



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2013/093
Datum:	26.01.2015

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	05.02.2015	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 26.01.2015 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 26.01.2015 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

Bauleitplanung - 38. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Richthofen Circle"; hier: Abwägung über Stellungnahmen der erneuten Auslegung und Wirksamkeitsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde zwischen dem 10.09.2012 und dem 12.10.2012 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung beschlossen.
3. Die Wirksamkeit der 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen für den Bereich des Richthofen Circles in der Fassung vom 10.04.2014 wird beschlossen.
4. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit Umweltbericht nach § 2a BauGB bei der Regierung von Unterfranken zur Genehmigung einzureichen und die Genehmigung anschließend öffentlich bekannt zu machen.

Sachvortrag:

1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Richthofen Circle bietet die Chance, die ehemalige Militärliegenschaft zu revitalisieren. Die Anpassung der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen bildet die Grundlage zur Entwicklung neuer Nutzungen im Bereich des Freizeitsports, des betrieblichen Beherbergungsgewerbes, der Erholung und des angegliederten Wohnens sowie der dafür erforderlichen Baustrukturen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ stellt die Rechtsgrundlage zur Standortentwicklung dar.

Um das erforderliche Planungsrecht mittels Bebauungsplan zu schaffen, muss hier parallel der Flächennutzungsplan für den Bereich geändert werden (vorbereitende Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 2 BauGB).

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen, 29. Änderung - genehmigt von der Regierung von Unterfranken am 18.08.2010 - ist das Grundstück mit der Flurnummer 6840 und damit der Hauptbestandteil des Plangebietes, als „Gemeinbedarfsfläche“ ausgewiesen.

Die Fläche im Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 7449 und 7450 ist als „Fläche für die Landwirtschaft in Tallagen und Bachauen“ ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten ist, in der eine Erstaufforstung nicht zulässig und eine abschnittsweise Bestockung mit Auwaldgehölzen im Überschwemmungsbereich möglich ist.

Die Fläche im Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 7464 ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die vorgesehene Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen. Die Grundstücke mit den Flurnummern 6840, 7449, 7450 und 7464 sollen im zukünftigen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 durchgeführt um das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes „Richthofen Circle“ gewährleisten zu können.

3. Verfahrensstand

- (1) Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 25.11.2010 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat gefasst.
- (2) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.01.2011 frühzeitig unterrichtet und am Bebauungsplanverfahren beteiligt.
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 31.01.2011 im Rahmen einer 2-wöchigen Planaufgabe statt.
- (4) Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wurden am 03.03.2011 in öffentlicher Stadtratssitzung abgewogen und beschlossen.
- (5) Der Planentwurf wurde am 03.03.2011 im Rahmen der öffentlichen Stadtratssitzung gebilligt.

- (6) Der gebilligte Planentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2011 bis einschließlich 22.04.2011 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2011 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
- (7) Der Stadtrat hat am 26.07.2012 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan sowie den Umweltbericht zum parallel geänderten Flächennutzungsplan erneut auszulegen. Der gebilligte Planentwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2012 bis einschließlich 12.10.2012 erneut öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.09.2012 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

4. Anlass der erneuten Auslegung

Der Kitzinger Stadtrat hatte zunächst in seiner Sitzung am 28.07.2011 die Wirksamkeit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan dann gemäß § 6 BauGB bei der Regierung von Unterfranken zur Genehmigung einzureichen. Dies ist wiederum Voraussetzung, dass der zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts ebenfalls aufgestellte Bebauungsplan für den Bereich des ehem. Richthofen Circles zur Rechtskraft gebracht werden kann.

Im Rahmen der Genehmigungsprüfung hat die zuständige Verwaltungsbehörde einen Verfahrensfehler beim Flächennutzungsplan festgestellt und dies der Stadt Kitzingen mit Schreiben vom 04.11.2011 mitgeteilt: Zum Flächennutzungsplan wurde zum einen durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB vorgelegt und zum anderen der Landesbund für Vogelschutz als anerkannter Verband (Träger öffentlichen Belangs) nicht am Verfahren beteiligt.

Die Verwaltung hat sich mit dem Investor abgestimmt und einvernehmlich darauf verständigt, den Flächennutzungsplan mit nun vorliegendem Umweltbericht erneut auszulegen. Gleichzeitig wurde dabei auch noch einmal der Bebauungsplan in geänderter Fassung ausgelegt. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“) ist hier nicht Gegenstand und erfolgt gesondert.

5. Ergebnis der erneuten Auslegung

In der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses zur erneuten Auslegung wurde in Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich nur noch zu den geänderten Planinhalten bzw. -bestandteilen geäußert werden darf. Für den hier betroffenen Flächennutzungsplan war dies der Umweltbericht (s. oben Ziff. 4).

5.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Planentwurf ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung.

Auf die umfangreiche Stellungnahme der Fa. Franken Guss wird hier insoweit hingewiesen, dass diese keinen unmittelbaren und abwägungsrelevanten Bezug zu den nochmals ausgelegten Unterlagen des Flächennutzungsplanes hat. Auf die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 104 umfassend

eingegangen.

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

6. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen gemäß den Vorschlägen in beiliegender Abwägungstabelle (Anlage 1) und die Feststellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht.

Anlagen:

- 1 - Abwägungstabelle FNP_erneute Offenlage
- 2 - FNP-Planzeichnung