



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2013/250
Datum:	19.07.2013

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	25.07.2013	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 19.07.2013 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 19.07.2013 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Torsten Fischer	Zimmer: 12
E-Mail:	torsten.fischer@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

Ehemalige Harvey Barracks

Bebauungsplan "Nr. 106 conneKT Technologiepark Kitzingen"

hier: Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord"

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Für den Bebauungsplan „Nr. 106 conneKT Technologiepark Kitzingen“ wird die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Maßgebend für die Planänderungen ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2013 und für die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 17.07.2013.
3. Der Bebauungsplan „Nr. 84 Großlangheimer Straße Nord“ wird parallel zum ersten Mal geändert.
4. Die Stadt wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag Teil 1 mit dem Investor zu schließen und diesen zum Billigungsbeschluss dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Sachvortrag:

1. Ausgangssituation

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.11.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nr. 106 conneKT Technologiepark Kitzingen“ gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs.1 gefasst. Die bestehenden Einleitungsbeschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26.11.2009 wurden mit diesem Beschluss aufgehoben, da diese Flächennutzungsplanänderung in vier Teilbereiche unterteilt war. Ziel ist es mit diesem Verfahren den Flächennutzungsplan über die gesamte Fläche zu ändern.

Mit diesem Beschluss soll die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord" (Teiländerung) beschlossen werden. Grundlage hierfür ist der Bebauungsplanvorentwurf sowie der Entwurf zur Flächennutzungsplan mit Stand vom 17.07.2013 (s. Anlage). Einige wesentliche Themen aus den Unterlagen des Vorhabenträgers wurden in der Beschlussvorlage zusammengefasst. Für detailliertere Informationen wird auf die Anlage verwiesen.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Mit Aufgabe der militärischen Nutzung wurde der Flächennutzungsplan 2008 geändert und die ehemals militärisch genutzten Flächen als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die südlichen Flächen (ca. 127,5 ha) wurden als FFH-Flächen ausgewiesen. Das gesamte Areal ist vor dem Hintergrund einer städtebaulichen Neuordnung als Außenbereichsfläche anzusehen. Zur Schaffung von Planungsrecht ist daher ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Aufgrund des Planungsumgriffs wird ein Bebauungsplanverfahren im sog. Regel-Verfahren durchgeführt. Um Synergien in der Planung zu generieren wird der Flächennutzungsplan parallel geändert.

ISEK

Eine weitere Planungsgrundlage zur Einschätzung der geplanten Entwicklung stellt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 (ISEK) dar, welches am 07.12.2006 vom Stadtrat beschlossen wurde. Hier wurde für die Flächen der ehemaligen Harvey Barracks die Entwicklung eines Gewerbestandortes als Zielvorgabe definiert. Durch das geplante Vorhaben wird diese Zielvorgabe konkretisiert.

Regionalplan

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplanten Bauflächen ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2006 sowie dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg. Vom östlichen Siedlungsrand bis Etwashausen erstreckt sich ein Regionaler Grünzug (s. Begründung in der Anlage S. 10). Dieser ist von Bebauung freizuhalten und dient dem Biotopverbund sowie der Gliederung der Stadtteile Siedlung und Etwashausen. Da in erster Linie die bestehenden Gebäude genutzt werden sollen und ein eventueller Neubau im Bestand erfolgt, wird der Grünzug nicht beeinträchtigt.

3. Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplanverfahrens** erstreckt sich über die Flächen der ehemaligen `Harvey Barracks´ welche nicht als FFH-Flächen deklariert sind (s. Anlage 2). Es beinhaltet eine Fläche von ca. 72,5 ha. Das Gebiet stellt insofern eine Weiterentwicklung des Industriegebietes an der Flugplatzstraße dar. Durch die

Planung eines Kreisverkehrs an der St 2272 in Richtung Großlangheim wird der Bebauungsplan „Nr. 84 Großlangheimer Straße Nord“ in Teilen überplant. Daher ist in diesem Bereich parallel eine Änderung des Bebauungsplanes Großlangheimer Straße erforderlich.

Der Umgriff der **Flächennutzungsplanänderung** (s. Anlage 3) erstreckt sich über die gesamte Liegenschaft der ehemaligen `Harvey Barracks´ und schließt somit auch die FFH-Flächen mit ein (ca. 200 ha).

Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist auch die Planung der Photovoltaikanlage auf den westlichen Teilen des ehemaligen Flugfeldes.

4. Planungsziele

Flächennutzungsplandarstellung

Der Investor beabsichtigt den nördlichen großteils bereits versiegelten oder bebauten Bereich zu einem modernen Gewerbe- und Gründerzentrum umzunutzen. Im Rahmen dessen soll auch ein Dienstleistungs- und Gründerzentrum entstehen, in dem sich Büros und Unternehmen aus Branchen neuer Technologien ansiedeln können. Dementsprechend wurden im Flächennutzungsplan Gewerbeflächen dargestellt.

Außerdem beabsichtigt die Firma Solarkraft Kitzingen Verwaltungs-GmbH, eine Photovoltaik- Freiflächenanlage mit einer installierten Leistung von ca. 4,1 MW auf dem westlichen Teil des ehemaligen Flugfeldes zu errichten. Die Anlage dient dazu, aus dem erneuerbaren Energieträger Sonnenlicht Strom zu gewinnen und in das öffentliche Netz der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH einzuspeisen. Der westliche Teil des ehemaligen Flugfeldes wurde daher als Sondergebiet Photovoltaik dargestellt. Die restlichen Flächen wurden als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der geplante Sonderlandeplatz wurde noch nicht berücksichtigt. (weitere Ausführungen s. Anlage)

Bebauungsplan

Die zukünftige Entwicklung des Planungsgebietes soll sich an einer Gliederung in zwei Bereiche unterschiedlicher Nutzungsintensität orientieren. Der westliche Teil der ehemaligen Harvey Barracks soll durch Büros, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe genutzt werden, die keine erhebliche Belästigung für die Umgebung mit sich bringen. Im weiteren Umfeld befinden sich teilweise Wohn- und gemischte Nutzungen. Durch eine geringere Nutzungsintensität in diesem Bereich sollen Konflikte vermieden werden. Innerhalb dieses gewerblichen Schwerpunktbereiches ist v.a. der zentrale Teil durch eine eher kleinteilige Gebäudestruktur, einen hohen Durchgrünungsgrad und einen teilweise erhaltenswerten Baumbestand geprägt. Dieses Gebiet soll zukünftig als „Campus“ v.a. Büros und Dienstleistungsbetrieben als Standort dienen. Der markante Gebäudekomplex im Kernbereich des Gebiets soll dazu weitgehend erhalten und umgenutzt werden. Ein Ersatz und Neubau von Gebäuden ist im Westen an der Grenze zur Firma Frankenguss geplant, außerdem im südlich an den zentralen Campus anschließenden Bereich. Auch hier ist der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung im Bereich Büro / Dienstleistung geplant. Der Bereich bietet sich als attraktiver Standort für solche Nutzungen im Übergang zur Freifläche des FFH-Gebietes im Süden an.

Im Nordwesten des Kasernenareals, östlich des Zufahrtstors „Nord“ befinden sich vor allem die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte der US-Streitkräfte. Die Gebäude sind teilweise in einem sehr guten Zustand. Sie eignen sich ebenfalls für Büronutzungen. Außerdem ist angedacht, hier Flächen bzw. Räumlichkeiten für Handwerks- und Gewerbebetriebe bereitzustellen. Der gleiche Nutzungsschwerpunkt ist für den Bereich östlich des zentralen Campus vorgesehen.

Der östliche Teil des ehemaligen Kasernenareals ist dagegen im Bestand durch große Lagerhallen und – flächen gekennzeichnet. Dieser Bereich soll deshalb als Standort für Industriebetriebe entwickelt werden. Der Bebauungsplan weist entsprechend ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO aus. Produktions- und Logistikbetriebe finden hier ggf. geeignete Standortbedingungen.

Beabsichtigt ist, die Ansiedlung von Logistikbetrieben v.a. auf den östlichen Teil des Areals zu lenken. Für die verkehrsintensiven Unternehmen ist somit ein direkter Anschluss an die Staatsstraße möglich. Insgesamt ergeben sich Arbeitsplatzzahlen zwischen 2.400 und 5.900 welche sich entsprechend auf das Verkehrsnetz auswirken. (weitere Ausführungen s. Anlage)

5. Erschließung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist über die Staatsstraße 2272 im Norden und über die Panzerstraße im Süden an das übergeordnete Erschließungsnetz angebunden. Über diese Straßen ist eine direkte Anbindung an die B8 sowie an die Autobahn A3 gegeben.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist an der Ausfahrt „Nord“ (Richthofen Circle) ein Kreisverkehr oder eine Lichtsignalanlage zur Bewältigung der künftigen Verkehre erforderlich. Grundlage des Vorentwurfes ist eine Kreisverkehrslösung. An der Zufahrt „Ost“ (Richtung Großlangheim) sind zumindest Linksabbiegespuren erforderlich. Die Haupteinschließung soll über die Ausfahrt „Nord“ erfolgen. Die Ausfahrt Ost soll weitestgehend der Erschließung des Industriegebietes dienen.

Das bestehende, private Bahngleis aus Richtung Westen ist in seiner gesamten Länge Bestandteil des Geltungsbereiches. Es ist als private Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert, so dass wie geplant bei entsprechender Nachfrage eine Inbetriebnahme möglich ist.

Im Norden entlang der St 2272 in Richtung Großlangheim verläuft ein Fahrradweg welcher unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzt. Im Süden des Planungsgebietes verläuft entlang der Panzerstraße ebenfalls ein Fahrradweg. Eine Anbindung des Fahrradnetzes an das Entwicklungsgebiet mit eigenständigen Fahrradwegen ist derzeit auf Wunsch des Investors nicht geplant.

Die Anbindung des Gebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr soll über eine Haltestelle an der Nordausfahrt (Richthofen Circle) erfolgen. (weitere Ausführungen s. Anlage)

6. Planungsschwerpunkte

Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Gewerbe- und Industriegebiet innerhalb eines bereits teilweise bebauten Umfeldes realisiert. Es sind Wohnnutzungen, gemischte und gewerbliche Nutzungen in der Umgebung vorhanden. Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurden im Rahmen des Gutachtens zum Schallimmissionsschutz zulässige Geräuschkontingente für das Gewerbe- und das Industriegebiet ermittelt, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnnutzungen mit hoher Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Anlagen.

Durch die Ausweisung des Gewerbe- und Industriegleises ist eine Zunahme der Verkehrszahlen auf den angrenzenden, bestehenden Straßen zu erwarten. Im Schallimmissionsgutachten wurde die untersucht. Im Ergebnis kommt das Gutachten dazu, dass keine unzulässigen Schallimmissionen für schutzbedürftige Nutzungen entlang der Staatsstraße 2272 und der Panzerstraße ausgelöst werden. Im Bereich der Zufahrt „Nord“ wurde aufgrund des geplanten Kreisverkehrs ebenfalls eine Schallimmissionsuntersuchung auf Grundlage der 16. BImSchV durchgeführt. Im Ergebnis werden die Grenzwerte der 16. BImSchV unterschritten.

Westlich des geplanten Technologieparks befinden sich bestehende Gewerbe- und Industriebetriebe (z.B. Gusswerk) von denen auch insbesondere bei einer evtl. Betriebserweiterung Lärmimmissionen auf den westlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes einwirken. Um Konflikte zu vermeiden wurden in den unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen GE 1, 3 und 5 die betriebsbezogenen Wohnnutzungen ausgeschlossen. Außerdem sind in den Industriegebieten betriebsbezogene Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Die übrigen an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen (Staatsstraße 2272, Panzerstraße, Schießanlagen, mögliche Wiederaufnahme des Flugbetriebes am Flugplatz) bewirken ebenfalls gewerbliche und verkehrsbedingte Lärmimmissionen innerhalb des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes. Diese sind jedoch mit der geplanten Nutzung vereinbar. Aufgrund dessen sind laut Gutachten keine diesbezüglichen Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan erforderlich. (weitere Ausführungen s. Anlage)

Umgang mit den Kampfmitteln

Am 19.03.2013 hat der Stadtrat der Vorgehensweise zum Umgang mit den Kampfmittelverdachtsflächen zugestimmt. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein konkreter Kampfmittelverdacht. Auch ohne entsprechende sicherheitsrechtliche Anordnung sind bei jeglichem Eingriff in die Bodenflächen vorab oder baubegleitend Kampfmitteluntersuchungen durchzuführen. Dies betrifft auch einfache Ausschachtungen, z.B. um Leitungen oder Kanäle zu erneuern oder neu zu verlegen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Kampfmittelräumkonzept vom 18.04.2013 vor Nutzungsaufnahme eine beschränkte Kampfmittelfreiheit durch eine zugelassene Fachfirma nachzuweisen. (weitere Ausführungen s. Anlage)

Umgang mit den Altlasten

Aufgrund der zahlreichen verschiedenen früheren Nutzungen der ehemaligen Harvey Barracks zeigt das Planungsgebiet ein weites Belastungsspektrum an schädlichen Bodenveränderungen auf. Typische Belastungen sind kraftstoffbürtige Kontaminationen, Schwermetallbelastungen, aber auch teerhaltige Straßenbestandteile, Reinigungsmittel etc.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden von 2006 bis 2012 im Auftrag der bisherigen Eigentümerin Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Untersuchungen der Altlastenbearbeitung der Phase I bis IIb durchgeführt, d.h. alle Untersuchungsschritte von der historischen Erkundung bis zur Detailuntersuchung. Es sind jedoch bisher nicht auf der gesamten Fläche alle Untersuchungsschritte abgeschlossen worden.

Der überwiegende Teil dieser Untersuchungen wurde bereits durchgeführt. Die Weiterführung ist durch einen öffentlich- rechtlichen Vertrag zwischen der

blumquadrat GmbH und dem Landratsamt sichergestellt. (weitere Ausführungen s. Anlage)

Naturschutz

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB ergeben sich aus dem Umweltbericht Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Fläche von 4,86 ha. Die Flächen sollen voraussichtlich vorwiegend außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet werden. Diese werden im Laufe des Verfahrens dem Bebauungsplan zugeordnet. (weitere Ausführungen s. Anlage)

7. Weiteres Vorgehen

Der Vorentwurf wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Parallel hierzu ist die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten zu informieren. Dies erfolgt in einer 4-wöchigen Planauslegung.

Nach Eingang der Anregungen werden diese abgewogen und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Parallel hierzu wird der städtebauliche Vertrag Teil 1 vorbereitet, der u.a. die Übernahme der Verfahrenskosten etc. regelt.

Anlagen:

Bebauungsplanvorentwurf mit Entwurf zur parallelen Flächennutzungsplanänderung