



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	184/2010
Datum:	05.10.2010

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	12.10.2010	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 05.10.2010 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 05.10.2010 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Henrik Neumann	Zimmer: 12
E-Mail:	henrik.neumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

Konversion - Richthofen Circle:

hier: Vorstellung des Nutzungskonzepts und Entscheidung über das weitere Vorgehen

Beschlussentwurf:

1. Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat nimmt das vorgelegte Nutzungskonzept für den Bereich Richthofen Circle zur Kenntnis und spricht seine Zustimmung aus.
3. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren vorzubereiten. Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Freizeit und Erholung“ nach § 11 BauNVO. In dieses Bauleitplanverfahren ist die Ertüchtigung der Kreuzung St 2272/ Zufahrt Richthofen Circle einzubeziehen.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

- a) Die Bundesimmobilienanstalt (BImA) hat den Bereich Richthofen Circle eigenständig Anfang des Jahres 2010 öffentlich ausgeschrieben.
- b) Nach Aussage der BImA haben daraufhin insgesamt 7 Bewerber ihr Interesse an der Entwicklung o. g. Flächen bekundet.

- c) Am 12.05.2010 bat die BImA um ein erstes Abstimmungsgespräch im Hinblick auf die Entwicklungsvorstellungen der Stadt.
- d) Am 02.06.2010 wurden seitens der Verwaltung die Vorstellungen der potentiellen Investoren in groben Zügen mit den Referenten für Konversion und Stadtentwicklung abgestimmt.
- e) Am 10.06.2010 wurde die Sitzungsvorlage Nr. 039/2010 nicht öffentlich im Stadtrat beraten und an die Verwaltung mit der Bitte zurückgegeben, einen Beschluss über die Art der baulichen Nutzung und Entwicklung im Stadtrat herbeizuführen.
- f) Am 24.06.2010 fasste der Stadtrat für den Bereich „Richthofen Circle“ einen Grundsatzbeschluss über die Art der baulichen Nutzung. Gemäß Sitzungsvorlage Nr. 064/2010 spricht sich der Stadtrat für ein Sondergebiet „Reitsport und Freizeit mit angegliedertem Wohnen“ aus. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Areals in die alleinige Zuständigkeit des Erwerbers fällt.
- g) Mit Email vom 13.09.2010 beantragte der Investor schriftlich die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Beigefügt waren auch ein Lageplan, eine Beschreibung des Nutzungskonzeptes sowie eine Stellungnahme der DB AG zum Bahnübergang.
- h) Am 16.09.2010 wurde das neue Planungskonzept mit den Referenten für Konversion und Stadtentwicklung besprochen und abgestimmt
- i) Zuletzt fragte der Investor mit Email vom 21.09.2010 an, ob für den Richthofen Circle die Ausweisung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes nach § 136 ff. BauGB möglich sei.

2. Planungs- und Entwicklungsstand

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kitzingen ist der Bereich Richthofen Circle bis dato als Gemeinbedarfsfläche mit militärischer Nutzung ausgewiesen.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) 2006 spricht als Zielstellung für das Areal Richthofen Circle eine städtebauliche Entwicklung in Richtung Freizeit und Erholung an und sieht in der Entwicklung des unmittelbar angrenzenden Giltholz als künftigem Naturerlebniswald eine stimmige Ergänzung bzw. Abrundung.

a) Eigentumsverhältnisse

Für den Bereich des Richthofen Circle wurde durch die BimA als bisherige Eigentümerin eine Ausschreibung durchgeführt.

Unter 7 abgegebenen Angeboten stimmte ein Angebot mit den grundsätzlichen Zielvorgaben des ISEK überein, während die übrigen Angebote schwerpunktmäßig Nutzungen vorsahen, die teilweise erhebliche Nutzungskonflikte zu den benachbarten Gewerbe- und Industrieflächen befürchten ließen.

Daher fasste der Stadtrat der Stadt Kitzingen nach inhaltlicher Kenntnisnahme der Angebote am 24.06.2010 den Grundsatzbeschluss, dass als künftige Art der baulichen Nutzung für das Areal „Richthofen Circle“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsport und Freizeit, mit angegliedertem Wohnen“ vorzusehen ist.

Daraufhin führte die BimA mit dem Bieter des städtebaulich verträglichen Nutzungskonzeptes die Verkaufsverhandlungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrages fort.

b) Entwurfsvorstellung Rahmenplan

Kurz nach dem Eigentumserwerb durch den Investor starteten die ersten Abstimmungsgespräche zwischen Investor, Stadtverwaltung, Mitarbeitern des Landratsamtes Kitzingen sowie lokalen Versorgungsträgern.

Im Hinblick auf die rechtliche und zeitliche Abwicklung der komplexen Planungsaufgabe empfahl die Verwaltung, ein einschlägig erfahrenes Fachbüro mit der weiteren Planung zu beauftragen.

Inzwischen liegen der Verwaltung ein belastbares Nutzungskonzept mit Vorhabensbeschreibung sowie ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vor. Dieses Konzept wurde mit den Referenten für Konversion und Stadtentwicklung am 16.09.2010 abgestimmt.

c) Antrag auf Städtebauförderung

Mit Email vom 21.09.2010 beantragte der Investor in Bezug auf die Aussagen der Investorenkonferenz die Möglichkeiten zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Sinne des § 136 ff. BauGB auf dem Areal des Richthofen Circle zu prüfen.

3. Planungs- und Nutzungskonzept

Schwerpunkt der künftigen Nutzungsausrichtung soll auf den Themen „Pferde/Reitsport, Wohnen und Tagung“ liegen.

Der neue Eigentümer will die brach gebliebenen Flächen des Richthofen Circle auf Grund deutlich spürbarer Wachstumstendenzen in der gesamten Pferdebranche verstärkt in diese Richtung entwickeln.

Auf dem ca. 10,5 ha großen Gelände der ehemaligen Militärwohnsiedlung für Offiziere der US-Armee soll eine großzügige Reitanlage mit Stallungen, Freilaufflächen, Ferienwohnungen und einem Tagungshotel entstehen.

a) Bauliche Nutzung

Der Investor beabsichtigt, den vorhandenen Gebäudebestand überwiegend zu erhalten. Eine zusätzliche bauliche Nachverdichtung soll lediglich im südlichen Bereich parallel zur Bahnlinie durch neue Ställe und eine Reithalle erfolgen. Dagegen sollen zwei Gebäude im südlichen und östlichen Bereich der Koppel II abgebrochen werden.

Die Reitanlage ist insgesamt für die Unterbringung von ca. 40 Pferden konzipiert. Der Eigentümer legt bei seinen Planungen besonderen Wert auf großzügige, nach neuesten Erkenntnissen ausgebaut Freilaufbereiche.

Die Futterzusammenstellung soll weitgehend computergesteuert in den nordöstlichen Gebäuden erfolgen.

Die bestehenden drei Wohnhäuser im Westen sollen weiterhin zu Wohnzwecken genutzt, entsprechend erhalten und generalsaniert werden. Neben der Wohnnutzung durch die Eigentümer ist dort auch der Sitz der Hausverwaltung und des Betriebsleiters vorgesehen.

Das ehemalige Gebäude Nr. 300 will der Eigentümer in seiner Grundform mit den 12 Wohneinheiten beibehalten. Neben der Ertüchtigung der inneren Versorgungsanlagen soll vor allem das äußere Erscheinungsbild optimiert werden, z.B. durch Veränderung und Reduzierung der Balkone. Im Lageplan ist das Gebäude mit „Ferienwohnungen“ bezeichnet.

Ein weiteres wichtiges Objekt stellt das frühere Offizierskasino (Gebäude Nr. 166) im Zentrum des Geländes dar. Es soll ebenfalls generalsaniert werden und mit ca. 25 Zimmern künftig als Tagungs- und Schulungshotel zur Verfügung stehen. Mit der Erneuerung des Küchentraktes soll auch eine gehobene Gastronomie eingerichtet und für Eventveranstaltungen zur Verfügung gestellt werden.

b) Erschließung

Die Erschließung ist seitens des neuen Eigentümers von der St 2272 Kitzingen/Großlangheim vorgesehen. Dabei soll die bestehende Zufahrt über das Bahngleis Kitzingen - Gerolzhofen genutzt werden.

Die Deutsche Bahn AG hat dem Eigentümer schriftlich mitgeteilt, dass der Bahnübergang zum einen öffentlich gewidmet sei und zum anderen in der Unterhaltungspflicht der Großen Kreisstadt Kitzingen stehe. **Diese Auskunft kann in beiden Punkten seitens der Verwaltung nicht bestätigt werden.** Betreiber der Bahnstrecke bzw. Pächter ist die Deutsche Regionaleisenbahn GmbH, Berlin.

Seitens der Verwaltung erging der Vorschlag an den Eigentümer, die Zufahrt zum Richthofen Circle über eine noch herzustellende Verlängerung der östlichen Stichstraße aus dem angrenzenden Gewerbegebiet Großlangheimer Straße vorzunehmen. Damit könnte den ansonsten anfallenden Verkehrsicherungsmaßnahmen am Bahnübergang und einer ebenfalls herzustellenden Linksabbiegerspur auf der St 2272 entgangen werden. Eine derartige Option wird zur Zeit durch den Eigentümer intern noch geprüft.

Der Anschluss der vorhandenen inneren Entsorgungsleitungen soll an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Kitzingen erfolgen. Die nicht mehr benötigten Kanalleitungen auf dem Gelände sollen zurückgebaut bzw. fachgerecht verschlossen werden. Die weiterhin notwendigen Anschlüsse will der Eigentümer überprüfen und auf eigene Kosten sanieren oder ersetzen lassen.

Die Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung ist vom Gewerbegebiet Großlangheimer Straße aus geplant.

Die Beheizung aller Gebäude soll mittels Nahwärme durch ein eigenes Heizkraftwerk erfolgen. Das alte Heizwerk in Gebäude Nr. 300 soll zurückgebaut werden. Des Weiteren ist vorgesehen, die örtliche Stromversorgung mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Stallungen bzw. Reitanlagen zu ergänzen. Zusätzliches Wasser für die Beregnungsanlagen soll über eine Zisterne gewonnen werden. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung soll ein Löschwasserteich herangezogen werden.

c) Zusätzlicher Flächenerwerb

Neben der eigentlichen Fläche des Richthofen Circle beabsichtigt Herr Meier noch weitere Flächen außerhalb des bislang umzäunten Bereichs zu erwerben.

Dies betrifft zum einen das Flst.-Nr. 7449 im Nordwesten, welches sich derzeit im Eigentum der Stadt Kitzingen befindet und im Rahmen der Flurbereinigung angelegt wurde.

Zum anderen soll auf dem Flst.-Nr. 7464 eine Erweiterung der Freiflächen nach Osten hin erfolgen. Dieses Grundstück ist in Privatbesitz und wird bis dato landwirtschaftlich genutzt.

d) Baumbestand/Naturschutz

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des LRA Kitzingen erfolgte bereits die Erstellung eines Baumbestandsplanes. Ebenfalls begonnen wurde bereits eine Untersuchung auf eventuell anzutreffende geschützte Tierarten (SAP-Untersuchung).

Der vorhandene, teils dichte Grünbestand soll weitgehend erhalten werden. Zusätzlich ist geplant, diesen entlang der Zufahrtsstraße ab dem Bahnübergang zu intensivieren.

e) Planungs- und baurechtliche Einstufung

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine ehemals militärisch genutzte Fläche, die im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen derzeit als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist. Im Westen grenzt das Gewerbegebiet Großlangheimer Straße an, nach Osten folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden ist das Areal vom Giltholz-Wald bzw. der FFH-Fläche begrenzt.

Seitens des Eigentümers wird der Richthofen-Circle jedoch als unbeplanter Innenbereich eingestuft, weshalb von ihm für das anstehende Bauleitplanverfahren die Anwendung des § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ vorgeschlagen wird. Er begründet dies damit, dass die Fläche Teil eines ehemaligen Kasernengeländes sei, das seinerseits einen im Siedlungsbereich gelegenen Ortsteil von Kitzingen darstelle.

Die Fläche selbst soll im Rahmen des Verfahrens als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitanlage mit Tagungshotel“ festgesetzt werden.

Dieser Einschätzung widerspricht sowohl das Bauamt als auch die Regierung von Unterfranken. Demnach sind die ehemalige Liegenschaft Richthofen Circle, wie auch alle übrigen Konversionsflächen in Kitzingen derzeit als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB einzustufen. Isoliert in den Außenbereich vorstoßende Flächen oder dort vorhandene „Inseln“ können nicht als Bebauungspläne der Innenentwicklung und damit im beschleunigten Verfahren des § 13 a beplant werden. Denkbar ist zwar auch die Anwendung bei Konversionsflächen, das Gesetz zielt aber dabei insbesondere auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen und auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Auch dem Vorschlag des Investors, das Gebiet als städtebauliches Sanierungsgebiet nach §§ 136 ff. BauGB auszuweisen und daraus steuerliche Vorteile zu gewinnen, kann die Verwaltung so nicht folgen.

Als Sanierungsmaßnahmen kommen nur städtebauliche Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. So dienen Sanierungsmaßnahmen der wesentlichen Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebietes zur Behebung städtebaulicher Missstände. Sie sind durch den Gebietsbezug gekennzeichnet: Es handelt sich nicht um einzelne, punktuelle Erneuerungsvorhaben, sondern um die Verbesserung eines Gebietes insgesamt. Und sie sollten dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Einzelmaßnahmen sind sanierungsrechtlich nur dann von Bedeutung, wenn sie Bestandteil der Gesamtmaßnahme sind und dieser deshalb zugerechnet werden können. Sie können für sich allein nicht Gegenstand einer städtebaulichen Sanierung sein. (Ausnahmsweise mögliche Einzelmaßnahmen sind z.B. Erschließungsanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen)

Vom Investor nochmals überprüft werden sollten die Aussagen bezüglich der Nutzung des Gebäudes Nr. 300. Im Lageplan ist dies mit „Ferienwohnungen“ betitelt, in der Beschreibung des Nutzungskonzeptes jedoch wird ausgesagt, dass dort eine kurz- bzw. mittelfristige Vermietung am Schulungs- und Seminarteilnehmer sowie Mitarbeiter der Reitanlage erfolgen soll.

Eine Wohnnutzung, die z.B. durch Mitarbeiter über den Charakter des „Ferienwohnens“ hinausgeht, wäre mit der vom Stadtrat beschlossenen Nutzungsausrichtung nur bedingt vereinbar, da das Wohnen nur auf einen eng begrenzten Personenkreis beschränkt sein sollte. Für Tagungs- und Seminarteilnehmer ist ein separates Tagungshotel auf dem Areal vorgesehen.

Als ebenfalls wichtiger Aspekt ist die Erschließungsfrage zu betrachten. Ohne eine gesicherte, und damit hier in verkehrlicher Sicht ausreichende und den Anforderungen genügende Erschließung, kann dem Vorhaben insgesamt nicht zugestimmt werden.

Insofern sollte dem Investor im Falle einer Ablehnung der Erschließung über das Gewerbegebiet Großlangheimer Straße die Ertüchtigung der Staatsstraße 2272 mit einer Linksabbiegespur zur Bedingung gemacht werden.

4. Resümee

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat, dem vorgelegten Nutzungskonzept seine Zustimmung auszusprechen. Dies soll hier in Form des vorliegenden Grundsatzbeschlusses zum Ausdruck gebracht werden.

Des Weiteren wäre es ratsam, vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (Änderung des FNP, Bebauungsplan) die noch offenen Fragen hinsichtlich der Erschließung von der St 2272 aus sowie die Feststellungen der DB AG zum Bahnübergang zu klären.

Sollte der Investor eine Erschließung vom Gewerbegebiet Großlangheimer Straße aus negativ bewerten, so empfiehlt die Verwaltung dringend, die erforderliche Linksabbiegespur auf der St 2272 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Lasten des Nutzers aufzunehmen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das vom Investor vorgeschlagene Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB hier keine Anwendung finden.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Planungsrecht zu schaffen.

Ebenso kann für das Vorhaben des Investors kein Sanierungsgebiet für das Areal des Richthofen Circle ausgewiesen werden, da es sich um eine private Einzelmaßnahme handelt.

5. Weiteres Vorgehen

- a) In einem ersten Schritt sollte mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, um die Rahmenbedingungen des weiteren Vorgehens, wie z.B. Kostenübernahme der Verfahren, erforderlicher Gutachten und weiterer Maßnahmen, definieren zu können.
- b) Des Weiteren sollte darin auch die Art des notwendigen Bauleitplanverfahrens, vorgeschlagen wird wie bereits erwähnt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplan bestimmt werden.
- c) Im Oktober 2010 könnte dann ggf. noch die erforderlichen Aufstellungs- und Einleitungsbeschlüsse im Stadtrat gefasst werden.
- d) Mit dem Abschluss der Bauleitplanung könnte dann im Sommer 2011 gerechnet werden.

Anlagen:

- Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens
- Nutzungskonzept mit Vorhabensbeschreibung und Lageplan