

- Bitte Rind
H

Udo Jakubczyk, Am Wilhelmsbühl 34, 97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen
z.Hd. Herrn Oberbürgermeister
Kaiserstraße 13/ 15
97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen						
N	12. JUNI 2015					
1	2	3	4	6	S	
ZWV	zB	zK	R	Uml	zA	
R-Termin: AL 12.6.15				Gesehen:		
Termin: AL 12.6.15						

Kop. an
3 u. 6
el. StB
12.1

Eingangsstempel
15. JUNI 2015
Hee
Stadtbauamt

Kitzingen, den 10. Juni 2015
Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Wilhelmsbühl"
Ast.: Udo Jakubczyk, Am Wilhelmsbühl 34, 97318 Kitzingen

15.06.15
61
63
WU AL-Bozpt.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

nach erfolgter Ortseinsicht am 25. Juni 2014, 18:00 Uhr, zu der alle Mitglieder des Stadtrates eingeladen wurden, stelle ich nunmehr folgende

Anträge:

1.

Im Rahmen eines von mir zu entwickelnden Vorhaben- und Erschließungsplans soll ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Kitzingen geschlossen werden. Das bestehende Wohnbau-Baugebiet „Am Wilhelmsbühl“ (B-Plan Nr.) soll nach Westen hin auf die Flur- Nrn.:

- 1735;
- 1718;
- 1715;
- 1714;
- 1712/1;
- 1710;

erweitert werden.

2.

Die Stadt Kitzingen erklärt sich grundsätzlich bereit, für den derzeitigen Außenbereich (die in Ziffer 1 genannten Grundstücke) Planungsrecht zu schaffen und hierbei den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

3.

Ich, als Projektträger, verpflichte mich vorbehaltlich der positiven Verbescheidung der Ziff. 2, einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Kitzingen zu schließen, der die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. enthält. Die Planung, die ich als Vorhabenträger zu erbringen habe, werde ich vorbereiten lassen. Sie soll umfassen:

- Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht
- Fertigung der im Rahmen der Bauleitplanung zu erstellenden Gutachten
- Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Zuarbeit von Planungsinhalten an die Stadt in Vorbereitung zur Erstellung von Sitzungsvorlagen für den Stadtrat
- Zurverfügungstellung eventueller Ausgleichflächen

4.

Zur Sicherung aller aus dem künftig zu schließenden städtebaulichen Vertrag wird hinsichtlich der Erschließungsanlagen eine entsprechende Sicherheitsleistung (Bürgschaft) vorgelegt werden.

Begründung:

I.

Die Stadt Kitzingen hatte im Jahr 1995 im Rahmen des „einheimischen Modells“ eine Vorentwurfsplanung vorgestellt, die die vorgenannten Grundstücke einbezog. Das Stadtbauamt Kitzingen (SG 61 Stadtplanung) hat hierzu einen Entwurf vom 22.8.1994 vorgelegt. Das Verfahren ist nicht mehr fortgeführt worden.

Die Stadt Kitzingen hat mit einstimmigen Beschluss im Oktober 1999 folgendes festgelegt:

"Die Stadt Kitzingen weist nur noch neue Baugebiete aus, wenn alle Eigentümer bereit sind, ihre Grundstücke an die Stadt zu verkaufen. Die Bodenwertfestlegung erfolgt im Einzelfall durch den Stadtrat auf der Grundlage eines Gutachtens."

Dieser Grundsatzbeschluss gilt jedoch nicht für Planungsverfahren, die ein Investor entwickelt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelegt und mit der Stadt einen Durchführungsvertrag geschlossen hat.

Dies hatte seine Begründung darin, dass der Investor das Risiko der Erschließung trägt und einzelne Grundstückseigentümer ihre Grundstücke nach erfolgter Erschließung nicht bebauen.

Für Baugebiete, die durch einen privaten Investor und nicht durch die Stadt entwickelt worden sind, sollte das so genannte Einheimischenmodell nicht angewendet werden.

Über einen Vorhaben- und Erschließungsplan sind beispielsweise entwickelt worden:

- Bebauungsplan Nr. 77, Kaltensondheimerstraße
- Bebauungsplan "Hammerstielweg": Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27. 11. 1997 den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung gebilligt.
- Mühlenpark: Auch beim so genannten Mühlenpark, wollte der Investor südlich-westlich der Gollermühle eine Fläche von 16 Einzelparzellen mit Einzelhäusern bebauen. Auch in diesem Fall wäre das Einheimischenmodell nicht zur Anwendung gekommen.

Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am 21. Mai 2015 eine Änderung eine der Beschlusslage herbeigeführt. Für Flächen im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauG kann künftig generell auch eine Entwicklung durch (private) Dritte erfolgen. Abweichend hiervon ist im Einzelfall eine Flächenentwicklung durch Private im Außenbereich gemäß § 35 BauGB möglich.

Hier soll jedoch der bestehende Flächennutzungsplan, wie früher vom Stadtrat auch vorgesehen, geändert werden. Es soll im parallelen Verfahren ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen ist im Jahr 2007 überarbeitet worden. Hierbei sind die landwirtschaftlichen Flächen aus der Bebauung (WA) herausgenommen und von der Stadt Kitzingen nicht mehr weiterverfolgt worden.

Nachdem ein Baubewerber auf Flur Nummer 1710 eine Bauabsicht äußerte, stellte er bei der Stadt Kitzingen Antrag auf Erlass eines Vorbescheides. Der Vorbescheid umfasst die Bebaubarkeit östlich einer fiktiven Linie zwischen den Gebäuden, die auf Flur Nummer 1709 und 1712 errichtet sind.

Die Bebaubarkeit auf dem Grundstück Flur Nummer 1710 ist jedoch von der Erschließung dieses Grundstücks im östlichen Bereich abhängig.

II.

Lage:

Bei den zu erschließenden Grundstücken handelt es sich um eine hervorragende Lage mit Sichtbeziehungen zum Schwanberg und zur Bergkirche in Hohenfeld.

Die Baugebiete „Am Wilhelmsbühl“ und „Stangenbrunnenweg“ haben eine hohe Wohnqualität.

Infrastruktureinrichtungen:

- Schulen, Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätze sind vorhanden;
- ein Laden zur täglichen Versorgung ist fußläufig vorhanden;
- sämtliche Erschließungsanlagen sind bis zu den Grundstücken Flurnummer 1740/7 u. a. ausgeführt.

Nachfrage:

Aufgrund der derzeitig historisch niedrigen Zinsen besteht eine besondere Nachfrage nach Wohnbauflächen, um Eigentum zu schaffen. Die Eigentümer selbst beabsichtigen in dem neu zu errichtenden Baugebiet Baugrundstücke zu erwerben. Erste Gespräche im Rahmen einer künftigen Vermarktung haben zu einer positiven Resonanz geführt.

Durch die Entwicklung der Konversionsgebiete Innopark und ConneKT ist ein weiterer Zuzug nach Kitzingen zu erwarten.

III.

Ich, als Investor, bitte den Stadtrat um eine entsprechende Vorklärung der Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes und der künftigen Ausweisung eines Wohnbaugebietes (WA).

Die Vorgespräche mit den Grundstückseigentümern und den eventuell künftig zu beauftragenden Büros, die Planungsleistungen erbringen sollen, sind geführt.

Mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Kitzingen) ist abgeklärt worden, ob generell eine Bebaubarkeit des Plangebietes ausscheidet. Dies ist verneint worden. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange werde eine Einzelprüfung der Umweltbelange vorgenommen. Eine schriftliche Erklärung hierzu wird noch erfolgen, nachdem der Sachbearbeiter beim Landratsamt Kitzingen aus dem Urlaub zurückgekehrt ist.

Die Ortseinsicht am 25. Juni 2014 hat gezeigt, dass eine Erschließung über die Johann-Adam-Kleinschroth-Str. ausscheidet. Eine Erschließung ist aus topographischen, wirtschaftlichen und aufgrund fehlender Zustimmung einer Grundstückseigentümerin nicht möglich.

Die Realisierung des Bauvorhabens soll zügig nach Erlass des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Kitzingen erfolgen. Die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Anschluss an die Beschlussfassung des Stadtrates erfolgen.

Nach Erbringung der Planungsleistungen soll der Entwurf des städtebaulichen Vertrages im Stadtrat vorgestellt und zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Auf die vorgelegte Ausarbeitung für alle Mitglieder des Stadtrates **"DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN"** vom 10. Juni 2015 darf ich verweisen. Soweit eine frühere vorgelegt worden ist, ist die überarbeitete Ausfertigung vom 10. Juni 2015 maßgeblich.

Ich bitte mich über die Stadtratsentscheidung möglichst umgehend zu unterrichten.

Nachdem keine weitere Zeit mehr verstreichen kann, bitte ich um unverzügliche Aufnahme in die Tagesordnung des Stadtrates noch vor der Sommerpause 2015.

Für eine wohlwollende Behandlung meines Antrages bedanke ich mich schon im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



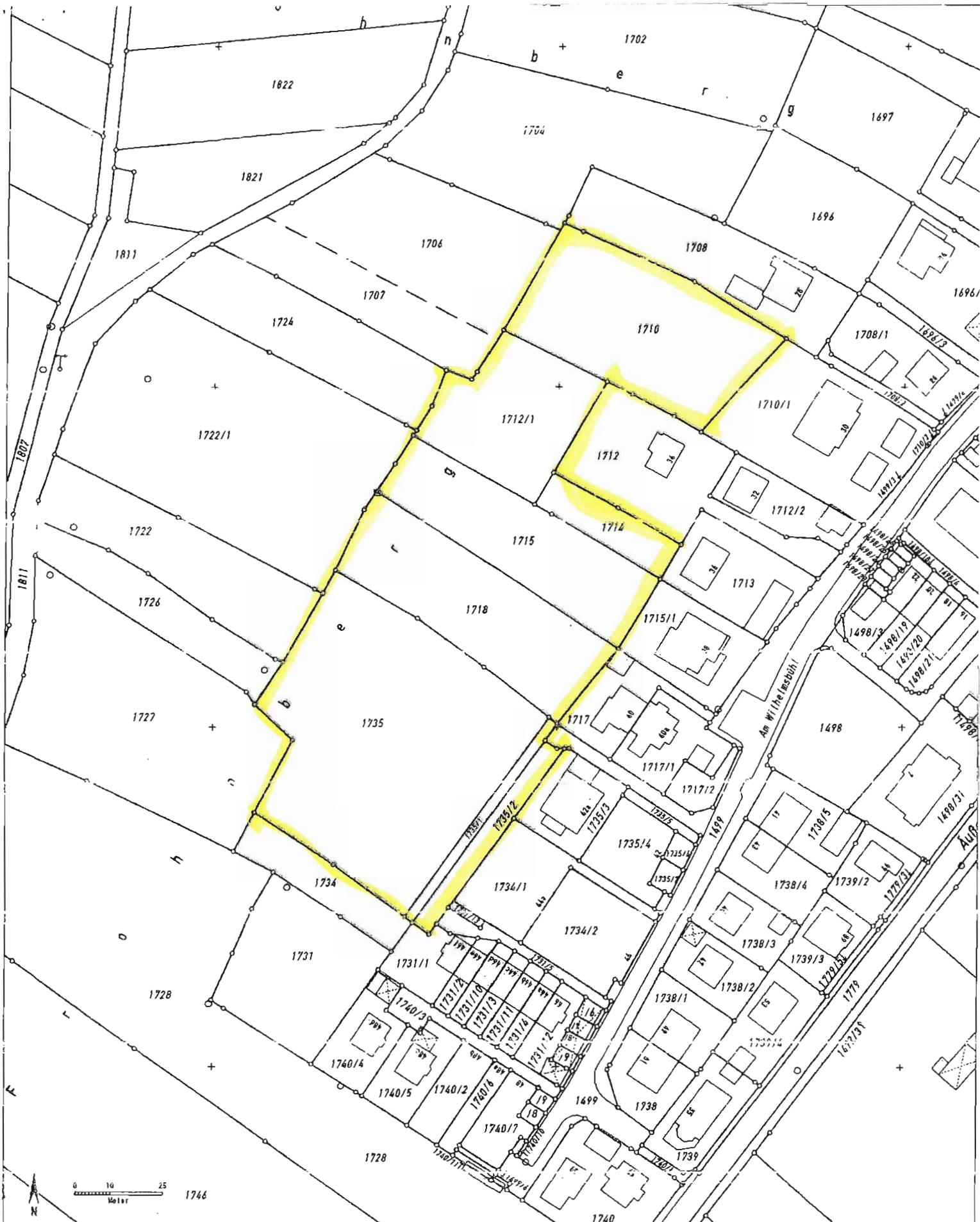
Udo Jacobczyk

Anlage:

- Plan der Naturschutzbehörde Landratsamt Kitzingen (Anlage 1)
- Auszug aus Plan der Stadt Kitzingen (Stadtbauamt SG 61, Stadtplanung, 22.8.1994 (Anlage 2)
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Anlage 3)
- Schreiben röschert ingenieurbauvom 8.6.2015 (Anlage 4)
- Bebauungs- und Erschließungskonzept, Variante 1 (Anlage 5)
- Bebauungs- und Erschließungskonzept, Variante 2 (Anlage 6)
- „Der vorhabenbezogene Bebauungsplan - Am Wilhelmsbühl“ (Anlage 7)



Plan Naturschutzbehörde
Landkreis Kitzingen



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Kitzingen

Vermessungsamt Würzburg, 04.02.2014

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßnahme nur bedingt geeignet: insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

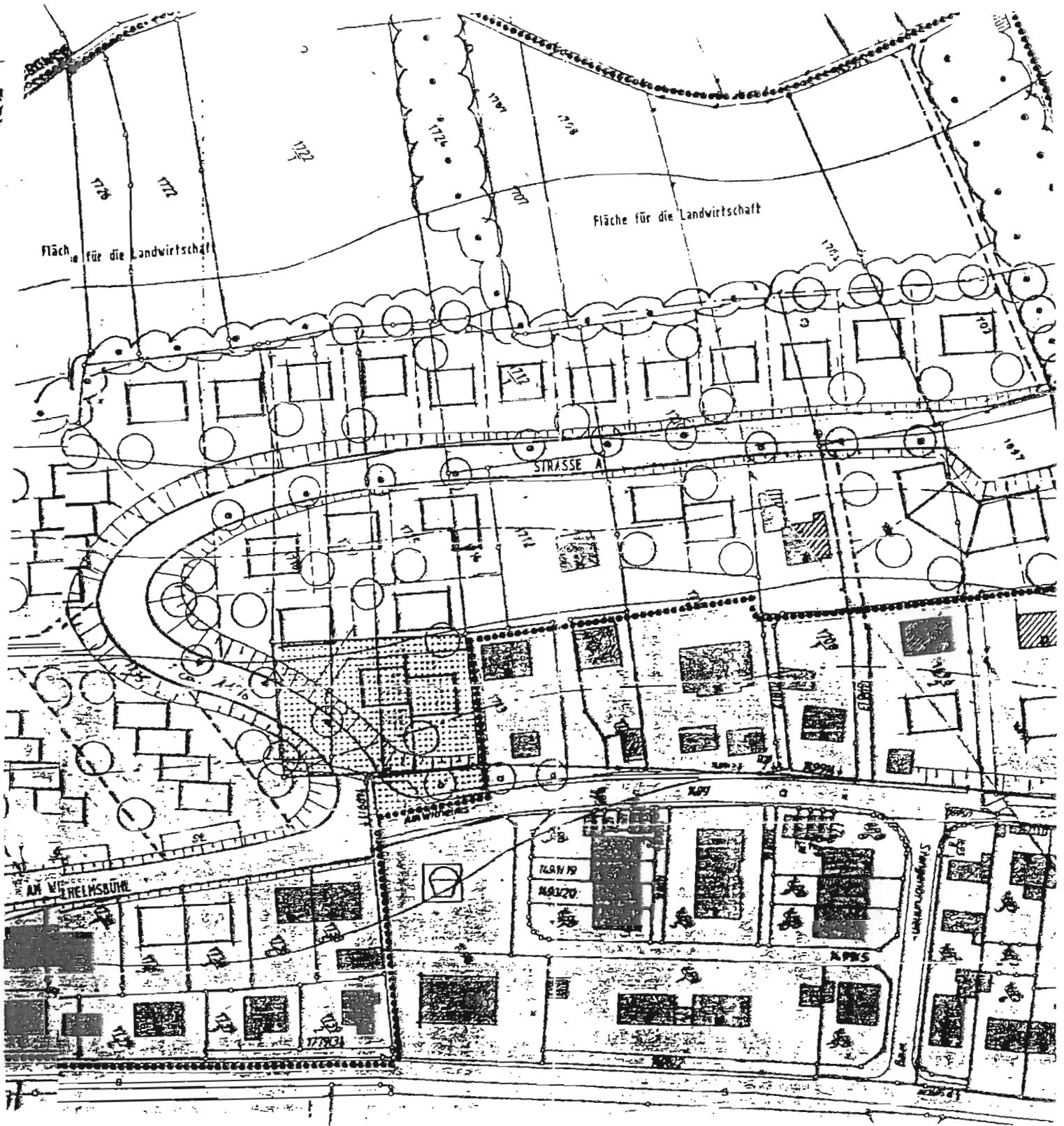
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein,

die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Dr. T. P. ...





straßenbau
wasser und kanal
geoinformationssysteme
sige-koordination
bauleitplanung



röschert
ingenieurbau

röschert ingenieurbau Moltkestraße 7 97082 Würzburg

Udo Jakubczyk
Am Wilhelmsbühl 34

97318 Kitzingen

Würzburg
08.06.2015
Anlagen:
-
Verteiler:
-
- Projektakte

BG Wilhelmsbühl Kitzingen; Machbarkeitseinschätzung Schallschutz

Sehr geehrter Herr Jakubczyk,

bezugnehmend auf Ihr Telefonat vom 03.06.2015 haben Sie uns um eine
Einschätzung der Schallimmissionen aus dem talseitigen Gewerbegebiet auf
das geplante Baugebiet gebeten.

Aufgrund des größeren Abstandes zu den Betrieben ist mit keinen höheren
Lärmwerten als zu der bereits vorhandenen Bebauung zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Dietmar Rohmfeld
Leiter Ingenieurbau
Zertifizierter Kanal-Sanierungsberater

Qualitätsmanagement
gemäß
DIN EN ISO 9001:2000

I-ERSCHLISSUNG
14029I
SV
150608 ro





Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

„Am Wilhelmsbühl“

Einführung

Die Entwicklung des Baugebietes "Am Wilhelmsbühl" ist im Jahr 1995 im Rahmen des „Einheimischen Modells“ angegangen worden. Es wurde von der Stadtplanung (SG 61) ein Entwurf mit dem Datum 22.8.1994 vorgelegt. Dieses Verfahren ist nicht mehr fortgeführt worden.

Zum „Einheimischen Modell“ möchte ich auf den Beschluss des Stadtrates zum Mühlenpark hinweisen, der im Internet veröffentlicht ist. Dort ist folgende Regelung getroffen worden:

„b) Mit Stadtratsbeschluss vom 17.11.1994 wurde festgelegt, dass das sogenannte Einheimischenmodell anzuwenden ist. Das heißt dass nur solche Wohnbauflächen entwickelt werden, die im Eigentum der Stadt Kitzingen stehen. Daher muss der Stadtrat eine Ausnahme von diesem Beschluss fassen, um die Entwicklung und Vermarktung des Wohngebietes durch die Vorhabenträgerin möglich zu machen.“

Die Stadt Kitzingen hat sich in der Vergangenheit immer darüber beklagt, dass in den umliegenden Gemeinden wie beispielsweise Rödelsee, Mainbernheim, Buchbrunn und Iphofen Bauplätze ausgewiesen werden und diese innerhalb einer kurzen Frist bebaut sind. Es wurde die Abwanderung von Bauwilligen aus der Stadt Kitzingen beklagt.

Der Stadtrat von Kitzingen hat hierzu den früheren Stadtratsbeschluss vom 2. Dezember 1999 auf seiner Sitzung am 21. Mai 2015 abgeändert. Für Flächen im unbepflanzten Innenbereich gem. § 34 BauGB kann künftig generell auch eine Entwicklung durch (private) Dritte erfolgen. Abweichend hiervon ist im Einzelfall eine Flächenentwicklung durch private im Außenbereich gemäß § 35 möglich.

Im Rahmen der Entwicklung von Außenbereichsflächen hat der Vorhabensträger seine grundsätzliche finanzielle und technische Leistungsfähigkeit zur vollständigen Planung und



Realisierung der notwendigen Erschließungsanlagen vor Beginn des Projekts gegenüber der Stadt Kitzingen nachzuweisen (z.B. durch Bankbürgschaft).

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung der Fläche ist städtebaulich sinnvoll. Die Stadt hat schon 1994 in einem wesentlich größeren Umfange diese Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausweisen wollen. Die Ausweisung wurde jedoch zurückgestellt, weil zum damaligen Zeitpunkt mit den Baugebieten " Hammerstiel" und "Buddental" ausreichende Flächen für Bauwillige zur Verfügung standen. In den vorgenannten Baugebieten sind jedoch nur noch wenige Baugrundstücke unbebaut.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Am Wilhelmsbühl“ könnten neue interessante Angebote gemacht werden. Im Rahmen der Vorbereitung der Entwicklung des künftigen Baugebietes haben sich schon mehrere Interessenten gemeldet.

Flächennutzungsplan

Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen stellt das Gebiet als Außenbereich dar und enthält folgende Festsetzung:

"Flächen für die Landwirtschaft in Hanglagen des Mains und seiner Nebentäler. Von der Bebauung freizuhalten. Erstaufforstung ist nicht zulässig. "

Die Stadt Kitzingen hat die Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Stadt nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Hierzu kann die Stadt Kitzingen städtebauliche Verträge schließen. Im Rahmen eines solchen städtebaulichen Vertrages kann die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten erfolgen (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die Stadt Kitzingen kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt Kitzingen abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (§ 12 Abs. 1 BauGB).

DAS AUFSTELLUNGSVERFAHREN

VERFAHRENSCHRITTE: „NORMALES“ VERFAHREN GEM. § 12 BAUGB

- 1 INFORMELLE VORBERATUNG UND KOORDINIERUNG VON STELLUNGNAHMEN VERSCHIEDENER DIENSTSTELLEN UND BEHÖRDEN DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT (GRUNDSATZABSTIMMUNG)**
- 2 ANTRAG AUF EINLEITUNG DES BAULEITPLANVERFAHRENS DURCH DEN VORHABENTRÄGER (§ 12 Abs.2 BAUGB) INKLUSIVE NACHWEIS DER FACHLICHEN QUALIFIKATION**
- 3 ERMITTLUNG ALLER FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG ERFORDERLICHEN BELANGE**
- 4 FERTIGSTELLUNG DER UNTERLAGEN FÜR DEN EINLEITUNGSBESCHLUSS**
- 5 EINLEITUNGSBESCHLUSS DURCH DEN PLANUNGSAUSSCHUSS (§ 12 Abs. 2 BAUGB)**
- 6 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 Abs.1 BAUGB)**
- 7 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 Abs. 1 BAUGB), D.H. VORANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DIENSTSTELLEN DER STADT KITZINGEN UND GGF. NACHBARGEMEINDEN**
- 8 FERTIGSTELLUNG DER UNTERLAGEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG INKL. DES UMWELTBERICHTES UND VORBEREITUNG DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGS**
- 9 AUSLEGUNGSBESCHLUSS DURCH DEN STADTRAT (§ 3 Abs.2 BAUGB)**
- 10 BENACHRICHTIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 SATZ 3 BAUGB)**
- 11 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs.2 BAUGB); BEI NACHFOLGENDEN ÄNDERUNGEN GGF. ERNEUTE AUSLEGUNG**

12 ABSCHLUSS DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES (§ 12 ABS. 1 BAUGB)

13 BESCHLUSS ÜBER EINGEGANGENE ANREGUNGEN UND SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN RAT (§ 10 BAUGB)

14 GGF. GENEHMIGUNG DURCH DIE REGIERUNG VON UFR.,

15 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

16 ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES (§ 10 ABS.3 BAUGB)

Aufstellung eines Bauleitplans

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes sind insbesondere zu berücksichtigen:

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung oder die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner von Strukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an der Kosten sparenden Bauern sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Weiterhin sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse um die Sicherheit der Wunde- und Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

In die Abwägung sind auch die Belange des Umweltschutzes einzubeziehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kitzingen hat in einer Besprechung am 10. Januar 2014 erklärt, es erkenne keine unüberwindbaren Hürden, die der Ausweisung der Grundstücke als allgemeines Wohngebiet entgegenstünden. Voraussetzung sei jedoch, dass die Stadt die zwingend den bestehenden Flächennutzungsplan ändere und eine Wohnbebauung zulasse.

Ein Planungsbüro, das dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan erstelle, habe die Umweltbelange in die Betrachtung mit einzubeziehen. Anhand der angefertigten Planunterlagen werde eine Einzelprüfung vorgenommen.

Die vorhandenen Baugebiete "Am Wilhelmsbühl" und "Stangenbrunnenweg" haben eine hohe Wohnqualität. Diese Baugebiete liegen näher an dem im Osten gelegenen Gewerbegebiet (längs der äußeren Sorgfalt der Straße). Das künftige Wohngebiet grenzt unmittelbar an ein Wohngebiet an, sodass die Belange für den vorsorgenden Immissionsschutz für die zu planende

Baugebietsfläche berücksichtigt werden können (siehe Schreiben röschert ingenieurbau vom 8.6.2015).

Lage

Bei den zu erschließenden Grundstücken handelt es sich um eine hervorragende Lage mit Sichtbeziehungen zum Schwanberg und zur Bergkirche in Hohenfeld.

Die vorhandenen Baugebiete "Am Wilhelmsbühl" und "Stangenbrunnenweg" verfügen über eine hohe Wohnqualität.

Infrastruktureinrichtungen

- Schulen, Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätze sind vorhanden;
- ein Laden zur täglichen Versorgung ist fußläufig erreichbar;
- sämtliche Erschließungsanlagen sind bis zu den Grundstücken Flur Nr. 1740/7 u.a. ausgeführt.

Städtebauliches Konzept

Es ist Ziel der Planung, innerhalb des Plangebietes die im Umfeld des Vorhabengebietes bestehende offene Baustruktur mit Einfamilienwohnhäusern fortzuführen. Die geplante Bebauung ist daher in eingeschossiger, offener Bauweise auch in Form eines Doppelhauses sowie mit Reihenhausgruppen vorgesehen.

Straßenseitige Erschließung

Nachdem Einwendungen von Anliegern "Am Wilhelmsbühl" und "Stangenbrunnenweg" bei der Stadt eingegangen sind, ist auf die Erschließungsstraßen vor Ort hinzuweisen.

(Siehe Lageplan 1)

Das Grundstück Flur Nr. 1735/3 wird von Osten nach Westen hin über eine Stichstraße mit einem Längsgefälle erschlossen, das der künftigen Erschließungsstraße entsprechen wird.

Auch die Erschließungsstraße Flur Nummer 1731/5 für die Reihenhäuser Flur Nrn. 1731/1 bis 1731/12 hat das gleiche Längsgefälle.

Die Grundstücke Flur Nummer 1740/4 bis 1740/7 sind über die Straße 1740/3 mit einem Längsgefälle erschlossen, das der künftigen Erschließungsstraße entspricht.

Außerdem wird im Rahmen der Ortseinsicht der Mitglieder des Stadtrates geprüft werden können, welche Alternativen bezüglich der straßenseitigen Erschließung von der Johann-Adam Kleinschroth-Straße möglich sind.

Die Straßenbreite wird sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Stand 15. Dezember 2008) richten. Bei der Bemessung der Fahrbahnen werden folgende Grundsätze verfolgt:

- Fahrbahnen im Mischprinzip werden bei den geringen Verkehrsstärken und bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h als zweistreifige befahrbare Richtungsfahrbahnen mit einer Breite von 5 m bis maximal 6 m vergleichbar mit dem Baugebiet Hammerstiel ausgebaut werden.
- Bei Straßen mit Kfzverkehrsstärken unter 400 Kfz/h wird der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt. Der Flächenbedarf für Müllfahrzeuge wird nach RAST 06, Bild 57, mit den dort gegebenen Maßen für den Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug vorgenommen werden.
- Die Flächen für den ruhenden Verkehr werde als Garagen oder Stellplätze auf den Grundstücksflächen jeweils im Anschluss an die seitliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen geplant.

Aufgrund der geringen Anzahl von bis zu 25 zusätzlichen Einfamilienhäusern ist von einer insgesamt verträglichen Zunahme des Verkehrs auf der Straße "Am Wilhelmshühl" auszugehen.

Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser aus der geplanten Wohnbebauung soll in den vorhandenen Abwasserkanal in der Straße "Am Wilhelmshühl" eingeleitet werden. Nach Angaben des Stadtbauamtes der Stadt Kitzingen ist der vorhandene Kanal ausreichend, um eine geordnete Ableitung sicherzustellen.

Die auf Flur Nr. 1735/2 vorhandene Rigole wird, da auf den Wohnbaugrundstücken die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt, überflüssig.

Mit der Stadt Kitzingen wird ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen sein.

Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Prüfung der Belange des Umweltschutzes wird es eine hinreichende Berücksichtigung von Emissionen, die von gewerblichen Flächen oder Anlagen ausgehen und von Immissionen, die auf schutzwürdige und schutzbedürftigen Nutzungen einwirken, geben. Hierbei wird die TA-Lärm zugrundegelegt.

Nach DIN 1805 werden die Vorschriften für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Zum Nachzeitraum werden die Orientierungswerte von 45 dB (A) angenommen.

Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionspegel werden die Gutachter zwei Kfz/je Wohneinheit und je fünf Kfz-Fahrten/Tag zugrundelegen.

Anwohnerbeteiligung

Im Vorfeld wird eine Beteiligung der betroffenen Anwohner erfolgen und deren Anregungen ins Verfahren eingebracht und mit Offenlage entsprechend bewertet.

Kitzingen, den 10. Juni 2015

Udo Jakubczyk

Anlagen:

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1 : 2500
- Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1 : 1000
- Auszug aus Kartenwerk im Maßstab 1 : 1000 mit den Grundstücken, die in die Bebauung einbezogen werden sollen
- Bebauungsplan Nr. 71
- Entwurfsplanung Stadtbauamt Kitzingen Bl. 1 und 2, vom 22.8.1994
- erste Skizze einer möglichen Bebauung mit Erschließungsstraße
- Schreiben röschert ingenieurbau vom 8.6.2015