

Beschlussvorlage 2024/0113

Abteilung / Amt	Fachbereich 3		2024/0113
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	16.04.2024

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	07.05.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.8 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.05.2024

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):

Förmliche Beteiligung der Stadt Kitzingen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 13.07.2023 in öffentlicher Sitzung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.07.2023 durch die Stadt Kitzingen ortsüblich bekanntgemacht und fand in der Zeit vom 31.07.2023 bis einschl. 01.09.2023 statt. Die Stadt Ochsenfurt hat hierzu keine Stellungnahme abgegeben.

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 21.03.2024 in öffentlicher Sitzung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ im Regelverfahren mit 55. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Stadt Ochsenfurt wurde mit Schreiben vom 12. April 2024 an den Verfahren beteiligt.

Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Das ehemals militärisch genutzte Areal Richthofen Circle an der Staatsstraße St 2272 in Kitzingen wird seit ca.2010 vom Eigentümer Manfred Maier stufenweise zu einem Freizeit-und Reitsportgelände umgenutzt.

Die Stadt Kitzingen hat 2015 erstmals Planungsrecht für das Vorhaben geschaffen. Eine zweite Baustufe mit einer Hotelerweiterung und einer Vergrößerung des Restaurants wurde 2018 durch die Änderung des Bebauungsplans geschaffen. Der Bebauungsplan setzt für das Areal ein Sondergebiet mit verschiedenen Baufenstern und zugeordneten Grundflächen und Geschossflächen (GR / GF) als absolute Werte fest.

Im nächsten Schritt sind nun an der Zufahrt zum Areal ein Welcome Center und ein Pferde-Offenstall sowie im rückwärtigen Bereich eine weitere Hotelerweiterung mit ca. 100 Zimmern/ 200 Betten und ein Wohngebäude mit Wohnungen für Bedienstete östlich der bestehenden Wohnbebauung geplant. Im Osten des Areals soll eine neue Photovoltaik-Freiflächenanlage entstehen. Im Zuge dieser Anpassung des Bebauungsplans werden auch die bestehenden Baufelder der Bestandsgebäude auf deren tatsächliche Größe angepasst. Für diese Maßnahmen sind der Bebauungsplan und die integrierte Grünordnung fortzuschreiben.

Das Areal hat insgesamt eine Fläche von ca. 11 ha. Die anzupassenden Teilflächen umfassen:

• Teilbereich Hotelerweiterung	ca. 1,4ha
• Teilbereich Welcome Center/ Pferde-Offenstall	ca. 0,8ha
• Teilbereich Wohnbebauung	ca. 0,3ha
• Teilbereich Photovoltaik	ca.0,8ha
Summe	ca.3,3ha

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr.5419/61(Teilfläche), Fl.Nr. 6840, Fl. Nr. 6840/1, Fl. Nr.7449, Fl. Nr. 7450, Fl. Nr. 7464.

Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Die geplanten Entwicklungen lassen sich auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“, 1. Änderung nicht umsetzen, weshalb der rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend den Planungen angepasst werden muss. Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung wird beibehalten.

Beschreibung und Ziele der Planung

Es sind verschiedene und vielfältige Maßnahmen zur Sicherung und Erweiterung der Freizeitnutzungen und Erholungsfunktionen im Geltungsbereich vorgesehen. Geplant ist die Errichtung eines Eingangsgebäudes, „Welcome Center“ und eines offenen Pferdestalls an der Zufahrt zum Areal sowie die Neuordnung der Stellplätze und die Sicherung des im Bereich des Restaurants Woodland-Inn genehmigten Carports.

Das bestehende Hotel soll durch einen Neubau mit Wellness Center und ca. 100 Zimmern im nordöstlichen Teilbereich erweitert werden. Diese Erweiterung ist in Form von zwei III- bis IV-geschossigen Gebäuden geplant, die als Riegel die bestehende Struktur der ehemaligen Kasernengebäude fortsetzen und mit dem Bestand durch einen großflächigen eingeschossigen Verbindungsbau verbunden sind. Dieser Verbindungsbau soll Service-Funktionen aufnehmen. Der größte Teil der notwendigen nachzuweisenden Stellplätze, ca. 60 Stück, soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, die zusätzlich nachzuweisenden Stellplätze und übrigen Stellplätze sind an den bestehenden Standorten als Verdichtung bzw. Erweiterung vorgesehen. Zur langfristigen Sicherung des Hotelbetriebs ist die Erweiterung des Angebotes von zusätzlichem Wohnraum für Betriebsmitarbeiter geplant. Das hierfür notwendige Wohngebäude soll, bei Bedarf, östlich im Anschluss an die bestehende mehrgeschossige Wohnbebauung entwickelt werden.

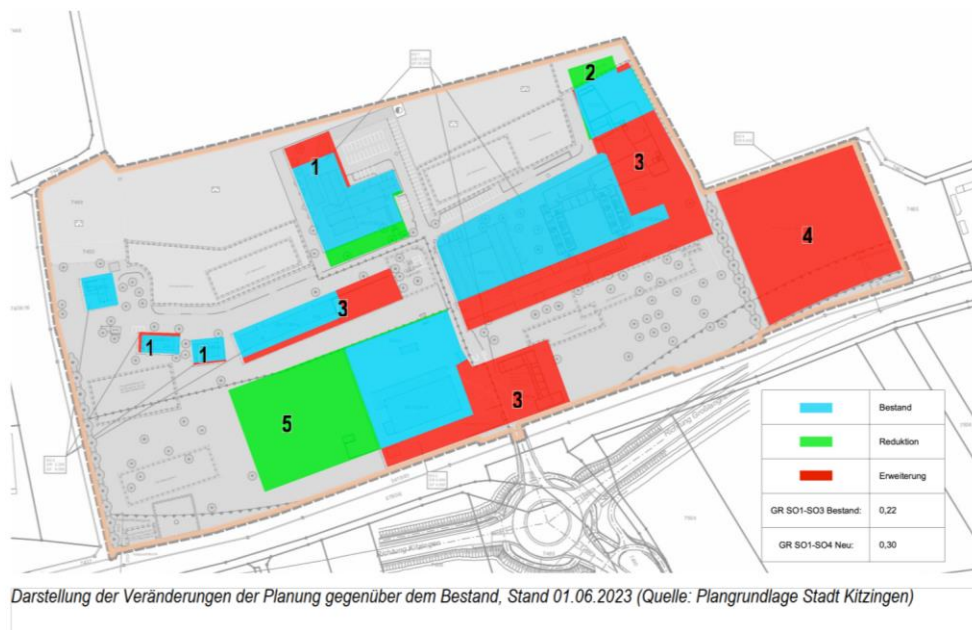
Neben den konkreten Plänen der klassischen Hotelerweiterung gibt es auch Überlegungen zukünftig alternative Übernachtungsformen wie z.B. Baumhäuser anzubieten bzw. ein Angebot für betreutes Wohnen zu schaffen, was ebenfalls durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden soll. Zur gebietsinternen Energieversorgung mit regenerativen Energien soll auf der östlich angrenzenden Freifläche eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Sicherung des ansässigen Hotelbetriebs durch die Schaffung von Erweiterungsflächen für die Hotelerweiterung und die Sicherung von Flächen für alternative Beherbergungsformen (Baumhaus, ...)
- Sicherung des Reitbetriebes und der Freizeiteinrichtungen durch die Schaffung von Erweiterungsflächen
- Sicherung des Betriebs von Hotel und Freizeiteinrichtungen durch die Schaffung von Erweiterungsflächen für Wohnungen zur Unterbringung von Personal und Angestellten
- Sicherung der Energieversorgung durch die Schaffung von Flächen zur Energieversorgung
- Sicherung der ökologischen Funktion im Gebiet

Die wesentlichen Veränderungen werden in der unten folgenden Planzeichnung farbig dargestellt.

- Anpassung der Baufenster an die tatsächliche Bestandssituation
 - Bereich Wohnbebauung:
Erweiterung der Baufenster, so dass nun die Bestandsgebäude vollständig in den Baufenstern liegen
 - Bereich Gastronomie:
- Vergrößerung der Baufenster um die bestehenden Überdachungen der Außensitzbereiche
- Reduzierung des Baufeldes aufgrund der Neuplanung sowie Entsiegelung der Flächen
- Erweiterung des Baufeldes aufgrund der Neuplanung
- Ausweisung eines Baufeldes zur Errichtung der gebietsinternen Energieversorgung
- Anpassung des Baufeldes im Bereich des Reitplatzes, aufgrund der entwicklungsbedingt geänderten Planungen, keine weiteren Stallungen erforderlich



Beschlussvorschlag:

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ werden keine Bedenken geäußert. Eine weitere Beteiligung der Stadt Ochsenfurt an diesem Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit, Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ 2. Änderung“ der Stadt Kitzingen

- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltrelevante Stellungnahmen
- Abwägung
- Umweltbericht
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Blendgutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Orientierende Untersuchung

- Bekanntmachung