

Stadt Kitzingen

Bebauungsplan Nr. 103 „Gewerbegebiet Innopark Kitzingen“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht

ENTWURF

WEGNER
STADTPLANUNG



Wirth·Rentsch·Schäffner
Landschaftsarchitekten

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Markus Burkard
Dipl.-Geogr. Eva Liebich, Stadtplanerin



Wirth · Rentsch · Schöffner
Landschaftsarchitekten

arc.grün landschaftsarchitekten
Ritterstraße 16
97318 Kitzingen

Tel. 09321/92620
Fax 09321/9262-12
info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Gudrun Rentsch, Landschaftsarchitektin blla
Dipl. Ing. (FH) Nadja Lienhardt

aufgestellt: 22.12.2010
geändert 03.03.2011

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. Begründung des Bebauungsplans	5
1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans	5
2. Planungsrechtliche Situation	5
3. Umweltprüfung in der Bauleitplanung	5
4. Lage des Gebietes	6
5. Größe des Gebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
6. Beschaffenheit des Gebietes	6
7. Städtebauliches Konzept	7
8. Art der baulichen Nutzung	8
8.1 Allgemeines Wohngebiet	8
8.2 Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete	8
8.3 Sondergebiete für Bildung und Dienstleistung	8
9. Maß der baulichen Nutzung	8
9.1 Gewerbegebiete	8
9.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete	9
9.3 Sondergebiete für Bildung und Dienstleistung	9
9.4 Allgemeines Wohngebiet	9
10. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
11. Straßenerschließung, ÖPNV	9
11.1 Äußere Erschließung	9
11.2 Innere Erschließung	12
11.3 ÖPNV	12
11.4 Stellplätze	13
12. Ver- und Entsorgung	13
13. Bodendenkmäler	13
14. Immissionsschutz	13
14.1 Auswirkungen von Gewerbelärm aus dem Geltungsbereich	13
14.2 Auswirkungen von Gewerbelärm auf den Geltungsbereich	15
14.3 Auswirkungen von Verkehrslärm auf den Geltungsbereich	16
14.4 Auswirkungen von Verkehrslärm auf den Zufahrtsstraßen außerhalb des Geltungsbereiches	16
15. Altlasten	18
15.1 Kontaminationsverdachtsflächen	18
15.2 Kampfmittelverdachtsflächen	20
15.3 Grundwasser-Monitoring	20
16. Flächenbilanz	20
17. Erschließungskosten	20
B. Grünordnung	21
1. Planerische Vorgaben zur Grünordnung	21
2. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	23
C. Umweltbericht	25
1. Inhalte und wichtige Ziele des Bauleitplans	25

2.	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	25
3.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen	26
4.	Beschreibung der Wirkfaktoren	26
5.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen	27
	5.1 Schutzgut Mensch - Wohnen und Wohnumfeld, Erholung	27
	5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	29
	5.3 Schutzgut Boden	34
	5.4 Schutzgut Wasser - Grundwasser und Oberflächengewässer	35
	5.5 Schutzgut Klima/Luft	36
	5.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	37
	5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	39
	5.8 Wechselwirkungen	40
6.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	40
7.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	40
8.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	41
	8.1 Einstufung der Bestandssituation vor der Bebauung/Bewertung der Schutzgüter	43
	8.2 Einstufung der geplanten Nutzung, Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	43
	8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen	43
	8.4 Gegenüberstellung von Bestand und Planung	44
9.	Sonstige Angaben	45
	9.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	45
	9.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	45
10.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	45
D.	Hinweise zum Änderungsverfahren	49
E.	Datengrundlage, Literaturverzeichnis	50

A. Begründung des Bebauungsplans

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Die Fläche des ehemaligen Militärgeländes der Larson Barracks wurde von der Innopark Kitzingen GmbH mit dem Ziel erworben, sie in ein modernes Gewerbegebiet mit Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen umzuwandeln. Unterstützend soll ein Gründerzentrum geschaffen werden in dem sich junge Unternehmen aus Zukunftsbranchen ansiedeln können. Die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen steht dabei im Vordergrund, wobei bestehende Gebäude nach Möglichkeit weitergenutzt werden sollen.

Gleichzeitig dient die Planung der Wiedernutzung einer militärischen Brachfläche und damit der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen für die Siedlungsentwicklung.

Der mittlere Teil der Anlage wurde bereits 1936 für die Wehrmacht errichtet. Die Übernahme der Kaserne durch die US-Streitkräfte erfolgte 1945. Sie nutzten das gesamte Areal für militärische Zwecke. In den 1950er Jahren wurden einige Gebäude als Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung neu errichtet. In den 1980er Jahren wurden insbesondere weitere Lagergebäude im nördlichen und Wohngebäude im südlichen Teil erbaut. Das Areal wurde 2007 von den US-Streitkräften an die Bundesrepublik zurückgegeben und stand seitdem unter der Verwaltung der BImA.

Mit dem Grundsatzbeschluss der Stadt Kitzingen vom 10.12.2009 zur Definition der Entwicklungsrichtung ist die Zielrichtung der gewerblichen Nutzung definiert worden. Am 25.11.2010 beschloss der Stadtrat der Stadt Kitzingen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, um die Entwicklung des Gebietes in die Wege zu leiten.

Die Innopark Kitzingen GmbH hat es sich zur Aufgabe gemacht, den Standort Larson Barracks innovativ und nachhaltig gewerblich zu nutzen. Das Unternehmen kümmert sich sowohl um die planungsrechtlichen Grundlagen als auch um die Verwaltung und Bewirtschaftung der gesamten Einrichtung.

2. Planungsrechtliche Situation

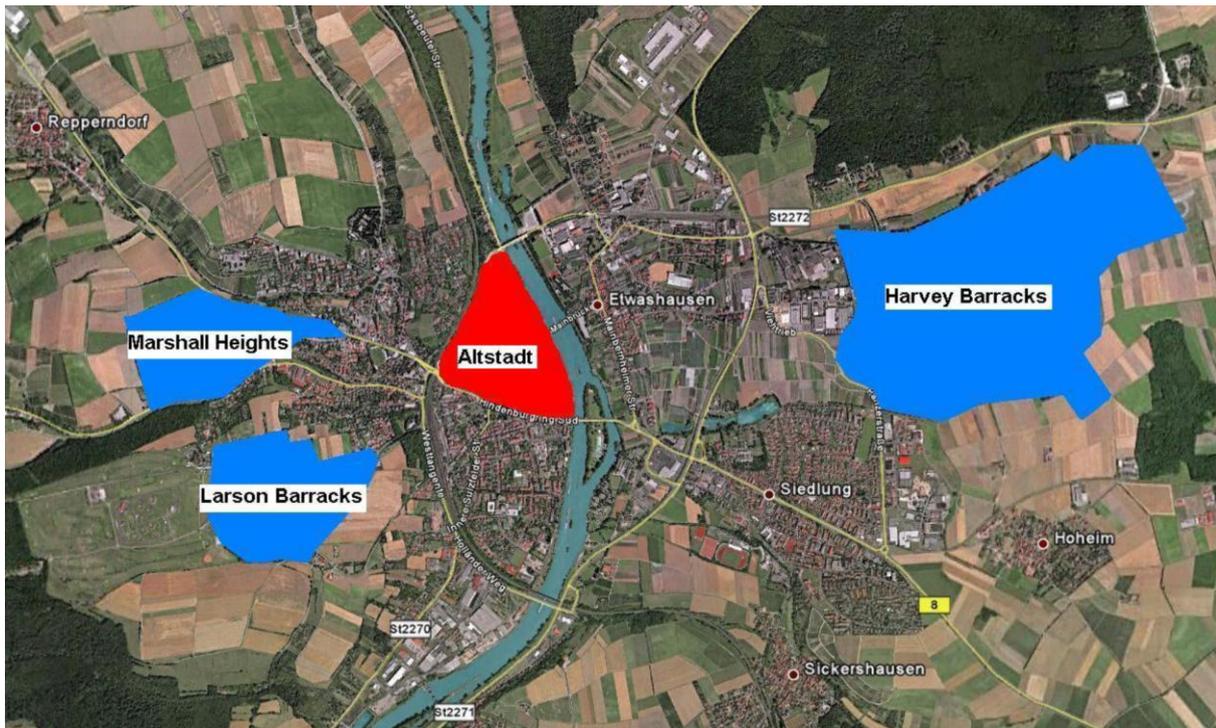
Für das Gebiet existiert bislang kein Bebauungsplan, der Flächennutzungsplan stellt Gemeinbedarfsfläche dar. Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2006 wurden den Larson Barracks noch Wohn- und Erholungsnutzungen zugeschrieben; das Entwicklungskonzept wird jedoch derzeit fortgeschrieben. In der Fortschreibung wird die momentane Entwicklungsrichtung berücksichtigt.

3. Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme wurde die Behandlung der umweltschützerischen Belange im BauGB 2004 (EAGBau) neu geregelt. Demnach sollen die umweltrelevanten Belange des Bebauungsplanverfahrens in einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zusammengefasst und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorgelegt werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes (Teil C).

4. Lage des Gebietes



Lage des Gebietes in Bezug zur Altstadt

Die Larson Barracks sind neben den Marshall Heights und den einen Flugplatz beherbergenden Harvey Barracks eine von drei großen, ehemals von der US-Army genutzten Arealen in Kitzingen. Die Larson Barracks befinden sich an der Peripherie des Stadtgebietes Kitzingen, südwestlich der Altstadt am Steigweg.

An das Gebiet schließen im Norden die vorhandenen Wohngebiete „Essbach“ und „Winterleitenweg“, im Osten „Steigweg“ und „Am Oberbäumle“ sowie im Südosten über eine noch landwirtschaftlich genutzte Fläche das Wohngebiet Hammerstiel an. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Westlich des Geltungsbereichs liegt der 1947 von den Amerikanern gegründete und in den späteren Jahren vom Golfclub Kitzingen e.V. übernommene und ausgebaute Golfplatz.

Im Südosten des Geltungsbereiches befinden sich ein Betriebsgelände der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen sowie eine ehemalige Kläranlage.

5. Größe des Gebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1630 teilweise, 1630/4, 1907 teilweise, 2018, 2192/1, 2206/1, 2206/2, 2206/3, 2227, 2228, 2229 teilweise, 2447 teilweise, 2447/3 teilweise, 2447/4, 2447/5, 2521/1, 2521/2, 2526 und 2569 und umfasst ca. 55 ha. Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Besitz der Innopark Kitzingen GmbH.

6. Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet liegt auf einer natürlichen Plateaufläche in einer Höhe zwischen 240 m und 258 m üNN und fällt dabei nach Süden und Südosten ab.

Das Gebiet ist großflächig durch Gebäude bzw. Straßen und Plätze versiegelt. Allerdings existiert innerhalb der Anlage auch ein bemerkenswerter Großgrünbestand, der insbesondere im Süden von größeren Grünflächen begleitet wird. Das Kasernenareal ist zudem größtenteils entlang der Einzäunung mit Hecken eingegrünt.

Im Wesentlichen gliedert sich das Gebiet in einen mit Kfz-Unterstellhallen und -Werkstätten bebauten nördlichen Teil und einen mit Unterkünften sowie Kantine bebauten südlichen Teil. Im Osten gliedern sich Sonderbereiche wie Tennisplatz, Sporthalle und Schwimmbad, Kirche und Offizierskantine an.

Entsprechend der bisherigen militärischen Nutzung finden sich im Planungsgebiet folgende Gebäude:

- Wartungs- und Lagerhallen
- Unterkünfte
- Verwaltungsgebäude
- diverse Sportanlagen (inkl. Schwimmbecken)
- Anlagen für die Infrastruktur

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich eine ehemalige Kläranlage.

Eine umfassende Beschreibung der Vegetationsstrukturen sowie des Umweltzustandes im Geltungsbereich erfolgt im Umweltbericht (Kapitel C).

7. Städtebauliches Konzept

Das ehemalige Kasernenareal soll zu großen Teilen in einen einheitlich bewirtschaftet Gewerbepark umgewandelt werden. Die bestehenden Gebäude wurden zwischen den 1930er und den 1980er Jahren errichtet. Inwieweit Gebäude erhalten, erweitert, durch Neubauten ergänzt oder abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden, ist heute noch nicht bekannt. Das städtebauliche Konzept orientiert sich daher einerseits an den bestehenden Gebäude-, Erschließungs- und Vegetationsstrukturen, gibt aber andererseits die erforderliche Flexibilität für weit reichende Umstrukturierungen.

Entsprechend des derzeitigen Bestandes sollen der zentrale und nördliche Bereich intensiv und flächenhaft bebaut und genutzt werden, während in den Hangbereichen am südlichen und östlichen Gebietsrand die kleinteilige und stark durchgrünte Bebauungsstruktur erhalten werden soll.

Es ist folgende Differenzierung der Nutzungen vorgesehen:

Der nördliche Teil des Gebietes soll gewerblich genutzt werden, wobei die emissionsintensiveren Nutzungen im Zentrum des Gebietes angeordnet werden (Gewerbegebiet) und die emissionsärmeren Nutzungen an dessen Rand (eingeschränktes Gewerbegebiet). Damit wird ein Puffer zu den angrenzenden Wohngebieten sowie zum Golfplatz geschaffen (Siehe hierzu Teil A Kap. 15 „Immissionsschutz“). Aufgrund des relativ ebenen Geländes sowie der vorhandenen Hallen und Lagerflächen ist dieser Bereich für eine gewerbliche Nutzung besonders geeignet.

Südlich des Gewerbegebietes schließt sich ein Sondergebiet für Bildung und Dienstleistung an. Dieses Gebiet schafft einen Übergang zu dem ganz im Süden liegenden Wohngebiet. Die geplante Nutzungsstruktur des Sondergebietes orientiert sich vor allem an den Nutzungsmöglichkeiten des vorhandenen Gebäudebestandes und umfasst die Nutzungen Studentenwohnheime, Bildungs- und Schulungseinrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Speisegaststätten, Catering-Firmen sowie Büros. Diese Nutzungen stellen Ergänzungsnutzungen zu den gewerblichen Nutzungen dar. Die am südlichen Gebietsrand gelegenen Unterkunftsgebäude sollen als Wohnungen für Mitarbeiter der im Gebiet ansässigen Betriebe genutzt werden, die vorübergehend oder neu am Standort sind.

Mit der gewählten Nutzungsabstufung werden Immissionskonflikte sowohl innerhalb des Gebietes, als auch mit den umgebenden Nutzungen vermieden.

Die interne Straßenerschließung orientiert sich am Bestand und den vorhanden Zufahrten. Es stellt ein privates Erschließungsnetz dar. Der Kernbereich des Gewerbegebietes soll auch auf Dauer eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich bleiben.

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist die Erhaltung der prägenden Grünstrukturen, die Einbindung in die Umgebung sowie die Gliederung des Gebietes.

8. Art der baulichen Nutzung

8.1 Allgemeines Wohngebiet

Das am Südrand gelegene Allgemeine Wohngebiet soll vor allem der Nutzung der bestehenden ehemaligen Unterkunftsgebäude als Wohnapartments für Mitarbeiter der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe genutzt werden, die vorübergehend oder neu am Standort sind.

Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbe auch ausnahmsweise nicht zulässig, weil diese Nutzungen nicht der Zielsetzung des Gebietes entsprechen bzw. bei Beherbergungsbetrieben die Zulässigkeit an anderer Stelle im Geltungsbereich gegeben ist.

8.2 Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Gewerbegebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In diesen Bereichen sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Da es sich um einen peripheren Standort handelt werden zur Sicherstellung einer nachhaltigen, flächendeckenden und qualitativen Versorgungsabdeckung im gesamten Stadtgebiet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment grundsätzlich ausgeschlossen und die Verkaufsfläche nicht innenstadtrelevanter Sortimente wird auf 400 m² Verkaufsfläche begrenzt. Aus gleichem Grunde werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Betriebswohnungen werden auf den erforderlichen Umfang begrenzt und stehen aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Altlastenuntersuchungen unter dem Vorbehalt, dass in dem entsprechenden Bereich die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze ausgeschlossen werden können. Nähere Informationen enthält Ziffer 15 Altlasten.

Der Unterschied zwischen dem Gewerbegebiet GE und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe liegt in den zulässigen Lärmkontingenten. Nähere Informationen enthält Ziffer 14 Immissionsschutz.

8.3 Sondergebiete für Bildung und Dienstleistung

Südlich der Gewerbegebiete sind zwei Sondergebiete für Bildung und Dienstleistung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Entsprechend des unter Ziffer 7 beschriebenen städtebaulichen Konzeptes sollen dort vor allem bestehende Gebäude für Bildungs- und Schulungseinrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Speisegaststätten, Catering-Unternehmen sowie Büros genutzt werden.

Studentenwohnheime stehen in dem als Kontaminationsverdachtsfläche gekennzeichneten Teilbereich aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Altlastenuntersuchungen unter dem Vorbehalt, dass in dem entsprechenden Bereich die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze ausgeschlossen werden können. Nähere Informationen enthält Ziffer 15 Altlasten.

Dem Sondergebiet wird hinsichtlich des Lärmimmissionsschutzes der Stör- und Schutzgrad eines Mischgebietes zugewiesen. Siehe hierzu Teil A Kap. 14.2 „Immissionsschutz - Auswirkungen von Gewerbelärm auf den Geltungsbereich“

9. Maß der baulichen Nutzung

9.1 Gewerbegebiete

Entsprechend des Städtebaulichen Konzeptes wird in den Gewerbegebieten ein zulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das die Obergrenzen des § 17 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ ausschöpft. Die GRZ wird hier mit 0,8, die GFZ mit 2,4 festgesetzt. Für die Gebäudehöhe wird in allen Gebieten keine Geschosshöhe festgesetzt, sondern eine maximale Gebäudehöhe. Diese beträgt 18,0 m in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 5 und 16,0 m im Gewerbegebiet GE 1. Diese Festsetzung dient der Höhenabstufung von Innen nach Außen.

9.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Entsprechend der Zielsetzung einer weniger dichten Bebauung der meist am Rand des Geltungsbereiches liegenden eingeschränkten Gewerbegebiete wird als Übergang zu der angrenzenden Wohnbebauung die Grundflächenzahl GFZ auf 1,6 begrenzt. Die Grundflächenzahl GRZ wird aufgrund des in Gewerbegebieten großen Bedarfs an Fahr- und Stellplatzflächen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 3, GEe 4 und GEe 5 mit 0,8 festgesetzt, in dem stark durchgrünten Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 beträgt die GRZ 0,5.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt zur Abstufung der Gebäudehöhe von Innen nach Außen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, 3 und 4 maximal 16,0 m, in dem Gebieten GEe 2 und GEe 5 maximal 12,0 m.

9.3 Sondergebiete für Bildung und Dienstleistung

In den Sondergebieten für Bildung und Dienstleistung SO Bildung und Dienstleistung 1 und 2 wird die GRZ mit 0,5, die GFZ mit 1,6 festgesetzt; die maximale Gebäudehöhe beträgt 16,0 m. Dadurch wird hinsichtlich der baulichen Dichte ein Übergang zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet hergestellt und der Erhalt eines großen Teils der bestehenden Gehölzbestände gewährleistet.

9.4 Allgemeines Wohngebiet

Die GRZ und GFZ im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die GRZ wird hier mit 0,4, die GFZ mit 1,2 festgesetzt; die maximale Gebäudehöhe beträgt wie im Sondergebiet 16,0 m.

Für alle Gebiete gilt: Erforderliche technische Aufbauten wie z.B. für Haustechnikanlagen, Maschinenräume für Aufzüge dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,00 m überschreiten, wobei technische Anlagen von der Fassade zurückzusetzen sind.

10. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den Bereich der Gewerbegebiete, der eingeschränkten Gewerbegebiet und der Sondergebiete für Bildung und Dienstleistung gilt abweichende Bauweise. Sowohl im Bestand als auch für Gebäudeneubauten sind Baukörperlängen von über 50 m vorgesehen. Es sollen aber Grenzabstände eingehalten werden. Die abweichende Bauweise unterscheidet sich somit von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,0 m entfällt.

Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass im nördlichen und mittleren Bereich große, zusammenhängende überbaubare Flächen ermöglicht werden, während zum südlichen und östlichen Gebietsrand eine kleinteiligere Bebauung mit dazwischenliegenden nicht überbaubaren Flächen vorgegeben wird. Diese Festsetzungen dienen der Auflockerung der Bebauung zum Gebietsrand, der Verzahnung mit der Landschaft und der Freihaltung von Blickbeziehungen in die Landschaft.

11. Straßenerschließung, ÖPNV

11.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet ist über den Steigweg und die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße an die Westtangente angebunden, wobei die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße für die Erschließung von untergeordneter Bedeutung ist. Über die Westtangente ist das Gebiet weiter an das innerstädtische sowie das übergeordnete Straßennetz, wie die Autobahnen A3 und A7, angebunden. Mehrere Bundesstraßen, der Schienen- und der Bundeswasserstraßenverkehr schließen das Planungsgebiet an die regionalen und überregionalen Märkte an.

Die Hauptzufahrt zum Areal für PKW- und LKW-Verkehr befindet sich im Süden des Geländes über das Tor 1. Eine weitere Zufahrt, Tor 2, liegt im Südosten der Anlage ebenfalls am Steigweg. Es existieren drei weitere Zugänge, die jedoch lediglich als Feuerwehrezufahrten gedacht und somit nur eingeschränkt für den öffentlichen Verkehr nutzbar sind.

Zwei dieser Zufahrten befinden sich im südwestlichen bis nordwestlichen Gebietsteil und sind über Forstwege bzw. landwirtschaftliche Wege erschlossen. Ebenfalls im Nordwesten befindet sich die fünfte Zufahrt, die über den Parkplatz des Veranstaltungszentrums erreichbar ist.

Die erwartbaren Verkehrsströme an den Zufahrten Steigweg und Johann-Adam-Kleinschroth-Straße setzen sich zusammen aus dem Berufsverkehr (Tabelle 1) sowie dem Wirtschaftsverkehr (Tabelle 2) der möglichen Gewerbebetriebe und dem Verkehr, der an den geplanten Wohnstandorten erzeugt wird (Tabelle 3).

Nettobauland (m ²)	400.000
Anteil Gewerbe (GE, GEE, SO)	80 %
Nettobauland Gewerbe	320.000
Nettobauland pro Arbeitsplatz (m ²)	250
Anzahl Arbeitsplätze	1.280
Anzahl Wege pro Arbeitsplatz und Tag	2
Anteil motorisierter Individualverkehr	90 %
Anteil Selbstfahrer	80 %
Anzahl Pkw pro Tag für Arbeitsplätze	1.843

Tabelle 1: Verkehrsaufkommen Arbeitsplätze (Berufsverkehr)

Zuschlag Wirtschaftsverkehr pauschal = 30% des Berufsverkehrs	553
LKW-Anteil (50%)	276

Tabelle 2: Verkehrsaufkommen Arbeitsplätze (Wirtschaftsverkehr)

Anzahl Einwohner in WA, Studenten	200
Anzahl Wege pro Einwohner und Tag	3
Anteil motorisierter Individualverkehr (Selbstfahrer)	60 %
Anzahl Pkw pro Tag für Bewohner	360

Tabelle 3: Verkehrsaufkommen Wohnbevölkerung

Bei einer Belegung von 80 % des vorhandenen Nettobaulandes (ca. 40 ha) mit gewerblichen Nutzungen und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von 250 m² pro Arbeitsplatz wird langfristig von ca. 1.280 Arbeitsplätzen im Gebiet ausgegangen. Wird jeder Arbeitsplatz 2 Mal pro Tag angefahren und werden 80 % der Fahrten mit dem eigenen Auto durchgeführt, ist mit etwa 1.850 Fahrten pro Tag im Berufsverkehr zu rechnen (Tabelle 1).

Der hinzukommende Wirtschaftsverkehr wird pauschal mit 30 % des Berufsverkehrs angesetzt, bei einem LKW-Anteil von 50 %. Unter diesen Voraussetzungen entstehen ca. weitere 550 Fahrten im Wirtschaftsverkehr (Tabelle 2).

Die ca. 200 Bewohner/Studentenwohnheimplätze führen zu weiteren 360 Fahrten pro Tag unter der Annahme, dass jeder Bewohner durchschnittlich 3 Wege pro Tag durchführt und dabei zu 60 % das eigene Auto nutzt (Tabelle 3).

Somit ergibt sich ein maximales Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 2.760 Fahrzeugen – 2.480 Pkw und ca. 280 Lkw. Da die überregionalen Anbindungen über den Steigweg besser zu erreichen sind, wird davon ausgegangen, dass 70 % der Verkehre über den Steigweg verlaufen und 30 % über die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße. Somit ist für die Zufahrt Steigweg langfristig von einer zusätzlichen Belastung von ca. 1.740 Pkw und 190 Lkw und für die Zufahrt Johann-Adam-Kleinschroth-Straße von etwa 740 Pkw und 80 Lkw auszugehen (Tabelle 4).

Aufgrund der prognostizierten Verkehrsmengen kann davon ausgegangen werden, dass die Anbindungsstraßen Steigweg und Johann-Adam-Kleinschroth-Straße ausreichend dimensioniert sind. Der Verknüpfungspunkt der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße mit der Westtangente ist bereits mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet. Der Verknüpfungspunkt des Steigwegs mit der Westtangente verfügt über keine Lichtsignalanlage, könnte jedoch bei Bedarf nachgerüstet werden. Für die Stadt Kitzingen wird ein Verkehrsentwicklungsplan erarbeitet, der die geänderten Rahmenbedingungen (Abzug der US-Streitkräfte, Fertigstellung Nord- und Südbrücke, absehbare Fertigstellung der Westtangente) berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wird die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes überprüft.

		PKW	LKW	LKW %
	2.756	2.480	276	11%
davon 70% über Steigweg	1.929	1.736	194	11%
davon 30% über Johann-Adam-Kleinschroth-Straße	827	744	83	11%

Tabelle 4: Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes Innopark Kitzingen gesamt

Legt man zunächst nur die bekannten Ansiedelungsabsichten zugrunde, verringert sich das Verkehrsaufkommen entsprechend. Bei Realisierung von zunächst nur 450 Arbeitsplätzen im Gebiet (und 200 Einwohner) ist für die Zufahrt Steigweg von einer zusätzlichen Belastung von ca. 770 Pkw und 70 Lkw auszugehen, für die Zufahrt Johann-Adam-Kleinschroth-Straße von etwa 330 Pkw und 30 Lkw (Tabelle 5).

		PKW	LKW	LKW %
Verkehrsaufkommen gesamt	1.202	1.105	97	9%
davon 70% über Steigweg	842	774	68	9%
davon 30% über Johann-Adam-Kleinschroth-Straße	361	332	29	9%

Tabelle 5: Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes Innopark Kitzingen unter Zugrundelegung der bekannten Ansiedelungsabsichten (450 Arbeitsplätze)

Da das Gebiet derzeit zum größten Teil nicht an städtische oder regionale Buslinienachsen angeschlossen ist und sich auch in Bezug auf den Fuß- und Fahrradverkehr nicht in integrierter Lage befindet, wird bei der Verkehrsmittelwahl zunächst ein hoher Anteil des Motorisierten Individualverkehrs (MIV), also der Fahrten mit dem Pkw zugrunde gelegt. Dieser kann unter der Voraussetzung reduziert werden, dass das Planungsgebiet durch ein effektives ÖPNV-Angebot mit den wichtigen innerstädtischen Zielen verbunden werden kann.

11.2 Innere Erschließung



Erschließung: äußere Erschließung (rot), Privatstraßen mit öffentlichem Geh- und Fahrrecht (orange), Privatstraßen (gelb)

Innerhalb des Gebietes ist ein Verkehrswegenetz aus überwiegend zweispurigen Verbindungsstraßen vorhanden, das als privates Erschließungssystem im Eigentum der Innopark Kitzingen GmbH verbleibt.

Obwohl die Straßenerschließung innerhalb des Areals der ehemaligen Larson Barracks komplett in privater Hand bleibt, wird der das allgemeine Wohngebiet sowie den westlichen Teil des Sondergebietes erschließenden Straße ein öffentliches Geh- und Fahrrecht zugewiesen, was es ermöglicht, diese Bereiche unabhängig vom gewerblich genutzten Straßennetz zu nutzen. Ebenso wird dieses Recht am Haupteerschließungszweig an Tor 2 vorgesehen, welcher das östliche eingeschränkte Gewerbegebiet erschließt und an den das Gewerbegebiet erschließenden und in einzelne Abschnitte gliedernden Ring anbindet. Die Haupteerschließung dieses Rings erfolgt über Tor 1.

11.3 ÖPNV

Der östliche Teil des Planungsgebietes befindet sich innerhalb des 1.000-m-Einzugsbereiches des östlich des Planungsgebietes gelegenen Bahnhofes (Luftlinie). Fußläufig befindet sich der Bahnhof in einer Entfernung von 1.000 bis 2.000 m.

Die nächstgelegene regelmäßig bediente Bushaltestelle befindet sich ebenfalls am Bahnhof. Im Nordosten des Gebietes ist die Haltestelle „Winterleitenweg“ an den mit Anrufsammeltaxi bedienten Stadtverkehr Kitzingen angebunden.

Somit befinden sich ca. neun Zehntel des Planungsgebietes nicht im 400-m-Einzugsbereich der vorhandenen Buslinien. Daher wird mittelfristig eine Erschließung der geplanten Arbeits- und Wohnstandorte mit einer angemessenen Erweiterung des Busliniennetzes erforderlich.

11.4 Stellplätze

Auf dem Gelände sind ausreichend Stellplätze sowie als Stellplatz nutzbare Flächen vorhanden, um alle den Nutzungen im Gelände zugeordneten Fahrzeuge unterzubringen. Es werden hierfür somit keine außerhalb des Planungsgebietes liegenden Flächen in Anspruch genommen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung sowie die Versorgung mit Strom und Gas wurden während der Nutzung durch die US-Army durch die Versorgungsnetze der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen sichergestellt. Hierzu waren und sind Übergabepunkte vorhanden, die die Grenze zwischen äußerer und den innerer Erschließung bilden.

Die innere, der Ver- und Entsorgung dienende Infrastruktur verbleibt im Eigentum der Innopark Kitzingen GmbH.

Das Trinkwassernetz ist nach den anerkannten Regeln der Technik in Betrieb zu nehmen und zu betreiben, so dass das Wasser im Leitungsnetz Trinkwasserqualität besitzt.

Seitens der Licht-, Kraft- und Wasserwerke wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 h zur Verfügung gestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Norden über ein bestehendes Mischsystem, im Süden über ein ebenfalls bereits bestehendes Trennsystem. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich ein hierzu gehörendes Regenrückhaltebecken. Im Zuge der Altlastenuntersuchung wurden bereits Teile des Entwässerungssystems überprüft, so dass die Ergebnisse dieser Untersuchung bei der Instandsetzung einbezogen werden können.

Zu prüfen ist, welchen Zustand die Infrastruktureinrichtungen aufweisen und welche Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen notwendig sind.

Ziel ist es, eine ordnungsgemäße Nutzbarmachung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu erreichen.

Bei der Neuanlage von Bäumen und Hecken sowie der Bestandspflege ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

13. Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Geltungsbereich nicht vorhanden.

14. Immissionsschutz

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen wurden vom Ingenieurbüro Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG Höchstberg gemäß DIN 18005-1 „Schallimmissionsschutz im Städtebau“ und den sonstigen relevanten Regelwerken untersucht und beurteilt. Siehe hierzu das Gutachten des Ingenieurbüros Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG vom 11.02.2011.

Im Folgenden wird auf mögliche Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm eingegangen und die Auswirkungen auf Nutzungen außerhalb wie innerhalb des Planungsgebietes aufgeführt.

14.1 Auswirkungen von Gewerbelärm aus dem Geltungsbereich

Für alle Gewerbeflächen, deren Nutzung mit relevanten Geräuscheinwirkungen auf benachbarte zu schützende Bereiche verbunden sein kann, ist eine Geräuschkontingentierung mit Festlegung der Emissionskontingente L_{EK} durchzuführen. Für die Sondergebietsflächen, welche unter anderem dem studentischen Wohnen und Hotelnutzung dienen soll werden keine Emissionskontingente L_{EK} festgelegt.

Die Schallemissionskontingente werden nach aktueller Vorgehensweise gemäß DIN 45691 ermittelt. Dabei werden die Immissionswertanteile bei ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitung berechnet. Die ermittelten Schallemissionskontingente sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren der verschiedenen Einzelvorhaben zu überprüfen.

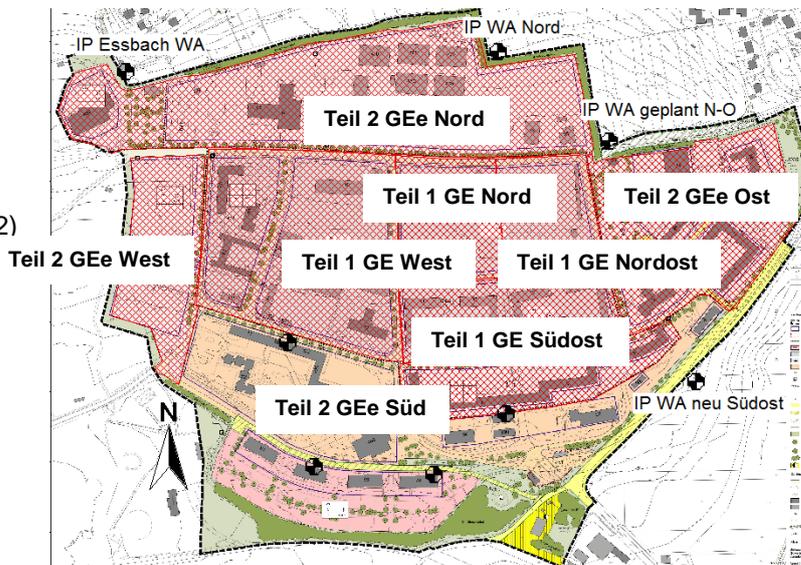
Die Teilflächen, für die eine Kontingentierung erfolgt, sind:

Gewerbegebiet (Teil 1):

- Teil 1 GE West
- Teil 1 GE Nord
- Teil 1 GE Nordost
- Teil 1 GE Südost

Eingeschränktes Gewerbegebiet (Teil 2)

- Teil 2 GEe Nord
- Teil 2 GEe Ost
- Teil 2 GEe West
- Teil 2 GEe Süd



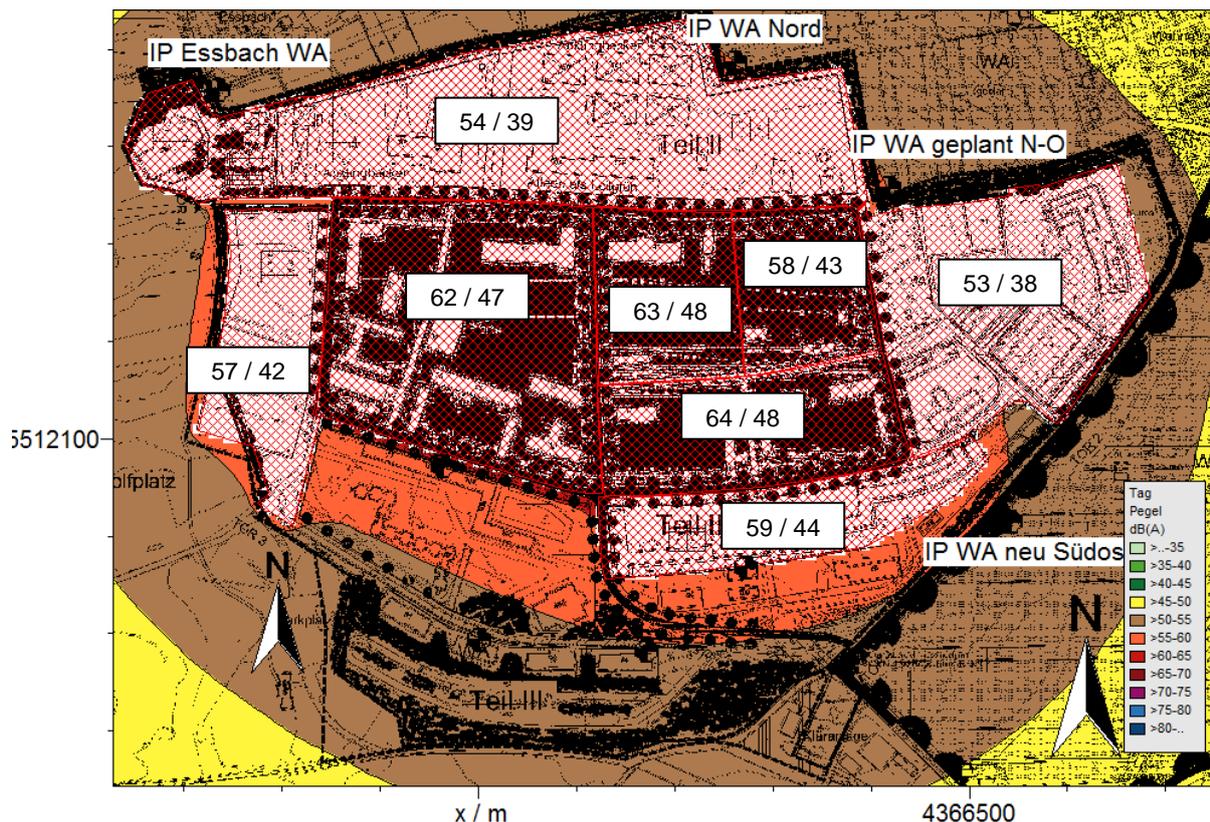
Die Bezugsfläche (m²) der Emissionskontingente sind die im Bild rot gekennzeichneten gewerblichen Flächen ohne die Grünflächen am Rande des Geltungsbereichs einschließlich der vorhandenen Verkehrsflächen.

Für die Flächen wurden Kontingente unter der Bedingung ermittelt, dass die damit verursachten Geräuschimmissionen in den nächst gelegenen zu schützenden Gebieten (angrenzende vorhandene und geplante Wohngebiete, Sondergebiet und Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereichs) die Orientierungswerte für WA-Gebiete bzw. MI-Gebiete (für das Sondergebiet) einhalten.

Den eingeschränkten Gewerbegebieten werden somit niedrigere Lärmkontingente zugewiesen, wodurch eine Staffelung von den innenliegenden emissionsintensiveren Gewerbegebieten zu den außenliegenden emissionsärmeren eingeschränkten Gewerbegebieten entsteht.

Damit ergibt sich:

Bezeichnung	Fläche (circa)	L _{EK} ,tags / nachts
Teil 1 GE-West	66.760 m ²	62 / 47 dB(A)
Teil 1 GE Nord	23.400 m ²	63 / 48 dB(A)
Teil 1 GE Nordost	19.620 m ²	58 / 43 dB(A)
Teil 1 GE Südost	31.070 m ²	64 / 49 dB(A)
Teil 2 GEe-Nord	98.860 m ²	54 / 39 dB(A)
Teil 2 GEe Ost	60.480 m ²	53 / 38 dB(A)
Teil 2 GEe West	28.550 m ²	57 / 42 dB(A)
Teil 2 GEe Süd	28.100 m ²	59 / 44 dB(A)



Flächenhafte Darstellung der mit den festgelegten Geräuschkontingenten zu erwartenden Schallimmissionen, Beurteilungszeitraum Tag (Nacht analog um 15 dB niedrigere Werte)

Mit Hilfe der festzulegenden Emissionskontingente L_{EK} kann die Einhaltung der Orientierungswerte für WA-Gebiete in den vorhandenen als auch den geplanten schützenswerten allgemeinen Wohngebieten und dem westlich angrenzenden Golfplatz sichergestellt werden.

Die tatsächlichen auf den Gewerbeflächen möglichen Schalleistungen ergeben sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} und der Berücksichtigung vorhandener und geplanter Schallabschirmungen (z.B. Gebäuderiegel, Schallschutzwände etc.).

Diese Berechnungen und Nachweise sind im Zuge der Genehmigungsverfahren der Einzelvorhaben durchzuführen.

14.2 Auswirkungen von Gewerbelärm auf den Geltungsbereich

Mit Hilfe der festzulegenden Emissionskontingente L_{EK} kann ebenfalls die Einhaltung der Orientierungswerte für WA- bzw. SO-Gebiete (Schutzgrad MI) sichergestellt werden.

Die tatsächlichen auf den Gewerbeflächen möglichen Schalleistungen ergeben sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} und der Berücksichtigung vorhandener und geplanter Schallabschirmungen (z.B. Gebäuderiegel, Schallschutzwände etc.).

Diese Berechnungen und Nachweise sind im Zuge der Genehmigungsverfahren der Einzelvorhaben durchzuführen.

Direkt südlich des Geltungsbereiches des Rahmenplanes wird eine Biogasanlage betrieben. Die Anlage wurde durch die Stadt Kitzingen mit dem Bescheid vom 06.07.2005 genehmigt unter der Auflage, an den vorhandenen Wohnbebauungen die Grenzwerte der TA-Lärm und TA-Luft einzuhalten. Da gemäß diesem Bebauungsplan keine an diese Anlage heranrückende Wohnbebauung vorgesehen ist, sind die Immissionen dieser Anlage nicht zu untersuchen.

14.3 Auswirkungen von Verkehrslärm auf den Geltungsbereich

Eine Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde erstellt. Siehe hierzu Teil A Kap. 11.1 „Straßenverkehr, ÖPNV – Äußere Erschließung“.

Auswirkung auf geplantes SO- / WA-Gebiet im Plangebiet:

In dem geplanten SO-Gebiet ergeben sich auf 5,8 m über GOK folgende maximal zu erwartenden Beurteilungspegel:

tags	bis 60 dB(A)
nachts	bis 50 dB(A)

Die maximalen Werte sind an dem südöstlichen Rand des geplanten SO-Gebietes, nahe des Zufahrttores Tor 2 zu erwarten.

In dem geplanten WA-Gebiet ergeben sich auf 5,8 m über GOK folgende maximal zu erwartenden Beurteilungspegel:

tags	bis 42 dB(A)
nachts	bis 33 dB(A)

Die maximalen Werte sind an dem östlichen Rand des geplanten WA-Gebietes zu erwarten.

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden eingehalten.

Eine Bahnstrecke liegt in ca. 1.000 m Entfernung der geplanten Wohnbebauung. D.h., infolge des Abstandes beträgt die Pegelminderung -22 dB und die Pegelminderung infolge von Boden- und Meteorologiedämpfung erreicht einen Wert von -4,5 dB.

Auf der Basis der Emissionsdaten der Berechnungen für den Bebauungsplan „Am Steigweg“ betragen die Immissionspegel infolge Bahnverkehr ohne weitere zweifelsohne vorhandene Abschirmungen

tags $L < 70,3 - 22 - 4,5 = 43,8$ dB(A) und nachts $L < 72,1 - 22 - 4,5 = 45,6$ dB(A).

Da diese Werte deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete liegen ist der Einfluss der Immissionsbelastung durch Bahnverkehr nicht weiter zu untersuchen.

14.4 Auswirkungen von Verkehrslärm auf den Zufahrtsstraßen außerhalb des Geltungsbereiches

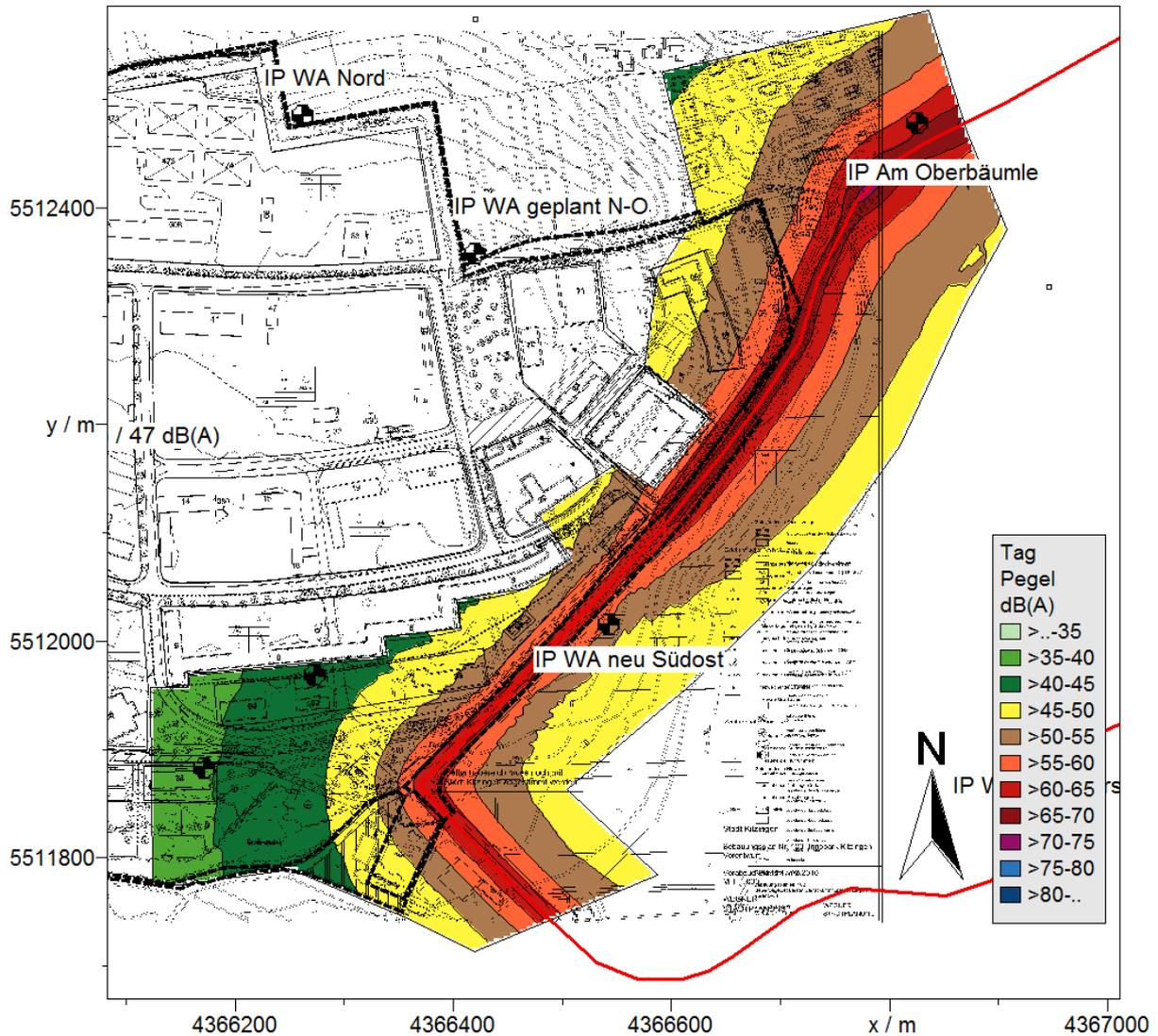
Die Orientierungswerte für die Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 werden in den Planungsbereichen mit definiertem Schutzanspruch eingehalten.

An der Wohnbebauung „Am Steigweg“ nördlich des Geltungsbereichs erreicht die Immissionsbelastung mit ca. 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts (ohne Berücksichtigung des Bahnverkehrs) die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete. D.h., die Auslösewerte der Lärmvorsorge /Lärmsanierung werden nicht erreicht.

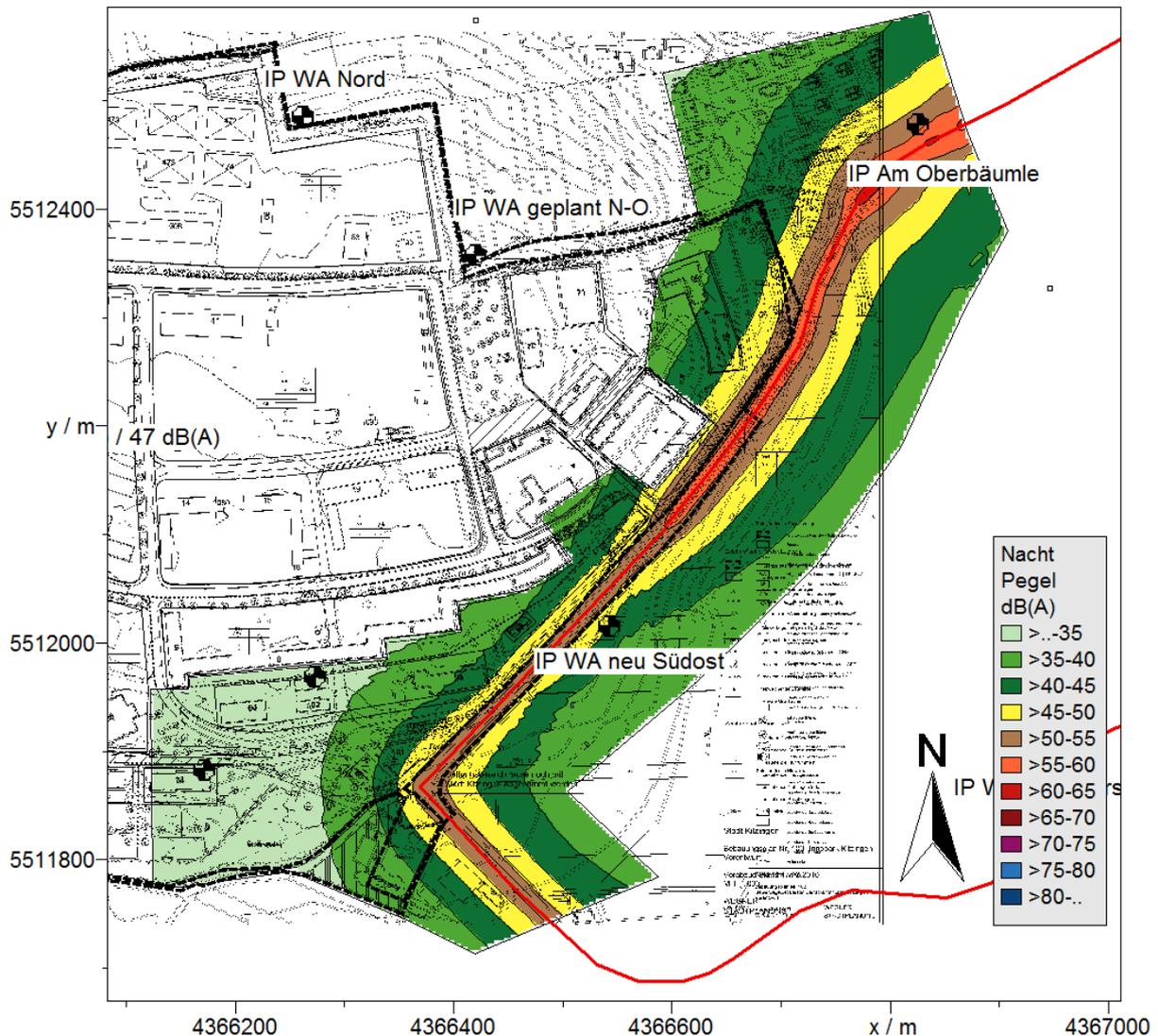
Da bei den o.g. Grenzwerten Wohnen im Sinne der 16 BImSchV ohne zusätzlichen Lärmschutz zulässig ist, ist davon auszugehen, dass durch den zukünftigen Verkehr auf dem Steigweg keine ungesunden Wohnverhältnisse bei dieser Wohnbebauung verursacht werden.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Steigweg“ von einer Verkehrsbelastung von 8.000 Kfz/24h auf dem Steigweg ausgegangen wurde und nunmehr südlich der Einmündung „Zum Oberbäumle“ nur noch 1.950 Kfz/24h erwartet werden. D.h., dass durch Umnutzung der Larson Barracks in Zukunft eine deutlich geringer Verkehrsbelastung und somit auch Schallimmissionsbelastung infolge von Straßenverkehr zu erwarten ist, als dies vor Abzug der US-Streitkräfte prognostiziert wurde.

Zur Information wird die Auswirkung des zu erwartenden Verkehrs auf den Erschließungsstraßen auf das bestehende Wohngebiet „Am Oberbäumle“ aufgezeigt.



Beurteilungspegel tags für betroffene Wohngebiete, flächenhafte Darstellung in Höheebene 5,8 m über GOK, Verkehrslärm



Beurteilungspegel nachts für betroffene Wohngebiete, flächenhafte Darstellung in Höheebene 5,8 m über GOK, Verkehrslärm

Tags sind Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) und nachts von bis zu 54 dB(A) im Wohngebiet „Am Oberbäumle“ zu erwarten.

15. Altlasten

Eine dreiphasige Altlastenuntersuchung wurde im Auftrag des staatlichen Bauamtes Würzburg in Phase I vom Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltschutz LUBAG (Würzburg) und in Phase II vom Ingenieurbüro Roos Geo Consult (Würzburg) durchgeführt. Die Untersuchungen sind derzeit noch nicht abgeschlossen. Es existiert ein Zwischenbericht vom 15.12.2010.

Die bestehende Bausubstanz ist nicht Gegenstand der Untersuchungen.

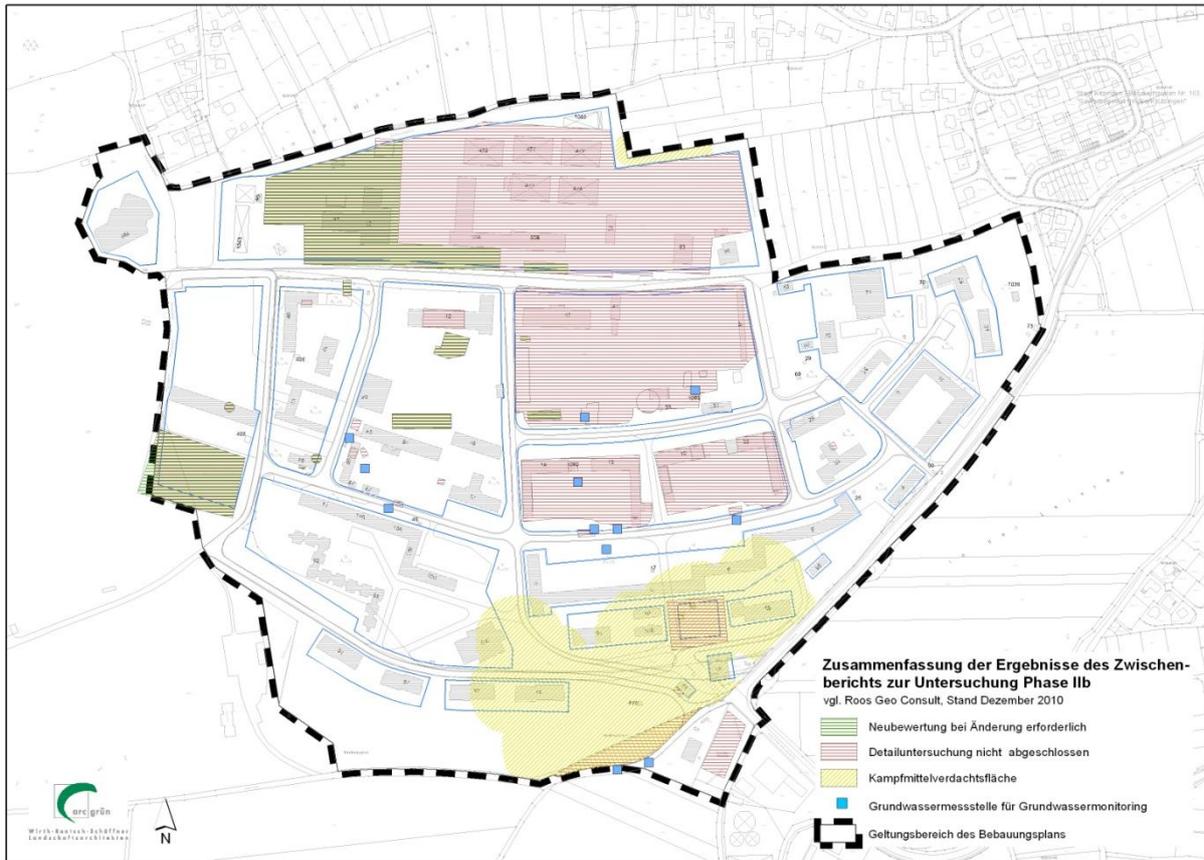
15.1 Kontaminationsverdachtsflächen

Innerhalb des Kasernengeländes wurden auf insgesamt 79 Flächen Bodenverunreinigungen vermutet.

Diese befinden sich vor allem im nördlichen, ehemals als Fahrzeugwartungs- und Stellbereich genutzten und nun als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Bereich.

Bei einem großen Teil der als kontaminationsverdächtig eingestuften Flächen wurden bei den vertieften Untersuchungen (vgl. Gutachten Ingenieurbüro Roos Geo Consult Phase IIa) keine altlastenrelevanten Kontaminationen des Bodens festgestellt und damit der Verdacht nicht bestätigt. Diese Flächen

müssen bei weiterer Altlastenbearbeitung nicht weiter berücksichtigt werden und sind in der Themenkarte, die die zu bearbeitenden Flächen der Phase IIb darstellt, nicht verzeichnet.



Im Gebiet vorhanden vermutete Bodenkontaminationen, Kampfmittelverdachtsflächen und Grundwassermessstellen im Rahmen des Grundwassermonitorings in Anlehnung an Zwischenbericht Roos Geo Consult 2010 und Stellungnahme des Landratsamtes, Abt. Bodenschutzrecht im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nach derzeitigem Planungsstand und ohne ein Vorliegen des abschließenden Gutachtens können keine Aussagen zum Sanierungsbedarf der verbleibenden Einzelflächen getroffen werden.

Für eine gewerbliche Nutzung stellen die Kontaminationen keine Nutzungseinschränkung dar. Dies ist jedoch bei einer Wohnnutzung der Fall, da hier mit einer Nutzung der wohnungsnahen Freiflächen als Garten bzw. Kinderspielbereich zu rechnen ist.

Um Gefährdungen aufgrund von Bodenkontamination über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze in den verbleibenden Teilflächen auszuschließen, sind in Gewerbegebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet Betriebswohnungen und im Sondergebiet Studentenwohnheime in der als Kontaminationsverdachtsfläche gekennzeichneten Teilfläche nur unter der Voraussetzung zulässig, dass diese Gefahren ausgeschlossen werden können.

Gleiches gilt für die Nutzung von privaten Grünflächen und unbebaute Grundstücksflächen als Aufenthalts- und Spielbereiche.

Weiterhin ist zu beachten, dass bei Entsiegelungsmaßnahmen und damit bei Möglichkeiten der Versickerung von Oberflächenwasser durch möglicherweise kontaminiertes Erdreich Gefahren auftreten können und dies in jedem Fall auszuschließen ist. Daher ist das Entfernen vorhandener Versiegelungen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auf den Teil C „Umweltbericht“ der Begründung wird verwiesen.

15.2 Kampfmittelverdachtsflächen

Innerhalb des Kasernengeländes wurden zwei Flächen als Kampfmittelverdachtsflächen (KMVF) eingestuft. Bei KMVF 1 (vgl. Gutachten Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltschutz LUBAG - Phase I) am nordöstlichen Rand handelt es sich um Vergrabungen in der Flakstellung im nordöstlichen Kasernengelände. Der südliche Bereich der Kaserne wurde während des II. Weltkriegs bombardiert und es können potenzielle Kampfmittel vorhanden sein (KMVF 2). Jedoch liegen hier keine Hinweise auf die Verwendung von Bomben mit Langzeitzündern vor, somit sind Langzeitzünder-Blindgänger weitestgehend auszuschließen.

Für beide Flächen besteht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit der Bedarf an Kampfmitteluntersuchungen, wenn Eingriffen in das Erdreich bzw. Tiefbauarbeiten durchgeführt werden sollen.

15.3 Grundwasser-Monitoring

Im Planungsgebiet sind ca. 20 Grundwassermessstellen vorhanden, einige bereits von der US-Army errichtet, der Großteil im Zuge der Altlastenuntersuchung. Eine regelmäßige Beprobung dieser Messstellen über einige Jahre wird notwendig werden.

16. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [ha]
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,07
Gewerbegebiet (GE)	15,65
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	20,06
Sondergebiet (SO)	7,09
Öffentliche Verkehrsfläche	0,94
Private Verkehrsfläche mit öffentlichem Geh- und Fahrrecht	1,13
Private Grünfläche	6,33
Versorgungsfläche	0,34
Gesamtfläche	54,61

17. Erschließungskosten

Das Gebiet wird auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags durch die Innopark Kitzingen GmbH erschlossen. Somit sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen veranlasst und es entstehen keine von der Stadt Kitzingen zu tragenden Erschließungskosten.

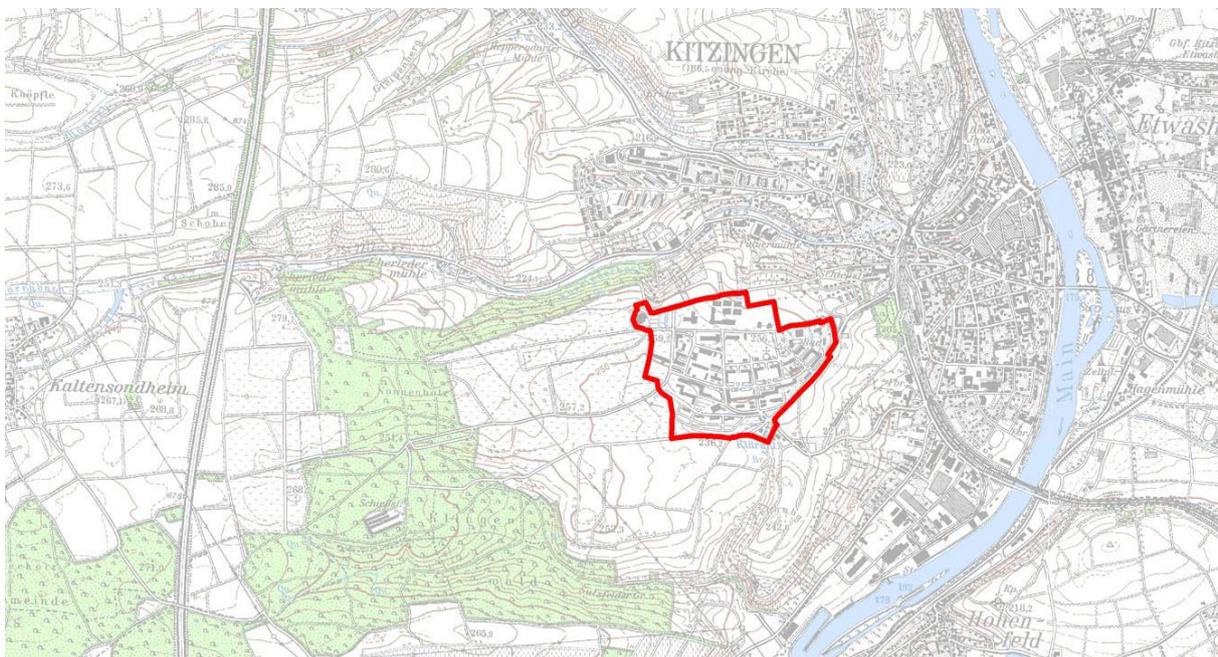
B. Grünordnung

1. Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kitzingen unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse abgeleitet.

Naturräumlich gehört das Plangebiet innerhalb der Mainfränkischen Platten zu der Haupteinheit Gäuplatten im Maindreieck (134). Der Landschaftsraum ist Teil der lößbedeckten, äußerst fruchtbaren, flachwelligen Gäulandschaft mit großflächiger, intensiver Ackerbaunutzung.

Das Plangebiet selbst liegt südwestlich des Stadtgebiets von Kitzingen auf dem Rücken des Klingenberges in einer Höhenlage von 240 bis 280 m ü. NN. Das Gelände befindet sich in Kuppenlage und fällt in alle Richtungen ab, der überwiegende Teil ist nach Süden geneigt.



Lage des Plangebiet, unmaßstäblich (Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online-Viewer FIN-Web)

Konkrete landschaftsplanerische Zielvorgaben lassen sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen für den Geltungsbereich nicht ableiten. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Planumgriff als bereits bebaute Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) ergeben sich landschaftsplanerische Ziele für das Plangebiet, die mit den grünordnerischen Festsetzungen planerisch umgesetzt werden:

- Strukturanreicherung durch gliedernde Gehölzstrukturen
- Schaffung von Kleinstrukturen als Trittsteinbiotopen für Kleintiere und Vogelarten, Förderung eines Biotopverbundsystems
- bindende Festlegung naturnaher Hecken in den Siedlungsrandbereichen sowie Erhaltung und Schaffung von hohem Strukturreichtum innerhalb von Siedlungsflächen und Minimierung des Anteils versiegelter Flächen in Grünordnungsplänen
- Verbesserung der Funktion von Altbäumen als (Teil-)Lebensraum vielfältiger Artengemeinschaften: Belassen von Totholzstrukturen und Baumhöhlen
- Erhöhung der Biotop- und Artenvielfalt

Das Gebiet mit einem Flächenumgriff von 54,6 ha wurde bis vor wenigen Jahren als Kaserne genutzt.

Den größten Anteil der Flächennutzung nehmen die versiegelten Flächen mit ca. 64 % ein. Dabei handelt es sich um Gebäudebestand sowie Verkehrsflächen, die asphaltiert oder betonierte sind. Die nördlichen und zentralen als Fuhrpark genutzten Bereiche mit Garagen und Werkstätten sind fast vollständig versiegelt. Trotz des hohen Versiegelungsgrads weist es einen hohen Durchgrünungsgrad auf. Insbesondere der südliche Teilbereich, in dem sich die Soldatenunterkünfte befinden haben, ist von flächigen Gehölzstrukturen und Baumpflanzungen (Baugruppen, Baumreihen) geprägt.

Die verbleibenden Freiflächen sind als Siedlungsgrün oder Gehölzflächen erfasst. Die geschlossenen Gehölzflächen finden sich in nördlichen und südlichen Randbereichen der ehemaligen Kasernenanlage. Die intensiv genutzten bzw. gepflegten Rasenflächen sind überwiegend mit Bäumen bestanden. Hierzu wurde der Bericht „Gehölzbestand Larson Barracks Kitzingen“ (Stand Januar 2011) vom Büro für Gartenkultur Bärbel Faschingbauer, Sulzfeld am Main erstellt. Die Rasenflächen sind im gesamten Gebiet anzutreffen.

Charakteristisch für das Gelände sind die dichte flächige Randeingrünung im Süden und Nordosten zu den angrenzenden Baugebieten „Zum Oberbäumle“ und „Am Essbach“. Diese übernehmen eine Sichtschutzfunktion und Abschirmung des Geländes nach Außen.

Weiterhin sind über das gesamte Gelände Baumreihen und Gehölze verteilt, die die intensiv genutzten Grünflächen überstellen. Die Einzelbäume weisen sehr differenzierte Altersstrukturen auf und sind auch hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Gestaltqualität und ihrer ökologischen Bedeutung sehr unterschiedlich einzustufen.

Die vorhandenen Grünstrukturen sind für das Erscheinungsbild des Geländes als auch von ökologischer, landschafts- und ortsgestalterischer Funktion und für besondere Artvorkommen von Bedeutung.

Auf Grundlage einer umfassenden Bestanderhebung und unter Beachtung sowohl ökologischer als auch stadtgestalterischer Aspekte ergibt sich für die Grünordnung innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes ein „Leitbild“, das die weitest mögliche Erhaltung prägender Grünstrukturen und der Bestandssicherung des charakteristischen, z.T. parkartigem Siedlungsgrün dient.

Offene lineare Strukturen wie Baumreihen und Baumgruppen v.a. am südlichen und östlichen Gebietsrand, die Durch- und Ausblicke in den Landschaftsraum und auf die Innenstadt ermöglichen, prägen den Grünbestand ebenso wie lockere, den Freiflächen vor den Gebäuden zugeordnete Gehölzgruppen.



Grünordnerisches Leitbild

Das Plangebiet erhält im Hinblick auf die beabsichtigte gewerbliche Nutzung durch ergänzende grünordnerische Maßnahmen ein stabiles grünordnerisches Grundgerüst und wird in seiner Gestalt und Aufenthaltsqualität v.a. in den südlichen und östlichen Teilbereichen, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen (Wohnen, Hotel, Büros) gegliedert und aufgewertet. Ferner wird mit dem hohen Durchgrünungsgrad stadtklimatischen und siedlungsökologischen Aspekten Rechnung getragen.

2. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Im Einzelnen wurden grünordnerische Festsetzungen zum Bestandserhalt, zur Ergänzung und Entwicklung des Grünbestandes auf den privaten Grünflächen getroffen:

- Festsetzung privater Grünflächen zur Sicherung zusammenhängender Grünstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Erhaltungsgebote zur Erhaltung der charakteristischen gestalterisch und ökologisch bedeutsamen Gehölzstrukturen in den Randbereichen sowie der Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Pflanzgebote mit Hinweisen zur fachgerechten Pflege der Grünstrukturen auf bebauten und nicht bebauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- artspezifische konfliktvermeidende und lebensraumoptimierende Maßnahmen innerhalb des Baugebiets

Diese dienen im gesamtträumlichen Zusammenhang

- der Erhaltung und der dauerhaften Aufwertung der ökologischen Standortqualität und Durchgrünung der Siedlungsbereiche auf bislang militärisch genutzten Flächen mit hohem Versiegelungsgrad
- der landschaftlichen Einbindung der Maßnahme in den Landschaftsraum und der Bereicherung des Landschaftsbildes
- der Steigerung der Biotopvielfalt sowie der Schaffung von Rückzugsräumen und Vernetzungsstrukturen
- der Erhaltung der ökologischen Funktionalität der Lebensräume insbesondere für gehölz-, boden- und gebäudebrütende Vogelarten, Reptilien und Fledermäuse

Im Einzelnen sind ca. 6,33 ha Fläche als private Grünflächen festgesetzt und mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten belegt. Weiterhin sind die nicht überbaubaren Freiflächen der Bauflächen mit einer Gesamtfläche von 13,92 ha mit Pflanzgeboten belegt.

Weitere Inhalte der Grünordnungsplanung wie

- Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild durch Zuordnung geeigneter Maßnahmen und Ausgleichsflächen

sind im Umweltbericht (Kap. C) behandelt.

Erhaltenswerter Baumbestand

Erhaltenswerter Baumbestand - Kompensationsbedarf

Bei Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ist dieser je nach Einstufung seiner gestalterischen bzw. ökologischen Bedeutung mit ein oder zwei gleichwertigen standortheimischen Hochstämmen zu ersetzen. Dies gilt auch für die innerhalb der Baugrenzen als Hinweis dargestellten zu erhaltenden Bäume. (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 7.4)

-  Kompensation durch einen gleichwertigen standortheimischen Laub- oder Obstbaumhochstamm. Einzelbäume geringer Bedeutung für Gestaltung und Ökologie
-  Kompensation durch zwei gleichwertige standortheimische Laub- oder Obstbaumhochstämme. Einzelbäume mittlerer und hoher Bedeutung für Gestaltung und Ökologie

sonstige Planzeichen

Gebäudebestand

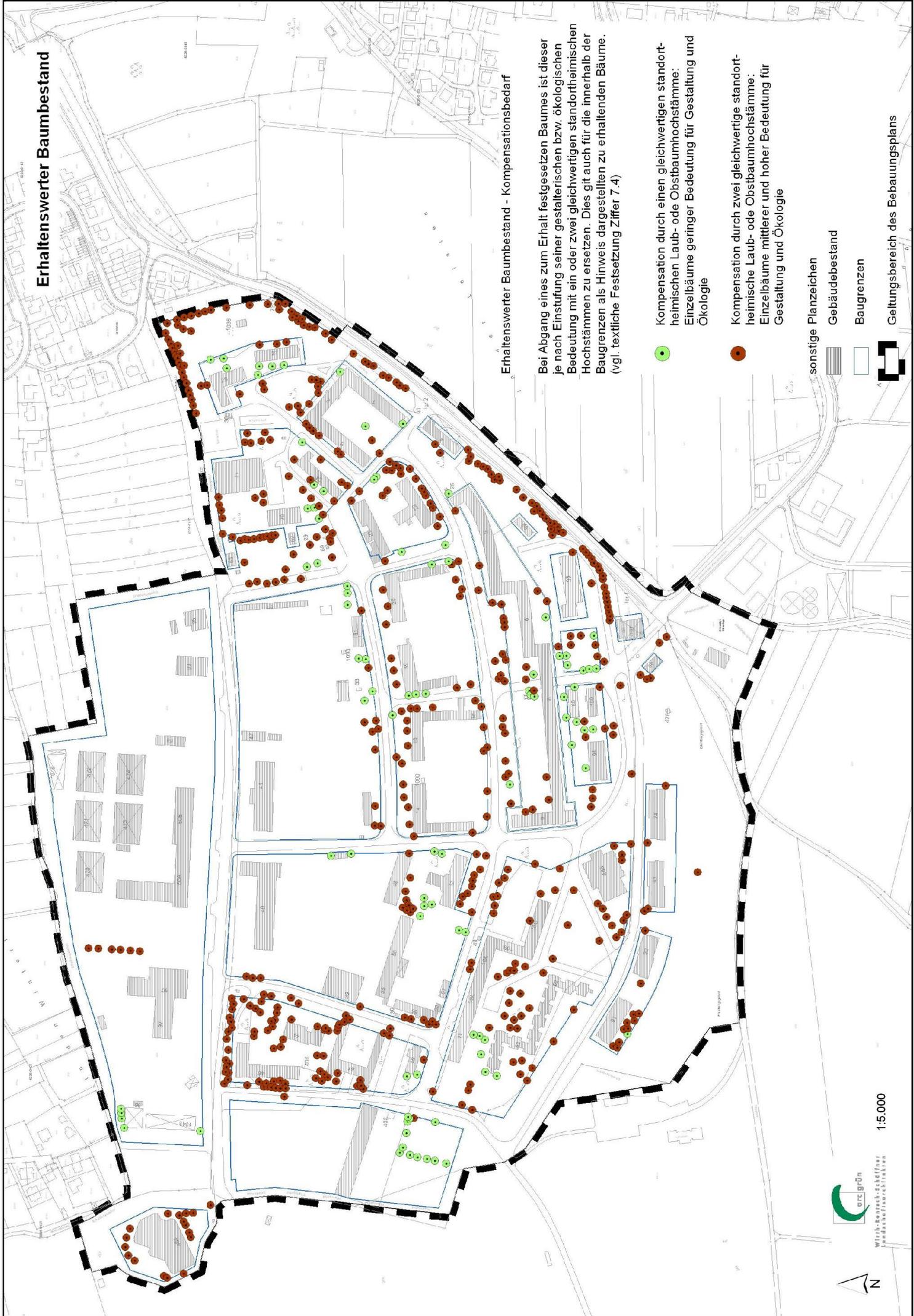
Baugrenzen

Geltungsbereich des Bebauungsplans



Wirtschafts- und
Produktionsentwicklung

1:5.000



C. Umweltbericht

1. Inhalte und wichtige Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 103 Gewerbegebiet Innopark Kitzingen mit einem Geltungsbereich von insgesamt ca. 54,61 ha erfolgt die Ausweisung von Gewerbe- und Wohnflächen sowie eines Sondergebiets. Der Eigentümer Innopark Kitzingen GmbH plant, das ehemalige Militärgelände der Larson Barracks in ein modernes Gewerbegebiet mit Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen umzubauen. Die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen steht dabei im Vordergrund. Gleichzeitig dient die Planung der Wiedernutzung einer militärischen Brachfläche und damit der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen für die Siedlungsentwicklung.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Erhaltung der Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets (private Grünflächen mit flächigen Erhaltungsgeboten ca. 4,37 ha) dienen der Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen einschließlich der Vermeidung artspezifischer und lebensraumoptimierender Maßnahmen aus Gründen des speziellen Artenschutzes. Darüber hinaus sind Erhaltungs- und Pflanzgebote zur Bestandssicherung und Ergänzung linearer und punktueller Grünstrukturen festgesetzt.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind in den Kapiteln A und B dargestellt.

2. Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der Vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping, vgl. Protokoll zum Scopingtermin am 12.01.2011) gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise wurden ergänzend in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes und der Umweltziele innerhalb des Planungsumgriffs werden darüber hinaus berücksichtigt:

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Kitzingen
- Informationen der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden im Zuge der TÖB-Beteiligung (§ 4 , § 2 Abs. 4, § 2 Abs. 2 BauGB)
- Schallimmissionsprognose Büro Wölfel vom 11.02.2011
- Auswertung der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung (LUBAG 2006, ROOS GEO Consult 2008 und 2010)
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung und Gehölzerfassung
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Umweltprüfung bezogen auf das Ziel, die Funktionsfähigkeit der Freiräume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen zu erhalten und dauerhaft zu entwickeln, auf der Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Arten unter besonderer Berücksichtigung möglicher Umweltauswirkungen auf Artenvorkommen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (bspw. Fledermäuse, Zauneidechse) und europäisch geschützter Vogelarten.

3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 12 – 16 FFH-Richtlinie, Art. 5 VS-Richtlinie), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Boden- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technische Regeln und Empfehlungen berücksichtigt:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - ein Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003/2006)
- Hinweise der Obersten Baubehörde zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, Stand 12/2007)

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. Teil B Kap. 1), die im Rahmen des Grünordnung und des naturschutzfachlichen Ausgleichs teilweise Berücksichtigung finden.

4. Beschreibung der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden.

Baubedingte Wirkfaktoren, die vorübergehende nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu behebbende Beeinträchtigungen verursachen, lassen sich für das Planungsvorhaben wie folgt zusammenfassen.

- Verlust von (Teil-)Lebensräumen wie Hecken, flächigen Gehölzen und/oder Einzelbäumen sowie Störung durch Abriss- und Neubaumaßnahmen
- ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Bau- und Lieferfahrzeuge, temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen
- ggf. Beräumung von Altlasten und Kampfmitteln zur sachgerechten Entsorgung

Der Wirkraum kann auf den Planungsumgriff sowie die für die Erschließung notwendigen Bereiche beschränkt werden.

Anlage- bzw. planbedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus den Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan und sind dauerhaft auch auf die nähere und weitere Umgebung (Lebensraum, Sichtbeziehung, visuelle Fernwirkung, Erholungsnutzung) wirksam:

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme und damit einhergehender Verlust von (Teil-) Lebensräumen wie Hecken, flächigen Gehölzen und Einzelbäumen sowie Beeinträchtigungen/ Verlust der Funktionen des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima) durch Neuabgrenzung der Bauflächen mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von bis zu 80 % der Grundstücksfläche
- dauerhafte Flächeninanspruchnahme/ vollständige Versiegelung durch Neuanlage von Erschließungsstraßen und damit einhergehender Verlust von (Teil-)Lebensräumen wie Hecken, flächigen Gehölzen und Einzelbäumen sowie Beeinträchtigungen/ Verlust von Funktionen des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima)
- bauliche Veränderungen (Höhe der Baukörper) ggf. mit Auswirkungen in den umgebenden Landschaftsraum mit möglichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbilds
- ggf. positive Effekte infolge Beräumung von Altlasten und Kampfmitteln, Altlastensanierung

Durch den **Betrieb** innerhalb des Geltungsbereichs und den Verkehr auf den Erschließungswegen ergeben sich weiterhin Schadstoff- und Lärmimmissionen.

5. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Im Rahmen der Planung berücksichtigte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die zur Reduzierung von negativen Umweltauswirkungen beitragen, werden den Schutzgütern im Einzelnen zugeordnet.

5.1 Schutzgut Mensch - Wohnen und Wohnumfeld, Erholung

Mit dem Ziel, gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse für den Menschen dauerhaft zu erhalten, sind die schädlichen Umweltauswirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche, Licht etc. auf das Wohn- und Lebensumfeld des Menschen soweit als möglich zu vermeiden.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Siedlungsrand der Stadt Kitzingen auf dem in West-Ost-Richtung verlaufenden Höhenzug des Klingenberges. Das Plangebiet schließt im Osten direkt an bestehende sowie im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als geplant dargestellte Wohngebiete an. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof mit Biogasanlage.

Innerhalb des Geltungsbereichs dominieren die Kasernengebäude sowie versiegelte Flächen. Am nordöstlichen sowie südwestlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufen großflächige Gehölze und Hecken, die das Gebiet optisch einrahmen bzw. abschirmen.

Das Planungsgebiet und die dort vorhandene Bebauung sind infolge der aufgegebenen militärischen Nutzung derzeit ungenutzt und durch die Einzäunung des Areals unzugänglich. Es besitzt aktuell keinerlei Bedeutung für Wohn- oder Erholungsnutzungen. Auch bestehen keine Wegebeziehungen in die Umgebung. Das Areal trennt die in den nördlichen und östlichen Hanglagen bestehenden Wohngebiete „Zum Oberbäumle und Winterleitenweg“, „Am Essbach“ und „Steigweg“ von der angrenzenden überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flur.

Hinsichtlich der **Altlastensituation** im Geltungsbereich werden derzeit Untersuchungen durchgeführt sowie ein Gutachten (Roos Geo Consult) erstellt. Erst nach Auswertung der Ergebnisse (vorauss. noch im Frühjahr 2011) können zu möglichen Konflikten und Gefährdungen der menschlichen Gesundheit über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze(-Mensch) sowie Boden-Wasser(-Mensch) konkretere Aussagen zu bodenschutzrechtlich erforderlichen Schutz- und Sanierungsmaßnahmen gemacht werden. Sofortmaßnahmen sind gemäß einem Zwischenbericht (vgl. Roos Geo Consult Dezember 2010) nicht notwendig. Weiterführende Aussagen sowie eine Übersichtkarte finden sich in Teil A Kapitel 15.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen

Mit Aufnahme der beabsichtigten gewerblichen Nutzungen im Areal des Innoparks Kitzingen ist in den angrenzenden Wohngebieten mit zusätzlichen Schallimmissionen durch **Verkehrslärm** infolge des Verkehrsaufkommens auf den bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen Steigweg und Johann-Adam-Kleinschroth-Straße, die das Plangebiet an das übergeordnete Verkehrsnetz anbinden, zu rechnen. Auf Basis einer maximalen Flächenauslastung innerhalb des Geltungsbereichs wird ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.800 Fahrzeugen mit einem durchschnittlichen LKW Anteil von ca. 11 % angenommen, die das Gebiet überwiegend über den Steigweg anfahren (vgl. Schallimmissionsprognose Büro Wölfel 2011 bzw. Teil A Kapitel 14). Insbesondere die auf dem Steigweg zu erwartende Verkehrsbelastung liegt deutlich unter dem während der militärischen Nutzung vorhandenen und für die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Am Steigweg“ maßgeblichen Verkehrsaufkommen.

An der Wohnbebauung „Am Steigweg“ können die verkehrsbedingten Schallimmissionen der Zufahrtsstraße punktuell die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete erreichen; sie überschreiten somit die Orientierungswerte für Wohngebiete. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass durch das - gegenüber der aktuellen Situation - zunehmende Verkehrsaufkommen ungesunde Wohnverhältnisse verursacht werden, die Maßnahmen zur Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung erfordern würden.

Erhebliche Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr auf den Erschließungsstraßen sind für die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs (allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet) nicht zu verzeichnen; der definierte Schutzanspruch der betroffenen Nutzungen ist gewahrt.

Gewerbelärm, der durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets verursacht wird, kann sich auf die benachbarten Wohnnutzungen in den bestehenden und geplanten Wohngebieten störend auswirken. Um den Schutzanspruch der Wohngebiete zu wahren, wird eine Kontingentierung der Geräuschemissionen im Bebauungsplan räumlich differenziert festgesetzt, so dass die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß TA-Lärm bei Inbetriebnahme der Gewerbebetriebe und -anlagen ggf. durch gezielte, bauliche oder technische Maßnahmen zum Lärmschutz nachzuweisen und somit sichergestellt ist.

Mit Hilfe der festgesetzten Emissionskontingente können erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm für die schützenswerten Wohn- und Sondergebietsnutzungen (Schutzgrad eines Mischgebiets) innerhalb des Plangebiets sowie die Erholungsflächen des östlich angrenzenden Golfplatzes (Schutzgrad eines Wohngebietes) ausgeschlossen werden; die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in den betroffenen Gebieten eingehalten (vgl. Schallimmissionsprognose Büro Wölfel 2011).

Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen durch die vorhandene **Bahnlinie** sind aufgrund der Entfernung von ca. 1.000 m und der damit verbundenen Abnahme des Geräuschpegels nicht zu erwarten (vgl. Schallimmissionsprognose Büro Wölfel 2011). Ein Heranrücken der empfindlicher Nutzungen an die Immissionsquelle der Bahnlinie und des Bahnhofs als die bestehenden Wohngebiete „Oberbäumle und Winterleitenweg“ sowie „Steigweg“, ist mit der Baugebietsausweisung nicht verbunden.

Als **Geruchsimmissionen**, die von außen auf das Baugebiet einwirken können, sind die Emissionen der vorhandene Biogasanlage zu nennen. Die Anlage befindet sich südlich des Innoparks, ca. 200 m von der geplanten Wohnnutzung entfernt. Ein Heranrücken der Wohnbebauung an die bestehende Anlage, ist im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen. Bei Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm und der TA-Luft an den in der Umgebung vorhandenen Wohngebäuden (Genehmigungsvoraussetzung) ist mit unzumutbaren Geruchsbeeinträchtigungen an den geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets durch den Anlagenbetrieb auch unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung nicht zu rechnen.

Langfristig werden die Bereiche des allgemeinen Wohngebiets, des Sondergebiets sowie die Gewerbeflächen im östlichen Plangebiet für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Mit der Öffnung steigt die Relevanz dieser Flächen für die siedlungsbezogene Erholung. Eine Anbindung an die freie Landschaft im Westen und den Golfplatz ist denkbar.

Vermeidung und Minderung

- gezielte Nutzungszonierung zur Abschirmung geräuschintensiver gewerblicher Nutzungen von empfindlichen Wohnnutzungen und Freiflächen
- Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch Festsetzung flächenbezogener und zeitlich differenzierter (tags/ nachts) maximal zulässiger Geräuschkontingente zum Schutz der Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs; somit wird gewährleistet, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung als auch in der Summenwirkung mit benachbarten Nutzungen in den nächstgelegenen Wohngebieten die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden
- Minderung der Störwirkungen des Verkehrsaufkommens für die Wohnnutzungen durch gezielte Steuerung der Zufahrtsmöglichkeiten über den Steigweg
- Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Hecken und Gehölzstrukturen in den Randbereichen als optische Abschirmung des Gebiets von den Wohnnutzungen; landschaftsgerechte Einbindung
- Erhalt und Ergänzung der gliedernden und das Plangebiet aufwertenden Laubbaumreihen und Gruppen
- bedingte Festsetzung von Nutzungseinschränkungen für Wohnen und auf Grünflächen oder unbebauten Freiflächen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Bereich kontaminierter Böden und vermuteter Altlasten; Nutzungsaufnahme erst nach Ausschluss von Bodenkontaminationen zulässig, um eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über die Wirkpfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze(-Mensch) und Boden-Wasser(-Mensch) auszuschließen. Im worst-

case-Fall kann nach Abschluss der Untersuchungen eine Sanierung in Teilbereichen mit Austausch des Bodens notwendig werden.

- aus Gründen der öffentlichen Sicherheit: Kampfmitteluntersuchungen im Bereich der Kampfmittelverdachtsflächen vor baubedingten Eingriffen in das Erdreich und Tiefbauarbeiten

Bewertung

Durch die Wieder- und Umnutzung des ehemaligen, aktuell ungenutzten Kasernengeländes ist eine Zunahme bau-, anlage- und betriebsbedingter Störwirkungen durch Lärm- oder Staubemissionen zu erwarten. Unzumutbare und für das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen schädliche Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm, Feinstaub- oder Geruchsimmissionen können jedoch im Bereich der sensiblen Wohn- und Erholungsnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs als auch in den benachbarten Wohngebieten ausgeschlossen werden.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Die Bedeutung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume basiert auf den Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt Regenerationsfähigkeit, Ersetzbarkeit. Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Bestand

Die Waldmeister-Buchenwälder (*Galio odorati-Fagetum*) im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald (*Hordelymo-Fagetum*) bilden im Planungsgebiet die **potenziell natürliche Vegetation**, die sich ergeben würde, wenn der Mensch nicht mehr eingreift. Bestandsbildende Baumarten sind z.B. Hainbuche, Eiche, Winterlinde und Esche mit einem Unterwuchs aus Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen und anderen.

Das **heutige Vegetationsbild** innerhalb des Geltungsbereichs ist jedoch im Wesentlichen durch die intensive Siedlungstätigkeit mit entsprechender Struktur- und Artenarmut gekennzeichnet. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist das Gelände durch flächige Gehölzpflanzungen eingebunden. Außerhalb des nordöstlichen Rands verläuft ein von Gehölzen gesäumter Hohlweg, der in der Bay. Biotopkartierung erfasst ist (Biotop-Nr. 6226-0127). Im gesamträumlichen Biotopverbund sind die Gehölzbiotope von lokaler Bedeutung.

Nördlich und östlich des Plangebiets grenzen kleinflächig landwirtschaftliche Flächen und Wohnnutzung an. Westlich der Kaserne liegt der Golfplatz, im Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die vorhandenen Gehölze und Einzelbäume sowohl auf dem Golfplatz als auch in den Gärten bieten Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten und weitere kulturfolgende Arten.

Die flächendeckende Erfassung der **aktuellen Biotop- und Nutzungsstrukturen** innerhalb des Planungsgebiets erfolgte auf Basis vorhandener Unterlagen und umfassender Bestanderhebungen im Dezember 2010 bzw. Januar 2011.

Im Gebiet dominieren bereits versiegelte und von Gebäuden bestandene Flächen sowie als intensives Siedlungsgrün bzw. flächige Gehölzflächen erfasste Bereiche. Die Grünflächen sind überwiegend mit Baumgruppen, Baumreihen oder Strauchvegetation bestanden.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der intensiv genutzten Wiesenflächen ohne nennenswerte Gehölzbestände oder mit Strauchgehölzen oder Laubbaumneupflanzungen ist das Gebiet hinsichtlich des Biotop- und Artenbestands von überwiegend geringer Bedeutung. Ausnahmen bilden die Gehölzbestände in den Randbereichen sowie der ältere Baumbestand, die als mittel bis hoch bewertet wurde.

Hier sind insbesondere die Obstbäume und älteren Baumbestände im nordwestlichen Teil um die Gebäude 46 und 61 zu nennen, die aufgrund ihrer Naturnähe und ihres Alters eine besondere Bedeutung als Lebensräume für die Pflanzen und Tierwelt aufweisen. Als Flächen mittlerer bis geringer Bedeutung wurden intensiv genutzte bzw. gepflegte Grünflächen mit Vegetationsbeständen ohne ökologisch und gestalterische Bedeutung bewertet.

Der Baumbestand wurde in drei Kategorien unterteilt. Als hoch bedeutsam und damit als unbedingt erhaltenswert wurden Einzelbäume eingestuft, die aus artenschutzrechtlichen und gestalterischen Aspekten von Bedeutung sind (wie Obstbäume, Höhlen- und Nistbäume).

Das Artenspektrum der insgesamt 890 Einzelbäume im Gebiet umfasst u.a. verschiedene Ahorne, Rosskastanie, Schwarzerle, Birke, Trompetenbaum, Baumhasel, Weißdorn, Rotbuche, Esche, Walnuss, Platane, Schwarzpappel, Roteiche, Stieleiche Robinie, Elsbeere sowie die Obstbäume Apfel, Pflaume, Birne vor. Als Nadelbaumarten wurden Lärche, Fichte, Stehfichte, Schwarzkiefer, Waldkiefer und Douglasie. Den überwiegenden Teil nehmen Laubbäume mit ca. 92 % der Baumbestände ein. Kennzeichnend ist der hohe Anteil standortgerechter heimischer Baumarten wie z. B. Ahorn, Eiche, Esche und Linde. Im Gesamtareal finden sich nur vereinzelt Obstbäume. Nadelgehölze sind vereinzelt im gesamten Areal anzutreffen (3 % des Bestandes).

Geschützte Lebensräume, besonders / streng geschützte Arten der Anhänge I, II und IV der FFH- und Vogelschutzrichtlinie bzw. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)

In einer Entfernung von mehr als 1.600 m erstrecken sich die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet 6127-371 Mainau zwischen Grafenrheinfeld und Kitzingen sowie das SPA-Gebiet 6227-471 Südliches Steigerwaldvorland. Für beide Gebiete können erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch die geplante Baugebietsausweisung ausgeschlossen werden.

Das potenzielle Vorkommen streng bzw. gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf der Grundlage vorhandener Daten und der Nutzungs- und Biotopstrukturen untersucht. Dabei wurden Arten bzw. Artengruppen, für die ein Vorkommen im Wirkraum des Planungsvorhabens aufgrund ihres Verbreitungsgebiets innerhalb des Naturraumes und/oder aufgrund ihrer Lebensraumsansprüche ausgeschlossen, als nicht relevant identifiziert und von einer weiteren Betrachtung ausgenommen.

Die den Geltungsbereich umgebenden Flächen, zumeist offene landwirtschaftliche Flächen oder die Grünflächen des Golfplatzes sind als potenzieller **Lebensraum** für die z. T. landesweit und überregional, z. T. gemeinschaftsrechtlich geschützten Vogelarten aus der Gilde der Bodenbrüter und des Offenlandes wie z.B. Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Graumammer von Bedeutung. Diese Flächen dienen auch größeren Greifvögeln als Nahrungslebensraum.

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich überwiegend gehölz- und höhlenbrütende Vogelarten und Gebäudebrüter wie Mehlschwalbe und Mauersegler. Für höhlenbrütende Vogelarten wie Gartenrotschwanz, Klein- und Grünspecht dienen die im Gebiet vorhandenen Höhlenbäume als essentieller Teillebensraum. Ebenso ist mit Quartieren von Fledermäusen an Gebäuden als auch in Höhlen und Spalten von älteren Gehölzbeständen auszugehen.

Ein Vorkommen der Zauneidechse gilt als wahrscheinlich, für die Schlingnatter sind potenzielle Lebensräume vorhanden. Insbesondere die Saumstrukturen entlang von Gebäuden oder Hecken bieten geeignete Unterschlupfmöglichkeiten. Weiterhin sind auch Verstecke in Rissen oder Fugen von Bodenbelägen denkbar. Auch Rehwild und Feldhasen, wahrscheinlich auch Rebhühner und anderes Wild halten sich im Kasernengelände auf.

Besondere **Schutzgebiete** nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Durch die Baugebietsausweisung ist ein Verlust der im Gebiet vorhandenen Grünflächen und Gehölzbestände nicht auszuschließen. Im ungünstigsten Fall ist innerhalb der Baugrenzen von einem vollständigen Verlust des Baum- und Grünbestands zu rechnen; es kann durch Überbauung und Flächenversiegelung zu Verlusten von Hecken, flächigen Gehölzbeständen und Einzelbäumen und damit zum dauerhaften Verlust des Lebensraumpotenzials für die im Geltungsbereich nachgewiesenen und vermuteten Arten zu rechnen.

Durch Neuversiegelung bei der Anlage von Erschließungsflächen oder Gebäudeneubauten sowie durch die Wiederaufnahme gewerblicher Nutzungen ist ein (Teil-)Verlust von Lebensräumen (Brut- und Nahrungshabitaten) von Vogelarten des Offenlands und Gehölz- und Gebäudebrüter (insbesondere Mauersegler, Mehlschwalbe), Raubvögel, Eulen sowie Fledermäusen und Reptilien insbesondere Zauneidechse und Schlingnatter nicht auszuschließen.

Eine Störung bzw. Beunruhigung störungsempfindlicher Tierarten insbesondere während der Bauzeit sowie durch Erhöhung der Nutzungsfrequenz kann nicht vollständig vermieden werden.

Vermeidung und Minderung

- Rücknahme der Baugrenzen zum Schutz vorhandener Grünstrukturen und Gehölzbestände in besonders sensiblen und für den Artenbestand bedeutenden Teilbereichen, bestandsorientierte Festlegung der Baufenster
- private Grünflächen zur Erhaltung zusammenhängender Strukturen und der Vernetzung innerhalb des Gebiets
- Erhaltungsgebote für großflächige Gehölze, Hecken und Einzelbäume sowie Pflanzgebote zur Erhaltung der Durchgrünung des Plangebiets entlang der privaten Verkehrsflächen und zur Randeingrünung
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen zur Strukturanreicherung in Form von punktuellen, linearen und flächigen Strukturen; Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung und Eingrünung des Baugebiets
- Verwendung heimischer standortgerechter Gehölzarten
- Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Verstößen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG: Durchführung von Gehölzrodung nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar; Abschieben von Oberboden nur in der Zeit von Ende Juli bis Anfang März; Abtragen von Bodenbelägen innerhalb der Mobilitätszeiten von Reptilien in der Zeit von April bis Oktober bei warmer Witterung zur
- Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen zur Verbesserung des Brutraum- und Quartierangebots innerhalb des Geltungsbereichs
- Kontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen und Höhlenbrüter sowie Gebäudebrütern bei Abrissarbeiten und Rodung von Gehölzbestand
- Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Reduktion der Beleuchtung auf das für die Nutzung erforderliche Maß

Bewertung

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere infolge des vollständigen Verlustes oder der Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen lassen sich überwiegend auf Flächen aktuell geringer bis mittlerer Biotopqualität beschränken. Die großflächigen Heckenstrukturen als Lebensraum für die Gehölzbrüter wie Dorngrasmücke, Grauschnäpper oder Neuntöter bleiben mit den getroffenen Festsetzungen erhalten. Beeinträchtigungen für die Tierarten dieser Lebensräume sind nicht zu erwarten.

Bei unvermeidbaren randlichen oder kleinflächigen Eingriffen in Bereiche mit hoher Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat sind Beeinträchtigungen insbesondere besonders und streng geschützter Arten, wie Gartenrotschwanz, Kleinspecht, Grünspecht, einige Fledermausarten sowie der Zauneidechse und Schlingnatter nicht auszuschließen. Durch artspezifische und funktionserhaltende Maßnahmen im Gebiet können Schädigungen und Störungen lokaler Populationen und Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtliche geschützte Arten mit hinreichender Sicherheit vermieden werden. Die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird gewahrt; der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der möglicherweise betroffenen Tierarten verschlechtert sich nicht.

In Verbindung mit umfangreichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen in der Summe als gering einzustufen. Die wesentlichen Lebensraumfunktionen im Gesamtgebiet können bei konsequenter Umsetzung der genannten Maßnahmen erhalten und durch ergänzende Gehölzpflanzungen sowie extensiver Nutzung der Grünflächen in ihrer ökologischen Funktion aufgewertet werden.



Biotop- und Nutzungsstruktur - Bestandsbewertung

Stadt Kitzingen - Bestandsbewertung Nr. 132
 vom 10.08.2016, Maßstab 1:5000

Biotop- und Nutzungsstruktur - Bestandsbewertung
 in Anlehnung an den bay. Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bau-
 leitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft
 (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG
 UND UMWELTFRAGEN 2003/2006)

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung

-  intensiv gepflegte Grünflächen / Siedlungsgrün ohne Gehölzbestand (Kategorie I)
-  intensiv gepflegte Grünflächen / Siedlungsgrün mit Strauchgehölzen und Laubbäumeplantagen ohne gestalterische und ökologische Bedeutung (Kategorie I)
-  Einzelsträucher und Einzelbäume geringer Bedeutung (Kategorie I+)

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung

-  intensiv gepflegte Grünflächen ohne gestalterisch oder ökologisch bedeutsamem Baumbestand (Kategorie II-)
-  flächige Hecken und Strauchgehölze aus überwiegend einheimischen Arten (Kategorie II+)

intensiv gepflegte Grünflächen mit gestalterisch oder ökologisch bedeutsamem Baumbestand (Kategorie II+)

-  Einzelsträucher und Einzelbäume mittlerer Bedeutung (Kategorie II+)

Kategorie III - Gebiete hoher Bedeutung

-  Einzelsträucher und Einzelbäume hoher gestalterischer oder ökologischer Bedeutung (Kategorie III)

sonstige Planzeichen

-  Gebäudebestand - nicht bewertet
-  versiegelte Verkehrsflächen, asphaltierte Wege - nicht bewertet
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans



1:5.000

5.3 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen saniert und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden.

Bestand

Die lehmig bis lehmig-tonigen Parabraunerden, die sich in südexponierter Hanglage aus der Verwitterung der tonigen und sandigen Wechsellagerungen des unteren Keuper, diluvialen Lößauflagerungen und altpleistozäner Restschotterstreu entwickelt haben, weisen natürlicherweise geringe Durchlässigkeiten, hohe Speicherkapazitäten und einen guten Nährstoffgehalt auf. Unterlagernd folgt Unterer Keuper in Wechsellagerung von stark zerklüfteten und verwitterten Ton-, Schluff-, Kalk- und Sandsteinen. Die Gesamtmächtigkeit des Unteren Keupers beträgt ca. 35 – 40 m. Im Liegenden folgt Oberer Muschelkalk.

Der Boden im Plangebiet ist durch die militärischen Gebäude, Platz- und Verkehrsflächen großflächig versiegelt (ca. 64 % der Gesamtfläche). Innerhalb des Geltungsbereichs sind kaum noch natürliche Bodenfunktionen vorhanden.

Aufgrund der militärischen Nutzung sind im Gebiet **Altlasten**, **Altlastenverdachtsflächen** und **Kampfmittelverdachtsflächen** vorhanden. Die Verdachtsflächen werden derzeit in der Erkundungsphase IIb technisch untersucht. Die Verdachtsflächen konnten räumlich abgegrenzt werden. Ohne ein Vorliegen des abschließenden Gutachtens (voraussichtlich noch im Frühjahr 2011) können keine Aussagen zum Sanierungsbedarf der verbleibenden Einzelflächen mit Altlastenverdacht getroffen werden (vgl. Teil A Kapitel 15).



Bodenversiegelung

Zu erwartenden Umweltauswirkungen

Punktuell bzw. kleinflächig ist mit einem zusätzlichen Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Puffer- und Filterfunktion) durch Flächenversiegelung innerhalb der Baugrenzen sowie

durch die Anlage von befestigten Erschließungsflächen zu rechnen.

Schadstoffeinträge oder Bodenverunreinigungen durch die geplanten neuen Nutzungen sind nicht erwarten. Nachteilige Auswirkungen können sich bei Erdarbeiten und Aufschluss von kontaminierten Böden für das Grundwasser sowie für den Menschen über den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze-Mensch beim Aufenthalt auf belasteten Böden, bspw. im Bereich von Wohngebieten oder Grünflächen, entstehen. Positive Effekte für den Bodenhaushalt hingegen werden durch die ggf. erforderliche Sanierung oder Beräumung von Altlasten erzielt.

Vermeidung und Minderung

- gezielte Nutzungseinschränkungen im Bereich von Altlasten, Altlastenverdachts- und Kampfmittel zur Vermeidung gesundheitsgefährdender Auswirkungen (Wirkungspfad Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze)
- Vermeidung von Auswaschungen aus kontaminierten Böden ins Grundwasser durch Erhaltung der Versiegelung bzw. Unzulässigkeit von Versickerung auf kontaminierten Flächen
- Beachtung einschlägiger Standards des Bodenschutzes (BBodSchG) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und von schädlichen Bodenveränderungen; bspw. Stoffeinträge

Bewertung

Zusätzliche nachteilige Auswirkungen der geplanten Baugebietsausweisung auf das Schutzgut Boden sind aufgrund des bereits hohen Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrads sowie unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als gering zu bewerten.

Mögliche, derzeit nicht abschließend zu beurteilende, nachteilige Auswirkungen der vermuteten Kontaminationen auf den Bodenhaushalt werden durch Beachtung bodenschutzrechtlich erforderlicher Schutz- und Sanierungsmaßnahmen minimiert.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch bzw. Grundwassers über den belasteten Boden wird ausgeschlossen, indem bestimmte Nutzungen in den betroffenen Bereichen ausgeschlossen werden bzw. erst zulässig sind, wenn die Unbedenklichkeit der Kontamination nachgewiesen ist (vgl. Teil C Kapitel 5.1 und 5.4).

5.4 Schutzgut Wasser - Grundwasser und Oberflächengewässer

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu beschreiben.

Bestand

Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet entwässert über den Eheriederbach, der nördlich außerhalb des Geltungsbereichs von Westen nach Osten verläuft, und den Sulzfelder Graben südlich des Geltungsbereichs in den Main. Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine perennierenden Oberflächengewässer. Die natürlicherweise im Gebiet vorkommenden Lössböden weisen eine hohe Wasserspeicherkapazität auf.

Grundwasser

Im Mittleren und Oberen Muschelkalk ist ein gemeinsames Grundwasserstockwerk ausgebildet. Es sind stark unterschiedlich wasserdurchlässige Schichten vorhanden. Die Grundwasserleiter sind als Kluftwasserleiter ausgebildet. Stellenweise treten einzelnen Grundwasservorkommen aus, die als Schichtquellenaustritt sichtbar werden. In den quartären Deckschichten tritt lokal Staunässe und temporär hängenden Grundwasservorkommen auf (vgl. Roos Geo Consult 2010).

Die Grundwasservorkommen im Geltungsbereich sind aufgrund der mächtigen Überdeckung grundwasserführender Schichten im Bereich des Unteren Keupers (ca. 5 – 10 m u. GOK) und relativ geringer Durchlässigkeit der Lößlehm-Deckschichten vor Schadstoffeinträgen relativ gut geschützt.

Die Grundwasserfließrichtung ist den geologischen Schichtverhältnissen entsprechend nach Südosten orientiert. Trinkwasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (In der Klinge) grenzt südlich an den Golfplatz an. Ein weiteres Schutzgebiet (Am

Wilhelmbühl) liegt südöstlich des Kasernenareals in ca. 400 m Entfernung. Der Grundwasserspiegel im Hauptgrundwasserleiter Oberer/Mittlerer Muschelkalk, der zur Trinkwassergewinnung genutzt wird, liegt bei ca. 180 m ü. NN (vgl. Roos Geo Consult 2010).

Durch die großflächige Versiegelung (ca. 64 % der Gesamtfläche) ist innerhalb des Geltungsbereichs der lokale (Boden-)Wasserhaushalt - das Wasserrückhaltevermögen, die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds für Niederschlagswassers und die Grundwasserneubildung - deutlich eingeschränkt. Die Grünflächen sind hinsichtlich ihrer Wasserspeicherfunktion lediglich von geringer Bedeutung.

Zur Entwässerung der versiegelten Flächen wurden während der militärischen Nutzung auf dem Gelände insgesamt drei Regenrückhaltebecken angelegt, von denen zwei an die Kanalisation angeschlossen, jedoch aktuell nicht im Betrieb sind. Ein im Südwesten der Kaserne liegendes Becken entwässert in eine Geländemulde.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen

Es sind lediglich punktuelle oder kleinflächige Neuversiegelungen innerhalb der neuen Baugrenzen zu erwarten. Damit ist in der Summe keine Erhöhung des Versiegelungsgrads verbunden. Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot und die Wasserrückhaltung. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels ist nicht gegeben.

Vermeidung und Minderung

- Erhalt der Flächenversiegelung zur Vermeidung von Auswaschungen aus kontaminierten Böden ins Grundwasser
- Versickerung von anfallendem Oberflächenwassers nur bei Kontaminationsfreiheit des Untergrunds
- Ableitung des anfallenden belasteten Oberflächenwassers über das Kanalsystem
- Umsetzung ggf. erforderlicher bodenschutzrechtlicher Schutz- und Sanierungsmaßnahmen; Beräumung der Altlasten zum Schutz des Trink- bzw. Grundwassers
- Durchführung bzw. Weiterführung des Grundwassermonitorings zur Beobachtung und Feststellung des Schadensumfangs

Bewertung

Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) ergeben sich aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades und der beabsichtigten bestandsorientierten Nutzung keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Eine zusätzliche durch die Baugebietsausweisung und Nutzungsaufnahme verursachte Gefährdung der Grundwasserqualität durch die bestehende Bodenkontamination (Wirkungspfad Boden-Wasser) kann durch Beachtung der oben genannten Vorkehrungen ausgeschlossen werden. Die im Zusammenhang mit der Nutzungsaufnahme des ehemaligen Kasernengeländes durchzuführenden Altlastenuntersuchungen und die in der Folge ggf. umzusetzende Schutz- oder Sanierungsmaßnahmen wirken sich langfristig positiv auf den lokalen Wasserhaushalt aus.

5.5 Schutzgut Klima/Luft

Das **Geländeklima** wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt.

Bestand

Kitzingen liegt in der Maingauklimazone und gehört mit einer jährlichen Niederschlagsrate von 570 mm/a zu den niederschlagsärmsten Regionen in Bayern. Die mittlere Jahrestemperatur wird mit 8°C angegeben.

Der Geltungsbereich liegt auf einer Kuppe, so dass das Gelände in alle Richtungen abfällt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit ca. 64% der Fläche (ca. 35 ha) versiegelt oder mit Gebäuden bestanden. Dennoch weist das Gelände einen hohen Durchgrünungsgrad auf, die intensiv genutzten Grünflächen sind zumeist von Bäumen bestanden. Die bebauten Bereiche und versiegelten Flächen sind als Stadtklimatop einzuordnen und weisen gegenüber dem Freiland mit der Ausbildung von Wärmeinseln eine starke Veränderung der Klimaelemente auf. Die Luftfeuchte ist relativ gering und der Luftaustausch häufig beeinträchtigt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad kommt dem Geltungsbereich keine klimatische Ausgleichsfunktion für die Umgebung zu. Die Kaltluftentstehungsrate über den zu meist intensiv genutzten Grünflächen fällt gering aus und fließt aufgrund der topographischen Verhältnisse nach Norden oder Süden ab. Die bestehenden Gebäude verlaufen überwiegend hangparallel und üben so eine leichte Barrierewirkung aus. Es sind jedoch Lücken in der Bebauung vorhanden, um einen bodennahen Luftaustausch zu ermöglichen. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb lokal-klimatisch relevanter Austauschbahnen. Die vorhandenen Grünbestände wie Hecken und flächige Gehölzbestände wirken positiv ausgleichend auf den Temperatur- und Feuchteverlauf im Tagesgang und dienen gleichzeitig als klimatische Ausgleichsflächen für die versiegelte im Sommer überwärmte Umgebung. Lufthygienische Vorbelastungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Durch die Baugebietsausweisung sind kleinräumige Auswirkungen auf das Mikroklima durch zusätzliche Überbauung und Verlust von Offenlandflächen, die der örtlichen Kaltluftproduktion dienen, möglich. Weiterhin kann es zu zusätzlicher Überhitzung auf den neu versiegelten und bebauten Flächen kommen.

Durch Überbauung und Neuversiegelung innerhalb der Baugrenzen und in den privaten Erschließungsbereichen ist ein Verlust vorhandener Grünflächen und Gehölzbeständen mit kleinräumig klimatisch ausgleichender und filternder Funktion nicht auszuschließen. Zu einer Behinderung des kleinräumigen bodennahen Luftaustauschs zwischen Offenland und bebauten Siedlungsflächen kann es durch großflächige, ggf. abriegelnde Gebäudeneubauten kommen.

Bedenkliche Schadstoffbelastungen infolge der im Gebiet zulässigen Nutzungen (Hausbrand, Gewerbeanlagen) und durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen, die Grenz- oder Orientierungswerte (22. BImSchV für Feinstaubbelastung) erreichen oder überschreiten, können ausgeschlossen werden (vgl. Teil C Kapitel 5.1 und Schallimmissionsprognose Büro Wölfel 2011).

Vermeidung und Minderung

- Ausweisung zusammenhängender privater Grünflächen mit Pflanzgeboten zur Sicherung klimatisch wirksamer Grünstrukturen
- Erhaltung des Durchgrünungsgrades durch Erhaltungsgebote und Pflanzgebote
- Erhaltung durchgängiger Grünkorridore und Abflussbahnen zur Sicherung der Durchlüftung
- Erhaltung des hohen Durchgrünungsgrads insbesondere im südlichen Geltungsbereich zum lufthygienischen Ausgleich und Reduktion des Schadstoffgehalt der Luft; Sicherung der Frischluftversorgung
- Verzicht auf eine zentrale Großfeuerungsanlage, Umsetzung innovativer klimaneutraler Energieversorgungsmodelle durch Nutzung regenerativen Energien; kein Ausstoß von Luftschadstoffen aus der Energiegewinnung zu erwarten

Bewertung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Einflüsse können ausgeschlossen werden: Eine weitere Erhöhung des Wärmeineffekts ist durch den bereits hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets nicht gegeben. Eine Gefährdung des lokalen Luftaustauschs und der Ausgleichsfunktionen zwischen freier Landschaft und den Siedlungsbereichen besteht insbesondere in Verbindung mit den festgesetzten Maßnahmen zur räumlichen Gliederung und Durchgrünung des Gebiets nicht. Gesundheitsschädigende lufthygienische Belastungen sind nicht zu erwarten und wirken sich weder auf die vorhandene noch die geplante Wohnbebauung aus (vgl. auch Teil C Kapitel 5.1).

5.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Für eine allgemeine Beurteilung des Landschaftsbildes werden die grundsätzlichen Kriterien der Vielfalt, der landschaftlichen Eigenart und Schönheit und der Naturnähe der Landschaft herangezogen. Ferner sind für die landschaftsbezogene Erholung die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Erschließung ebenso wie die Ruhe und Freiheit von Lärm- und Geruchsemissionen von Bedeutung. Der Charakter des Landschaftsbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen

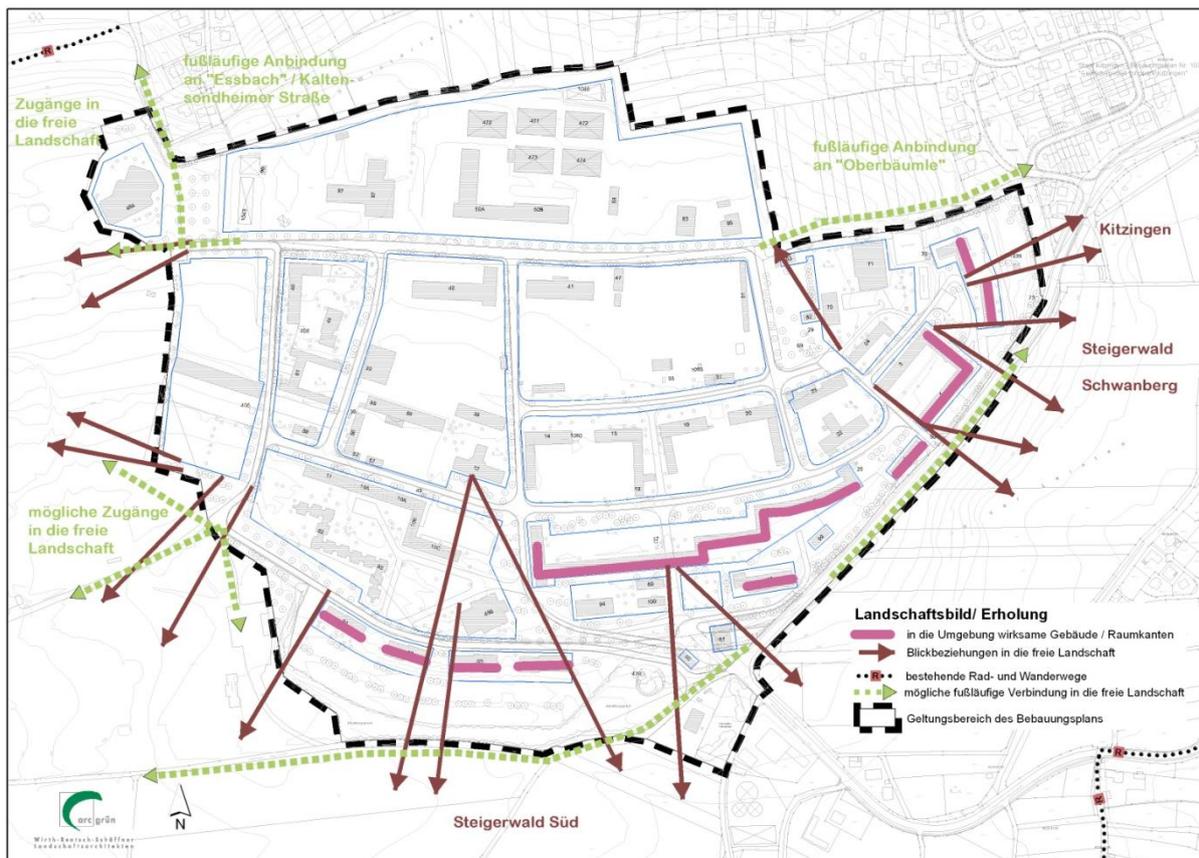
Verhältnissen und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

Bestand

Das Plangebiet liegt auf der Kuppe des Höhenzugs der Mainfränkischen Platten zwischen dem Eherieder Tal im Norden und dem Maintal im Süden und fällt sowohl nach Norden als auch nach Süden ab. Nördlich des Standorts verläuft der Talraum des Eherieder Mühlbaches in einer Entfernung von ca. 300 m nach Osten dem Main zu. Westlich an das Gelände grenzt der Golfplatz an, welcher vorher ebenfalls zu den militärischen Liegenschaften gehörte. Östlich schließen Wohngebiete an das Gelände an. Höher gelegene Kuppenlagen, von denen das Plangebiet einsehbar ist, sind nicht vorhanden. Westlich des Golfplatzes wird der offene Landschaftsraum durch das Klingenhölz begrenzt. Das für die siedlungsnahen Erholung wichtige Gebiet ist mit Flurwegen gut erschlossen.

Aufgrund der Lage und Exposition ist das Gelände aus der Ferne sichtbar. Die Kasernengebäude aus den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts im südlichen Geltungsbereich üben aufgrund ihrer exponierten Lage eine Fernwirkung auf die Umgebung aus und sind aus Osten und Westen sowie aus dem Stadtgebiet Kitzingens und dem Maintal sichtbar. Insgesamt sind der Siedlungscharakter und das Landschaftsbild von den bis zu viergeschossigen Bauten geprägt. Von den nächstgelegenen Wohnnutzungen aus (westlicher Ortsrand Kitzingens angrenzend) wird sie durch Gehölzbestände teilweise optisch abgeschirmt.

Durch die bis heute vorhandene Umzäunung besitzt das Areal der Kaserne kaum städtebauliche Bezüge zur angrenzenden Wohnnutzung und dem Landschaftsraum. Vorhandene Wegebeziehungen vom Siedlungsbereich in die Landschaft verlaufen um das Kasernengelände. Aus dem Kasernengelände bestehen Blickbeziehungen zur Innenstadt Kitzingens sowie zum Steigerwaldtrauf mit Schwanberg.



Landschaftsbild und Erholung

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Baubedingt sind vorübergehende Störungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (ggf. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen) im Bereich des Planungsumgriffs zu erwarten. Mit der Baugebietsausweisung ist die Verstärkung des gewerblichen Charakters des Siedlungsrandes sowie eine Zunahme von Lärm- und Schadstoffbelastungen nicht auszuschließen.

Für Gebäudeneubauten wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine Höhenstaffelung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von maximal 18 m vorgegeben, so dass eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gewerbebauten oder Verwaltungsgebäude insbesondere und eine störende visuelle Fernwirkung bedingt durch die Topographie auszuschließen ist. Sichtbeziehungen und Ausblicke aus dem Baugebiet in die Umgebung bleiben erhalten.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Zugänglichkeit des Siedlungsraumes durch die geplanten Nutzungen ist nicht gegeben. Die mit der Inbetriebnahme beabsichtigte öffentliche Zugänglichkeit der südlichen und östlichen Teilflächen (Sondergebiet, Wohngebiet, eingeschränkte gewerbliche Nutzung, Sportanlagen) ermöglicht langfristig eine Öffnung des Geländes, die die Anbindung an das bestehende Wegenetz insbesondere in den landschaftlichen Freiraum, das Stadtgebiet und den Golfplatz zulässt. Überörtliche Erholungsfunktionen sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen.

Vermeidung und Minderung

- Beschränkung und Abstufung der Bauhöhe in den Randbereichen in Orientierung am Bestand
- am Bestand orientierte Gliederung der Bauflächen und Baufelder
- Rücknahme der Baugrenzen zur Erhaltung der Gebäuden vorgelagerter charakteristischer Baumgruppen Sicherung vorhandener gliedernder Grünstrukturen
- prägende Raumkanten durch vorhandene Bebauung werden als Baugrenzen aufgenommen
- Erhalt zusammenhängender Grünflächen und prägender Gehölzbestände
- Pflanzgebote zur ergänzenden Eingrünung und Abschirmung im Übergang in die freie Landschaft
- Begrünung vorhandener und geplanter Stellplatzbereiche, ein Hochstamm je zehn Stellplätze
- Beschränkung der Beleuchtung auf das für die Nutzung erforderliche Maß
- grünordnerische Festsetzungen zur Erhaltung der Gehölzstrukturen in den Randbereichen und den räumlich festgelegten Neupflanzungen zur Offenhaltung der „Fenster“ innerhalb der Randeingrünung in das Umland

Bewertung

Erhebliche Veränderungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der bestandsnahen Umnutzung des Geländes nicht zu erwarten. Für die Erholung wichtige Sichtbeziehungen oder Aussichtspunkte etc. sind von der Planung nicht betroffen. Zusätzliche störende visuelle Fernwirkungen der Beeinträchtigung wichtiger Sichtbeziehungen sind nicht gegeben.

5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Vermeidung und Minderung

- Hinweis auf Meldepflicht bei Bodenfunden während der Bauarbeiten
- prägende Raumkanten durch vorhandene Bebauung werden als Baugrenzen aufgenommen

Bewertung

Vorsorglich wird vor Beginn der Aushubarbeiten das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege verständigt. Erhebliche nachhaltige Störungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern können daher ausgeschlossen werden.

5.8 Wechselwirkungen

Für die Beurteilung des geplanten Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sind.

Mit der Umnutzung werden die positiven Auswirkungen durch Altlastensanierung, Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Nachnutzung der militärischen Konversionsfläche gegenüber den nachteiligen Auswirkungen überwiegen. Die Innenentwicklung bzw. Nachnutzung von Konversionsflächen ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung immer der Außenentwicklung vorzuziehen.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planvorhaben nicht gegeben.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von zusätzlichen nachteiligen Veränderungen für die einzelnen Schutzgüter auszugehen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner ökologischen Funktionen als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt, für den Naturhaushalt als Wohnort bzw. erholungsrelevantes Wohnumfeld sowie für das Landschafts- und Ortsbild weiterhin nicht bzw. von untergeordneter Bedeutung.

Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs sind bei Nichtdurchführung der Planung kaum und allenfalls sukzessive durch den Verfall und Verwilderung infolge der „Nichtnutzung“ zu erwarten.

Als Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs sind zu erwarten:

- allmählich Verwilderung der Grünflächen, fortschreitende Sukzession, vermutlich mit Verringerung der Artenvielfalt, jedoch Erhöhung der Biotopqualität durch Störungsfreiheit und Nutzungsaufgabe auf Grünflächen und Gebäuden
- mittelfristige Erhöhung des Lebensraumpotenzials für geschützte Arten der Gehölze, Gehölzränder, strukturreicher Offenlandbereiche und Sukzessionsstadien
- langfristige Erhöhung des Lebensraumpotenzials für Arten gehölzreicher Strukturen und Wälder
- Erhalt des charakteristischen Baum- und Gehölzbestandes
- keine Veränderung des Versiegelungsgrads
- langfristiger Verfall des Gebäudebestands und Grünanteils
- Verbleib kontaminierter Böden, ggf. mit langfristiger Gefährdung des Grundwassers
- Verbleib der vermuteten Kampfmittel im Boden

Deutlich wird, dass mit der geplanten Maßnahme auch positive Effekte für einzelne Schutzgüter und Bestandteile der Umwelt einhergehen und Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes auch bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben.

7. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternativen zur Standortwahl ergeben sich aufgrund der Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung, das seit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte ungenutzte Areal der Larson Barracks mit leer stehenden Gebäuden und Lagerflächen einer innovativen gewerblichen Nutzung mit Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen zuzuführen, nicht.

Die Wiedernutzbarmachung der vorgesehenen Flächen für intensive Nutzungen ist insbesondere aufgrund der hohen Vorbelastungen fast aller Schutzgüter (vorhandene Bebauung, hoher Versiegelungsgrad, Bodenkontamination) gegenüber der Inanspruchnahme von Bauflächen in bisher ungestörten, sensiblen Landschaftsräumen aus Umweltsicht zu bevorzugen.

Der gewählte Standort ist auch aufgrund der aktuellen Flächenverfügbarkeit (getätigter Grunderwerb durch die Innopark Kitzingen GmbH) und der vorhandenen Erschließung als grundsätzlich geeignet zu bewerten.

Standortalternativen wurden daher nicht untersucht und sind nicht Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes.

Erschließungs- und Konzeptalternativen, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechen, wurden - ebenso wie Differenzierungen der baulichen Nutzungen und der Festsetzungen - während der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplans aus Umweltsicht optimiert und unvermeidbare nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Orts-/Landschaftsbild unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche wie folgt reduziert:

- Konzentration von Bauflächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf die nördlichen und zentralen Teilbereiche des Plangebiet, die bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen
- Anordnung von Bauflächen geringerer Nutzungsintensität und gemischter baulicher Nutzungen (eingeschränkte Gewerbegebiete, Wohngebiet, Sondergebiet für Bildung und Forschung) in den Randbereichen im Übergang zur freien Landschaft bzw. zu den empfindlicheren angrenzenden Wohnnutzungen
- Rücknahme der Baugrenzen zugunsten des Erhalts charakteristischer Gehölz- und Baumbestände sowie zusammenhängender Grünflächen, sowie zum Erhalt der Durchlässigkeit und des hohen Durchgrünungsgrades in den südlichen Teilbereichen
- gezielte Nutzungszonierung und Einhalten von ausreichenden Abstandsflächen zwischen empfindlichen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzflächen; Einschränkung des Verkehrsaufkommens aus gewerblichen Nutzungen im Bereich der geplanten Wohn- und zum längeren Aufenthalt vorgesehenen Sondergebietsnutzungen

8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Auf Grundlage des in Kapitel 5 beschriebenen Umweltzustandes werden in Anlehnung an den „Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums und der „Hinweise“ der Obersten Baubehörde zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und dem derzeitigen Bestand gegenübergestellt.

Bewertung der Planung

Bewertung der Planungssituation

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

-  Gewerbegebiet/ eingeschränktes Gewerbegebiet (GRZ 0.8)
31,06 ha x 0,8 = 24,85 ha
-  eingeschränktes Gewerbegebiet (GRZ 0,5)
4,73 ha x 0,5 = 2,37 ha
-  Sondergebiet für Bildung und Dienstleistung (GRZ 0,5)
6,99 ha x 0,5 = 3,50 ha
-  allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)
3,07 ha x 0,4 = 1,23 ha
-  öffentliche Verkehrsfläche/ private Verkehrsfläche
= 2,18 ha. zu 100% versiegelt

davon Grünflächenanteil/ Anteil an nicht überbaubarer unversiegelter
Freifläche innerhalb der Baulflächen mit Pflanzgeboten (Kategorie I+)

in Anlehnung an den bei Leitfaden "Einsparung in der Bauleistung,
Beden im Einklang mit Natur und Landschaft (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM
FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003/2006)

-  im Gewerbegebiet eingeschränktes Gewerbegebiet (GRZ 0,8)
31,06 ha x 0,2 = 6,21 ha
-  im eingeschränkten Gewerbegebiet (GRZ 0,5)
4,73 ha x 0,5 = 2,37 ha
-  im Sondergebiet für Bildung und Dienstleistung (GRZ 0,5)
6,99 ha x 0,5 = 3,50 ha
-  im allgemeinen Wohngebiet (GRZ 0,4)
3,07 ha x 0,6 = 1,84 ha

festgesetzte private Grünflächen, Erhaltungs- und /oder Pflanzgebote

-  Bestand oder Aufwertung durch Pflanzgebote
(Kategorie I+) ca. 0,26 ha
-  Bestand oder Aufwertung durch Pflanzgebote
(Kategorie II-) ca. 1,02 ha
-  Bestand oder Aufwertung durch Pflanzgebote
(Kategorie II) ca. 0,92 ha
-  Bestand oder Aufwertung durch Pflanzgebote
(Kategorie II+) ca. 4,37 ha

sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich des Bebauungsplans



1:5.000



8.1 Einstufung der Bestandssituation vor der Bebauung/Bewertung der Schutzgüter

Das bisher als Militärgelände genutzte Gebiet wird in Anlehnung an die Bewertungskategorien des „Leitfaden zur Eingriffsregelung“ hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet. Das Plangebiet wird als Gebiet überwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung eingestuft. Kleinflächig sind Bereiche hoher Bedeutung vorhanden. Flächen sehr hoher Bedeutung kommen im Geltungsbereich nicht vor (vgl. Karten 1 und 2 im Anhang Teil E).

Als hoch bedeutsam wurden Grünflächen mit Baum- und Gehölzbeständen mit ökologischer und/oder gestalterischer Bedeutung eingestuft. Hier sind insbesondere die Obstbäume und älteren Baumbestände im nordwestlichen Teil um die Gebäude 46 und 61 zu nennen, die aufgrund ihrer Naturnähe und ihres Alters eine besondere Bedeutung als Lebensräume für die Pflanzen und Tierwelt aufweisen. Die Baumreihen und Gruppen sowie die randlichen Gehölzbestände zur Einbindung des Geländes in den Landschaftsraum weisen eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Im Gesamtgebiet nehmen die Flächen hoher Bedeutung ca. 13 % ein.

Als Flächen mittlerer Bedeutung wurden intensiv genutzte bzw. gepflegte Grünflächen mit Vegetationsbeständen ohne ökologisch und gestalterisch bedeutsame Strukturen eingestuft (ca. 15 %).

Überwiegend von geringer ökologischer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind die Wiesenflächen ohne nennenswerte Gehölzbestände sowie die Grünflächen mit Strauchgehölzen oder Laubbaumneupflanzungen (8 %).

Nicht bewertet wurden bereits versiegelte Verkehrs- und Lagerflächen sowie Gebäude auf ca. 64 % des Areals, die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild keine Bedeutung besitzen.

Der Baumbestand wurde in drei Kategorien unterteilt. Als hoch bedeutsam und damit als unbedingt erhaltenswert wurden Einzelbäume eingestuft, die aus artenschutzrechtlichen oder gestalterischen Aspekten relevant sind (wie Obstbäume, Höhlen- und Nistbäume). Neupflanzungen und weniger vitale Bäume weisen eine geringe Bedeutung auf.

8.2 Einstufung der geplanten Nutzung, Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Zur Beurteilung der Eingriffssituation in Natur und Landschaft werden die geplanten Nutzungen erfasst und hinsichtlich ihrer Nutzungsintensität bewertet. Die geplante bauliche Nutzung sieht mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 (WA), 0,5 (GEe, SO) bis 0,8 (GE, GEe) eine hohe bauliche Dichte mit einem hohen Nutzungsgrad durch Überbauung und Flächenversiegelung vor. Weiterhin sind Verkehrsflächen und private Grünflächen festgesetzt.

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind Schutzmaßnahmen und grünordnerische Maßnahmen auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vorgesehen, welche u.a. aus den Vorgaben und schutzgutbezogenen Zielen übergeordneter Planungen abgeleitet wurden.

Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB als **planerische und textliche Festsetzungen** verbindlich festgelegt und in Teil C Kapitel 5 den Schutzgütern zugeordnet (vgl. auch Tabelle zur Allgemeinverständlichen Zusammenfassung in Teil C Kapitel 10):

- eingeschränkte gewerbliche Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet) mit Festsetzung einzuhaltender flächenbezogener Geräuschkontingente zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe in Orientierung am Gebäudebestand
- Festsetzung privater Grünflächen
- Erhaltungsgebote auf privaten Grünflächen zur inneren Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft sowie als Lebensraum besonders und streng geschützter Tierarten
- Pflanzgebot auf privaten Grünflächen zur inneren Durchgrünung und Eingrünung am Ortsrand
- Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeiten bodenbrütender und in Gehölzen brütender Vogelarten
- Kontrolle auf artenschutzrechtliche Belange vor Abriss- oder Rodungsarbeiten

8.4 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

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 bayerischen 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 Larson-Areals durch Wiedernutzbarmachung des Konversionsgeländes vor Inanspruchnahme von landschaftlichen Freiräumen wurde bei 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.

Bestand				Planung				Differenz Bestand / Planung
Nutzung / Eigenart	Fläche (ha)	Faktor	Wert	Nutzung / Eigenart	Fläche (ha)	Faktor	Wert	
Versiegelte oder bebaubare Flächen – nicht bewertet -								
Gebäude, Verkehrsflächen, Hartplätze, Sportanlagen)	35,01	0	0	Verkehrsflächen - öffentlich	0,94	0	0	
Versorgungsflächen (versiegelter Anteil)	0,09			- privat	1,13	0	0	
				Versorgungsflächen (versiegelter Anteil)	0,09	0	0	
				zulässige Bebauung innerhalb der Bauflächen				
				GE/GEe 31,00 ha x GRZ 0,8	24,79	0	0	
				GE 4,71 ha x GRZ 0,5	2,36	0	0	
				SO 7,09 ha x GRZ 0,5	3,54	0	0	
				WA 3,07 ha x GRZ 0,4	1,23	0	0	
Zwischensumme versiegelte oder bebaubare Flächen	35,10	= 64,3 %	0		34,08	= 62,41 %	0	
Gebiete mit geringer Bedeutung (Kategorie A I, Faktor 0,3 – 0,6)								
intensiv gepflegte Grünflächen ohne Gehölzbestand (Kategorie I-)	0,68	0,3	0,20					
intensiv gepflegte Grünflächen mit Strauchgehölzen und Laubbaurneupflanzungen (Kategorie I)	3,70	0,4	1,48	Grünflächenanteil/nicht überbaubare Freiflächen innerhalb der Bauflächen mit Pflanzgeboten (Kategorie I+)				
				GE/GEe 31,00 ha x 0,2	6,20	0,6	3,72	
				GE 4,71 ha x 0,5	2,36		1,42	
				SO 7,09 ha x 0,5	3,55		2,13	
				WA 3,07 ha x 0,6	1,84		1,10	
				festgesetzte Grünflächen Bestand oder Aufwertung durch Pflanzgebote (Kategorie I+)	0,26	0,6	0,16	
Zwischensumme Gebiete mit geringer Bedeutung	4,38		1,68		14,21		8,53	+6,85

Bestand				Planung				Differenz Bestand / Planung
Nutzung / Eigenart	Fläche (ha)	Faktor	Wert	Nutzung / Eigenart	Fläche (ha)	Faktor	Wert	
Gebiete mit mittlerer Bedeutung (Kategorie A II, Faktor 0,8 – 1,0)								
intensive Grünflächen mit Gehölzen ohne besondere gestalterische oder artenschutzrechtliche Bedeutung (Kategorie II-)	8,14	0,8	6,51	festgesetzte private Grünflächen Bestand oder Aufwertung durch Pflanzgebote (Kategorie II-)	1,02	0,8	0,81	-5,7
intensive Grünflächen mit Gehölzen mit besondere gestalterische oder artenschutzrechtliche Bedeutung (Kategorie II)	7,00	0,9	6,30	festgesetzte private Grünflächen Bestand oder Aufwertung durch Pflanzgebote (Kategorie II)	0,92	0,9	0,83	-5,25
				festgesetzte private Grünflächen Aufwertung durch Pflanzgebote Versorgungsflächen nicht versiegelter Anteil (Kategorie II+)	4,14	1,0	4,14	+4,14
Zwischensumme Gebiete mit mittlerer Bedeutung	15,14		12,81		6,03		5,77	-6,86
Gebiete mit hoher Bedeutung (Kategorie A II, Faktor 1,0 – 3,0) – kommt im Plangebiet nicht vor								
Zwischensumme Grün- und Freiflächen	19,52	= 35,7 %	14,49		20,24	= 37,06 %	14,3	+0,01
Summe	54,61				54,61			

Die Gegenüberstellung zeigt, dass der zulässige Versiegelungsgrad im Planungsfall geringfügig geringer ausfällt als im Bestand. Für die unbebauten Freiflächen und die Grünflächen wird mit den getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung und Neupflanzung von Gehölzen eine Aufwertung um bis zu zwei Wertstufen durch Verbesserung der Biotopqualität einschließlich der Arten- und Strukturvielfalt erreicht. Neben der Aufwertung der Funktionen für Natur und Landschaft dienen diese Festsetzungen auch dem speziellen Artenschutz insbesondere durch Erhaltung der relevanten Lebensräume im Geltungsbereich (vgl. Teil C Kapitel 8 Karte „Bewertung des Planungszustands“).

Die Vorgehensweise der Gegenüberstellung und Bewertung der Einzelflächen wurde bereits im Vorfeld mit der zuständige Naturschutzbehörde angestimmt und ein Benehmen hergestellt.

Ein aus der Planung resultierender planexterner Kompensationsbedarf ist aus der Gegenüberstellung nach Berücksichtigung der Flächenaufwertung nicht abzuleiten. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden nicht ausgewiesen. Die Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen erfolgt im Gebiet selbst durchgetroffene Festsetzungen innerhalb bestehender Grün- und Freiflächen.

9. Sonstige Angaben

9.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die vorliegenden Informationen basieren auf den im Literatur- und Quellenverzeichnis (vgl. Teil E) zusammengestellten Daten und Plangrundlagen, die in den Planmaßstäben zwischen 1:25.000 (ABSP, geologische Karte, Bodenschätzungskarte etc.) und 1:5.000 (Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen.

Maßstabsgerechte Informationen z. B. zu Bodenqualitäten etc. können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden; sie werden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

9.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Zur Verhinderung negativer Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt ist die Beobachtung noch nicht absehbarer Umweltauswirkungen und ggf. die Ergreifung steuernder Maßnahmen erforderlich.

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen voraussichtlich nicht. Verbindliche Monitoringmaßnahmen werden nicht festgesetzt, sind jedoch im Zusammenhang mit bodenschutzrechtlichen Erfordernissen veranlasst (dauerhafte Beobachtung von Grundwassermessstellen, vgl. Roos Geo Consult 2010).

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 Gewerbegebiet Innopark Kitzingen wird die Umnutzung des Areals der ehemaligen Larson Barracks in ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet, Wohnbauflächen und Sondergebiet für Bildung und Dienstleistung mit einem Umgriff von insgesamt ca. 54,61 ha im Südwesten der Stadt Kitzingen planerisch vorbereitet.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet; dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad wurden von der Stadt Kitzingen in Abstimmung mit den Fachbehörden im Rahmen eines Scopingtermins am 12.01.2011 (nach § 2 Abs. 4 BauGB) und der frühzeitigen Behördenbeteiligung (nach § 4 Abs. 1 BauGB) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen. Sie wurden durch eine Immissionsgutachten und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der durchschnittlich bis gering empfindlichen Bestandssituation - stark durch frühere militärische Nutzung beanspruchter vorbelasteter Siedlungsraum - bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Siedlungsbereichs wird durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung verändert, aber insbesondere aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades,

festgesetzten Grünflächen und einem geplanten Grünanteil von in der Summe ca. 37 % des Gebiets sowie einer dauerhaften Nutzungsextensivierung auf den unbebaubaren Grundstücksflächen nicht nachhaltig beeinträchtigt. Durch die geplante überwiegend gewerbliche Nutzung sind keine Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten, die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand.

Die Bestrebung, die vorhandenen wertvollen, für die Gestalt und den Charakter des Gebiets relevanten und für den Artenschutz bedeutsamen Gehölzstrukturen zu erhalten, führt zu einer Rücknahme der Baugrenzen, die sich überwiegend am Bestand ausrichtet. Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung sind auszuschließen, da das Gelände aufgrund der Umzäunung keine Bedeutung für die siedlungsnah Erholung besitzt. Mit der Planung ist langfristig eine Verbesserung der Erholungsnutzung zu erwarten, da geplant ist, die Randbereiche aus der Umzäunung auszunehmen und Wegeverbindungen zum umgebenden Landschaftsraum herzustellen.

Mit Lärm- und Schadstoffimmissionen, die zu unverträglichen Beeinträchtigungen des Siedlungsgebiets selbst, der dort geplanten sensiblen Wohnnutzung sowie des umgebenden Landschaftsraums führen und das Wohlbefinden des Menschen in den nächstgelegenen Wohngebieten Essbach, Steigweg und Oberbäumle und Winterleitenweg und im Wohnumfeld dauerhaft stören könnten, ist in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz (Kontingenzierung der Geräuschemissionen) und den Maßnahmen zur Abschirmung nicht zu rechnen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die mit der Planung ausgelöst werden, sind unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen und den getroffenen baulichen Festsetzungen auszuschließen.

Das Plangebiet ist als potenzieller Lebensraum für Vogelarten der Gehölze, Gebäude und des Offenlandes (Brut-/Jagd-, Nahrungshabitat) sowie für Fledermäuse und Reptilien zu bewerten. Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt, können jedoch nicht generell ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der festgesetzten artspezifischen konfliktvermeidenden und lebensraumoptimierenden Maßnahmen jedoch nicht verursacht.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter.

Es verbleiben keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der geplanten und Wieder- und Umnutzung der ehemaligen Larson Barracks.

Schutzgut	Umweltzustand einschl. Bewertung und Vorbelastungen	Umweltauswirkungen			Vermeidungsmaßnahmen (Optimierung des Entwurfs, Festsetzungen, Schutzmaßnahmen)
		bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	
Mensch Wohnen, Wohn- umfeld Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortsrandlage ▪ Wohnbebauung im Osten direkt angrenzend ▪ Golfplatz als Grünfläche mit Erholungscharakter westlich angrenzend ▪ durch Umzäunung keine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung ▪ Vorbelastung des Landschaftsraumes und des Wohnumfeldes durch militärische Nutzung sowie Hofstelle mit Biogasanlage 	gering	gering	mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einschränkung für die gewerbliche Nutzung durch Festsetzung von Kontingenten für die Geräuschemission zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen ▪ Erhaltung vorhandener Hecken und Gehölzstrukturen in den Randbereichen zur optischen Abschirmung ▪ Nutzungseinschränkung der Wohnnutzungen und Grünflächen in Bereichen mit Bodenkontaminationen, zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit (über die Wirkungspfade Boden-Wasser, Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze) ▪ aus Sicherheitsgründen: Notwendigkeit weiterführender Untersuchungen in Bereichen mit Kampfmittelverdacht bei Eingriffen ins Erdreich / Tiefbauarbeiten
Flora und Fauna biologische Vielfalt, Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend intensiv genutztes Siedlungsgrün, in Randbereichen Gehölzflächen zur Eingrünung, teilweise älterer Baumbestand ▪ geringer Biotopwert der intensiv genutzten Grünflächen ▪ potentiell Vorkommen besonders und streng geschützter Arten aus den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien ▪ keine Schutzgebiete betroffen ▪ Vorbelastung durch Stoffeinträge aus der militärischen Nutzung 	gering	gering	gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung vorhandener Grünstrukturen und Vernetzungsfunktionen ▪ Pflanzgebote auf privaten Grünflächen zur Strukturanreicherung und zur Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung ▪ extensive Nutzung der Grünflächen ▪ Bauzeitenbeschränkung als artspezifische Vermeidungsmaßnahmen ▪ Optimierung von Lebensräumen durch artspezifischen Maßnahmen ▪ kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden auf den unbebauten Frei- und Grünflächen ▪ Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kaum natürliche Bodenfunktionen vorhanden durch hohen Versiegelungsgrad ▪ Vorbelastungen durch Stoffeinträge aus der militärischen Nutzung 	gering	gering	gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gezielte Nutzungseinschränkung zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen von Bodenkontaminationen auf die menschliche Gesundheit ▪ Vermeidung von Auswaschungen aus kontaminierten Böden ins Grundwasser durch Erhaltung der Versiegelung und Unzulässigkeit von Versickerung auf kontaminierten Flächen ▪ bei Eingriffen ins Erdreich / Tiefbauarbeiten: weiterführender Untersuchungen in Bereichen mit Kampfmittelverdacht ▪ Beachtung einschlägiger Standards des Bodenschutzes gem. BBodSchG; ggf. Umsetzung erforderlicher Schutz- und Sanierungsmaßnahmen wie Beräumung der Altlasten
Grundwasser Oberflächen- gewässer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ kein amtlich festgesetztes Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet betroffen ▪ keine oberflächennahen nennenswerten Grundwasservorkommen ▪ Vorbelastung aufgrund hohem Versiegelungsgrad aus militärischer Nutzung 	gering	gering	gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Versickerung von Niederschlagswasser in kontaminierten Bereichen ▪ Erhaltung der Versiegelung zur Vermeidung von Auswaschungen aus kontaminierten Böden ins Grundwasser ▪ Ableitung des anfallenden belasteten Oberflächenwassers über das Kanalsystem ▪ Durchführung bzw. Weiterführung des Grundwassermonitorings zur Beobachtung und Feststellung des Schadensumfangs ▪ ggf. Umsetzung erforderlicher Schutz- und Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG wie Beräumung der Altlasten, zum Schutz des Trink- bzw.

Schutzgut	Umweltzustand einschl. Bewertung und Vorbelastungen	Umweltauswirkungen			Vermeidungsmaßnahmen (Optimierung des Entwurfs, Festsetzungen, Schutzmaßnahmen)
		bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	
					Grundwassers
Klima / Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Ausgleichsfunktion für angrenzende Wohngebiete ▪ keine relevanten Luftaustauschbahnen ▪ Reduktion der Wärmeinselbildung durch hohen Durchgrünungsgrad 	gering	gering	gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausweisung zusätzlicher privater Grünflächen mit Pflanzgeboten zur Sicherung klimatisch wirksamer Grünstrukturen ▪ Erhaltung des Durchgrünungsgrads durch Erhaltungsgebote und Pflanzgebote ▪ Erhaltung durchgängiger Grünkorridore und Abflussbahnen zur Sicherung der Durchlüftung ▪ Erhaltung des hohen Durchgrünungsgrads zum lufthygienischen Ausgleichs und Reduktion des Schadstoffgehalts in der Luft, Sicherung der Frischluftversorgung ▪ Ergänzung der Grünstrukturen durch Pflanzgebote und Ausweisung privater Grünflächen im nördliche Teil
Landschaftsbild, landschaftsbe- zogene Erholung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ militärisch geprägter Siedlungsbereich mit bis zu vierstöckigen Gebäuden ▪ durch Umzäunung keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung ▪ keine ausgeprägten Sichtbeziehungen betroffen 	gering	gering	gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung und Abstufung der Bauhöhe in den Randbereichen in Orientierung am Bestand ▪ Rücknahme der Baugrenzen zur Erhaltung von Gebäuden vorgelagerter charakteristischer Baumgruppen ▪ Pflanzgebote zur ergänzenden Eingrünung im Übergang in die freie Landschaft ▪ Sicherung vorhandener gliedernder Grünstrukturen ▪ Begrünung vorhandener und geplanter Stellplatzbereiche ▪ Festsetzung zur Erhaltung der Grünstrukturen in den Randbereichen und räumlich festgelegte Neupflanzung zur Erhaltung von Sichtbeziehungen („Fenster“) in das Umland ▪ Beschränkung der Beleuchtung auf das für die Nutzung erforderliche Maß
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Bodendenkmale 	gering	gering	gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweis auf Meldepflicht bei Bodenfunden (Badisch)

D. Hinweise zum Änderungsverfahren

Die Stadt Kitzingen hat am 25.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Am Aufstellungsverfahren wurden mit Schreiben vom 22.12.2010 sowie mit Schreiben vom folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Kitzingen
- Staatliches Vermessungsamt Kitzingen
- Wasserwirtschaftsamt Würzburg
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg, Straßenbauamt
- Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V., München
- N-Ergie, Nürnberg
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
- Deutsche Telekom AG, T-Com TI NL Süd, FTI 14, Würzburg
- Bayerischer Rundfunk, Technische Direktion, München
- E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, München
- O2 Germany GmbH & Co KG, Nürnberg
- Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Rhein-Main, Eschborn
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg – Schloss Seehof, Memmelsdorf
- Stadtheimattpfleger, Herr Bilz, Kitzingen
- FFW Kitzingen, Herr Feuerwehrkommandant Scherer, Kitzingen
- Stadt Dettelbach, Bauamt
- VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
- VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld a.M.
- Stadt Ochsenfurt
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 20.12.2010 statt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem und dem sowie zwischen dem und dem durchgeführt

Die Stadt hat am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

E. Datengrundlage, Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT: Geologische Karte M 1:25.000 von Bayern mit Erläuterungen, Blatt 6226, München

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT/BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSBUND: Klimaatlas von Bayern, München, 1996

BAYERISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT (Hrsg.): Topographische Karte M 1:25.000 von Bayern, Blatt 6226, München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2010): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise). Augsburg.

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003/2006): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006. München.

BUNDESREGIERUNG (Hrsg.) (1990): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990

DREES&SOMMER mit PLANUNGSGRUPPE 4 (2006): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Kitzingen.

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. Dezember 2005

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009

INNOPARK KITZINGEN GMBH (2006) Städtebaulicher Rahmenplan – Vorentwurf

LAMBRECHT, H. & TRAUTNER, J. Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP, Schlussstand 2007, FuE Vorhaben im Auftrag des BfN-FKZ 804 82 004

LUBAG INGENIEURBÜRO FÜR GEOTECHNIK UND UMWELTSCHUTZ (2006) Erfassung und Erstbewertung (Phase I) von kontaminationsverdächtigen Flächen Larson Barracks Kitzingen

MÜLLER, JOHANNES (1996): Grundzüge der Naturgeographie von Unterfranken: Landschaftsökologie – Landschaftsgenese – Landschaftsräumlicher Vergleich, Band 1

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2008/09): P08/09 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2007): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) – Fassung mit Stand 12/2007. München.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan der Region Würzburg 2, 1.12.1985, 5. VO zur Änderung des Regionalplans 15. April 2008

ROOS GEO CONSULT (2010): Zwischenstandsbericht zur Detailerkundung (Phase IIB) Bereich Karsenengelände

STADT KITZINGEN (2006) Flächennutzungsplan

WÖLFEL BERATENDE INGENIEURE (2011) Schallimmissionsprognose

STADT KITZINGEN Rahmenplan Larson Barracks