

38. Änderung des Flächennutzungsplans

Stadt Kitzingen

Begründung

nach § 2a BauGB

Stand: 26.01.2015

Bearbeitung:
SCHIRMER | Architekten & Stadtplaner
Huttenstraße 4
97072 Würzburg
Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer
Dipl.-Inge. Michael Reißmann/ Marc Knobling

Lorenz Landschaftsarchitekten
Am Messehaus 2
90489 Nürnberg
Dipl.-Ing (FH) Michael Grünewald

INHALT

- 1 Planungsanlass**
- 2 Ziele und Zwecke der Planung**
 - 2.1 Erfordernis der Planaufstellung
 - 2.2 Städtebauliche Ziele
- 3 Verfahrensablauf**
 - 3.1 Rechtliche Grundlagen
 - 3.2 Verfahren
 - 3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht
- 4 Allgemeine Grundlagen**
 - 4.1 Lage des Änderungsbereiches
 - 4.2 Größe des Änderungsbereiches
 - 4.3 Städtebauliche Situation
 - 4.4 Geländeverhältnisse / Bodenbeschaffenheit
- 5 Einfügung in die Gesamtplanung**
 - 5.1 Übergeordnete Planungen
 - 5.2 Berücksichtigung von Fachplanungen und Untersuchungen
- 6 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan**
- 7 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan**
- 8 Begründung**
- 9 Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

1. Planungsanlass

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht der Großen Kreisstadt Kitzingen die ehemals durch die US-Streitkräfte genutzte und derzeit brachliegende Fläche des ehemaligen „Richthofen Circle“ einer neuen Nutzung zuzuführen und sie in den Bereichen des Freizeitsports, der Erholung, des betrieblichen Beherbergungsgewerbes und angegliederter Wohnnutzungen zu entwickeln.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.11.2010 den Änderungsbeschluss für die 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen gefasst.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden ist es erforderlich, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit letzter Änderung genehmigt durch die Regierung von Unterfranken am 18.08.2010 stellt innerhalb des Geltungsbereiches unterschiedliche Flächen dar. Um den Änderungsbereich entsprechend der zukünftig beabsichtigten Nutzung entwickeln zu können ist es notwendig, die bisher bestehenden Flächendarstellungen zu ändern.

2.2 Städtebauliche Ziele

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Revitalisierung der städtebaulichen Brachfläche „Richthofen Circle“
- Entwicklung des Geltungsbereiches mit den Nutzungen Freizeitsport, betriebliches Beherbergungsgewerbe und angegliedertem Wohnen
- Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Einbindung des ehemals militärisch genutzten Geländes in den Landschaftsraum

3. Verfahrensablauf

3.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes Kitzingen sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BauGB, zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl S. 400)

3.2 Verfahren

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes Kitzingen wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ durchgeführt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung, Stand 10.04.2014, dargestellt.

3.3 Umweltprüfung/ Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ wird eine detaillierte Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchgeführt. In einem gesonderten Umweltbericht werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB bildet einen gesonderten Bestandteil dieser Begründung.

4. Allgemeine Grundlagen

4.1 Lage des Änderungsbereiches

Das Änderungsgebiet befindet sich im Nordosten der Großen Kreisstadt Kitzingen im Landkreis Kitzingen, Regierungsbezirk Unterfranken des Freistaates Bayern. Es umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 6840, Fl. Nr. 7449, Fl. Nr. 7450 sowie Fl. Nr. 7464. Im Süden wird es durch die Staatsstraße 2272 und die derzeit unbefahrene Bahnstrecke Kitzingen/Etwashausen–Gerolzhofen begrenzt. Westlich befinden sich eine Ausgleichsfläche und das Gewerbegebiet „Großlangheimer Straße Nord“. Östlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Norden schließt das Waldgebiet „Giltholz“ an.

4.2 Größe des Änderungsbereiches

Die Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 10,8 ha.

4.3 Städtebauliche Situation

4.3.1 Lage im Stadtraum

Das Änderungsgebiet befindet sich im Nordosten des Kitzinger Stadtteils Etwashausen im Übergangsbereich zwischen bebauter Stadtstruktur einerseits und dem Waldgebiet Giltholz im Nordosten. Die Fortführung der Richthofenstraße (ST 2272) verläuft als Haupterschließungsstraße südlich des Änderungsgebietes. Sie stellt die Verbindung zum Stadtzentrum sowie zu den östlich gelegenen Nachbargemeinden dar und bindet das Änderungsgebiet an die Staatsstraße 2771 und die Bundesautobahn 3 an.

4.3.2 Nutzungs- und Baustruktur

Das Änderungsgebiet besteht im Wesentlichen aus der ehemaligen Housingarea 1, welche den durch die US-Streitkräfte genutzten Harvey Barracks auf der südlichen Seite zugeordnet war. Das Gelände ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht mehr in militärischer Nutzung. Bebauung befindet sich überwiegend im nördlichen Teil des Plangebiets. Sie besteht aus 7 Wohngebäuden mit insgesamt 108 Wohneinheiten (16 Wohnungen, 42 Apartments, 50 Zimmer), dem ehemaligen Offizierscasino, 2 Garagen sowie 1 Doppelhaus und 2 Einfamilienhäusern im Nordwesten.

Die Umgebung ist zum einen durch die angrenzenden Waldflächen im Norden und die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen sowie südlich der Richthofenstraße geprägt. Zum anderen befinden sich in näherer Umgebung mehrere zur gewerblichen Entwicklung vorgesehene Gebiete. Dies sind die Areale der ehemaligen Harvey Barracks ca. 200 m südöstlich mit angegliedertem, derzeit ungenutztem Flugplatz in ca. 750 m Entfernung, das Industriegebiet mit bestehender Gießerei ca. 300 m südwestlich und das westlich gelegene, als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesene Areal „Großlangheimer Straße Nord“.

4.3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt derzeit über eine bestehende Zufahrt von der Staatsstraße 2272. Dieser Anschluss quert die Gleisanlage der Bahnstrecke Kitzingen-Gerolzhofen. Auf der Bahnstrecke ruht derzeit der Verkehr.

4.3.4 Grün- und Freiflächenstruktur, Schutzgebiete

Das Änderungsgebiet zeichnet sich durch einen hohen Grünflächenanteil aus. Erhaltenswerte Baumbestände befinden sich vor allem im nördlichen Teilbereich im Übergang zum Waldgebiet „Giltholz“. Der südliche Teilbereich wird von alten Streuobstbeständen geprägt.

Die Fläche im Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 7449 und 7450 ist als Fläche für die Landwirtschaft in Tallagen und Bachauen ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten ist, in der eine Erstaufforstung nicht zulässig und eine abschnittsweise Bestockung mit Auwaldgehölzen im Überschwemmungsbereich möglich ist. Dieser Bereich ist ebenso Teil einer rechtlich festgesetzten Ausgleichsfläche.

Das Grundstück mit der Flurnummer 7464 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete eingetragen.

Im Norden schließt das FFH-Schutzgebiet Nr. 6227/371 „Sandgebiete bei Schwarzach, Kleinlangheim und Großlangheim“ (Klosterforst) an die Grenze des Plangebiets an. Das Vogelschutzgebiet Nr. 6227/471 „Südliches Steigerwald Vorland“ ist mit dem FFH-Schutzgebiet deckungsgleich. Der ehemals militärische Flugplatz, ca. 750 m südlich des Richthofen Circle, ist zu weiten Teilen als FFH-Schutzgebiet festgesetzt.

4.4 Geländeverhältnisse/ Bodenbeschaffenheit

Das Änderungsgebiet weist überwiegend ebene Geländeverhältnisse auf. Das Terrain steigt in Richtung Norden und Osten leicht an.

Ein Altlastenverdacht für die beiden Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Gewässer ist ausgeräumt. Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze liegen derzeit keine Informationen vor.

5. Einfügung in die Gesamtplanung

5.1 Übergeordnete Planungen - Regionalplan

Der Regionalplan der Region Würzburg (2) in seiner letzten Fortschreibung, der sechsten Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 1. Dezember 2009: Kapitel B II, „Siedlungswesen“ in Kraft getreten am 18. Dezember 2009, trifft folgende Aussagen, die im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung stehen:

Regionalplan Karte 1 - Raumstruktur:

- Die Große Kreisstadt Kitzingen ist als Mittelzentrum eingestuft und liegt in einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
- Die Große Kreisstadt Kitzingen liegt innerhalb mehrerer Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung
- Die Große Kreisstadt Kitzingen liegt in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.

Regionalplan Karte 2 - Siedlung und Versorgung und Karte 3 - Landschaft und Erholung:

- Die Fläche im Bereich des Änderungsgebietes wird als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche dargestellt

5.2 Berücksichtigung von Fachplanungen und Untersuchungen

5.2.1 Altablagerungen/ Altlasten

Nach dem Schlussbericht Phase IIa des Ingenieurbüros Roos Geo Consult vom 23.10.2007 sind orientierende Untersuchungen für das Gelände Richthofen Circle durchgeführt worden. Der Altlastenverdacht für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Gewässer wurde dabei ausgeräumt. Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze liegen keine Ergebnisse vor.

Da laut Phase IIa-Bericht keine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung auf dem Gelände stattfand wurde der Richthofen Circle nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Gewässer entlassen und ist nicht mehr Bestandteil des Altlastenkatasters.

6. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen in der Fassung der letzten Änderung vom 07.08.2014 (30. Änderung) weist für das Änderungsgebiet unterschiedliche Flächen aus:

Das Grundstück mit der Flurnummer 6840 ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Innerhalb dieses Bereiches ist eine Altlast markiert.

Die Fläche im Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 7449 und 7450 ist als Fläche für die Landwirtschaft in Tallagen und Bachauen ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten ist, in der eine Erstaufforstung nicht zulässig und eine abschnittsweise Bestockung mit Auwaldgehölzen im Überschwemmungsbereich möglich ist. Dieser Bereich ist ebenso Teil einer rechtlich festgesetzten Ausgleichsfläche.

Die Fläche im Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 7464 ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

7. Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Mit Ziel einer Revitalisierung und Entwicklung des Änderungsgebietes in den Bereichen Freizeit und Erholung, des Pferdesports und des Wohnens wird der gesamte Änderungsbereich als „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ dargestellt.

Die Markierung der rechtlich festgesetzten Ausgleichsfläche im Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 7449 und 7450 entfällt. Ebenso entfällt die Markierung der Altlast (s. Ziff. 5.2.1).

8. Begründung zur 38. Änderung

8.1 Allgemeines

Mit der geplanten Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes werden in Übereinstimmung mit dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Richtofen Circle“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, das Änderungsgebiet nach dessen Brachlage in den Bereichen des Freizeitsports, des betrieblichen Beherbergungsgewerbes und der Wohnnutzung zu nutzen.

8.2 Nutzungs- und Baustruktur

Die neue Nutzungsausweisung des Geländes stellt eine Abstufung zwischen den bebauten Flächen südwestlich und den durch Landwirtschaft genutzten, bzw. bewaldeten Flächen östlich und nördlich des Änderungsgebietes dar. Es fügt sich damit in die bestehende Stadt- und Landschaftsstruktur ein.

8.3 Grün- und Freiflächenstruktur, Schutzgebiete

Von der Änderung der Nutzungsausweisung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Durch die Ausweisung des Änderungsgebietes in ein Sondergebiet Pferdesport mit Tagungshotel und Wohnnutzung werden die bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen verändert. Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind im Umweltbericht, der im Parallelverfahren zum Bebauungsplan aufgestellt wird, geprüft und als vertretbar eingestuft worden. Durch die neue Nutzung kann weiterhin eine starke Durchgrünung der Fläche erwartet werden.

Die Ausgleichsfläche westlich des Änderungsbereiches ist für das angrenzende Gewerbegebiet „Großlangheimer Straße Nord“ ausgewiesen und wird nicht beeinträchtigt. Die rechtlich festgesetzten Ausgleichsflächen im Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 7449 und 7450 sind derzeit nicht genutzt und werden für das angrenzende Gewerbegebiet nicht mehr benötigt.

Innerhalb der vormals als Flächen für die Landwirtschaft in Tallagen und Bachauen, die von Bebauung freizuhalten sind, in der eine Erstaufforstung nicht zulässig ist und die von Bebauung freizuhalten sind sowie die vormals als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche sind im Bebauungsplan „Richtofen Circle“ keine Baufenster vorgesehen. Eine Bebauung des vormals als Ausgleichsfläche markierten Bereiches wird damit verhindert.

8.4 Geländetopografie

Auswirkungen auf eine bauliche Nutzung, bzw. die Erschließung und auf die nutzungsentsprechende Entwicklung des Änderungsbereiches sind durch die Geländetopografie nicht gegeben.

8.5 Regionalplanerische Ziele und Grundsätze

Die Flächenausweisung des Änderungsbereiches als Sondergebiet Pferdesport mit Tagungshotel und Wohnnutzung entspricht den Zielen des Regionalplanes, insbesondere im strukturschwachen Mittelbereich Kitzingen die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern und neue Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich zu schaffen.

Mit der neuen Flächenausweisung wird zudem eine Verbesserung des Angebots für den Sport, die Tages- und Wochenenderholung und den Fremdenverkehr Kitzingens gefördert. Die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Kitzingen wird für den östlichen Teilbereich der Region Würzburg damit gestärkt.

Dem Grundsatz, dass die Nachteile der Konversion ausgeglichen werden sollen, wird mit der neuen Flächenausweisung nach Abzug der US-Streitkräfte Rechnung getragen. Die beabsichtigte Entwicklung findet zudem innerhalb eines zentralen Ortes und an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung statt.

8.6 Altlasten

Die Markierung der Altlast entfällt, da innerhalb des Änderungsbereiches keine Fläche Bestandteil des Altlastenkatasters ist.

9. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Der Umweltbericht des Büros Lorenz Landschaftsarchitekten, Nürnberg, in der Fassung vom 22.06.2011 bildet einen gesonderten Bestandteil zu dieser Begründung.