Stadt Kitzingen

Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ 1. Änderung





Begründung
zur Fassung vom 31.01.2017

Stadt Kitzingen

Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

aufgestellt: 26.10.2016
red. ergänzt: 31.10.2016

Bearbeitung:

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
97318 Kitzingen
Tel. 09321/26 800-50
Fax 09321/26 809-050

Gudrun Rentsch, Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Jonas-Schlechtweg-Tag, Technische Mitarbeit

1 Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans 4
2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 4
3 Lage und Größe der Änderungen 5
4 Inhalte der Planänderungen und Änderungen der Festsetzungen 6
4.1 Art der baulichen Nutzung 6
4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 7
4.3 Verkehr, innere Erschließung 8
4.4 Grünordnung und umweltschützende Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB 9
4.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 9
4.6 Natura 2000 und geschützte Arten 12
5 Flächenbilanz 14
6 Hinweise zum Änderungsverfahren 15
7 Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis 15
8 Anlagen 17

1 Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ ist die Absicht der Stadt Kitzingen, die bauliche Entwicklung und Erschließung der ausgewiesenen gewerblichen und industriellen Bauflächen auf dem ehemals militärisch genutzten Gelände der Harvey Barracks zu unterstützen.

Aufgrund aktueller Nachfragen nach Baugrundstücken innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes durch Logistikbetriebe im Osten des Geltungsbereichs haben sich die Anforderungen an Grundstückszuschnitte und deren öffentliche Erschließung konkretisiert. Gleiches gilt für den Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete 7 und 8 (ehemalige Flugwerft) im westlichen Teil des Geltungsbereichs.

Neben der geringfügigen Verlängerung der Haupterschließungsstraße im Osten und der Verlegung von Teilabschnitten im Westen des Geltungsbereichs wurden mit der Planänderung Bau- und Nutzungsgrenzen als auch Zuschnitte von zu erhaltenden Grünflächen unter Beibehaltung der Grundzüge des städtebaulichen Konzepts eines großzügig durchgrünten Gewerbe- und Industriegebiets kleinräumig und punktuell an aktuelle Nutzungsansprüche angepasst und optimiert. Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ werden diese notwendigen Maßnahmen der Optimierung planungsrechtlich umgesetzt.

Damit folgt die Stadt Kitzingen weiterhin dem Ziel, das ehemals militärisch genutzte Areal zu reaktivieren und zu einem attraktiven Gewerbe- und Industriestandort in verkehrsgünstige Lage zu entwickeln, der die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in Kitzingen langfristig decken kann. Gleichzeitig trägt die Planung der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen für die Siedlungsentwicklung Rechnung und folgt damit den Verpflichtungen des BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und der vorrangigen Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand und Nachverdichtungspotenzialen (§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz).

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. S. 478)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Da die Bebauungsplanänderung ausschließlich geringfügige Änderungen der inneren Erschließung sowie Anpassungen der Baugrenzen und Nutzungsgrenzen beinhaltet, die Zielsetzung und der Planungsumgriff jedoch unverändert bestehen bleiben, werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat daher in seiner Sitzung am 10.11.2016 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.03.2015 im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Die ergänzenden Anwendungsvoraussetzungen des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB werden erfüllt:

- Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen infolge der Bebauungsplanänderung nicht.

Die Stadt Kitzingen macht von den Anwendungsmöglichkeiten des Vereinfachten Verfahrens wie folgt Gebrauch:

Verkürztes Aufstellungsverfahren

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf eine frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) verzichtet.

Keine Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

3 Lage und Größe der Änderungen

Umgriff und Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Str. Nord“ in der Fassung vom 12.03.2015 mit einer Größe von ca. 74,94 ha.

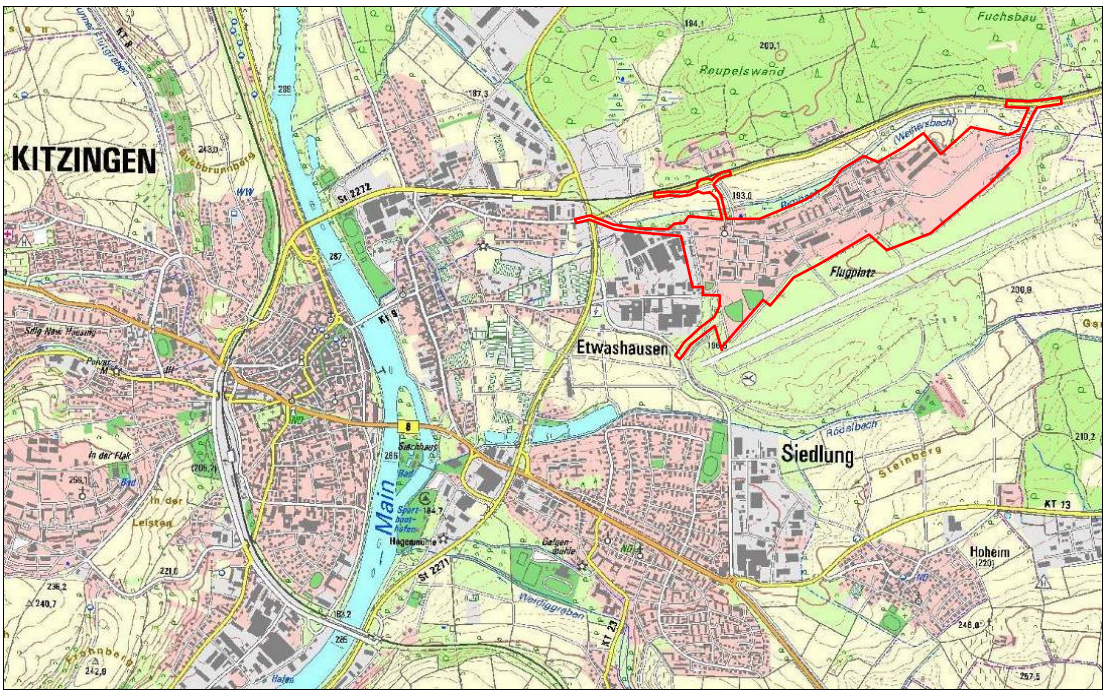


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „conneKT Technologie park Kitzingen“, unmaßstäblich (Bayer. Landesamt für Umwelt – Online Viewer FIN-Web)

Dieser befindet sich im Osten der Stadt Kitzingen im Stadtteil Etwashausen (vgl. Abb. 4). Im Westen wird er durch das bestehende Gewerbegebiet „Flugplatzstraße“ und dessen geplante Erweiterung und den Betriebsstandort eines Gusswerks begrenzt, im Norden durch den Talraum des Bimbachs. Im Osten erstreckt sich der Geltungsbereich nahezu bis zur Gemeindegrenze von Großlangheim, im Süden bis an die Panzerstraße und das ehemalige Flugplatzareal.

Der Geltungsbereich ist im Bereich des ehemaligen Harvey-Areals durch die Bestandsgebäude und großflächige Versiegelung sowie durch extensiv gepflegte Grünflächen und einen alten Gehölzbestand geprägt. Die Grundstücke innerhalb der ehemaligen Harvey Barracks befinden sich bereits im Eigentum des privaten Investors (blumquadrat GmbH). Der Investor beabsichtigt, diese an Bau- bzw. Nutzungsinteressenten weiter zu verkaufen bzw. zu verpachten.

Das Baugebiet ist im Norden über die Zufahrten „Nord“ und „Ost“ an die Großlangheimer Straße (Staatsstraße 2272) angebunden, über die man Richtung Westen die Innenstadt und die Autobahn A3, Richtung Osten die Nachbargemeinde Großlangheim erreicht. Im Südwesten wird das Gebiet über die Zufahrt „West“ an die Panzerstraße angeschlossen, die im weiteren Verlauf eine Anbindung an die Bundesstraße 8 gewährleistet. Um einen ordnungsgemäßen Anschluss an die Erschließungsstraßen zu ermöglichen, sind Teile der Staatsstraße 2272 und der angrenzenden Flurwege im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten (Sichtdreiecke / Bau einer Linksabbiegespur an der Zufahrt Ost, Bau eines Kreisverkehrs an der Zufahrt Nord). Das ehemalige Militärareal verfügt darüber hinaus über einen privaten Bahnanschluss aus Richtung Westen, der Bestandteil des Geltungsbereichs ist. Er wurde vom Investor mit erworben. Im Norden wird das Planungsgebiet teilweise vom Bimbach gequert. Das Grundstück verbleibt im Eigentum der Stadt Kitzingen.

Der Umfang der Planänderungen ist in Kap. 5 nach Fläche zusammengestellt.

4 Inhalte der Planänderungen und Änderungen der Festsetzungen

Im Einzelnen sind folgende Planänderungen veranlasst:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplanten Änderungen der Art der baulichen Nutzung umfassen:

- ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen in den Gewerbegebieten 1, 2, 3a, 3b und 8 (textliche Festsetzung Ziff. 1.1.4) sowie im Industriegebiet 5 (textliche Festsetzung Ziff. 1.4.2).

  Tankstellen sollen im zukünftigen Technologiepark nicht überall zulässig sein, sondern gezielt begrenzt und an dafür geeignete Standorte gelenkt werden. Dies ist zum einen weiterhin ein günstig erschlossener Standort in räumlicher Nähe der Zufahrt „Ost“ im Bereich für logistische Nutzungen, der überwiegend von Lkw angefahren werden wird. In diesem Bereich befand sich bereits während der militärischen Nutzung des Areals eine Lkw-Tankstelle.

  Außerdem soll die Errichtung einer Tankstelle im gewerblichen Schwerpunktbereich des Technologieparks ermöglicht werden. Als geeignete Standorte hierfür werden gut angebundene gewerbliche Bauflächen nördlich bzw. südlich der Haupterschließungsstraße im Westen des Plangebiets angesehen.

- über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken als besonderer Anlagentyp der Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO hinaus werden innerhalb der gewerblichen Bauflächen Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke, wie bspw. eine Veranstaltungs- und Mehrzweckhalle, allgemein zugelassen (textliche Festsetzung Ziff. 1.1.6).

Damit soll ermöglicht werden, im Gebiet vorhandene Gebäude und Räume, wie bspw. die ehemalige Flugwerft, einer angemessenen, dem gewünschten gewerblichen Charakter im westlichen Teil des Planungsgebietes untergeordnete Nutzung, wie bspw. kulturelle oder sportliche Veranstaltungen, zugänglich zu machen. Als vorteilhaft ist insbesondere die Lage am Stadtrand außerhalb störungsempfindlicher Siedlungsbereiche zu bewerten; auch sind die infrastrukturellen Voraussetzungen an eine leistungsfähige Erschließung und ein ausreichendes Flächenangebot für den ruhenden Verkehr gegeben.

- ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im eingeschränkten Industriegebiet (textliche Festsetzung Ziff. 1.2.3).

  Ergänzend zu den bisherigen Regelungen, die die Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebe aller Art in den eingeschränkten Industriegebieten vollständig ausgeschlossen haben, sollen den zukünftigen Industriebetrieben geringfügige Vertriebsmöglichkeiten eröffnet werden, sofern sie als Verkaufsstelle einem Handwerks-, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im Vergleich zum Hauptbetrieb eine untergeordnete Bedeutung aufweisen.

  Im Sinne einer flexiblen Nutzbarkeit der Grundstücke im Planungsgebiet soll diese Festsetzung zukünftigen Betrieben ermöglichen, die produzierten Waren im Rahmen eines Werksverkaufs anzubieten („Handwerkerprivileg“, vgl. Leitsatz V des Einzelhandelskonzepts Kitzingen).

  Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe in eingeschränkten Industriegebieten nicht zulässig. Die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den eingeschränkten Gewerbegebieten bleiben davon unberührt.

Mit den getroffenen Festsetzungen und Planänderungen wird v.a. der Lage des Planungsgebietes am Stadtrand von Kitzingen und dem geplanten Nutzungskonzept weiterhin Rechnung getragen (vgl. Strukturkonzept Bebauung/Nutzung).

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise orientieren sich an der beabsichtigten Gliederung des zukünftigen Technologieparks. In Anpassung an die inzwischen konkretisierten Nutzungsanforderungen werden

- in den eingeschränkten Gewerbegebieten abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 150 m (bisher 100 m) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO) (textliche Festsetzung 3.2, abweichende Bauweise a1)

- in den eingeschränkten Industriegebieten Gebäudelängen von maximal 300 m (bisher 200 m) zugelassen (textliche Festsetzung 3.3, abweichende Bauweise a1).

  Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich zum einen an der bestehenden Bebauung im ehemaligen Kasernenareal und ermöglichen somit eine Nachnutzung bestehender Gebäude. Im westlichen Teil ist der Baubestand durch kleinere Kubaturen geprägt. Im Osten herrschen schon heute große Gewerbehallen mit Längen über 200 m vor. Zum anderen wird für die bauliche Erweiterung durch die gewählte Längenbegrenzung den Anforderungen von Gewerbe- und Industriebetrieben an Baukörper mit großen Kubaturen entsprochen.

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil und bleibt bis auf punktuelle Anpassungen in unverändert. Diese sind

- einer Veränderung der Straßenführung geschuldet (GE 6, 7, 8, GI 4b, vgl. Kap. 4.3) geschuldet,

- dienen der Optimierung der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit teilweise ungünstig zugeschnittener Grundstücke und Restflächen, bspw. zwischen Erschließungsstraßen und Bahnanlagen oder im Bereich der zu erhaltenden Grünflächen (GE 3a und 3b, GE 5) oder

- unterstützen durch die Verschiebung von Baugrenzen und gliedernde Grünstreifen zwischen GI 1 und GI 4a/GI 4b nach Westen im Bereich des Industriegebietes im Osten und die Festsetzung großer überbaubarer Grundstücksflächen eine weitere Flexibilität, im Rahmen des Verkaufs auf Anfragen nach unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu reagieren

Gleichzeitig wird bei der Festsetzung der Baugrenzen das Erfordernis einer Eingrünung der Baukörper zur freien Landschaft im Norden und im Süden sowie einer Gliederung der Bauflächen weiterhin beibehalten (Freihaltung eines Streifens im Norden und Süden von Bebauung, Unterbrechung der Baugrenzen zur Schaffung von Grünachsen zur Bimbach-Aue im Norden und den weiten Wiesenflächen des FFH-Gebiets im Süden). Im westlichen Teil des Planungsgebietes, insbesondere im zentral gelegenen Büro- und Dienstleistungsbereich sind die Baugrenzen teilweise enger gefasst, um die bestehenden Grünstrukturen zu sichern (vgl. Kap. 4.4 Grünflächen).

Die Grundzüge der Bebauungs- und Nutzungsstruktur sind davon nicht betroffen (vgl. Strukturkonzept Bebauung/Nutzung)

4.3 Verkehr, innere Erschließung

Für die innere Erschließung werden nach entsprechender endgültiger Herstellung überwiegend die bestehenden Verkehrsflächen genutzt, Neubaumaßnahmen sind in kleinem Umfang erforderlich.

Änderungen der öffentlichen verkehrlichen Erschließung werden erforderlich und im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt aufgenommen:

- Verlängerung von der Zufahrt Ost ins Industriegebiet führenden ca. 500 m langen Stichstraße mit Wendeanlage um ca. weitere 100 m nach Westen; eine Änderung an der geplanten Querschnittsgestaltung (Straßenquerschnitt 1: Fahrbahnreite 6,50 m, abschnittsweise 3,00 m breiter Parkstreifen für Lkw, einseitiger 1,50 m breiter Fußweg nördlich) ist nicht beabsichtigt.

- Verlagerung der Haupterschließungsstraße im Westen des Geltungsbereichs im Abschnitt vor der ehemaligen Werfthalle zwischen den gewerblichen Bauflächen GE 6/ GE 7 und GE 8 auf einer Länge von ca. 150 m nach Süden an die Gebietsgrenze; eine Änderung an der geplanten Querschnittsgestaltung (Straßenquerschnitt 2: Fahrbahnreite 6,50 m, teilweise mit Aufweitungen in Kurvenbereichen, straßenbegleitender Gehsteig 1,50 m) ist nicht beabsichtigt.

- Ergänzend wir die öffentliche Erschließung des Flurstücks 6667/1 (LKW) durch Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (landwirtschaftlicher Weg) im Bereich der Zufahrt Nord gesichert.

Die geplanten Änderungen der Straßenführung ermöglichen eine weitere Optimierung hinsichtlich der Ausnutzung und Erreichbarkeit der verfügbaren Grundstücke und Bauflächen einschließlich der vorhandenen Gebäude. Sie tragen der aktuellen Nachfrage und möglichen, inzwischen konkretisierten Nutzungskonzepten (bspw. Veranstaltungshalle in ehemal. Werfthalle) und Nutzungsanforderungen an Flächengröße und -zuschnitt der Baugrundstücke Rechnung.

Änderungen der äußeren Erschließung in Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und sind nicht veranlasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes steht aufgrund der nur geringfügigen Verlagerungen der Straßenführung grundsätzlich weiterhin im Einklang mit dem Strukturkonzept Verkehr; eine grundlegend abweichende Verkehrsführung ist nicht geplant.

4.4 Grünordnung und umweltschützende Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

Änderungen des Bebauungsplanes, die aufgrund der oben Optimierung des Straßenführung und der Zuschnitte von Bauflächen/Baugrenzen (vgl. Kap. 4.1. bis 4.3) erforderlich werden, wirken sich auf die Grünstrukturen im Plangebiet wie folgt aus:

- Anpassungen des Zuschnitts der privaten Grünflächen zur Sicherung des parkartigen Baumbestandes im Westen des Plangebiets
- Fortführung und Ergänzung linearer Gehölzstrukturen entlang der Erschließungsstraßen
- Verschiebung der Achse zur inneren Durchgrünung zur Sicherung der Durchlässigkeit zwischen GI 1 und GI 4a/GI 4b

Es sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplans insgesamt ca. 5,08 ha (bisher 5,20 ha) Fläche als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt und mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten belegt. Der innerhalb der Bauflächen zu erfüllende Grünflächenanteil, teilweise ebenfalls mit festgesetzten Pflanzgeboten, hingegen beträgt ungefähr 18,23 ha (bisher 18,16 ha).

Die Leitziele des auf Grundlage einer umfassenden Bestandserhebung und unter Beachtung sowohl ökologischer als auch gestalterischer Aspekte entwickelten Grünkonzepts werden demnach durch die Planänderungen nicht verletzt (vgl. Strukturkonzept Grün).

4.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.5.1 Einstufung der Bestandsituation

Plan zur Biotop- und Nutzungsstruktur – Bestand und Bewertung, in der Fassung vom 12.03.2015

In Anlehnung an den „Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen[1] zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans geplanten Änderungen erneut bewertet und dem Bestand (vgl. Anlage 4: Plan zur Biotop- und Nutzungsstruktur - Bestand und Bewertung, in der Fassung vom 12.03.2015) gegenübergestellt.

4.5.2 Einstufung der geplanten Nutzung, Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Zur Beurteilung der Eingriffssituation in Natur und Landschaft werden die geplanten Nutzungen einschließlich der Nutzungsänderungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfasst und hinsichtlich ihrer Nutzungsintensität bewertet.

[1] BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2006): „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Die geplante bauliche Nutzung mit festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4, 0,65 und 0,8 sieht eine mittlere bis hohe bauliche Dichte mit einem mittleren bis hohen Nutzungsgrad durch Überbauung und Flächenversiegelung vor. Weiterhin sind vollversiegelte Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Grünflächen und flächigen Pflanzgebote werden abhängig vom Erhalt von Gehölzbeständen oder von ihrer Aufwertung durch Pflanzgebote nicht als Eingriff bewertet, sondern entsprechend ihres Aufwertungspotenzials positiv eingestuft und gegengerechnet.

Der Plan zur Bewertung der Planung ist in Anlage 5 biegefügt (Plan zur Bewertung der Planung in der Fassung der 1. Änderung vom 26.10.2016).

4.5.3 Gegenüberstellung von Bestand und Planung, Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Durch die Überlagerung der Kategorieeinstufungen des Bestandes mit der geplanten Nutzung ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten. Die Festlegung der jeweiligen Bewertungskategorien wurde in Anlehnung an den „Leitfaden“ gewählt.

Die Bestrebung, durch die grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft beizutragen, ebenso wie das aus Umweltsicht grundsätzlich positiv zu bewertende „Flächenrecycling“ des ehemaligen Harvey-Areals durch Wiedernutzbarmachung des Konversionsgeländes vor Inanspruchnahme von landschaftlichen Freiräumen, wurde bei der Ausschöpfung des Bewertungsspielraums des „Leitfadens“ und der Wahl der Bewertungsfaktoren anerkannt.

Neben Gegenüberstellung der bereits versiegelten Flächen und der zukünftig zulässigen Flächenversiegelung bzw. Überbauung (diese werden mit dem Faktor „0“ bewertet) werden die unterschiedlichen Wertigkeiten der unbebauten Freiflächen und des Vegetationsbestandes hinsichtlich ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betrachtet.

Berücksichtigung finden dabei auch die grünordnerischen Festsetzungen, die zu einer Aufwertung des Grünbestands (u.a. durch ergänzende Bepflanzung, Extensivierung der Pflege etc.) beitragen, sowie Optimierungsfunktionen für den Artenschutz, den Naturhaushalt, die Biotopqualität und das Landschaftsbild besitzen.

Für die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich naturschutzrechtlich der auf der folgenden Seite ermittelte Ausgleichsflächenbedarf.

Der zulässige Versiegelungsgrad erhöht sich demnach im Planungsfall der 1. Änderung des Bebauungsplans um bis zu 9,6 % gegenüber dem Bestand.

Durch die festgesetzten Grünflächen können wertvolle Gehölzbestände erhalten bzw. Flächen mit geringerer Bedeutung entwickelt werden. Für den Grünflächenanteil innerhalb der zukünftigen Bauflächen wird eine geringere Wertigkeit angenommen als für die vorhandenen Grünflächen, die überbaut werden.

So ergibt sich bei Gegenüberstellung der Grün- und Freiflächen in Bestand und Planung innerhalb des Geltungsbereichs im Planungsfall der 1. Änderung des Bebauungsplans ein Defizit und damit ein externer Kompensationsbedarf von **11,69 ha** (bisher 11,53 ha) für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft infolge der geplanten Umnutzung und Nutzungsintensivierung.

Der externe Kompensationsbedarf erhöht sich demnach mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „conneKT Technologiepark Kitzingen“ gegenüber der rechtskräftigen Fassung vom 12.03.2015 um **0,16 ha**.

Bestand				Planung				Differenz Bestand/ Planung (ha)
Nutzung/Eigenart	Fläche (ha)	Faktor	Wert	Nutzung/Eigenart	Fläche (ha)	Faktor	Wert	
Versiegelte oder bebaubare Flächen - nicht bewertet								
Gebäude, Verkehrsflächen, Wasserbecken, Hartplätze	44,22	0	0	Verkehrs- / Versorgungsflächen	6,2	0	0	
				zulässige Bebauung innerhalb der Bauflächen				
				GE/GI 6,99 ha x GRZ 0,4	2,80	0	0	
				GE/GI 18,3 ha x GRZ 0,65	11,90	0	0	
				GE/GI 38,15 ha x GRZ 0,8	30,52	0	0	
Zwischensumme	**44,22**		**0**		**51,41**		**0**	**+ 7,19**
versiegelte oder bebaubare Flächen	**59,0%**				**68,6%**			**+ 9,6 %**
Gebiete mit geringer Bedeutung (Kategorie A I, Faktor 0,3 - 0,6)								
teilversiegelte Flächen (Kategorie I-)	1,25	0,3	0,38	Flächen für Landwirtschaft (Kategorie I+)	0,22	0,4	0,09	
intensiv gepflegte Grünflächen mit Strauchgehölzen/Laubbaumneupflanzungen, Acker (Kategorie I+)	0,85	0,4	0,34	Grünflächenanteil/nicht überbaubare Freiflächen innerhalb der Bauflächen, z.T. mit Pflanzgeboten (Kategorie I+)				
				GE/GI 6,99 ha x 0,6	4,19	0,6	2,52	
				GE/GI 18,3 ha x 0,35	6,41	0,6	3,84	
				GE/GI 38,15 ha x 0,2	7,63	0,6	4,58	
Zwischensumme Gebiete mit geringer Bedeutung	**2,1**		**0,72**		**18,45**		**11,03**	**+ 10,31**
Gebiete mit mittlerer Bedeutung (Kategorie A II, Faktor 0,8 - 1,0)								
extensiv gepflegte Grünflächen ohne gestalterisch oder ökologisch bedeutsamen Gehölzbestand (Kategorie II-)	22,3	0,8	17,84	festgesetzte private / öffentliche Grünflächen, Bestand oder Aufwertung durch Pflanzgebote (Kategorie II-)	0,67	0,8	0,54	
gestalterisch oder ökologisch bedeutsamen Gehölzbestand, Bimbach, Tümpel, Magerwiesen im Überschneidungsbereich (Kategorie II+)	4,34	0,9	3,91	festgesetzte private / öffentliche Grünflächen, Bestand oder Aufwertung durch Pflanzgebote (Kategorie II+)	3,92	0,9	3,53	
Zwischensumme Gebiete mit mittlerer Bedeutung	**26,64**		**21,75**		**4,59**		**4,06**	**- 17,68**
Gebiete mit hoher Bedeutung (Kategorie A III, Faktor 1,0 - 3,0)								
waldartiger Gehölzbestand mit gestalterisch und ökologisch bedeutsamer Funktion	0,48	2,0	0,96	Erhalt waldartigen Gehölzbestands mit gestalterisch und ökologisch bedeutsamer Funktion (Kategorie III)	0,33	2,0	0,66	
wertvolle Biotope; Sandmagerrasenflächen (Kategorie III)	1,50	3,0	4,50	Erhalt wertvoller Biotope; Sandmagerrasenflächen (Kategorie III)	0,16	3,0	0,48	
Zwischensumme Gebiete mit hoher Bedeutung	**1,98**		**5,46**		**0,49**		**1,14**	**-4,32**
Zwischensumme	**30,72**		**27,92**		**23,53**		**16,23**	**- 11,69**
Grün- und Freiflächen	**41,0%**				**31,4%**			
Summe gesamt	**74,94**				**74,94**			

4.5.4 Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB werden der 1. Änderung des Bebauungsplans „conneKT Technologiepark Kitzingen“ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Fläche von 11,69 ha außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb des südlich angrenzenden FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen zugeordnet.

Für das FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ und die südlich angrenzenden Flächen liegt ein Konzept für eine mögliche naturschutzfachliche Aufwertung von Teilflächen[2] vor, auf dem die Festlegung aller planexternen Maßnahmen mit Entwicklungszielen und Pflegemaßnahmen basiert.

Aufgrund des gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „conneKT Technologiepark Kitzingen“ in der Fassung vom 12.03.2015 um 0,16 ha erhöhten externen Kompensationsbedarfs werden Ergänzungen der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen infolge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt notwendig (vgl. auch textliche Festsetzung 9.2.1):

[2] ÖAW, arc.grün: „Konzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) als fachliche Grundlage für die Anerkennung als Ausgleichs-/Ersatzflächen und deren Umsetzung“, Fassung vom 07.10.2013

Ausgleichsfläche A3 (0,16 ha), anrechenbar zu 100 %
Auf einer Teilfläche der Maßnahmenfläche M12 des naturschutzfachlichen Konzeptes wird durch das Abschieben des Oberbodens der aktuellen Wiesenbrache und die Einsaat entsprechender Arten eine magere Flächland-Mähwiese (GE 6510/LRT 6510) entwickelt. Die Fläche ist jeweils im Juni zu mähen – bei Vorkommen von bodenbrütende Vogelarten Mahd allerdings nicht vor Ende Juli. Im Herbst ist eine Nachbeweidung vorgesehen.
Das Aufwertungspotenzial beträgt 1 Stufe.

Mit der Umsetzung aller Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben weder dauerhafte Einschränkungen des Lebensraumpotenzials für Flora und Fauna noch nachhaltig spürbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Maßnahme	Fläche (ha)	Faktor	Wert	Aufwertungspotenzial (ha)
Umlagerung Biotope				
Erhalt wertvoller Sandmagerrasenflächen durch Umlagerung ins FFH-Gebiet (Kategorie III)	1,32	3,0	**3,96**	
Ersatz Verlust Teilflächen des FFH-Gebiets (Verhältnis 1:1)				
Ersatzfläche E1 *(M1)*	1,45	0,5	0,73	
Ersatzfläche E2 *(M2)*	0,80	0,5	0,40	
Ersatzfläche E3 *(M4)*	0,10	1,0	0,10	
Summe Ersatzflächen	2,35		**1,23**	
weitere Ausgleichsflächen im FFH-Gebiet				
Ausgleichsfläche A1 *(M1)*	4,19	0,5	2,10	
Ausgleichsfläche A2 *(M3)*	4,25	1,0	4,25	
Ausgleichsfläche A3 *(M12)*	0,16	1,0	0,16	
Summe Ausgleichsflächen	8,6		**6,51**	
Summe externe Kompensation				**11,69**

4.6 Natura 2000 und geschützte Arten

Das Plangebiet liegt in einer Insellage zwischen dem FFH-Gebiet „Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim“ (Nr. 6227-371) nördlich der Staatsstraße, das sich großenteils mit der Fläche des Vogelschutzgebiets „Südliches Steigerwaldvorland“ (Nr. 6227-471) deckt, und dem südlich an den Geltungsbereich anschließenden FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372); letzteres erstreckt sich im Bereich der Start- und Landebahn des ehemaligen Flugplatzes und darüber hinaus auf landwirtschaftliche Nutzflächen. Direkt südlich an den Geltungsbereich grenzt das FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ mit Vegetationskomplexen mit artenreichen Sandrasen an. Auf einer Fläche von ca. 2,35 ha überschneidet sich der Geltungsbereich mit dem Schutzgebiet. Der Verlust dieser Teilflächen wird im Verhältnis 1:1 auf den südlich an das Schutzgebiet grenzenden Flächen durch die Festsetzung von Aufwertungsmaßnahmen kompensiert.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „conneKT Technologiepark Kitzingen“ zur rechtskräftigen Fassung vom 12.03.2015 durchgeführte **FFH-Verträglichkeitsprüfung**[3] kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgesetzten Vermei-

[3] Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Schutzzweck und Schutzgüter des FFH-Gebietes 6227-372 (Flugplatz Kitzingen) – FFH-Verträglichkeitsprüfung, Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, November 2014 (Anlage 7 der Begründung des Bebauungsplans „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit 1. Änderung BP „Großlangheimer Str. Nord“ in der rechtskräftigen Fassung vom 12.03.2015)

[3] Naturschutzfachliche Angaben zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, März 2015 (Anlage 8 der Begründung des Bebauungsplans „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit 1. Änderung BP „Großlangheimer Str. Nord“ in der rechtskräftigen Fassung vom 12.03.2015)

dungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Lebensraumtypen und Arten im FFH-Gebiet zu erwarten sind. Die Funktion des FFH-Gebietes im Biotopverbund des NATURA 2000-Netzes bleibt erhalten.

Das potenzielle Vorkommen streng bzw. gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde im Rahmen einer **Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**[4] zum Bebauungsplans „conneKT Technologiepark Kitzingen“ in der Fassung vom 12.03.2015 auf der Grundlage vorhandener Daten, der Nutzungs- und Biotopstrukturen sowie durch Begehungen untersucht. Das Plangebiet ist als (potenzieller) Lebensraum für Vogelarten der Gehölze, Gebäude und des Offenlandes sowie für Fledermäuse, Amphibien und Reptilien zu bewerten. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Nachweise der gemeinschaftsrechtlich geschützter Zauneidechse und des Springfroschs innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der festgesetzten artspezifischen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und Sicherung kontinuierlichen ökologischen Funktionalität jedoch nicht verursacht. Davon ausgenommen sind die Zauneidechse, für die die Tötung einzelner Individuen im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sowie Fledermäuse, für die eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vollständig auszuschließen ist. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind jedoch erfüllt.

Nachdem aus der 1. Änderung des Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffsbereiche und Wirkräume und somit keine grundlegend abweichenden Betroffenheiten abzuleiten sind, ist unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen mit der Verträglichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den Schutz- und Erhaltungsziele der FFH-Gebiete „Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim“, dem Vogelschutzgebiets „Südliches Steigerwaldvorland“ und dem südlich an den Geltungsbereich anschließenden FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ auszugehen.

Ebenso gilt dies für Vorkommen streng bzw. gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten. Zusätzliche Betroffenheiten oder Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatschG sind aus der Planänderung nicht abzuleiten.

5 Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich der. 1. Änderung des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	**Fläche in ha/Anteil in % vor der Änderung**		**Fläche in ha/Anteil in % vor der Änderung**		**Fläche +/- in ha/ in %**	
Eingeschränktes Gewerbegebiet mit GRZ 0,4	4,54	6,06 %	4,68	6,24 %	+ 0,14	+ 0,18 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet mit GRZ 0,65	16,82	22,44 %	16,83	22,44 %	+ 0,01	+ 0,02 %
Eingeschränktes Industriegebiet mit GRZ 0,4	2,31	3,09 %	2,31	3,08 %	- 0,00	- 0,01 %
Eingeschränktes Industriegebiet mit GRZ 0,65	1,49	1,99 %	1,47	1,96 %	- 0,02	- 0,03 %
Eingeschränktes Industriegebiet mit GRZ 0,8	38,21	50,99 %	38,15	50,91 %	- 0,06	- 0,08 %
Bauflächen insgesamt	**63,37**	**84,57 %**	**63,44**	**84,65 %**	**+ 0,07**	**- 0,08 %**
Private Grünfläche	3,96	5,28 %	4,11	5,48 %	+ 0,15	+ 0,20 %
Öffentliche Grünfläche	1,24	1,65 %	0,97	1,30 %	- 0,27	- 0,35 %
Grünflächen insgesamt	**5,20**	**6,93 %**	**5,08**	**6,78 %**	**- 0,12**	**- 0,15 %**
Bahnanlagen	1,63	2,18 %	1,63	2,18 %	0,00	0,00 %
Öffentliche Verkehrsfläche	3,62	4,83 %	3,67	4,90 %	+ 0,05	+ 0,07 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,25	0,33 %	0,23	0,31 %	- 0,02	- 0,02 %
Private Verkehrsfläche	0,00	0,00 %	0,02	0,02 %	+ 0,02	+ 0,02 %
Verkehrsflächen insgesamt	**5,50**	**7,34 %**	**5,55**	**7,41 %**	**+ 0,05**	**+ 0,07 %**
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,64	0,86 %	0,64	0,86 %	0,00	0,0 %
Wasserflächen	0,01	0,01 %	0,01	0,01 %	0,00	0,0 %
Flächen für die Landwirtschaft	0,22	0,29 %	0,22	0,29 %	0,00	0,0 %
Gesamtfläche	**74,94**	**100 %**	**74,94**	**100 %**	**0,00**	**0,0 %**

6 Hinweise zum Änderungsverfahren

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 10.11.2016 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2016 mit Begründung wurden die betroffen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2016 mit Begründung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Über redaktionelle Ergänzungen hinaus waren Planänderungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht veranlasst. Eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde nicht erforderlich.

Die Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat mit Beschluss vom 16.02.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ in der Fassung vom 31.01.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7 Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. S. 478).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Kitzingen. Juli 2002. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. Januar 2003. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INFRASTRUKTUR, VERKEHR UND TECHNOLOGIE. (2013). Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN (2006): Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Köln.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

INGENIEURBÜRO KURT BALLING GMBH (2014): Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan. Würzburg. Fassung vom März 2014.

PROJEKTGEMEINSCHAFT DREES & SOMMER, PLANUNGSGRUPPE 4 (2006): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Kitzingen. Von der Garnisons- zur Innovationsstadt. Stuttgart. Berlin. Fassung vom Dezember 2006.

STADT KITZINGEN (2012): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 07.03.2012 (39. Änderung).

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2014/15): P14/15 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen.

ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT WÜRZBURG ÖAW (2015): Naturschutzfachliche Angaben zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Fassung vom März 2015.

ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT WÜRZBURG ÖAW (2014): Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Schutzzweck und Schutzgüter des FFH-Gebietes 6227-372 (Flugplatz Kitzingen) – FFH-Verträglichkeitsprüfung, Fassung vom November 2014

ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT WÜRZBURG ÖAW, ARC.GRÜN (2013): Konzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) als fachliche Grundlage für die Anerkennung als Ausgleichs-/Ersatzflächen und deren Umsetzung, in der Fassung vom 07.10.2013.

ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT WÜRZBURG ÖAW (2009): Managementplan für das FFH-Gebiet 6227-372 „Flugplatz Kitzingen“ (Landkreis Kitzingen). Würzburg. Dez. 2009.

ROOS GEO CONSULT (2014): Altlastensituation Bereich B-Planfläche ehem. Harvey Barracks Kitzingen. Würzburg. Fassung vom 13. Januar 2014.

ROOS GEO CONSULT (2013): Kampfmittelräumkonzept ehemalige Harvey Barracks Kitzingen – Nutzungseinheiten GE / GI / Erwerbsfläche Höhn und Leoni. Würzburg. Fassung vom 07. Oktober 2013.

ROOS GEO CONSULT (2014): Ehemalige Harvey Barracks Kitzingen: öffentliche Nutzung von Straßen in Bezug auf das Kampfmittelräumkonzept. Würzburg. Stellungnahme vom 14. Januar 2014.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan der Region Würzburg 2, 1.12.1985, zuletzt geändert durch die 11. VO vom 19. Juli 2013.

WOLF BLUMENTHAL INGENIEURBÜRO mit PLANUNGS- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO KLUG & PARTNER (2005): IMA-E BSB Urban Tree Survey. 417th BSB Wuerzburg/Kitzingen. Steinen. Fassung vom 10. August 2005

WÖLFEL BERATENDE INGENIEURE GMBH + CO. KG (2014): Ermittlung zulässiger Geräuschkontingente, Schallimmissionsprognose Anlagen- und Verkehrslärm zum Bebauungsplan „conneKT – Technologiepark Kitzingen“ und 1. Änderung Bebauungsplan „Großlangheimer Straße Nord“. Höchberg. Fassung vom 28.11.2014.

8 Anlagen

Anlage 1: Strukturkonzept Bebauung / Nutzungen, Stand 12.03.2015

Anlage 2: Strukturkonzept Verkehr, Stand 12.03.2015

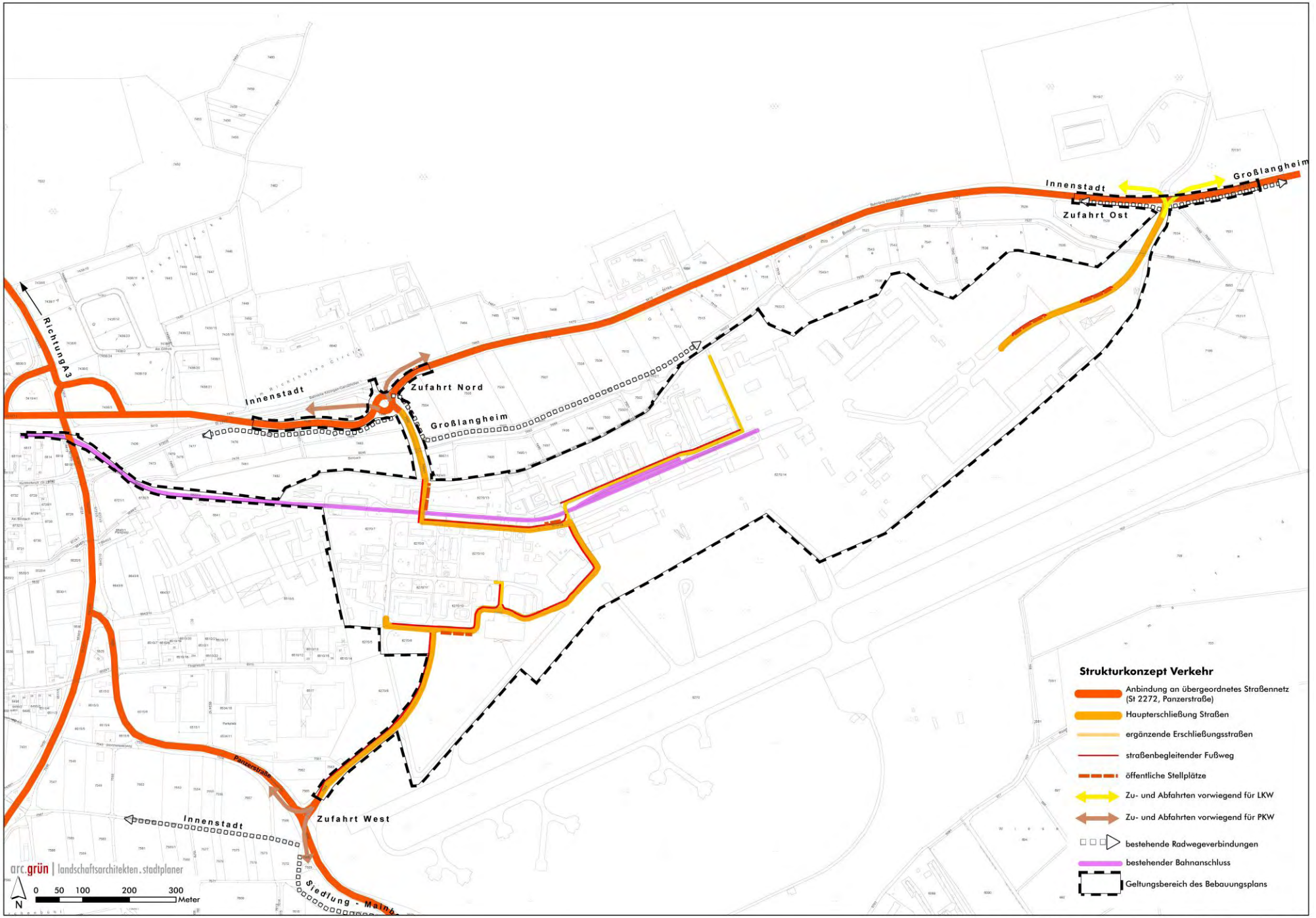
Anlage 3: Strukturkonzept Grün, Stand 12.03.2015

Anlage 4: Plan zur Biotop- und Nutzungsstruktur – Bestand und Bewertung, in der Fassung vom 12.03.2015

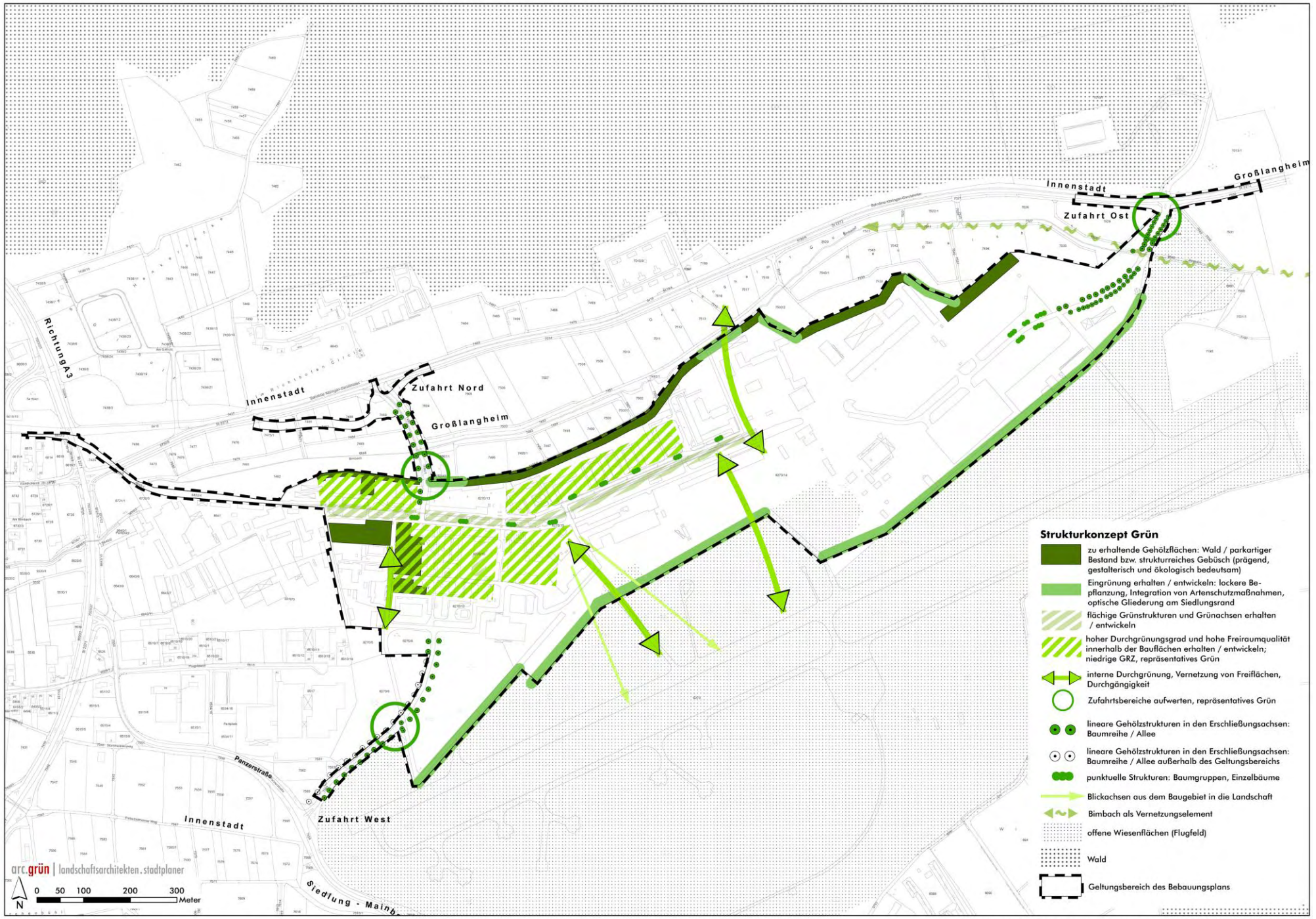
Anlage 5: Plan zur Bewertung der Planung in der Fassung der 1. Änderung vom 26.10.2016



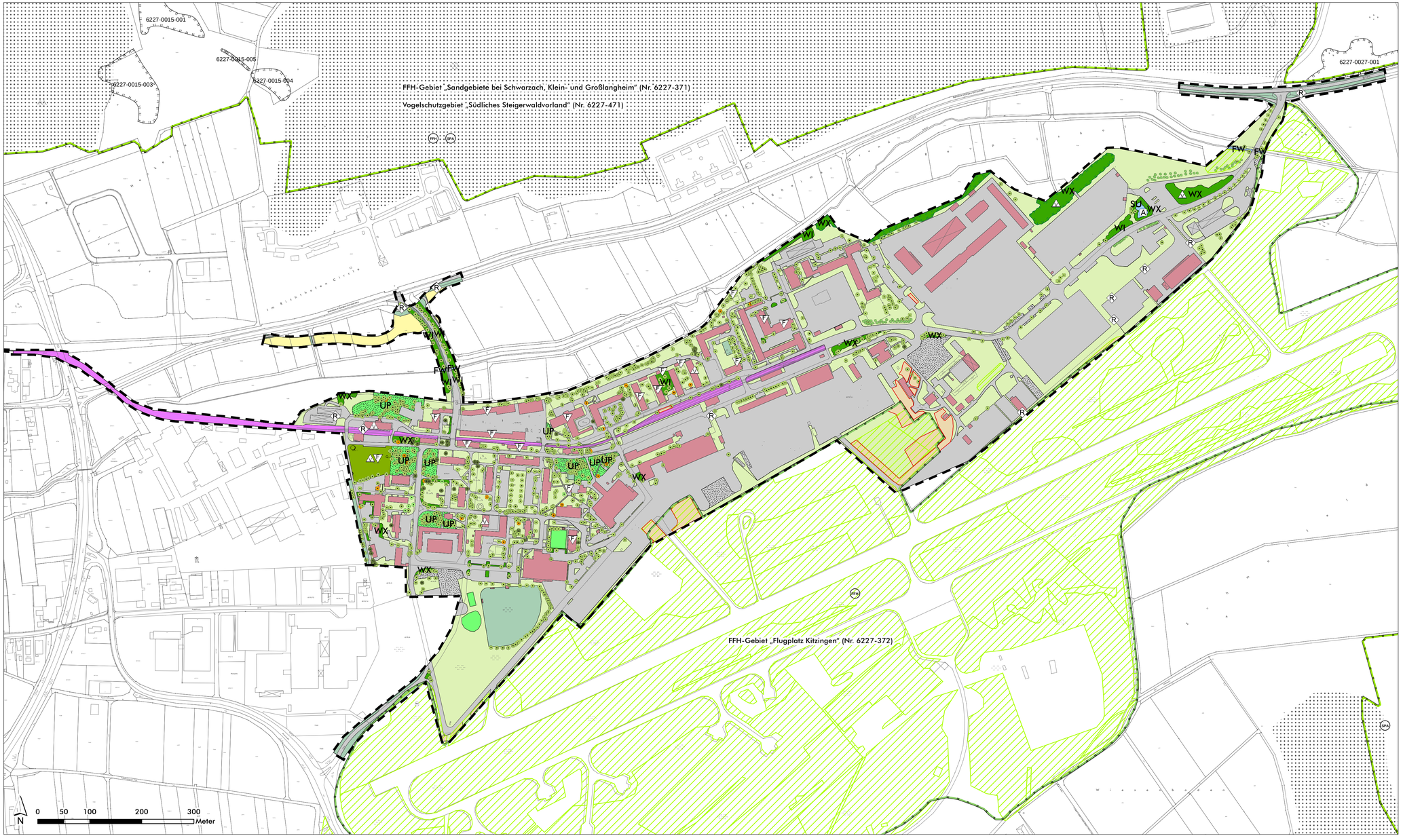
Z:\31 BP-GOP-UB-saP\13-014 Kitzingen Harvey Barracks\12 Plangrundlagen\ArcGIS\02-Strukturkonzept_E_2014-11-28.mxd



Z:\31 BP-GOP-UB-saP\13-014 Kitzingen Harvey Barracks\12 Plangrundlagen\ArcGIS\02-Strukturkonzept_E_2014-11-28.mxd



Z:\31 BP-GOP-UB-saP\13-014 Kitzingen Harvey Barracks\12 Plangrundlagen\ArcGIS\02-Strukturkonzept_E_2014-11-28.mxd



Biotop- und Nutzungsstruktur - Bestand

Kategorie III - Flächen hoher Bedeutung für Natur und Landschaft

- waldartiger Gehölzbestand
- Sandrasen und Sandmagerrasen
- Biotopbaum, z.T. mit Höhlen/Spalten

Kategorie II - Flächen mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft

- Gewässer (Fließgewässer, Graben, Stillgewässsr)
  - FW relativ naturnaher Bach
  - SU Teich
- extensive Grünflächen
- Ruderalflur
- Gebüsch
  - WX mesophile Gebüsche, naturnah
  - WJ Gebüsch, initial
- Grünfläche mit/ohne wertgebenden Gehölzbestand
  - UP Hain mit altem Baumbestand
- Obstbaum
- Laubbaum
- Nadelbaum

Kategorie I - Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft

- Intensiv-Acker
- ehemalige Sportanlagen
- teilversiegelte Flächen
- Strauch

nicht bewertete Flächen

- vollversiegelte Flächen
- unbewohnte Gebäude im Außenbereich
- Gleisanlagen

Potenzielles Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Tiergruppen

- Vögel
- Fledermäuse

Nachweise von besonders bzw. streng geschützten Tiergruppen

- Amphibien (Springfrosch)
- Reptilien (Zauneidechse)

Schutzgebiete

- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- 6227-0027 amtlich kartiertes Biotop mit Nr.
- nach Art. 16 BayNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil
- Biotop der ehemaligen Militärbiotopkartierung (Stand 2008)

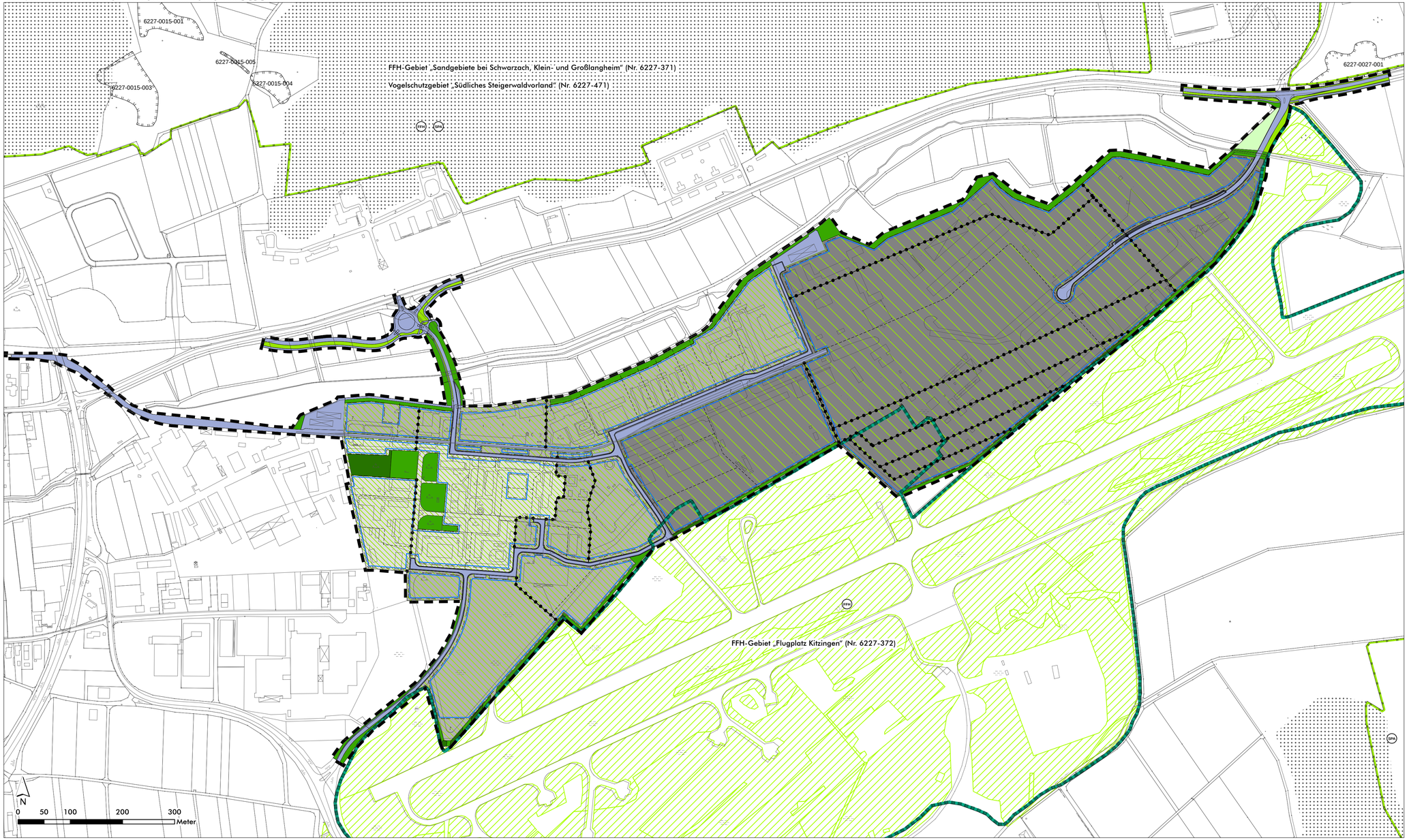
sonstige Planzeichen

- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Biotop, das im Rahmen der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ins FFH-Gebiet "Flugplatz Kitzingen" (6227-372) umgelagert wird
- Waldfläche

Stadt Kitzingen
"conneKT Technologiepark Kitzingen"

arc.grün | landschaftsarchitekten . stadtplaner

M 1:4.000



Bewertung der Planung

zulässiger Anteil an Bebauung / Flächenversiegelung innerhalb der Bauflächen - nicht bewertet

- Gewerbegebiet / Industriegebiet (GRZ 0,4)
- Gewerbegebiet / Industriegebiet (GRZ 0,65)
- Industriegebiet (GRZ 0,8)
- öffentliche/private Verkehrsfläche, Versorgungsfläche vollversiegelt

davon Mindestgrünflächenanteil / Anteil nicht überbaubarer unversiegelter Freifläche innerhalb de Bauflächen, z.T. mit Pflanzgeboten (Kategorie I+)

- im Gewerbegebiet / Industriegebiet mit GRZ 0,4 = 0,6
- im Gewerbegebiet / Industriegebiet mit GRZ 0,65 = 0,35
- im Industriegebiet mit GRZ 0,8 = 0,2

festgesetzte private und öffentliche Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen, Erhaltungs- und/oder Pflanzgebote

- Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen (Kategorie I+)
- Erhalt oder Aufwertung durch Pflanzgebote (Kategorie II-)
- Erhalt oder Aufwertung durch Pflanzgebote (Kategorie II+)
- Erhalt waldartiger Gehölzbestände und Sandmagerrasenflächen (Kategorie III)

Schutzgebiete

- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- 6227-0027 amtlich kartiertes Biotop mit Nr.
- Biotop der ehemaligen Militärbiotopkartierung (Stand 2008)

sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Waldfläche

Stadt Kitzingen

"conneKT Technologiepark Kitzingen"
1. Änderung

arc.grün | landschaftsarchitekten . stadtplaner

geändert 26.10.2016 M 1:4.000