



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	273/2010
Datum:	18.11.2010

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	25.11.2010	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 18.11.2010 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 18.11.2010 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 104 "Sondergebiet Richthofen Circle"; hier: Aufstellungsbeschluss für ein Sondergebiet Freizeit und Erholung mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" und Einleitung eines Änderungsverfahrens für einen Teilbereich des Flächennutzungsplanes

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung eines Änderungsverfahrens für einen Teilbereich des Flächennutzungsplanes im Bereich Richthofen Circle (38. Änderung). Der Bereich der Änderung ist aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan ersichtlich.
Planungsziel ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche nach § 1 BauNVO.
3. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan ersichtlich.
Er umfasst die Flurstücke der Gemarkung Kitzingen: 5419 tlw., 6780/6 tlw., 6840, 7449, 7450, 7472 tlw., 7488 tlw., 7489 tlw., 7490 tlw., 7491 tlw. und 7464.
Planungsziel ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freizeit, Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel.
4. Die Verfahren sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden.
5. Über städtebaulichen Vertrag ist zu regeln, dass Kosten oder sonstige Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen, die in Verbindung mit dem Vorhaben stehen insbesondere Erschließungsaufwendungen, zu Lasten des Investors gehen.

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) Am 05.10.2010 fasste der Stadtrat einen Grundsatzbeschluss, dass das vom Investor vorgelegte Nutzungskonzept weiter verfolgt und ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden soll.
- j) Die Regierung von Unterfranken hat auf Bitte der Stadt Kitzingen geprüft, welches Planverfahren anwendbar ist. Im Ergebnis wurde mit Schreiben vom 25.11.2010 (Eingang 27.10.2010) mitgeteilt, dass kein vereinfachtes Verfahren möglich ist, sondern ein Normalverfahren (qualifizierter Bebauungsplan bzw. vorhabensbezogener Bebauungsplan) durchzuführen ist.

2. Aktuelle planungs- und baurechtliche Einordnung

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kitzingen ist der Bereich Richthofen Circle als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Fläche östlich davon, die in den Planbereich aufgenommen wird, ist bisher als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) 2006 weist als Zielvorgabe für das Areal „Richthofen Circle“ die Entwicklungsrichtung Freizeit und Erholung aus.

Nunmehr soll auf den Flächen des Richthofen Circle ein Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel entstehen.

3. Art des Verfahrens

Nach erfolgter Prüfung sind sowohl ein Normalverfahren (qualifizierter Bebauungsplan) als auch ein vorhabensbezogener Bebauungsplan möglich. Letzterer wäre jedoch mit der Bestimmung von Durchführungsfristen verbunden. Da diese gegenwärtig nicht abschließend bestimmbar sind, wünscht der Investor ein Normalverfahren, verbunden mit einem städtebaulichen Vertrag.

Daher wird dem Stadtrat ein sog. Normal-Verfahren nach §§ 8 bis 10 BauGB vorgeschlagen.

Die zu tragenden Kosten, z. B. Planungs- und Erschließungsaufwendungen, sind über einen oder mehrere städtebauliche Verträge zu regeln.

Die Planverfahren für den vorhabensbezogenen und den qualifizierten („normalen“) Bebauungsplan selbst unterscheiden sich nicht.

Für eine zügige Verfahrensabwicklung sollen die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt werden.

4. Planungsziele

a) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des Richthofen Circle, einer östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, einer Arrondierungsfläche im nordwestlichen Planbereich sowie den Bereich möglicher Erschließungsmaßnahmen (Kreuzung St 2272/ Zufahrt Richthofen Circle).

Sollte sich im weiteren Verfahrensverlauf herausstellen, dass diese Erschließungsbereiche ganz oder teilweise nicht der Überplanung bedürfen, kann der Geltungsbereich entsprechend verringert werden.

b) Bauliche Nutzungen

Der Vorhabensträger plant Nutzungen im Bereich Freizeit, Reitsport, Erholung und angegliedertem Wohnen einschl. Tagungshotel. Diese Nutzungsmischung entspricht nicht eindeutig einer Gebietskategorie nach §§ 2 bis 10 BauNVO, so dass hier ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, verbunden mit einer Zweckbestimmung Freizeit, Reitsport mit angegliedertem Wohnen, festgesetzt werden sollte.

c) Erschließung

Im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag wird die grundlegende Erschließung des Baugebietes zu regeln sein. Daher ist zu prüfen, ob notwendige Straßenerschließungen, Leitungsverläufe und technische Anlagen festzusetzen sind. Ggf. sind Leitungsrechte zu bestimmen.

Insbesondere ist die ausreichende straßenseitige Erschließung sicherzustellen.

d) Planungsschwerpunkte

Aus Sicht der Verwaltung handelt es um ein sehr komplexes Planverfahren. Der vorliegende Antrag berührt damit insbesondere nachfolgende Belange:

- Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Nutzung und vorhandener Nutzungen und Baurechte im direkten Umfeld (Gewerbegebiet Großlangheimer Straße) ist ein besonderes Augenmerk auf den Immissionsschutz zu richten.

Der Investor hat im Vorfeld des Planverfahrens bereits eine Schallimmissionsberechnung durchführen lassen.

- Erschließung / Infrastruktur
Um das Gebiet grundsätzlich ver- und entsorgen zu können, sind Festsetzungen zur notwendigen Infrastruktur zu treffen. Zu Umfang und Zustand sowie künftigen Eigentumsverhältnissen bzw. dem Betrieb liegen der Verwaltung nur teilweise Kenntnisse vor.
Die Erschließungsanlagen sollen in privater Hand verbleiben und an Übergabepunkten an das öffentliche Netz angeschlossen werden.
Einen Schwerpunkt des Planverfahrens wird die straßenseitige Erschließung des Richthofen Circle darstellen, da zu prüfen sein wird, ob die Kreuzung St 2272 / Zufahrt Richthofen Circle im gegenwärtigen Zustand ausreichend leistungsfähig ist. Insbesondere wird zu prüfen sein, inwieweit die Bahnanlagen bei der Sicherung der Zufahrt zu beachten und welche flankierenden Maßnahmen ggf. erforderlich sein werden.
- Naturschutz
Es ist zu prüfen, inwieweit durch die geplante Nutzung ein Eingriff in die Natur erfolgt. Insbesondere ist abzuklären, welche ökologischen Wertigkeiten die bestehenden Grünflächen besitzen und ob geschützte Arten vorkommen.
Nach einer ersten Einschätzung eines vom Investor beauftragten Planers können die Eingriffe im Plangebiet selbst ausgeglichen werden.
- Weitere Belange
Im weiteren Planverfahren werden alle notwendigen Träger öffentlicher Belange beteiligt, so dass nicht ausgeschlossen ist, dass weitere planerische Sachverhalte gelöst werden müssen.

5. Städtebaulicher Vertrag

Es ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Kitzingen und dem Investor zu schließen.

Darin ist u. a. zu regeln:

- a) dass die Stadt Kitzingen notwendige formelle Schritte, öffentliche Bekanntmachungen u. ä. vornimmt sowie entsprechende Sitzungsvorlagen für die politischen Gremien erstellt;
- b) dass sämtliche Planungs- und Gutachteraufwendungen dem Investor obliegen;
- c) dass sonstige Aufwendungen für mit dem Vorhaben verbundene städtebauliche Maßnahmen, insbesondere Erschließungs- und Unterhaltsaufwendungen, zu Lasten des Investors gehen;
- d) Die Pflichten des Investors auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen sind.

Darüber hinaus sind nach Prüfung weitere Belange in den städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen.

Zunächst sollte zeitnah nach dem Aufstellungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der die Belange nach Ziff. 5. a) und b) regelt.

Bis zur Planreife nach § 33 BauGB, spätestens jedoch zum Satzungsbeschluss, ist der städtebauliche Vertrag um Inhalte nach Ziff. 5. c) zu ergänzen.

6. Stellungnahme des externen Stadtentwicklungs- und Konversionsmanagements

Das Stadtentwicklungs- und Konversionsmanagement nahm am 17.11.2010 zum Vorhaben Stellung und äußerte sich u. a. wie folgt:

„Das am 12.11.2010 vorgestellte städtebauliche Konzept für die Reitanlage Richthofen-Circle ist in den Grundzügen schlüssig; auch ist nachvollziehbar, dass der Investor das Areal unter dem Aspekt einer Adressbildung von der Staatsstraße 2272 erschließen möchte.

Aus Sicht der KE wird allerdings die bestehende Zufahrtssituation von der Staatsstraße 2272 mit der unmittelbaren Querung der vorhandenen Bahntrasse, die derzeit stillgelegt ist, aber in Zukunft wieder aktiviert werden soll, als problematisch angesehen. Zum einen ist ein Gefährdungspotenzial durch die Querung des unbeschilderten Bahnübergangs gegeben. Zum anderen ist zum heutigen Zeitpunkt nicht geklärt, wie die notwendige Linksabbiegespur von der Staatsstraße 2272 auszubilden ist. Die Frage der Aufstellfläche bei geschlossenem Bahnübergang ist ebenfalls noch ungeklärt.

Die KE empfiehlt deshalb, den Einmündungsbereich in die Staatsstraße 2272 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen, um den Sachverhalt der Zufahrt zur Reitanlage Richthofen-Circle im Bebauungsplanverfahren rechtssicher zu klären.

Die Kostenbeteiligung des Investors am Ausbau des Mündungs-/ Kreuzungsbereichs an der Staatsstraße 2272 ist im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags zu festzulegen.“

7. Weiteres Vorgehen

- a) Die Hinweise des externen Stadtentwicklungs- und Konversionsmanagements sind im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung bzw. der städtebaulichen Verträge zu berücksichtigen.
- b) Nach Aufstellungsbeschluss ist zwischen dem Investor und der Stadt Kitzingen ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der sämtliche Rechte und Pflichten der Beteiligten insbesondere die Zuständigkeiten für das Bauleitplanverfahren regelt (u. a. Kosten).
- c) Im weiteren Verfahren ist der städtebauliche Vertrag zu erweitern und insbesondere Erschließungsfragen zu regeln.
- d) In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Kitzingen und dem externen Stadtentwicklungs- und Konversionsmanagement sowie dem Investor ist das weitere Planverfahren nach BauGB durchzuführen. Nächste Schritte wären die frühzeitige Öffentlichkeitsinformation nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Anlagen:

- Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes vom 13.09.2010
- Unmaßstäblicher Lageplan mit Darstellung des Änderungsbereiches im Flächennutzungsplan
- Unmaßstäblicher Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Stellungnahme des Konversions- und Stadtentwicklungsmanagements