



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	200/2011
<b>Datum:</b>	13.07.2011

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	19.07.2011	öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	28.07.2011	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 13.07.2011	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 13.07.2011
..... 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 Entwurf und Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2011 bis einschließlich 22.04.2011 eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend den in den beigefügten tabellarischen Zusammenstellungen vorgeschlagenen Abwägungsvorschlägen beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.
3. Der beigefügte Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ mit zeichnerischen Teil und Festsetzungen zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 22.06.2011, sowie der gemeinsamen Begründung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB und integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.06.2011, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Fassung vom 22.06.2011, dem Schallimmissionsgutachten in der Fassung vom 02.11.2010, wird nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO sowie § 23 GemO als Satzung beschlossen.

## **Sachvortrag:**

### **1. Anlass 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 Stadt Kitzingen hat gem. § 11 Abs. 1 BauGB (städtebaulicher Vertrag) die Erstellung des Bebauungsplans auf den Investor / Eigentümer übertragen. Die Verantwortung der Stadt Kitzingen für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

#### **2.1 Erfordernis der Planung**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bietet die Chance den 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.

#### **2.2 Städtebauliche Ziele**

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 Richthofen Circle
- Entwicklung neuer Nutzungen im Bereich Freizeitsport und Erholung
- Entsiegelung ungenutzter, asphaltierter Parkflächen im Plangebiet
- Sicherung naturräumlich bedeutender Elemente

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

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 durchgeführt um das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes „Richthofen Circle“ gewährleisten zu können.

#### **4. Verfahrensstand**

- (1) Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ mit paralleler Änderung 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 24.01.2011 frühzeitig unterrichtet und am Bebauungsplanverfahren beteiligt.
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 31.01.2011 im Rahmen einer 2-wöchigen Planaufgabe statt.
- (4) Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wurden am 03.03.2011 in öffentlicher Stadtratssitzung abgewogen und beschlossen.
- (5) Der Planentwurf wurde am 03.03.2011 im Rahmen der öffentlichen Stadtratssitzung gebilligt.
- (6) Der gebilligte Planentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2011 bis einschließlich 22.04.2011 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2011 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.

#### **5. Öffentliche Auslegung**

##### **5.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Planentwurf ergeben sich aus den beigefügten tabellarischen Zusammenstellungen.

##### **5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen zum Planentwurf ergeben sich aus den beigefügten tabellarischen Zusammenstellungen. **! Es wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.**

**Anlagen:**

- Flächennutzungsplan (Planzeichnung, Begründung)
- Bebauungsplan (zeichnerischer Teil, Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Schallimmissionsgutachten)
- Abwägungstabellen über die eingegangenen Stellungnahmen zum FNP und B-Plan