



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2014/011
Datum:	14.01.2014

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	21.01.2014	öffentlich	zur Kenntnisnahme
----------------------------------	------------	------------	-------------------

Kitzingen, 14.01.2014 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.01.2014 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bauvoranfrage zur Errichtung einer Wohnanlage für Menschen mit Beeinträchtigungen mit angeschlossener Begegnungsstätte, Armin-Knab-Straße

Beschlussentwurf:

Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Dem Bauamt liegt eine Bauvoranfrage vom 12.12.2013 (Eingang Stadtbauamt: 30.12.2013) zur Errichtung einer Wohnanlage für Menschen mit Beeinträchtigung mit angeschlossener Begegnungsstätte in Kitzingen, Armin-Knab-Straße, vor.

Mit der Bauvoranfrage möchte der Antragsteller die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens an dem Standort geklärt wissen.

Ursprünglich sollten an der nun überplanten Stelle (westliche Teilfläche des Flst. Nr. 5803, s. Anlage 1) im Zusammenhang mit dem Projekt „Mühlenpark“ Bauplätze für Einfamilienwohnhäuser entstehen. Dazu wurde auf Initiative einer Investorengemeinschaft ein Bauleitplanverfahren zur Schaffung des Baurechts begonnen, dass derzeit aber nicht weitergeführt wird. Auf dem mittleren u. östlichen Teil des Flurstücks 5803 entsteht künftig das SELA-Seniorenhaus (s. Vorlage Nr. 2014/009). Das Grundstückstück befindet sich derzeit noch nicht im Eigentum des Antragstellers.

Hinweis:

Der Antragsteller St.-Josefs-Stift, Eisingen, hat die Antragsunterlagen ohne vorherige Vorstellung des Projekts oder Abstimmung mit der Verwaltung eingereicht. Zur Klärung noch offener Punkte findet daher in Kürze ein Gespräch mit dem Antragsteller statt (s. unten), bevor über den Antrag abschließend entschieden werden kann.

2. Projektbeschreibung

Der Stadtrat Kitzingen hat im Jahr 2008 das Integrierte Handlungskonzept Kitzingen-Siedlung (IHK) beschlossen. Die Planung strebt eine Umsetzung von Maßnahmen und Zielen des Konzepts an, die sich in dem Plangebiet umsetzen lassen.

Folgende Maßnahmen sind im Bereich „Wohnen“ vorgesehen (IHK, S. 78, Ziffer 7.4 Maßnahmen):

„W1 „Neues Wohnen“ Familien (z.B. Böhmerwaldstraße)

W2 barrierefreies Wohnen (Standort noch offen)

W3 „Neues Wohnen“ Senioren (z.B. Ernst-Reuter-Straße)

W4 stufenweiser, langfristiger Umbau der Gemengelage Armin-Knab-Straße zum Wohngebiet.“

Diesen Vorgaben folgt die vorliegende Planung, wobei sich der jetzt vorgesehene Standort für die Ziele W2/W3 durch die relative Nähe zu Schulen, Nahversorgungsmöglichkeiten oder der Innenstadt auszeichnet (gegenüber einer Lage am Stadtrand). Ferner ist das ehemalige Sägewerksgelände wegen seiner Ebenendigkeit hervorragend geeignet für die barrierefreie Bauweise des oben beschriebenen Wohnhauses.

Dies wäre in gleicher Weise auf den noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücken im Stadtteil, weder in der Böhmerwaldstraße, die von Geschossbauten dominiert wird, noch in der Ernst-Reuter-Straße möglich. Dort kann der notwendige Flächenbedarf nicht erfüllt werden, das Gelände ist auch nicht eben.

Das Projekt beschreibt der Bauherr/Antragsteller wie folgt:

Das St.-Josefs-Stift Eisingen gemeinnützige GmbH ist Träger verschiedener Einrichtungen für geistig behinderte Menschen. In der Komplexeinrichtung im St.-Josefs-Stift in Eisingen leben derzeit 275 Menschen. In den letzten Jahren sind im Zuge der sogenannten Dezentralisierung verschiedene Außenwohnheime im Landkreis Würzburg und hier insbesondere in den Eisinger Nachbargemeinden Waldbrunn, Waldbüttelbrunn, Hettstadt, Höchberg und Kist entstanden. Weitere Wohnangebote bietet der Träger in Hösbach und Aschaffenburg an.

Insgesamt bietet er derzeit 425 Wohnplätze für geistig behinderte Menschen mit sehr unterschiedlichem Betreuungs- und Assistenzbedarf. Neben den Wohnangeboten wird dem zu betreuenden Personenkreis eine Beschäftigung in der Eisinger Werkstätten für behinderte Menschen, in zwei Förderstätten für schwerbehinderte Menschen in Eisingen und Aschaffenburg sowie vielfältige Angebote wie Freizeitmaßnahmen, Theater, Musik und Malerei geboten.

Im Frühjahr 2013 wurde das St.-Josefs-Stift durch den Bezirk Unterfranken beauftragt, in den Regionen Kitzingen und Marktheidenfeld weitere Wohnangebote für geistig behinderte Menschen zu schaffen, deren Eltern aus verschiedenen Gründen die Betreuung zu Hause nicht mehr lange selbst übernehmen können. Der Vorstand hat daraufhin die Entscheidung getroffen, die notwendigen Angebote für die betroffenen Menschen zu schaffen.

Die künftigen Bewohner werden derzeit und auch künftig tagsüber in der Förderstätte der Lebenshilfe betreut. Im nun an der Armin-Knab-Straße geplanten Wohnheim sollen künftig 16 Bewohner in zwei getrennten Gruppen mit jeweils 8 Plätzen wohnen.

Erstmals hat der Träger bei diesem Wohnheim jetzt auch ein Begegnungszentrum mit eingeplant, um den Zielvorstellung der Inklusion und der UN-Behindertenrechtskonvention nahe zu kommen. Dort soll – wenn möglich – ein reger Austausch von behinderten und nicht behinderten Menschen erfolgen. Das Begegnungszentrum kann aber auch für kleinere Veranstaltungen durch Vereine und andere Gruppierungen angemietet werden.

Der vorgesehene Standort bietet verschiedene Vorteile. Er befindet sich an einer ruhigen Lage außerhalb des Stadtzentrums in einem (noch entstehenden) Wohngebiet. Die direkte Nachbarschaft zum ebenfalls geplanten Seniorenzentrum (SELA) kann zu Synergieeffekten führen bei der Versorgung (z. B. Verpflegung, Wäscherei). In kurzer Zeit kann das Stadtzentrum erreicht werden und auch die Fahrtzeiten zur Förderstätte der Lebenshilfe sind vergleichsweise kurz.

Eine 3D-Ansicht des Vorhabens kann Anlage 2 entnommen werden.

3. Planungsrechtliche Einstufung

Das Vorhaben soll auf der wetslichen Teilfläche des Flst. Nr. 5803 errichtet werden, der übrige Grundstücksteil ist für die Errichtung eines SELA-Seniorenhauses vorgesehen.

Westlich grenzt unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 18b „Armin-Knab-Straße“ an. Dieses Grundstück selbst befindet sich nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs dieses oder eines anderen Bebauungsplans, auch liegt es nicht im Außenbereich (§ 35 BauGB) und ist daher als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach Art und Maß des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Nutzung in dem Bereich ist überwiegend von Wohnen geprägt, östlich befindet sich die (aufgelassene) Mühle/Sägewerk und mehrere Schulen bzw. ein Kindergarten. Die Charakteristik entspricht somit einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Darin sind – wie hier geplant – Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Im Übrigen stellt auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen, zuletzt

geändert am 07.03.2012 (39. Änderung), für den Bereich eine allgemeine Wohnbaufläche dar (s. Anlage 3). Mit dieser Ausweisung hat die Stadt Kitzingen bereits ihre grundsätzlichen städteplanerischen Entwicklungsabsichten verbindlich zum Ausdruck gebracht.

4. Erschließung

Das Vorhaben liegt nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Armin-Knab-Straße). Die verkehrliche Erschließung soll über einen vom Antragsteller noch herzustellenden Zuweg auf Flst. Nr. 5803/3 (Armin-Knab-Straße 5) erfolgen (s. Anlage 1). Sofern dieser Zuweg die erforderliche Dimensionierung aufweist und auch die Entwässerung des Grundstücks nachgewiesen wird, kann die Erschließung insgesamt als planungsrechtlich gesichert angesehen werden.

Anmerkung:

Wie dem Lageplan zu entnehmen ist, ging der Antragsteller bislang von einer Realisierung der sog. „Planstraße“ im Zuge des „Mühlenpark-Projekts“ aus. Diese Straße sollte dann auch die künftige Haupteerschließung darstellen, der o.g. genannte „Zuweg“ könnte dann für den Verkehr geschlossen werden und nur als Fußweg genutzt werden.

Anlagen:

- 1 - Lageplan
- 2 - 3D-Ansichten
- 3 - FNP-Auszug