



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2023/037
Datum:	29.06.2023

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	13.07.2023	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 29.06.2023 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 29.06.2023 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Andre Russ	Zimmer: 2.8
E-Mail:	andre.russ@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6103

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" mit 55. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ sowie die 55. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans vorzunehmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 werden durchgeführt.

Sachvortrag:

1. Anlass der Planung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ ist die Absicht des Vorhabenträgers das bestehende Hotel zu erweitern, mit einer Wellnessanlage zu ergänzen, ein Welcome Center zu errichten sowie eine Fläche für Photovoltaik zur Eigenversorgung zu realisieren. Die geplanten Entwicklungen lassen sich auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ 1. Änderung nicht realisieren, weshalb der rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend geändert werden muss.

Die Stadt unterstützt die Entwicklung des Gebietes und bereitet dies mit der Änderung des Bebauungsplanes vor. Der Bebauungsplan wurde 2015 aufgestellt und 2018 zum ersten Mal geändert. Das vorliegende Vorhaben wurde im Stadtentwicklungsbeirat am 29.03.2023 vorgestellt und mehrheitlich befürwortet. Die Planungen wurden daraufhin ausgearbeitet und vertieft. Für das Vorhaben sind der Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplan zu ändern.

2. Ziel der Planung

Es sind verschiedene und vielfältige Maßnahmen zur Erweiterung der Freizeitnutzungen und Erholungsfunktionen im Geltungsbereich vorgesehen. Im Wesentlichen umfasst das Vorhaben folgende Maßnahmen:

- Die Errichtung eines Eingangsgebäudes „Welcome Center“ und eines offenen Pferdestalls an der Zufahrt zum Areal
- Die Erweiterung des bestehenden Hotels durch einen Neubau mit Wellness Center und ca. 100 Zimmern im nordöstlichen Teilbereich. Geplant sind zwei III bis IV-geschossige Gebäude, die als Riegel die bestehende Struktur der ehemaligen Kasernengebäude fortsetzen und mit dem Bestand durch einen großflächigen eingeschossigen Verbindungsbau verbunden sind.
- Auf der östlich angrenzenden Freifläche soll eine ca. 1,0 ha große Photovoltaik-Anlage entstehen, die der Eigenversorgung des gesamten Quartiers dienen soll.
- Die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum für Betriebsmitarbeiter ist ebenfalls vorgesehen, die genaue Lage steht noch nicht fest.
- Strukturierung der Ausgleichsflächen - Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde bereits beauftragt. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich östlich der Innenstadt von Kitzingen an der Staatsstraße 2272. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung (vgl. Anlage 1 – Lageplan) umfasst die Grundstücke der Gemarkung Kitzingen mit folgenden Flurnummern:

- 5419/61 T, 6840, 6840/1, 7449, 7450, 7464

4. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren gem. EAG-Bau. Für den Geltungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ 1. Änderung.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.

5. Flächennutzungsplanänderung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von Kitzingen stellt das Gebiet als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reitsport und Freizeit mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ dar. Da nun weitere Nutzungen ergänzt werden sollen, besteht der Bedarf das Sondergebiet entsprechend anzupassen. Hierfür soll der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen zum 55. Mal geändert werden. Die neue Nutzung soll als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Hotel-Resort mit angegliedertem Wohnen, Freizeit und Reitanlage sowie Energiegewinnung“ festgesetzt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

6. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die Termine werden entsprechend bekannt gegeben.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan Gebietsumgriff

Anlage 2 - Planzeichnung Vorentwurf

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4 - Begründung FNP Änderung