



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2017/234
<b>Datum:</b>	22.11.2017

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	30.11.2017	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 22.11.2017  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 22.11.2017  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Torsten Fischer	Zimmer:	1.4
E-Mail:	torsten.fischer@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6101

Bebauungsplan Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit mit Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel"; hier 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit mit Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.
3. Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit mit Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“, 1. Änderung, auf Grundlage der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen, der Begründung jeweils in der Fassung vom 30. Juli 2017 dem Verkehrsgutachten in der Fassung vom 27. Juni 2017 und dem Schallgutachten in der Fassung vom 28. Juli 2017.
4. Der gebilligte Planentwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

## **Sachvortrag:**

### **1. Ausgangssituation**

Zur Entwicklung des ehemaligen Richthofen Circles wurde von 2011 bis 2015 der Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen“ aufgestellt. Am 5. März 2015 wurde der Bebauungsplan vom Stadtrat der Stadt Kitzingen in der Fassung vom 26. Februar 2015 beschlossen.

Mit dieser Sitzungsvorlage soll die 1. Änderung des Bebauungsplan beschlossen werden.

### **2. Anlass der Planänderung**

Beim Planungsgebiet handelt es sich um die ehemals militärisch genutzte Fläche „Richthofen Circle“ am östlichen Stadtrand Kitzingens. Der Eigentümer betreibt auf dem Konversionsgelände eine Reitsportanlage mit Ställen und Trainingsplätzen sowie ergänzende Einrichtungen. Darüber hinaus werden die ehemaligen Kasernenbauten in Folgenutzung als Tagungshotel und als Wohngebäude genutzt.

Mit der geplanten Maßnahme sollen die drei bestehenden, miteinander verbundenen Gebäuderiegel um einen vierten parallelen ergänzt werden. Das neue Bauteil übernimmt die Dachform.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen“ bildet die Grundlage und die Rahmenbedingung für eine rechtsverbindliche, geordnete Entwicklung und Realisierung des Vorhabens.

### **3. Verfahrenswahl**

Mit der angestrebten Planänderung werden Art und Maß der baulichen Nutzung nicht geändert. Somit bleiben die Grundzüge der Planung erhalten. Das Vorhaben entwickelt sich als Fortschreibung der städtebaulichen Konzeption aus dem Bestand in enger Anlehnung an die in § 34 BauGB gesetzten Kriterien. Die Erweiterungsfläche liegt zentral im Grundstück, Nachbarn sind von der Erweiterung nicht betroffen. Aus den genannten Gründen soll der Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Ein Umweltbericht wurde daher nicht erstellt.

### **4. Geplante Planänderungen**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden weiterhin die Ziele des Ursprungsplanes verfolgt, der Charakter und die Nutzungsart des Quartiers bleiben erhalten. Es sollen nur einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden, um die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen (siehe Begründung Seite 4). Dies betrifft im Einzelnen:

- Die Aufweitung zweier Baufelder im SO1

- Klarstellung, dass gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche von Nebenanlagen und Stellplätzen etc., die zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden darf
- Die Aufhebung der Pflanzbindung von 4 Bäumen
- Die Aufhebung einer Ausgleichsfläche und eines Teils einer Ausgleichsfläche (A2)
- Neuausweisung zweier Ausgleichsflächen „A4“ und „A5“ an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Alle weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes einschließlich des Geltungsbereiches sowie der Begründung bleiben in Kraft.

## 5. Planerische Rahmenbedingungen

### Verkehrsgutachten

Das Areal ist ausschließlich über die St 2272 erschlossen. Zur Ermittlung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit wurde ein Verkehrsgutachten für den Kreuzungspunkt an der Staatsstraße erstellt (s. Anlage 4). Im Ergebnis kommt das Gutachten zu folgendem Fazit:

*„Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Gesamtverkehrsbelastung am Knotenpunkt durch den ermittelten Mehrverkehr durch den Hotelkomplex nur sehr geringfügig zunehmen wird. Dabei kommt es weder in der morgendlichen noch in der abendlichen Spitzenstunde zu einer signifikanten Erhöhung der Wartezeit.“*

*Allerdings ergeben sich an der Kreuzung aufgrund der hohen Anzahl der Linksabbieger aus Süden in Richtung Kitzingen enorme Einschränkungen im Verkehrsfluss. Die könnte durch den von der Stadt Kitzingen geplanten Kreisverkehr behoben werden. Die HBS-Untersuchung hat gezeigt, dass mit der ermittelten Qualitätsstufe A am Morgen und am Nachmittag für den Kreisverkehr das Verkehrsaufkommen bestmöglich abgewickelt werden kann.“*

### Lärmgutachten

Zur Beurteilung der der Schalltechnischen Konfliktpotentiale wurde ein Schallgutachten durch das Büro Wolfgang Sorge erstellt (s. Anlage 5). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*„Der Bericht enthält die Ergebnisse der Untersuchung der schallimmissionsschutztechnischen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes, ausgehend von den Verkehrsgeräuschimmissionen der St 2272 sowie der Gewerbegeräuschimmissionen der umliegenden Gewerbenutzungen (Bebauungsplan Nr. 84 „Großlangheimer Straße“, Firma Frankenguss, Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“).“*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der im Abschnitt 5 dieses Berichtes aufgeführten Berechnungsvoraussetzungen die zulässigen Orientierungswerte bzw. Immissionswerte tags/nachts innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ sowohl für die Verkehrs- als auch die Gewerbegeräuschsituation im Wesentlichen eingehalten werden.“*

### Flächennutzungsplan

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes vom 5. Dezember 2015 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet für Freizeit und Erholung dargestellt. Die mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigte Anpassung entspricht der Darstellung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Unter der Voraussetzung, dass der Verwaltungs- und Bauausschuss der Beschlussvorlage zustimmt, erfolgt anschließend die 4-wöchige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Anschließend wird der Ausschuss mit dem Ergebnis der Auslegung befasst.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 Bebauungsplan mit Festsetzungen
- Anlage 2 - Begründung
- Anlage 3 - Festsetzungen
- Anlage 4 - Verkehrsgutachten
- Anlage 5 - Schallgutachten