durch die Mischgebietseinstufung im Planbereich wie unten ausgeführt offensichtlich ungelöst bleibt. Mit Steigerung der Gusskapazität werden nach derzeitigen Bewertungen im Bereich des „Richthofen Circles“, dort namentlich im Hinblick auf die geplante Wohn- und Tagungshotelnutzung, Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) (nachts) erwartet. Ohne Festlegung eines solchen IRW im Rahmen der behördlichen Anlagengenehmigung wäre es dem Gießereibetrieb unmöglich, den Betrieb gemäß den wirtschaftlichen Anforderungen auszubauen und in diesem Rahmen eine entsprechende Nachtschicht zu unterhalten. Soweit die Bauleitplanung – wie derzeit beabsichtigt – dem Plangebiet „Richthofen Circle“ als Sondergebiet in immissionsschutzfachlicher Sicht den Schutzgrad eines Mischgebietes zuweisen würde, bedeutet dies – durch den so bewirkten Wegfall notwendiger Betriebserweiterungen – für den Gießereibetrieb das Ende einer dritten Schicht im Zeitraum zwischen 22 Uhr bis 06 Uhr und damit die Unmöglichkeit, mit aktuellen Markterfordernissen entsprechenden Gusskapazitäten Wettbewerbsfähigkeit zu anderen Mitbewerbern – gerade aus ostdeutschen bzw. osteuropäischen Ländern – herstellen zu können. Um bei einer solchen Erweiterung die aus der beabsichtigten Schutzgradzuweisung („Mischgebiet“) resultierenden Immissionsrichtwerte einhalten zu können, wäre es lärmschutztechnisch erforderlich, den gesamten Betrieb einzuhausen und damit die seit 1922 gewachsene Betriebsstruktur völlig aufzugeben. Die dafür notwendigen Investitionen würden aktueller Planung nach rund EUR 20 Mio.	

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
betragen. Diese Investitionsmittel stehen dem Gießereibetrieb allein für Lärmschutzmaßnahmen zur Ermöglichung der nötigen Nachtschicht nicht zur Verfügung. 4. Das vorzufindende Nebeneinander eines seit 90 Jahren existierenden industriellen Gießereibetriebes einerseits sowie einer – seit 2007 im Übrigen aufgegebenen – Kasernennutzung andererseits belastet die Grundstücksnutzung jeweils mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme. Diese Rücksichtnahmepflicht erfordert es, aufgrund der Vorbelastung und der Ortsüblichkeit der vom Industriebetrieb ausgehenden Immissionen im Sinne von Ziff. 6.7 der TA-Lärm bei sogenannten Gemengelagen zur Bemessung des Immissionsrichtwertes einen hinreichenden Zwischenwert zu bilden. Im Rahmen der hier erforderlichen Zwischenwertbildung beim Aneinanderstoßen von immissionstechnisch zunächst unverträglichen Nutzungen wird immer auch die zeitliche Priorität der Nutzungen zu beachten sein, da es gerade auch Sinn und Zweck der „Zwischenwertbildung“ ist, einen bestehenden Gewerbebetrieb vor einer heranrückenden Wohnbebauung zu „schützen“. Im Rahmen der Konkretisierung der Höhe dieses Zwischenwerts spricht die TA-Lärm davon, dass die für Kern-, Dorf- und Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden sollen, im Hinblick auf die oben genannte historische Entwicklung des Industriestandortes sowie unter Berücksichtigung der weiteren Anforderungen zum Erhalt dieses Standortes ist es jedoch möglich, in zu begründenden Ausnahmefällen auch einen diesen Immissionsrichtwert für Kern-, Dorf- und Mischgebiete (nachts: 45 dB(A)) überschreitenden IRW festzusetzen. Einer solchen Betrachtung nach ist es damit auch möglich, im Plangebiet des „Richthofen Circles“ bzgl. den dort beabsichtigten „Betriebswohnungen“ sowie dem Tagungshotel einen Immissionsrichtwert von 50 dB(A) zuzumuten. Mit diesem IRW von 50 dB(A) stellt sich aber der derzeit beabsichtigte Schutzgrad „Mischgebiet“ als unvereinbar dar. Vielmehr wäre an dieser Stelle des Bebauungsplans klarzustellen, dass in diesem Sondergebiet zwar Betriebswohnungen und Beherbergungsgewerbe zulässig sind, diese aber einen Immissionsrichtwert von 50 dB(A) unter Berücksichtigung der gewachsenen, historischen Situation hinzunehmen haben. Zumindest hätte sich der Plan mit der tatsächlichen Lärmproblematik überhaupt auseinandersetzen müssen, die sich aus der konkreten Erweiterungsabsicht von Franken Guss ergibt.	

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
5. Franken Guss hat aus heutiger Sicht einen zweistelligen Millionenbetrag für weitere Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Soweit der Standort – auch im Rahmen dieser Bauleitplanungen – dauerhaft gesichert werden kann, werden diese Mittel in den nächsten 5 Jahren insbesondere in Lärmschutzmaßnahmen investiert werden können. Es ist jedoch nicht möglich, diese Investitionsmittel zusammen mit der Betriebserweiterung kurzfristig auszugeben und es darüber zu ermöglichen, einen unterhalb von 50 dB(A) liegenden Immissionsrichtwert einzuhalten. Es entspricht aber unabhängig davon den Zielen von Franken Guss, diesen Richtwert mit Hilfe der vorgenannten Investitionsbeträge mittelfristig abzusenken. Zur Sicherung des Betriebsstandortes unserer Gießerei bittet Franken Guss, diesen Sicherungs- und Erweiterungsnotwendigkeiten hinreichend Rechnung zu tragen und die kommunale Bauleitplanung sowohl im Hinblick auf den Flächennutzungsplan (38. Änderung), wie auch den Bebauungsplan Nr. 104 entsprechend anzupassen. Mit den derzeitigen Planungsinhalten ist die weitere Aufrechterhaltung des Gießereibetriebes in Frage gestellt.	
13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd, vom 12.10.2012 (Eingang: 12.10.2012 per Email)	
Gegen die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und das Bebauungsplanverfahren Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ bestehen seitens der Telekom keine Bedenken.	Zur Kenntnis genommen.
14. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kitzingen, vom 15.10.2012 (Eingang: 15.10.2012 per Email)	
Die Kreisgruppe Kitzingen des Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung an dem Bauleitplanverfahren und äußert sich im Auftrage des Landesverbandes folgendermaßen: Eine zukünftige sinnvolle ökonomische und ökologische Nutzung von ehemaligen Kasernenanlagen und heutigen städtebaulichen Brachflächen ist dem BN – Kreisgruppe Kitzingen – ein sehr wichtiges und zentrales Anliegen. Insbesondere bieten Konversionsflächen, sofern sie nicht in FFH- oder SPA-Gebieten liegen oder geschützte Biotope beinhalten, Raum für eine gedeihliche	Zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht sowie im Bebauungsplanverfahren ebenfalls ein Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese Dokumente lagen zur Offenlage bzw. erneuten Offenlage der Entwürfe nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vor. Auf Wunsch wurde der BN Kreisgruppe Kitzingen die saP zugesandt. Eine Rückäußerung erfolgte daraufhin nicht mehr.

Stellungnahme mit Vorgaben/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
städtebauliche Entwicklung. Dies ist im vorliegenden Verfahren der Fall. Von der Änderung der Nutzungsausweisung sind keine Schutzgebiete betroffen. Das angrenzende FFH- und SPA-Gebiet sieht der BN durch die vorliegende Planung als weniger betroffen an. Allerdings steht auf Grund des alten Streuobstbestandes (als Lebensraum, Nist- und Brutstätten) das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln des Anhang IV FFH-Richtlinie und auf den Extensivwiesen das Vorkommen der Zauneidechse zu erwarten. Es wird gebeten, den Umgang mit diesen besonders geschützten Tierarten in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) darzulegen. Entsprechende CEF-Maßnahmen sind vorab umzusetzen. Auf Grund der hohen Wertigkeit alter Streuobstanlagen wird um sehr restriktiven Umgang mit Fällarbeiten in diesem Bereich gebeten. Die vorgesehenen Veränderungen in der Wiesen- und Freiraumstruktur sieht der BN hinsichtlich der Bewertung der künftigen Biodiversität des Umfeldes als vertretbar an. Es wird gebeten, im Verfahrensverlauf grundsätzlich zu prüfen, inwieweit die vorhandene Ausstattung mit Fauna und Flora (insbesondere alter Baumbestand – absterbende bzw. überalterte Obstbäume sind von unschätzbarem Wert für Fauna und Flora!) bei der geplanten Bebauung geschont, erhalten rsp. gefördert werden kann, um die Lebensqualität und den Freizeitwert in diesem Bereich zu erhöhen und in wieweit befestigte Flächen zu Gunsten einer Oberflächenwasserversickerung entsiegelt bzw. in offenporiger Bauweise ausgeführt werden können. Abschließend bittet der BN um Zusendung der saP.	Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan zu schaffen, wird hier im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für den Bereich des ehem. Richthofen Circle geändert. Auf Ebene dieser vorbereitenden Bauleitplanung wurden die umwelterheblichen Belange im Umweltbericht dargestellt. Mit der Nachnutzung des ehem. Richthofen Circle erfolgt keine Neuausweisung von Bauflächen im Flächennutzungsplan, die erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Die Umsetzung, z.B. der CEF-Maßnahmen, wird neben der Aufnahme als Festsetzung im Bebauungsplan auch noch einmal im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kitzingen und dem Eigentümer des Richthofen Circle geregelt.

B. Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit bzw. Bürgern wurden im Rahmen der erneuten Offenlage keine Stellungnahmen vorgebracht.