



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	129/2012
Datum:	12.07.2012

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	19.07.2012	öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	26.07.2012	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 12.07.2012 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.07.2012 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bebauungsplan Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel";
hier: aktueller Verfahrensstand / erneute Offenlage

Kenntnisnahme:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 103 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ mit zeichnerischem Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 07.05.2012 wird erneut gebilligt.
3. Der gebilligte Planentwurf wird nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Stellungnahmen dürfen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs vorgebracht werden.

Sachvortrag:

1. Anlass

Anlass dieser Vorlage ist das aktuelle Bauleitplanverfahren zur Schaffung von Planungs- und Baurecht für den Richthofen Circle und die in diesem Zusammenhang aufgeworfenen Fragen hinsichtlich der ausgewiesenen Nutzungen sowie die Herstellung der Erschließung gemäß städtebaulichem Vertrag, Teil II.

2. Ausgangslage

- 1) Bevor der Richthofen Circle im Jahr 2010 durch die BlmA veräußert wurde, hat ein Bieterverfahren stattgefunden. Der Stadtrat wurde über die eingegangenen Angebote in seiner Sitzung am 24.06.2010 informiert und hat gleichzeitig einen Grundsatzbeschluss zur künftigen Nachnutzung gefasst.
- 2) Nach erfolgtem Verkauf der Liegenschaft hat der Investor sein Konzept dem Stadtrat in der Sitzung am 12.10.2010 vorgestellt. Dieses Konzept wurde vom Gremium einstimmig mitgetragen. Der Investor hat dabei betont, dass dieses Konzept in Details noch angepasst wird. Eine Wohnnutzung innerhalb des Richthofen Circle ist vorgesehen. In den von ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen ist eine entsprechende Beschreibung enthalten.
- 3) Mit Beschluss vom 12.10.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Bauleitplanverfahren vorzubereiten, um Planungs- und Baurecht für das Investitionsvorhaben zu schaffen.
- 4) Am 25.11.2010 hat der Stadtrat den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (vorhabenbezogener Plan) mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.
- 5) Der Stadtrat hat am 28.07.2011 den Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.06.2011 zur Satzung beschlossen. Anschließend wurde der Flächennutzungsplan der Regierung von Unterfranken zur Genehmigung vorgelegt.

3. Aktueller Sachstand

Momentan befindet sich das Bauleitplanverfahren im rechtlichen „Schwebezustand“.

Nachdem das Bauleitplanverfahren durch ein vom Investor beauftragtes Büro durchgeführt wurde, hat die Regierung von Unterfranken im Rahmen des Genehmigungsantrags zur Flächennutzungsplanänderung bei der Prüfung zwei Verfahrensmängel festgestellt. Das Verfahren kann erst zum Abschluss gebracht werden, wenn diese beiden Mängel beseitigt wurden. Weitere Mängel wurden nicht festgestellt. Darüber hinaus konnte der Investor bislang nicht die vertraglich vereinbarte Erschließung umsetzen. Die Stadt wird weiterhin an den vertraglich geregelten Bedingungen zur Erschließung festhalten (näheres unter Ziff. 3.1).

Baugenehmigungen können vor Erreichen der Rechtskraft des Bebauungsplanes im vorliegenden Fall nur unter den Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB erteilt werden, wenn:

- 1) die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
- 2) anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht,

- 3) der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- 4) die Erschließung gesichert ist.

Die Punkte 1-3 sind soweit erfüllt, zu Punkt 4 der gesetzlichen Voraussetzungen erfolgen Einzelheiten unter Ziff. 3.1.

Für nachfolgende Vorhaben konnten insoweit Baugenehmigungen erteilt werden:

- Umbau des Wohnhauses des Eigentümers (im SO 3)
- Errichtung einer Reithalle (im SO 2, noch nicht realisiert)
- Umbau ehemaliger Garagen und Unterkünfte zu Stallungen und Futterlager mit 1-Zimmer-Apartments im OG (nur im 1. Gebäude, im SO 1)

Eine weitere Wohnnutzung findet in dem zentralen Wohngebäude (im SO 3) mit seinen 12 Wohneinheiten statt – wie vom Investor im Konzept vorgesehen. Die Einrichtung weiterer Wohnmöglichkeiten, sei es im Bestand oder durch Neubauten, ist nach Aussage des Investors ausdrücklich nicht vorgesehen.

3.1 Erschließung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bei der Erstellung der Planentwürfe ein Gutachter vom Investor beauftragt, die verkehrlichen Erschließungsanforderungen in Abstimmung und auf Veranlassung des zuständigen Straßenbauamtes festzustellen. Da es sich bei der Liegenschaft nun um ein Privatvorhaben handelt, bedarf die Einmündung der Hauptzufahrt auf die Staatsstraße 2272 der Genehmigung durch die zuständige Behörde (Staatl. Straßenbauamt Würzburg).

Die einvernehmlich gefundene Lösung wurde dem Stadtrat vorgestellt, bevor dann im städtebaulichen Vertrag (Teil II, Abschnitt C, §§ 15 und 16) die erforderlichen Maßnahmen fixiert werden konnten: Für den Richthofen Circle ist eine Abbiegespur auf der Großlangheimer Straße (ST 2272) herzustellen.

Als Übergangslösung wurde zunächst im Vertrag festgelegt, solange die konkrete Entwicklung der gegenüberliegenden Harvey Barracks (mit ihren daraus resultierenden verkehrlichen Anforderungen) noch nicht feststeht, ist im Bereich der gemeinsamen Kreuzung mit der Großlangheimer Straße (ST 2272) zunächst eine provisorische Abbiegespur in Form einer Fahrbahnaufweitung herzustellen. Der Investor hat sich dazu mit der BImA zu verständigen, da für die Abbiegespur bzw. Aufweitung eine kleine Teilfläche der Harvey-Zufahrt in Anspruch genommen werden muss. Der Investor konnte nach eigener Aussage bislang keine Einigkeit mit der BImA erzielen, die Abbiegespur ist daher bis heute noch nicht hergestellt. Dies bedeutet, dass somit die erforderliche und vertraglich vereinbarte Erschließung für den Umfang, den das gesamte Planvorhaben einnehmen soll, nicht erfüllt ist.

3.2 Stand Bauleitplanverfahren

Die Regierung von Unterfranken hat bei der Prüfung des Antrags auf Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes zwei Verfahrensfehler festgestellt (fehlende Beteiligung eines Trägers öffentlicher Belange – hier: Vogelschutzbund Bayern – und fehlender Umweltbericht zum Flächennutzungsplan) und kann diesen daher derzeit nicht genehmigen. Da sich das Planvorhaben in einem ausgewiesenen Schutzgebiet befindet, muss dieser Träger öffentlicher Belange beteiligt werden, da ansonsten ein Abwägungsfehler begangen würde, wenn Bedenken, Anregungen oder Hinweise des Trägers öffentlicher Belange im Verfahren außer Acht gelassen würden.

Durch den Investor war ein externes Büro mit der Erstellung aller Planunterlagen sowie der

technischen Durchführung der Beteiligung beauftragt.

Die Verwaltung hat sich mit dem Investor verständigt, nunmehr selbst das Verfahren zur Behebung der beiden festgestellten Mängel wieder aufzunehmen um diese zu beseitigen. Dazu wird der Träger öffentlicher Belange – der Vogelschutzbund Bayern – zum Vorhaben gehört sowie der inzwischen nachgereichte Umweltbericht an alle Fachbehörden zur Stellungnahme gegeben. Sofern sich diesbezüglich keine Änderungen der Planungen ergeben (was nach hiesiger Einschätzung der Fall sein dürfte), kann der Plan erneut zur Satzung beschlossen werden bzw. der Flächennutzungsplan erneut zur Genehmigung eingereicht werden.

Parallel wird auch der zuständigen Straßenbaubehörde nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Stadt Kitzingen wird an den Beschlüssen zur Herstellung der erforderlichen Erschließung weiterhin uneingeschränkt festhalten, sofern sich die Behörde dann nicht anders äußert.

3.3 Konfliktpotenzial durch Wohnnutzung und die Fa. Frankenguss

Ende 2011 plante die Fa. Frankenguss einen Umbau von technischen Anlagen im Bereich der Gießerei. Dazu wurde beim Landratsamt als zuständige Genehmigungsbehörde ein Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutz-gesetz durchgeführt.

Im Raum stehen derzeit Befürchtungen, die Fa. Frankenguss könnte durch die Nachnutzung des Richthofen Circle, insbesondere mit Wohnen, in ihrem Betriebsumfang eingeschränkt werden. Wie Rücksprachen mit den zuständigen Behörden im Landratsamt ergeben haben, können diese Bedenken zerstreut werden. Einerseits muss die Fa. Frankenguss die in ihrer Betriebsgenehmigung schon früher erteilten Auflagen, z.B. hinsichtlich ihrer Lärmemissionen, weiterhin einhalten (sie darf also jetzt durch die Umrüstung nicht mehr Lärm emittieren). Andererseits wurde bereits während der militärischen Wohnnutzung im Richthofen Circle dieser Liegenschaft immer der Schutzgrad eines „Mischgebietes“ zugebilligt. Daran hat sich auch durch das Vorhaben des Investors („Freizeit und Reitsport mit Tagungshotel und angegliedertem Wohnen“) nichts geändert. Insofern ist auch weiterhin eine Wohnnutzung unter immissionsrechtlichen Gesichtspunkten dort zulässig.

Des Weiteren wurde aber aus dem Stadtrat die Frage aufgeworfen, in wieweit überhaupt im Richthofen Circle eine zivile Wohnnutzung zugelassen werden konnte. Dazu hatte der Investor seinerzeit sein Nutzungskonzept dem Stadtrat persönlich und umfassend vorgestellt. Dabei war auch immer eine Wohnnutzung in Teilen der vorhandenen Gebäude vorgesehen. Dementsprechend erfolgte auch die Umsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes, dessen jeweilige Entwürfe zur Billigung dem Gremium vorgelegen haben. Wie oben erwähnt, findet Wohnnutzung derzeit in den beiden ehem. Offizierswohnhäusern im Westen statt (Investor und Betriebsleiter), im zentralen Gebäude mit 12 Wohneinheiten (noch nicht alle vermietet) und 7 Ferienappartments (1-Zimmer-Appartments) über dem 1. Stallgebäude.

Eine rechtliche Überprüfung der Festsetzungen bezüglich „Wohnen“ führte zu dem Ergebnis, dass eine Differenzierung zwischen „allgemeinem Wohnen“ und „Ferienwohnungen“ nach einschlägiger Rechtsprechung im Bebauungsplan nicht möglich ist.

Ferienwohnungen werden auch nicht den Beherbergungsbetrieben zugeordnet.¹ Insofern besteht auch hinsichtlich der Lärmschutzbedürftigkeit kein Unterschied zwischen dauerhaftem und temporärem Wohnen.

Um eventuellen Streitigkeiten zwischen dem Investor und der Fa. Frankenguss

¹ Der Bundesgesetzgeber hat für die Änderungsnovelle 2012 des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angekündigt, genau diese Art der Nutzung „Ferienwohnungen“ in den Zulässigkeitskatalog der §§ 4-6 BauNVO aufnehmen zu wollen.

Vorsorge zu leisten, empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan hinsichtlich der räumlichen Festsetzung der Wohnnutzung zu konkretisieren. Hierzu wurden bereits Gespräche mit dem Investor geführt, der diese Vorgehensweise bestätigte. Insofern würde sich bei der oben genannten Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens die Möglichkeit bieten, diese Änderung einfließen zu lassen. Wie die angepasste Festsetzung „Wohnen“ innerhalb der im Plan orange dargestellten Sondergebietsflächen (SO 1 - 3) aussehen könnte, hat die Verwaltung im beigefügten Plan dargestellt (siehe Anlage).

Mit der vorgeschlagenen Bebauungsplanänderung soll dieser Umstand folgendermaßen korrigiert werden: Für das Sondergebiet, welches bislang bis an die Bahnlinie heranreicht und somit am nächsten zur Fa. Frankenguss liegt, wird im Teilgebiet SO 2 künftig die Wohnnutzung ausgeschlossen. Wohnen ist künftig nur in den beiden Sondergebietsflächen SO 1 und SO 3 möglich. Dadurch werden die immissionsrechtlich bedeutsamen Abstände eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen i.d. Fassung vom 07.05.2012 wurden diesbezüglich im Punkt 1.1 angepasst und ergänzt.

4. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt auf Grund der oben geschilderten Situation folgende Vorgehensweise vor:

- 1) Die Verwaltung führt ein Wiederaufnahmeverfahren zur Behebung der beiden Verfahrensmängel durch, sodass die Flächennutzungsplanänderung dann von der Regierung von Unterfranken genehmigt werden kann.
- 2) Die Verwaltung ändert zuvor den Bebauungsplan dahin gehend, dass die räumliche Festsetzung der „Wohnnutzung“ innerhalb des Sondergebietes durch neue Aufteilungen innerhalb der Sondergebietsfläche konkretisiert wird. Ein entsprechender Vorschlag ist dazu als Anlage beigefügt.

Anlagen:

- 1 - BBP 104 DIN A3 Änderungsanschlag zeichnerischer Teil
- 2 - BPlan 104 - textl Festsetzungen