



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	082/2011
Datum:	24.02.2011

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	05.04.2011	öffentlich	zur Kenntnisnahme
Stadtrat	03.03.2011	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 24.02.2011	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 24.02.2011
..... Amtsleitung	 Oberbürgermeister

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

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel"
hier: Abwägung Vorentwurf, Billigung Entwurf und Auslegungsbeschluss mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der in der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung vorgeschlagenen Abwägungsvorschläge beschlossen.
3. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.
4. Der beigefügte Planentwurf der Teiländerung des Flächennutzungsplanes (38. Änderung) mit zeichnerischem Teil in der Fassung vom 22.02.2011 und Begründung nach § 2a BauGB in der Fassung vom 22.02.2011 wird gebilligt.
5. Der beigefügte Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 22.02.2011, mit Begründung in der Fassung vom 22.02.2011, sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB in der Fassung vom 17.02.2011 wird gebilligt.
6. Die gebilligten Planentwürfe werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 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.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Seit Abzug der US-Amerikanischen Streitkräfte und der Schließung des Standortes Kitzingen als Garnisonsstadt in den Jahren 2007/08 liegt das Gelände der ehemaligen Offizierswohnsiedlung Richthofen Circle brach. Die Konversion der ehemals militärisch genutzten Flächen ist eine der wesentlichen städtebaulichen Aufgaben der Stadt Kitzingen.

Aufgrund der Lage am Stadtrand und der Nähe zu wichtigen Naturräumen bietet sich die Chance, das Plangebiet in den Bereichen des Freizeitsports, der Erholung, des betrieblichen Beherbergungsgewerbes und angegliederter Wohnnutzungen zu entwickeln. Die Grundstückseigentümer des ehemaligen Richthofen Circle haben sich verpflichtet, den Bebauungsplan auf eigene Kosten erstellen und das Genehmigungsverfahren fachlich begleiten zu lassen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bietet die Chance, den ehem. Richthofen Circle nach dessen Brachlage zu revitalisieren. Die Anpassung der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen bildet die Grundlage zur Entwicklung neuer Nutzungen im Bereich des Freizeitsports, des betrieblichen Beherbergungsgewerbes, der Erholung und des angegliederten Wohnens sowie der dafür erforderlichen Baustrukturen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ stellt die Rechtsgrundlage zur Standortentwicklung dar.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Revitalisierung der Brachfläche des ehem. Richthofen Circle
- Entwicklung neuer Nutzungen im Bereich des Freizeitsports und der Erholung
- Entsiegelung asphaltierter Parkierungsflächen im Plangebiet
- Sicherung naturräumlich bedeutender Elemente

3. Vorbereitende Bauleitplanung

a) Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (29. Änderung, genehmigt von der Regierung von Unterfranken am 18.08.2010) ist das Grundstück mit der Flurnummer 6840 und damit der Hauptbestandteil des Plangebietes, als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Fläche im Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 7449 und 7450 ist als Fläche für die Landwirtschaft in Tallagen und Bachauen ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten ist, in der eine Erstaufforstung nicht zulässig und eine abschnittsweise Bestockung mit Auwaldgehölzen im Überschwemmungsbereich möglich ist. Die Fläche im Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 7464 ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die vorgesehene Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen. Die Grundstücke mit den Flurnummern 6840, 7449, 7450 und 7464 sollen im zukünftigen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt, um das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes gewährleisten zu

können. Die südlich des als Sondergebiet ausgewiesenen Bereiches vorgesehenen Nutzungen widersprechen den Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen nicht.

b) ISEK 2006

Das ISEK der Stadt Kitzingen aus dem Jahr 2006, erarbeitet durch die Drees & Sommer Entwicklungsmanagement und Immobilienberatung GmbH in Stuttgart, sieht die Entwicklungsperspektiven der ehemals militärisch genutzten Konversionsflächen hauptsächlich in den Bereichen Wohnen, Freizeit und Gewerbe. Der westliche Bereich des Plangebietes ist Bestandteil des (bisherigen) Entwicklungskonzeptes Airpark. In diesem Konzept sind für die südlich und südwestlich vom Plangebiet gelegenen Flächen der Harvey Barracks vorwiegend gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen sollen durch Einrichtungen wie z.B. Lehrpfade, Rad- und Wanderwege sowie Tiergehege als „Erlebniswald Giltholz“ für eine sanfte touristische Nutzung entwickelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ entsprechen den Zielen und Entwicklungskonzepten des ISEK.

4. Verfahrensstand

- (1) Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ und Einleitung eines Änderungsverfahrens für einen Teil des Flächennutzungsplanes wurde am 25.11.2010 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat gefasst.
- (2) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.01.2010 frühzeitig unterrichtet und am Bebauungsplanverfahren beteiligt.
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 31.01.2010 bis 15.02.2010 im Rahmen einer Planaufgabe statt.

5. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Planentwurf ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung.

6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

7. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den beiliegenden und in der Sitzung erläuterten Abwägungsvorschlägen zuzustimmen, den daraus erstellten Entwurf zu billigen und die nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebene Offenlage zu beschließen.

Anlagen:

- Flächennutzungsplan (Planzeichnung, Begründung)
- Bebauungsplan (Planzeichnung mit Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht,

Abwägungstabelle über die eingegangenen Stellungnahmen)