

## **Planungs- und Nutzungskonzept der Reitanlage Richthofen-Circle in Kitzingen mit angegliederten Wohnbereich und Tagungshotel**

Das Pferd hat sich im Laufe der Jahrzehnte vom Arbeitstier zum Freizeitkamerad gewandelt. Es gibt in Deutschland ca. 2,4 Millionen Reiter sowie ca. 1,3 Mio. Pferde und Ponys. Die Bereiche rund ums Pferd sind in den vergangenen Jahren zu einem beträchtlichen Wirtschaftsfaktor angewachsen. Nach einer wissenschaftlichen Untersuchung der FN sichern 3 Pferde einen Arbeitsplatz und ca. 3.000 Firmen in Deutschland widmen sich dem Thema Pferd. Eine wichtige Rolle spielt dabei vor allem die Futtermittel- und Einstreuproduktion, aber auch sämtliche vor- und nachgelagerten Bereiche, wie z.B. der Dienstleistungssektor. (z.B. Reitunterricht) Die negative Preisentwicklung z.B. im Bereich der Rinder- und Schweinhaltung hat in den letzten Jahren vermehrt Landwirte bewogen, in die Pferdeponshaltung einzusteigen. Pferdeponshaltung setzt aber heute mehr voraus als nur das Füttern und Halten der Tiere. Die Pferdebesitzer / Einsteller wollen ihre Freizeit aktiv mit dem Pferd verbringen. Die Haltung der Pferde unterliegt ebenfalls einem Wandel: von der häufig nicht pferdgerechten Boxenhaltung hin zu Offenställen in pferdgerechter Herdenhaltung. Hier setzt das Nutzungskonzept für den ca. 10,5 ha großen Richthofen-Circle Kitzingen, einer ehemaligen Wohnsiedlung für Offiziere der US-Army bzw. dem ehemaligen Casino (Geb. Nr. 166) Baujahr 1936 der deutschen Wehrmacht gem. beiliegenden Lagenplan (Anlage 1) an.

### **Zufahrt:**

Die vorhandene Zufahrt von der Staatstraße 2272, Richtung Großlangheim wird weiterhin genutzt und stellt die zentral gelegene Zufahrt zum gesamten Gelände dar. Das ehemalige Wachhaus (Geb. Nr. 2357) wird im Bestand erhalten, jedoch entsprechend architektonisch der neuen Nutzung als Büroraum/Empfangsraum für den Reitbetrieb aufgewertet. Es stellt - begleitet von den neu anzulegenden Pflanz-, Blumen-, Baum- und Grünbereichen - dort die Eingangssituation zur Reitanlage Richthofen-Circle dar. Die vorhandene martialisch wirkende Stahlüberdachung wird entweder ganz oder teilweise zurückgebaut bzw. ergänzt, damit dort insgesamt eine einladende Situation entsteht. (Anlage 2, Schreiben der DB Netz AG vom 25.08.2010)

### **Erschließung:**

Alle vorhandenen Gebäude sind an das Kanalnetz der Stadt Kitzingen angeschlossen. Die Gebäude Nr. 170 und 176 werden abgebrochen. Die deshalb dort nicht mehr benötigten Kanalleitungen werden zurückgebaut bzw. fachgerecht verschlossen. Das weiterhin auf dem Areal befindliche und weiterhin benötigte Kanalnetz wird mittels Kamerabefahrung untersucht und soweit wie notwendig saniert bzw. ersetzt.

Die Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung wird über das westlich gelegene Gewerbegebiet „Großlangheimer Str.“ herangeführt. Die Beheizung aller sich später auf dem Areal befindlichen Gebäude erfolgt mittels eines Nahwärmenetzes. Hierzu wird im Gebäude Nr. 300 die vorhandene Heizanlage demontiert und entsorgt. Als Heizzentrale wird dort neu ein gasbetriebenes BHKW sowie ein Gas-Brennwertkessel für die Spitzenlast installiert werden.

Auf den neu zu errichtenden Stallungen bzw. der Reithalle ist eine Photovoltaikanlage mit ca. 30 kWp geplant.

Das Wasser für die Beregnungsanlage der Reithalle soll mittels einer Zisterne gewonnen werden.

Die Löschwasserversorgung soll mittels eines optisch ansprechenden - in das Gesamtkonzept eingebundenen - Löschwasserteiches gesichert werden.

### **Baurechtliche Situation:**

Beim Planbereich handelt es sich im wesentlichen um die Housingarea 1 der ehemals durch US-Streitkräfte genutzten Harvey Barracks. Im Rahmen der ehemals militärischen Nutzung waren im Planbereich insgesamt 11 teilweise größere Gebäude mit unterschiedlicher Nutzung sowie befestigten Freiflächen und Verkehrsflächen errichtet worden. Die derzeit leerstehenden Gebäude sollen teilweise (Geb. 170 + Gebäude 176) abgebrochen, teilweise umgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hinzukommt eine Nachverdichtung durch neue Gebäude und sonstige baulichen Anlagen. Bei dem Planbereich handelt es sich damit um eine bereits bebaute sogenannte Konversionsfläche, die von einer ehemals militärischen Nutzung in eine zivile Nutzung übergeführt werden soll. Das Vorhaben dient damit der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB. Die Fläche ist Teil des ehemaligen Kasernengeländes, das seinerseits einen im Siedlungsbereich gelegenen Ortsteil von Kitzingen darstellt. Diese Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur ermöglicht es, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen (vgl. hierzu Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 13a Rdnr. 28, 29; Spannowsky/Uechtritz, § 13a Rdnr. 6 und 7, Muster Einführungserlass vom 21.03.2007 Ziffer 2.1.2.1). Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 S. 1 und 2 Nr. 1 BauGB liegen vor. Ausschlussgründe gemäß § 13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB sind nicht gegeben. Es sollte ein Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reitanlage mit Tagungshotel“ festgesetzt werden, da sich das Baugebiet im Hinblick auf die beabsichtigten Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet.

### **Baumbestand/Naturschutz:**

Es wurde zwischenzeitlich ein Baumbestandsplan erstellt. Eine SAP-Untersuchung läuft derzeit nach erfolgter Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des LRA Kitzingen.

### **Reitanlage:**

Die Reitanlage ist insgesamt für die Beherbergung von ca. 40 Pferden konzipiert. Der nord-östlich gelegene, sog. „Aktivstall“ kann 30 Pferde aufnehmen. Hier bewegen sich die Pferde frei und selbständig zwischen der zentral angeordneten Tränke und den Freßständen für Rau- und Kraftfutter, den Ruheräumen und den angegliederten Koppeln Nr. II + III. Die computergesteuerte Futtergabe ist individuell auf das Einzeltier abgestimmt. Die Bestandsgebäude Nr. 168+169 sollen im EG-Bereich zum Ruheraum für Pferde umgestaltet werden. Soweit dies technisch nicht realisierbar ist, werden die Gebäude abgebrochen und durch ein der Funktion entsprechendes Stallgebäude ersetzt. Auf der westlichen Gebäudeseite der Nr. 168 werden Sattelkammer, Putzplatz und ein

kleines Reiterstüberl für den Aktivstallbereich untergebracht sein. Im Obergeschoss von Gebäude 168 sollen Funktionsräume für theoretischen Unterricht usw. untergebracht werden. Weiterhin wird dort eine Stallung mit 3-5 sog. Eingewöhnungs-/Krankenboxen angebaut.

Der Teil für die konventionelle Boxenhaltung (ca. 10 Stück) soll sich im süd-westlichen Bereich linker Hand der Zufahrt befinden. Die hierzu notwendige Stallung wird ebenfalls –wie die dort befindliche Reithalle (ca. 22 x 45 mtr.) – neu errichtet. Zwei Reitplätze unterschiedlicher Größe (40 x 80 mtr, 20 x 20 mtr.) sowie ein überdachter Roundpen (Zirkel) mit 22 x 22 mtr. befinden sich vor der westlich hiervon gelegenen Koppel III.

Das Regenrückhaltebecken wird in Bestand und Funktion wie bisher erhalten.

### **Nutzung der restlichen sich auf dem Gelände befindlichen Gebäude:**

#### **Gebäude 167:**

Das Erdgeschoss soll zur funktionalen „Sportfläche“ umgebaut werden. Umkleide- und Duschkmöglichkeiten finden sich am Gebäudeende. Das Obergeschoss soll wie im Bestand als Apartments genutzt werden. Südlich vor dem Gebäude wird ein Bolzplatz ca. 25x14 mtr. errichtet.

#### **Gebäude 171:**

Das in der Nord-östlichsten Ecke liegende Bruchsteingebäude wurde von der US-Army zur Nutzung mit 8 Garagetoren umgebaut. Das Gebäude wird im Bestand erhalten und zukünftig zur Heulagerung für den Aktivstall umgenutzt werden.

#### **Gebäude 172:**

Bruchstein-Garage, Nähe der westlichen Grundstücksgrenze gelegen für ein Fahrzeug. Wird im Bestand erhalten und dient wie bisher weiterhin als Garage für das Gebäude 173.

#### **Gebäude 173:**

Einfamilienhaus, Nähe der westlichen Grundstücksgrenze gelegen. Wird wie bisher zu Wohnzwecken genutzt werden. Zukünftiger Wohnsitz der Grundstückseigentümer. Das Gebäude wird im Inneren teilweise umgestaltet und grundlegend saniert. Die bisherige Wintergarten/Balkonsituation wird teilweise zurückgebaut und durch einen neuen Anbau ergänzt. Im Garten soll ein Schwimmteich um die Terrasse angelegt werden. HLS-Installationen werden erneuert. Es erfolgt eine energetische Sanierung.

#### **Gebäude 174:**

Doppelhaus. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Die Grundrissituation wird beibehalten. HLS-Installationen werden erneuert. Es erfolgt eine energetische Sanierung. Eine Doppelhaushälfte soll wie bisher wohnwirtschaftlich genutzt werden. Die andere Doppelhaushälfte soll als Büro für eine Hausverwaltungsfirma genutzt werden.

### **Gebäude 175:**

Einfamilienhaus. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Wird wie bisher zu Wohnzwecken genutzt werden. Zukünftiger Wohnsitz des Betriebsleiter-Ehepaars der Reitanlage. Die Grundrissituation wird beibehalten. HLS-Installationen werden erneuert. Es erfolgt eine energetische Sanierung.

### **Gebäude 300:**

Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten, bestehend aus zwei Treppenaufgängen. Die Grundrissituation wird beibehalten. HLS-Installationen werden erneuert. Das Gebäude sowie die Wohnungen befinden sich in einem sehr guten Zustand. Von außen wirkt das grundsätzlich architektonisch klar gegliederte Gebäude unfreundlich und teilweise als Fremdkörper im Gelände. Die Balkonanlage wirkt optisch überdimensioniert. Ziel ist es, dem Gebäude durch maßvolle Eingriffe bzw. Umgestaltung der Fassade, der Balkone und ggf. vom Dachaufbau zu einer ansprechenden Außenoptik zu verhelfen.

Die bisherige wohnwirtschaftliche Nutzung soll beibehalten werden. Es ist an eine kurz- bzw. mittelfristige Vermietung an Schulungs- und Seminarteilnehmer sowie Mitarbeiter der Reitanlage gedacht.

### **Gebäude 166 (ehemaliges Offizierscasino)**

Das Bruchsteingebäude aus der Vorkriegszeit wird von der Außenansicht erhalten. Der komplette Innenbereich samt HLS-/ Elektro-Installationen erfordert eine vollständige Kernsanierung. Der vorhandene Küchentrakt für die Gastronomie muss vollständig erneuert werden. Die vorhandenen Gästezimmer sind abgewohnt und entsprechen in keinster Weise mehr den heutigen Anforderungen und Wünschen. In Anlehnung an die bisherige Nutzung soll das Gebäude nach erfolgter Sanierung als Tagungs- und Schulungshotel mit ca. 25 Zimmern genutzt werden. Der Gastronomiebereich soll für Eventveranstaltung vermietet werden.

Die benötigten Stellplätze für alle v.g. Gebäude sind im Lageplan (Anlage 1) dargestellt und überwiegend im Bestand bereits vorhanden.

10.09.2010

Andrea und Manfred Maier