



|                      |            |
|----------------------|------------|
| <b>AMT:</b>          |            |
| <b>Sachgebiet:</b>   | 6          |
| <b>Vorlagen.Nr.:</b> | 2015/158   |
| <b>Datum:</b>        | 02.07.2015 |

Sitzungsvorlage an den

|                               |            |                  |                  |
|-------------------------------|------------|------------------|------------------|
| Verwaltungs- und Bauausschuss | 09.07.2015 | nicht öffentlich | zur Vorberatung  |
| Verwaltungs- und Bauausschuss | 09.07.2015 | öffentlich       | zur Entscheidung |

|   |                 |   |
|---|-----------------|---|
| Kitzingen, 02.07.2015<br><br>.....<br>Amtsleitung | Mitzeichnungen: | Kitzingen, 02.07.2015<br><br>.....<br>Oberbürgermeister |
|---|-----------------|---|

|             |                                    |                        |
|-------------|------------------------------------|------------------------|
| Bearbeiter: | Oliver Graumann                    | Zimmer: 15             |
| E-Mail:     | oliver.graumann@stadt-kitzingen.de | Telefon: 09321/20-6000 |
| Maßnahme:   |                                    |                        |

Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Wilhelmsbühl", Kitzingen;  
hier: Antrag von Herrn Jakubcyk auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Kitzingen

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss stimmt über den Antrag des Herrn Jakubcyk vom 10. Juni 2015 wie folgt ab:
  - 2.1 Im Rahmen eines von Herrn Jakubcyk (Antragsteller) zu entwickelnden Vorhaben- und Erschließungsplans soll ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Kitzingen geschlossen werden. Das bestehende Wohnbau-Baugebiet „Am Wilhelmsbühl“ (B-Plan Nr. 71) soll nach Westen hin auf die Flur-Nrn.:
    - 1735
    - 1718
    - 1715
    - 1714
    - 1712/1
    - 1710
 erweitert werden.
  - 2.2 Die Stadt Kitzingen erklärt sich grundsätzlich bereit, für den derzeitigen Außenbereich (die in Ziffer 2.1 genannten Grundstücke) Planungsrecht zu schaffen und hierbei den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

2.3 Herr Jakubcyk, als Projektträger, verpflichtet sich vorbehaltlich der positiven Verbescheidung der Ziff. 2.2, einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Kitzingen zu schließen, der die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 enthält. Die Planung, die Herr Jakubcyk als Vorhabenträger zu erbringen hat, wird er 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 Ausgleichsflächen

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

## **Sachvortrag:**

### **1. Ausgangslage**

- a) Herr Udo Jakubcyk stellte am 10. Juni 2015 (Eingang bei Stadt Kitzingen: 12.06.2015) einen Antrag auf Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans für die Erweiterung des Wohnbaugebiets „Am Wilhelmsbühl“.
- b) Am 25. Juni 2014 erfolgte bereits eine Ortseinsichtnahme, zu der alle Stadtratsmitglieder eingeladen waren.
- c) In der Folge hat sich der Stadtrat dazu entschlossen, seinen Beschluss vom 02.12.1999 zur Bodenpolitik zu ändern. Eine Vorberatung erfolgte zunächst (nichtöffentlich) im Stadtentwicklungsbeirat am 04.02.2015. Anschließend wurde die Beschlussfassung des Stadtrats in der öffentlichen Sitzung am 28.04.2015 zurückgestellt. In der Sitzung am 21.05.2015 erfolgte jeweils mehrheitlich die Änderung des o.g. Beschlusses (siehe Sitzungsvorlage 2014/315/1, hier zum vorliegenden Fall: Beschlusspunkt 2 c).

Zur Begründung des Antrags von Herrn Jakubcyk wird auf die Anlage verwiesen.

### **2. Stellungnahmen von Fachbehörden**

Zum geplanten Vorhaben des Antragstellers hat dieser nach Kenntnis der Verwaltung bislang nur die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kitzingen vorab um eine fachliche Stellungnahme gebeten.

In ihrem Antwortschreiben vom 19.06.2015 (s. Anlage 2) weist die Behörde zunächst darauf hin, dass konkrete fachliche Aussagen erst in Rahmen eines förmlichen Verfahrens getätigt werden können.

Aus fachlicher Sicht dürften der Planung nach bisheriger Kenntnis keine unüberwindbaren Hürden im Wege stehen. Da es sich einerseits aber um eine naturschutzfachlich interessante und wertvolle Fläche handelt, wird eine enge Abstimmung mit der Fachbehörde empfohlen. Zum anderen ist auf Grund gesetzlicher Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Fläche (saP) sowie die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich.

Schließlich muss der zu erwartende Eingriff in bisher unbebaute Flächen angemessen ausgeglichen werden.

### **3. Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag**

Der Verwaltungs- und Bauausschuss soll über den o.g. Antrag entscheiden. Der Antragsteller begehrt die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung eines Wohnbaugebietes (im Außenbereich) im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen.

Gemäß des am 21.05.2015 vom Stadtrat geänderten Beschlusses zur Bodenpolitik kann dem Antrag zunächst nicht zugestimmt werden, da die von Herrn Jakubcyk zur Entwicklung als Wohnbauland vorgetragenen Grundstücke sich nicht zu 100 v.H. im Eigentum der Stadt Kitzingen befinden und zudem überwiegend im Außenbereich (gem. § 35 BauGB) liegen. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen steht hier einer Entwicklung als Bauland entgegen; seine Darstellungen sind für die Gemeinde verbindlich.

Im Übrigen besteht gem. § 1 Abs. 3 BauGB auch kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen, dies kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Jedoch kann der Stadtrat (s. Beschluss vom 21.05.2015) in Ausnahmefällen eine

Einzelfallregelung gemäß den Maßgaben unter Ziff. 3 des Sachvortrags zur Vorlage 2014/315/1 herbeiführen. Hierzu wurde eine zweistufige Vorgehensweise festgelegt.

Aus dem vorliegenden Antrag von Herrn Jakubcyk ist jedoch nicht zu erkennen, dass bereits die Stufe 1 der Maßgaben für die künftige Entwicklung von Außenbereichsflächen durch Private erfüllt wird (insbesondere Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Antragstellers).

Auch wesentliche Punkte zur Stufe 2, wie der Nachweis des tatsächlichen Bedarfs zur Ausweisung neuen Wohnbaulands (am vorgesehen Bereich) wurde noch nicht erbracht. Des Weiteren hat der Antragsteller noch keine Aussage dazu getroffen, ob eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung von weiterem Bauland bei noch vorhandenem genehmigtem Potenzial von rd. 25 ha Aussicht auf Erfolg hat.

Diese und weitere notwendige Voraussetzungen stehen in Abhängigkeit zu dem konkreten Projekt und wurden dem Antragsteller zuvor bereits mitgeteilt bzw. sind ihm aus den vorausgegangenen Stadtratssitzungen bekannt.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Empfehlung ausgesprochen, dem Antrag derzeit nicht zuzustimmen, bis grundlegende Voraussetzungen seitens des Antragstellers geklärt sind und dem Stadtrat vorgelegt werden.

#### Anmerkung:

Der Antragsteller spricht in seinem Antrag unter Ziff. 1 und 3 von einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“, strebt dazu jedoch einen sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan an. Sollte diese Möglichkeit nach § 12 BauGB in Erwägung gezogen werden, wird dies ein Verfahren zur Ausweisung einer eigenständigen neuen Wohnbaufläche. Der bestehende Bebauungsplan „Am Wilhelmsbühl“ kann allenfalls parallel in Teilen geändert werden, etwa dort, wo sein Geltungsbereich von neuen Erschließungsanlagen durchquert wird, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern.

Die offensichtlichen Unrichtigkeiten im Beschlussentwurf entstammen der wörtlichen Wiedergabe des Auftrages von Herrn Jakubcyk (Antragsteller).

#### **Anlagen:**

- 1 - Antrag Jakubcyk
- 2 - Stellungnahme untere Naturschutzbehörde