



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2018/057
<b>Datum:</b>	15.02.2018

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	06.03.2018	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 15.02.2018  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 15.02.2018  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Sandra Aufenanger	Zimmer: 2.7
E-Mail:	sandra.aufenanger@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102

Bebauungsplan Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit mit Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel", 1. Änderung:

hier: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.12.2017 bis 22.01.2018 eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB im beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt.
3. Der geänderte beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104 „Richtofen Circle“ in der Fassung der 1. Änderung mit zeichnerischem und textlichem Teil sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 02.02.2018, die Fortschreibung des Verkehrsgutachtens 2011 von PBConsult vom 27.06.2017 und die Fortschreibung des Schallimmissionsgutachtens 2010 des Büros ifb Sorge vom 28.07.2017 werden nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO sowie Art. 23 GemO als Satzung beschlossen.

## **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 Bebauungsplans 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 Kubatur und 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. Verfahren**

#### **3.1 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

#### **3.2 Verfahrensstand**

- (1) Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde am 30.11.2017 oder in öffentlicher Sitzung vom Verwaltungs- und Bauausschuss gefasst.
- (2) Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung statt.
- (3) Der Änderungsentwurf wurde am 30.11.2017 im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Verwaltungs- und Bauausschusses gebilligt.

- (4) Der gebilligte Änderungsentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2017 bis einschließlich 22.01.2018 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2017 nach § 13 BauGB sowie § 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.

### 3.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Seitens der Behörden und der TÖB gingen insgesamt 24 Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein, von denen in 18 Schreiben mitgeteilt wurde, dass keine Einwände vorliegen und keine Anregungen vorgebracht werden. In 6 Schreiben wurden Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung (siehe Anlage 1).

Änderung im Bebauungsplan:

Die textliche Festsetzung 10.1 wird um den Passus zum Gehölzbeschnitt ergänzt.

**Die vorgebrachten Stellungnahmen ergaben keinen Anlass zur erneuten Offenlage.**

## 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. Weiteres Vorgehen

Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht und erlangt somit Rechtskräftigkeit.

Hinweis: Die Anlagen 4 und 5 sind der Sitzungsvorlage nur in digitaler Form angehängt.  
Eine gedruckte Fassung liegt der Beschlussvorlage vom 30.11.2017 bei.

**Anlagen:**

- 1) BP104.1\_Abwägungstabelle
- 2) BP104.1\_Planzeichnung mit textl. Festsetzungen
- 3) BP104.1\_Begründung
- 4) BP104.1\_Fortschreibung des Verkehrsgutachtens 2011 vom 27.06.2017
- 5) BP104.1\_Fortschreibung Schallimmissionsgutachten 2010 vom 28.07.2017