

IV. Entwicklungspotenziale

Etwashausen zeichnet sich durch eine äußerst attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Kitzinger Zentrum aus. So hat sich in diesem Stadtteil eine große Bandbreite unterschiedlichster Wohnformen von Einfamilien- und Doppelhaus bis hin zum Geschosswohnungsbau entwickelt. Zuletzt hat auch die Schließung der alten Mainbrücke im Jahr 2011 zu einer deutlichen Entzerrung der verkehrlichen Situation im Altort beigetragen, womit gleichzeitig die Wohnqualität gesteigert werden konnte. Die Anbindung an die Innenstadt wurde vor allem für den nichtmotorisierten Verkehr wesentlich verbessert.

Eine Veränderung deutet sich aber immer mehr bei der städtebaulichen Situation in den Randbereichen an, wo bislang der Gartenbau dominiert. Die allmähliche Aufgabe einzelner Betriebe führt zu brachliegenden Flächen welche die inhomogene Situation noch verstärken.

Aus der dargestellten Bestandsanalyse und den rechtlichen Rahmenbedingungen zur Genehmigung künftiger Vorhaben in Etwashausen lassen sich Entwicklungspotenziale aufzeigen, die im Folgenden dargestellt werden.

Die künftige bauliche Weiterentwicklung erfolgt unter drei Prämissen:

- 1. Mögliche Baulandpotenziale im Sinne der Stadtentwicklung nutzen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung),**
- 2. Verkehrsräume aufwerten,**
- 3. Grünräume erlebbar machen.**

1. Potentielle Wohnbauflächen

Auf Grund seiner zentrumsnahen Lage ist der Stadtteil Etwashausen ein hervorragender Wohnstandort der stadtentwicklungsplanerischen Zielen einer Innentwicklung mit kurzen Wegen gerecht wird. Demgegenüber stehen die rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere die Tatsache, dass sich der zentrale Bereich im Überschwemmungsgebiet befindet.

Wie der Plan 2 (Baulandpotenziale, siehe Anlage) verdeutlicht, befinden sich in Etwashausen zahlreiche Flächen im besiedelten Bereich, die zunächst als potenzielle Baulücken angesehen werden können. Diese im Plan grün eingefärbten Flächen befinden sich nahezu ausschließlich in privatem Eigentum (ein Anspruch auf vollständige Erfassung dieser Flächen besteht hier nicht).

In zahlreichen Fällen sind diese innerörtlichen Baulücken auch so ausgeprägt, dass nicht nur eine Bebauung unmittelbar nahe einer Straße erfolgen kann, sondern einerseits durch gewachsene Strukturen und andererseits zurückliegende Genehmigungen – mehrfach auch in rechtswidriger Weise – „eine zweite Baureihe“ eröffnet wurde. Dies trifft vor allem für den mittleren Abschnitt der Flugplatzstraße und eine kleine Teilfläche südöstlich der Mainbernheimer Straße zu. Hier kann zukünftig – bei konkreter Einzelfallprüfung – ein Einfügen eines Vorhabens unter den Maßgaben des § 34 BauGB nur dann möglich sein, wenn das Vorhaben insbesondere keine Zersiedlungsansätze auslöst und sich auch nicht im Außenbereich befindet.

Einer intensiveren Betrachtung bedarf an dieser Stelle auch der große und bislang unbebaute Bereich zwischen der Gartenstraße und dem Hirtengraben. Auf den ersten Blick erscheint dieser zwar als eine

Maßnahme S 2 – Ortsrand abrunden

Eine genauere Betrachtung der vorhandenen Siedlungsflächen im Rahmen der Bestandsanalyse hat ergeben, dass sich vor allem der östliche Ortsrand von Etwashausen in inhomogener Weise darstellt. Baulücken sowie Vor- und Rücksprünge in der Bebauung sind dort vielfach prägend.

Sofern sich diese Baulücken dem unbeplanten Innenbereich zuordnen lassen, sind diese zu schließen. Maßgeblich sind dabei die Vorschriften des Baugesetzbuches. Eine Bebauung „in zweiter Reihe“ ist nur dann möglich, wenn damit keine bauliche Erweiterung in den Außenbereich hinein erfolgt.



Abbildung 7: Gemüseanbauflächen zwischen Mainbernheimer Straße und Gartenstraße

Maßnahme S 3 – Potenzial der Bahnflächen nutzen

Im Norden von Etwashausen befindet sich der inzwischen aufgelassene Bahnhof der Strecke Kitzingen – Gerolzhofen – Schweinfurt. Seit Jahren ruht der Bahnverkehr auf der Strecke.

Derzeit ist noch offen, ob die Bahnanlagen in Zukunft wieder genutzt werden sollen. Aus Sicht der Verwaltung ist eine (Wieder-)Nutzung für regelmäßigen Bahnbetrieb insbesondere auf Grund der notwendigen Querung der ST 2271 kritisch zu hinterfragen. Um eine künftige Gleisanbindung der Harvey Barracks weiterhin zu ermöglichen, sollte könnte diese direkt von Osten über ST 2272 aus Richtung Gorßlangheim erfolgen.

Damit könnten die Bahnflächen an der Nordtangente für gewerbliche Nutzungen frei werden. Die Flächen liegen direkt an der Nordtangente sind damit sehr gut erschlossen und präsent.