



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	064/2010
Datum:	11.06.2010

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	17.06.2010	nicht öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	24.06.2010	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 11.06.2010 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 11.06.2010 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Konversion - Richthofen Circle;
hier: Grundsatzbeschluss zur Art der baulichen Nutzung

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat empfiehlt als künftige Art der baulichen Nutzung für das Areal „Richthofen Circle“ ein Sondergebiet für Reitsport und Freizeit, mit angegliedertem Wohnen.
3. Der Stadtrat weist darauf hin, dass die Erschließung des Richthofen Circle in die Zuständigkeit des Erwerbers fällt.
4. Der Stadtrat weist ferner darauf hin, dass die zukünftige Nutzungsausrichtung über ein Planverfahren abzusichern ist.

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.

2. Planungsrechtlicher Rahmen

Als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung dient das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK).

Im Rahmen des ISEK ist das Gebiet von Richthofen Circle für die Funktion Freizeit/Tourismus vorgesehen. Dabei soll die Fläche als Eingangsportale zu einem Naturerlebniswald Giltholz dienen. Das Giltholz selbst soll für die Kitzinger wieder mehr als Freizeit- und Erholungsfläche entwickelt werden.

Die weiteren planerischen Prämissen finden sich insbesondere im Flächenbedarf bzw. in der Flächenausweisung für Wohn-, Gewerbe- bzw. Industrieausweisungen.

So lässt sich allgemein feststellen, dass gegenwärtig bei der Stadt Kitzingen kein nachgewiesener Bedarf an weiteren großflächigen Ausweisungen für Wohnnutzungen besteht.

Das gleiche gilt für die Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten, insbesondere wenn die geplanten Entwicklungsrichtungen von Harvey Barracks und Larson Barracks berücksichtigt werden, die ein Potential bieten, dass über den Bedarf der Stadt Kitzingen deutlich hinaus geht.

Eine Verfestigung solcher Nutzungen, mithin losgelöst vom bebauten Ortszusammenhang, dürfte daher auch nicht im Sinne der Genehmigungsbehörde im Falle der notwendigen Flächennutzungsplanänderung sein.

Die bestehenden Flächenausweisungen im näheren Umfeld von Richthofen Circle bestimmen letztendlich die Planungsabsichten entscheidend mit.

a) B-Plangebiet „Großlangheimer Straße“

Das B-Plan-Gebiet „Großlangheimer Straße“ grenzt direkt an den Richthofen Circle an. Hier sind industrielle und gewerbliche Nutzungen zulässig. Durch die vorhandene Rechtskraft des Bebauungsplanes ist das Gebiet in Bezug auf die Betrachtung der Nachbargebiete wie ein Bestandsgebiet zu behandeln (Vertrauensschutz potentieller Bauherren).

Aufgrund des Charakters als Industrie- und Gewerbegebiet müssen sich neu in der Umgebung ansiedelnde Nutzungen an diese Nutzung anpassen. Im vorliegenden Fall bedeutet das, dass insbesondere schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen nicht oder nur unter Einschränkungen in der Nachbarschaft zulässig wären bzw. entsprechende Abstände zur vorhandenen Nutzung einzuhalten sind.

b) Franken-Guss

Das Areal von „Franken-Guss“ liegt ebenfalls in Nachbarschaft von Richthofen Circle und entspricht in der Charakteristik einem Industriegebiet.

Aufgrund der erteilten Baugenehmigungen besitzt die Firma Bestandsschutz, vergleiche hierzu auch B-Plangebiet „Großlangheimer Straße“. Das bedeutet auch in diesem Fall, dass sich benachbarte Nutzungen anpassen und ggf. auf ihre Verträglichkeit hin abgeprüft werden müssen, da es zu keinen nachträglichen Nutzungseinschränkungen für das genehmigte Gewerbe kommen darf.

c) Harvey Barracks

Die Harvey Barracks sollen laut mehrerer Stadtratsbeschlüsse zu einem Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt werden.

Aufgrund nicht vorhandenen Baurechtes und dem fehlenden Vorliegen von entsprechenden Baugenehmigungen besitzen die Harvey Barracks keinen rechtlichen Schutzanspruch.

Dennoch scheint es geboten, schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft nicht zuzulassen, um die beschlossene Entwicklung des Gebietes hin zu einem Gewerbe- und Industriegebiet nicht zu gefährden bzw. soweit einzuschränken, dass diese Gewerbe nur unter sehr hohen Auflagen möglich wären.

d) Verkehrswege

Die vorhandenen benachbarten Verkehrswege, wie St 2272 und Bahnstrecke nach Gerolzhofen, müssen als Bestand einschl. sämtlicher Emissionen berücksichtigt werden.

Aufgrund der direkt benachbarten Lage der Verkehrsanlagen ist daher bei der Ansiedlung neuer Nutzungen auch die Verträglichkeit mit den Folgen des Verkehrs zu prüfen.

e) Gebiete mit Restriktionen

Richthofen Circle liegt eingebettet in einem sog. Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet).

Alle Planungen sind daher auf ihre Auswirkungen auf dieses Gebiet hin zu prüfen. Insbesondere gilt dies für gewerbliche Nutzungen, bei denen am ehesten eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu erwarten wäre.

3. Nutzungsvorstellungen der Bewerber

Es haben sieben Interessenten gegenüber der BIMA Interesse signalisiert. Deren Nutzungsvorstellungen beziehen sich überwiegend auf Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche und Mischnutzungen, aber auch auf Sondernutzungen.

- a) Bei den **Wohnnutzungen** werden neben „normaler“ Wohnnutzung als Nutzungsvorstellungen wiederholt Pflege- und Betreuungseinrichtungen genannt.
- b) Darüber hinaus werden seitens der Interessenten **Hotelnutzung, Gastronomie und weitere Dienstleistungen/Verwaltung** angegeben.
- c) Zwei Interessenten benennen eine geplante teilweise **gewerbliche Nutzung**, ohne diese weiter zu spezifizieren.
- d) Ein Interessent plant die Nachnutzung für den Bereich **Reitsport und Freizeit**, mit angelagerter **Wohnfunktion**.

4. Positionierung der BIMA

Die BIMA hat nach einer ersten Prüfung signalisiert, dass das Konzept „Reitsport und Freizeit, mit angelagerter Wohnfunktion“ am überzeugendsten erscheint.

5. Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung hat die ihr vorliegenden Informationen vorgeprüft und kann sich der Positionierung der BIMA anschließen, da das Entwicklungskonzept „Reitsport und Freizeit, mit angelagerter Wohnfunktion“ mit den Vorgaben des ISEK übereinstimmt.

Darüber hinaus steht zu erwarten, dass eine Sport- und Freizeitnutzung nicht in Konkurrenz zu den benachbarten Baugebieten stünde, wenn die Wohnfunktion der Freizeitnutzung, z.B. mittels Betreiber- und Ferienwohnungen, untergeordnet wird. Ein Verfahren zur Herstellung von Baurecht dürfte daher für diese Nutzung über die größten Erfolgsaussichten verfügen.

6. Weiteres Vorgehen

- a) Die Beschlussfassung des Stadtrates wird die BIMA bzw. den Investoren mitgeteilt.
- b) Mit diesem Grundsatzbeschluss würde der Interessent eine gewisse Sicherheit erhalten, mit der er in Verhandlung mit der Stadt Kitzingen und der BIMA eintreten könnte, um das Gelände zu erwerben und notwendige Planungen voranzutreiben.
- c) Auf Antrag des Interessenten wäre ein Änderungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu fassen, um eine Baurechtherstellung zu erreichen.

Anlagen: