



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2015/062
Datum:	24.02.2015

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	05.03.2015	öffentlich	zur Entscheidung
----------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 24.02.2015 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 24.02.2015 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit Tagungshotel und angegliedertem Wohnen" (Richthofen Circle);
hier: Abwägung Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.09.2012 bis einschließlich 12.10.2012 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 Abwägungsvorschlägen in der beigelegten Tabelle beschlossen.
2. Der beigelegte Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit Tagungshotel und angegliedertem Wohnen“ mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 26.02.2015, sowie der gemeinsamen Begründung vom 26.02.2015 mit Umweltbericht nach § 2a BauGB in der Fassung vom 22.06.2011, dem Gutachten „Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom 02.11.2010, und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Fassung vom 18.10.2010, wird nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 81 LBO sowie § 23 GemO als Satzung beschlossen.

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 derzeit eine der wesentlichen städtebaulichen Aufgaben der Stadt Kitzingen.

Hierzu hat der Investor/Eigentümer dem Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 24.06.2010 sein Entwicklungskonzept für diese Liegenschaft vorgestellt, welches dann in gleicher Sitzung per Grundsatzbeschluss zur Art der baulichen Nutzung vom Stadtrat beschlossen wurde (Zustimmung 24:4).¹

Die Stadt Kitzingen hatte zunächst 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. Mit Durchführung der erneuten Offenlage der Entwürfe des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes hat die Stadt Kitzingen die Verfahrensdurchführung an sich gezogen.

Schwerpunkt der künftigen Nutzungsausrichtung soll auf den Themen „Freizeit-/Reitsport, Beherbergung und Tagung sowie angegliedertem Wohnen“ liegen. Die brach gefallenen Flächen des Richthofen Circle mit rund 10,7 ha Flächengröße will der Investor verstärkt in diese Richtung entwickeln.

Weiterhin legt der Investor besonderen Wert darauf, die bestehenden vier Wohnhäuser im Westen weiterhin zu Wohnzwecken zu nutzen und zuvor umfassend zu sanieren. Dieser Wunsch des Investors hat dann auch Bedeutung für das Thema Lärmimmissionen durch Gewerbe- und Industriebetriebe, die sich im südlichen Umfeld befinden.

Schließlich bildet das ehemalige Offizierscasino in Norden einen wichtigen Baustein im Gesamtkonzept. Es soll ebenfalls generalsaniert werden und mit ca. 25 Zimmern künftig als Tagungshotel zur Verfügung stehen. Der zugeordnete Freibereich wird in Teilen als Biergarten während der Sommermonate genutzt.

Die Erschließung des gesamten Areals ist seitens des Eigentümers ausschließlich von der ST 2272 (Großlangheimer Straße) vorgesehen. Dabei soll die bestehende Zufahrt über das Bahngleis Kitzingen – Gochsheim genutzt werden. Auf der Strecke ruht derzeit der Bahnbetrieb, ein Freistellungsverfahren wird seitens der Stadt Kitzingen angestrebt. Eine Wiederaufnahme des Eisenbahnverkehrs soll demnach voraussichtlich in dem Abschnitt bis zum ehem. US-Kühlhaus im Klosterforst nicht mehr stattfinden.

Einen Konfliktpunkt während des Aufstellungsverfahrens stellte diese geplante Zufahrt von der ST 2272 dar. Zunächst war eine vollständige Abbiegespur vom Straßenbaulastträger gefordert worden, später nur noch eine aufgeweitete Fahrbahn. Beides ließ sich jedoch nicht realisieren, da der notwendige Grunderwerb seitlicher Flächen nicht möglich war.

Als Lösung wurde daher ein Kreisverkehr auf der ST 2272 favorisiert (Stand: März 2014), von dem aus ein „Ast“ auch künftig der Erschließung des Richthofen Circles über das Bahngleis dienen soll. Hierzu regelt die Stadt Kitzingen parallel in einem städtebaulichen Vertrag die Einzelheiten zur Planung, Herstellung und anteiligen Kostenübernahme durch den Eigentümer des Richthofen Circles. Der Kreisverkehr soll dann künftig durch die Stadt Kitzingen im Auftrag des Straßenbauamts Würzburg als zuständiger Baulastträger umgesetzt werden. Da inzwischen für die südöstlich gelegenen Harvey Barracks inzwischen ebenfalls ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, wurde hier als künftige Hupterschließung dieser Kreisverkehr an der ST 2272 favorisiert mit dem positiven Effekt, dass somit auch eine tragfähige Lösung für den Richthofen Circle gefunden werden konnte.

¹ Ausführlicher zu bisherigen Beschlüssen und Verfahrensschritten in: Vorlage Nr. 2013/072 zur Sitzung des Stadtrats vom 21.02.2013, dort insbesondere: Sachvortrag, Ziff. 2, dritter Spiegelstrich

Näheres kann der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bietet die Chance, den Richthofen Circle nach dessen Brachlage zu revitalisieren und einer Nachnutzung zuzuführen, die in dicht besiedelten Innenbereichen nicht ohne Weiteres umsetzbar wäre. Die Anpassung der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen bildet die Grundlage zur Entwicklung neuer Nutzungen im Bereich des Freizeit- und Reitsports, des betrieblichen Beherbergungsgewerbes, der Erholung und des angegliederten Wohnens sowie der dafür erforderlichen Baustrukturen.

Somit ermöglicht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Standortentwicklung.

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 ehemaligen Militärbrachfläche „Richthofen Circle“
- Entwicklung neuer und gehobener Nutzungen im Bereich des Freizeit-/Reitsports und der Erholung
- Etablierung von Tagungs- und Fortbildungseinrichtungen mit angegliederten Unterbringungsmöglichkeiten für Gäste und Mitarbeiter
- Entsiegelung ungenutzter, asphaltierter Verkehrsflächen im Plangebiet
- Sicherung und Pflege naturräumlich bedeutender Elemente

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen – zuletzt genehmigt von der Regierung von Unterfranken am 11.02.2015 (40. Änderung) – 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 oben genannten Grundstücke sollen zukünftig im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes (38. Änderung) wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 durchgeführt, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Den Wirksamkeitsbeschluss zur 38. Teiländerung des Flächennutzungsplanes hat der Stadtrat am 05.02.2015 gefasst. Der Plan wurde inzwischen der Regierung von Unterfranken zur Genehmigung vorgelegt.

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 gem. § 4 Abs. 2 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.
- (7) Auf Grund der eingegangenen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eines Verfahrenshinweises der Regierung von Unterfranken war eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Die vorgebrachten Anregungen wurden am 28.07.2011 in öffentlicher Stadtratssitzung behandelt. Der Planentwurf mit örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurde erneut gebilligt und seine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB am 26.07.2012 beschlossen. Es wurde in der öffentlichen Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass sich nur noch zu den geänderten Planteilen geäußert werden darf.
- (8) Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.09. bis einschließlich 12.10.2012 statt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.09.2012 nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt und von der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 benachrichtigt.

5. Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Planentwurf ergeben sich aus der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1).

Von Seiten der Öffentlichkeit hat sich nur die Fa. Franken Guss GmbH in einem mehrseitigen Schreiben geäußert, und zwar hinsichtlich der Lärmemissionen (s. nachfolgend Ziff. 5.1).

Das vollständige Schreiben ist im Wortlaut in der Abwägungstabelle enthalten.

5.1 Stellungnahme Franken Guss GmbH

Die Firma stellt die Ausweisung der Wohnnutzung im Richthofen Circle aus ihrer Sicht als problematisch dar und sieht ihren künftigen Betrieb bzw. Erweiterungsmöglichkeiten dadurch erheblich eingeschränkt. Hierzu ist grundsätzlich festzustellen, dass der ehem. Richthofen Circle bereits in der Vergangenheit als sog. Mischgebiet im Hinblick auf Immissionen zu berücksichtigen war. Diese Situation wurde nun auch im Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt. Für alle anderen Nutzungen hat sich die Situation nicht verändert. Zum anderen rückt auch ausdrücklich keine neue Wohnbebauung näher an die Gießerei heran. Mit dem Bebauungsplan wird der vorhandene Bestand lediglich planungsrechtlich gesichert. Neue Wohnbebauung ist – im Übrigen analog zum Investorenkonzept vom 24.06.2010 – weder

vorgesehen gewesen noch konkret im Plangebiet zulässig.

Wie bereits das Gutachten „Schallimmissionsprognose in der Bauleitplanung“ des Büros Prof. Sorge, Nürnberg 2010, zum Bebauungsplan feststellt, besteht im Richthofen Circle durch die umgebende Industrienutzung eine Vorbelastung durch Lärm. Im benachbarten Plangebiet „Großlangheimer Straße“ wurde dies in Form kontingentierter Lärmwerte für die ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen bereits berücksichtigt. Die jedoch schon wesentlich länger existierende Fa. Franken Guss dagegen emittiert heute bereits so viel Lärm, dass gem. Gutachten der Nachtwert von 45 dB(A) an der Südwest-Ecke des nächstliegenden Wohnhauses im Richthofen Circle gerade um ca. 2-3 dB überschritten wird. Da es für die Überplanung von bestehenden Gebieten keine verbindlichen Lärmwerte gibt, dienen hier die Vorgaben in der DIN 18005 als anerkannte Orientierungswerte. Um die Vorgabe von 45 dB(A) zur Nachtzeit von 22-6 Uhr einzuhalten, bieten sich hier passive Schallschutzmaßnahmen an, die wie folgt vorgeschlagen wurden: Die lärmempfindlichen Aufenthaltsräume für die Nachtzeit, also vorwiegend Schlafzimmer, sind nach Möglichkeit zur Nordseite der Wohngebäude hin zu orientieren.

Gleichzeitig wird auch die Immissionsthematik durch Einbau moderner Schallschutzfenster verbessert. Für den Tagzeitraum (6-22 Uhr) dagegen bestehen keine Bedenken, die Lärmwerte werden deutlich eingehalten.

Letztendlich wird entgegen den Ausführungen von Franken Guss mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde explizit darauf geachtet, dass ausschließlich die bestehenden Gebäude in Richthofen Circle weitergenutzt werden können und hier kein neuer Wohnraum geschaffen wird, der angrenzende Nutzungen im Hinblick auf den Immissionsschutz einschränkt.

Dies geschieht etwa durch die Gliederung des Sondergebietes in entsprechende Bereiche, in denen lärmempfindliche und weniger lärmempfindliche bauliche Anlagen zulässig sind. Auch die konkrete Zuweisung eines Schutzgrades (hier: Mischgebiet) dient dazu, höhere Lärmrichtwerte anzusetzen als in „empfindlicheren“ Wohngebieten. Zudem muss betont werden, dass keine neue Wohnbebauung näher an den bestehenden Gießereibetrieb heranrückt. Insofern verschärft sich die Situation für den Betrieb nicht, er muss nach wie vor die ihm zugeteilten Immissionswerte aus seinen Betriebsgenehmigungen einhalten.

Letztlich kann somit die Stellungnahme der Fa. Franken Guss dahingehend abgewogen werden, dass die Immissionsbelange in der Planung Berücksichtigung fanden, gegen- und untereinander zu Gunsten der vorliegenden Festsetzungen abgewogen wurden und damit auch das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt wird.

5.2 relevante Stellungnahmen der Fachbehörden

Von Seiten der Fachbehörden sind im Wesentlichen keine neuen Stellungnahmen mehr zum Entwurf abgegeben worden.

Folgende Hinweise und Stellungnahmen sind jedoch abwägungsrelevant:

Das Straßenbauamt Würzburg hat als Straßenbaulastträger für die ST 2272 seine Forderung hinsichtlich einer Abbiegespur auf der Staatsstraße nicht weiter aufrecht erhalten (s. Ziff. 4 der Tabelle).

Zur Lärmthematik hat sich die untere Immissionsbehörde beim Landratsamt nochmals ausführlicher mit Hinweisen geäußert. Diese sind auch in die oben bereits dargestellte Abwägung zur Stellungnahme der Fa. Franken Guss GmbH eingeflossen. Einzelheiten unter Ziff. 8 der Tabelle.

Die untere Forstbehörde gibt im Rahmen ihrer erneuten Beteiligung unter Ziff. 11 der Tabelle noch den Hinweis, dass entlang des Waldrandes zum Giltholz für bauliche Anlagen eine „Sicherheitszone“ von 30 m einzuhalten ist. Dies dient der Gefahrenabwehr z.B. vor umstürzenden Bäumen und dem Personenschutz in Aufenthaltsräumen von Gebäuden innerhalb dieser Zone.

6. Resümee und Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Verwaltungs- und Bauausschuss die Stellungnahmen gemäß den Vorschlägen in der Tabelle (Anlage 1) abzuwägen und den Bebauungsplan zur Satzung zu beschließen. Das Verfahren ist damit beendet, der Satzungsbeschluss bzw. die Genehmigung des Flächennutzungsplans ist anschließend öffentlich bekannt zu machen.

Mit In-Kraft-treten des Bebauungsplans besteht dann Rechts- und Planungssicherheit für den Investor, die noch ausstehenden Baugenehmigungen können umgehend erteilt werden.

Anlagen:

- 1 - Abwägungstabelle
- 2 - zeichnerischer Teil (Planzeichnung)
- 3 - textl. Festsetzungen
- 4 - Begründung zum Bebauungsplan
- 5 - Umweltbericht
- 6 - Immissionsschutzgutachten
- 7 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung