

Stadt Mellrichstadt



2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mellrichstadt

Zur Darstellung eines „eingeschränkten Gewerbegebiets“

Für den Bereich der ehemaligen Hainberg-Kaserne

PLANUNG MIT BEGRÜNDUNG

Entwurf
(Stand: 15.03.2012)

1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Stadtrat der Stadt Mellrichstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Sitzung vom 09.02.2012 die Durchführung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mellrichstadt beschlossen.

Anlass dieses Änderungsverfahrens ist die vorgesehene Nachnutzung der ehemaligen Hainberg-Kaserne auf dem Grundstück Flst. Nr. 4150 der Gemarkung Mellrichstadt als Standort für ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird vom Baureferat der Stadt Mellrichstadt sowie von der Bayerischen Landessiedlung GmbH, Franziskaner Str. 24, München, durchgeführt.

2. Aktueller Stand des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mellrichstadt im betroffenen Bereich

Das betroffene Grundstück Flst. Nr. 4150 der Gemarkung Mellrichstadt (ehemalige Kaserne) ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mellrichstadt bislang als „Sondergebiet Bund“ dargestellt.

Die konkreten räumlichen Abgrenzungen der genannten Nutzungsart sind entsprechend des Standes des rechtswirksamen Flächennutzungsplans auszugswise (mit entsprechender Legende) auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

3. Inhalt der Änderung

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen, auf dem betroffenen Grundstück Flst. Nr. 4150 die leerstehenden Gebäude und die dazugehörigen Außenflächen weitgehend nach zu nutzen und ein Gewerbegebiet zu betreiben. Das vorliegende Änderungsverfahren der vorbereitenden Bauleitplanung dient dem Ziel, die Verträglichkeit dieser Konversionsplanung mit der übergeordneten Stadtplanung der Stadt Mellrichstadt sicher zu stellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit dieses Gewerbegebiets zu schaffen.

Es ist vorgesehen, das betroffene Grundstück Flst. Nr. 4150 zu diesem Zweck im Flächennutzungsplan künftig als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ GE(e) darzustellen. Die Einschränkung soll sich auf den zulässigen Schallemissionswert zur Nachtzeit beziehen um das im Osten liegende Wohngebiet ausreichend zu schützen.

Weiterhin wird die Darstellung der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes aktualisiert und die Waldflächen entsprechend des Bestandes dargestellt. Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen) werden östlich des Waldbereiches vorgelagert.

Im Parallelverfahren zum vorliegenden Änderungsverfahren wird die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen durchgeführt.

4. Übergeordnete Planungsziele / Erläuterung zur Wahl des Standortes

Das betroffene Grundstück Flst. Nr. 4150 der Gemarkung Mellrichstadt ist aus folgenden Gründen für eine Nutzung als ein eingeschränktes Gewerbegebiet bevorzugt geeignet:

4.1 Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Konversionsfläche

Das von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Grundstück 4150 der Gemarkung Mellrichstadt wurde von 1962 bis 2006 vom Bund als Kaserne genutzt und ist als Konversionsfläche für eine Nachnutzung als Gewerbegebiet geeignet. Die ehemalige Hainberg-Kaserne stellt sich städtebaulich als Gewerbegebiet dar und ist gekennzeichnet durch breite Erschließungsstraßen, zahlreiche Unterkunfts- und Hallengebäude sowie einem hohen Versieglungsgrad. Auch die Zuordnung der Funktionsbereiche können gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) derzeit am ehesten den Gebietstyp eines Misch- und Gewerbegebiets zugeordnet werden.

4.2 Die Erschließung ist sichergestellt

Das Gebiet wird über die Wiesentalgrabenstraße erschlossen.

Die Strom- und Trinkwasserversorgung wie auch die Abwasserentsorgung stammen aus der Zeit der Kasernennutzung. Diese kann überwiegend weitergenutzt werden. Die Telekommunikationsleitungen können jedoch nicht weitergenutzt werden und müssen ersetzt werden.

4.3 Das Landschaftsbild wird nicht negativ beeinflusst

Aufgrund der topographischen Lage (das Grundstück befindet sich in einem Tal) ist die betroffene Fläche im Landschaftsbild integriert; eine optische Fern- oder Nahwirkung durch das bestehende Areal ist an diesem Standort überwiegend nicht gegeben.

5. Naturschutzrechtliche Belange

Naturschutzrechtliche Belange werden durch die Umwidmung des Flächennutzungsplans von einer Sonderfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet nicht berührt.

Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet sind durch die Umwidmung nicht gegeben.

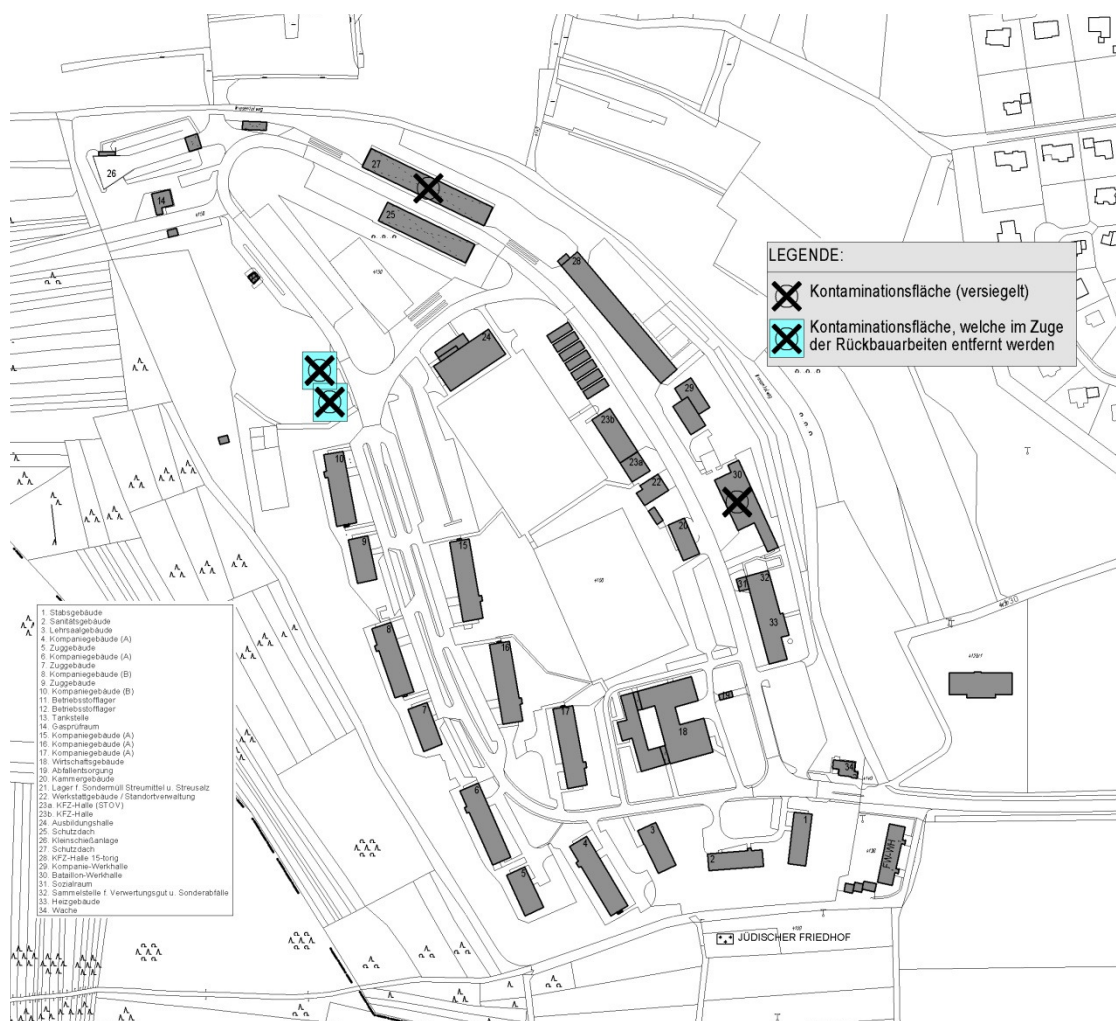
Die Darstellung der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist aktualisiert und die Waldflächen werden entsprechend des Bestandes in erfolgter Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten dargestellt. Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen), die durch den Rückbau von Gebäuden ermöglicht werden, werden östlich dem Waldbereich vorgelagert.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entsprechend den differenzierten Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Ebene des Bebauungsplans/ Grünordnungsplans behandelt werden.

6. Abfallrecht / Altlastenuntersuchungen

Von 2009 bis 2010 wurde auf dem Gelände der ehemaligen Bundeswehrkaserne Altlastenuntersuchungen der Phase IIa und der Phase IIb „Detailerkundung“ von dem Ingenieurbüro R&H Umwelt GmbH durchgeführt. Das Ergebnis stellte fest, dass sich vier Kontaminationsflächen auf dem Gelände befinden, welche aber erst nach einer Entsiegelung der darüber liegenden Befestigung einer Sanierung bedürfen. Zwei Flächen unter Gebäude-Nrn. 11 u. 12 werden im Zuge der gegenwärtigen Rückbauarbeiten entfernt. Bei den ermittelten Belastungen handelt sich überwiegend um MKW-Kontaminationen (Altöl).

Im Bereich von vier Kontaminationsflächen unter den Gebäuden Nr. 11, 12, 27 und 30 liegt aus fachlicher Sicht erst nach einer möglichen Entsiegelung ein Sanierungsbedarf vor. Die zwei Flächen unter Gebäude-Nrn. 11 u. 12 werden im Zuge der gegenwärtigen Rückbauarbeiten entfernt. Bei den ermittelten Belastungen handelt sich überwiegend um MKW-Kontaminationen.



7. Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der Nähe zum Segelflugplatzgelände Bischofsberg-Mellrichstadt ist in Abstimmung mit dem Luftamt Nordbayern eine maximale Höhe von 350 üNN für bauliche Anlagen (z.B. Masten) zulässig. Sollte diese überschritten werden, so ist die Zustimmung vom Luftamt Nordbayern erforderlich.

8. Kenndaten der Planung

Das von der Änderung betroffene Grundstück Flst. Nr. 4150 der Gemarkung Mellrichstadt hat eine Gesamtgröße von ca. 19,60 ha.

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Sondergebiet Bund:	ca. 16,70 ha
Fläche für Wald:	ca. 2,33 ha

Vorgesehene geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes:

„Eingeschränktes Gewerbegebiet“	ca. 15,33 ha
---------------------------------	--------------

Bereich für ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Grünflächen	ca. 1,52 ha
Waldflächen	ca. 2,75 ha

9. Bisheriger Planungsverlauf des Änderungsverfahrens

9.1 Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.02.2012 die Einleitung des 2. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans beschlossen.