



AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2016/213
Datum:	28.09.2016

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	04.10.2016	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 28.09.2016 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 28.09.2016 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 1.3
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000
Maßnahme:		

"Am Wilhelmsbühl" Kitzingen

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Kitzingen erklärt sich grundsätzlich bereit für die in derzeitigem Außenbereich befindlichen Flächen eine bauliche Entwicklung durch einen privaten Dritten (entsprechend Anlage 1) zu ermöglichen.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein entsprechendes Bauleitplanverfahren einzuleiten, um Planungsrecht zu schaffen.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Eine bauliche Entwicklung im Bereich „Am Wilhelmsbühl“ war bereits mehrfach Gegenstand von politischen Entscheidungen im Kitzinger Stadtrat. Demzufolge liegen den Stadträten inzwischen umfangreiche Unterlagen vor.

Zuletzt hat Herr Udo Jakubczyk am 10.Juni 2015 einen Antrag auf Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans für die Erweiterung des Wohngebietes „Am Wilhelmsbühl“ gestellt. Der Stadtrat lehnte dieses Vorgehen mehrheitlich ab.

2. Antrag und Machbarkeitsstudie

Mit dem Schreiben des Rechtsanwaltes Herrn Hugo Weiglein vom 22.September 2016 (Anlage 1) wird die bauliche Entwicklung entsprechend der vorgelegten Machbarkeitsstudie erneut beantragt. Vorhabenträger soll Herr Udo Jakubczyk sein. In Form einer Machbarkeitsstudie wird vom Büro röschert aus Würzburg die Veranlassung, Verkehrliche Erschließung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung dargestellt.

Das Büro röschert aus Würzburg kommt zu dem Fazit, dass die Erschließung des Plangebietes grundsätzlich möglich ist. Bis auf eine Ausnahme können die Parameter der RAST eingehalten werden.Weitere Ausführungen sind in der Machbarkeitsstudie dargestellt.

Das Büro arc.grün aus Kitzingen fügt der Machbarkeitsstudie ein Bebauungs- und Entwicklungskonzept bei. Ergänzend dazu gibt es eine Bestätigung durch die Raiffeisenbank Volkach-Wiesenheit eG über die Finanzierung (20.September 2016).

3. Stellungnahme der Verwaltung

3.1 räumliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt ca.1,8 km vom Stadtzentrum entfernt oberhalb des bestehenden Wohngebietes „Wilhelmsbühl“. Es handelt sich dabei um eine ca. 14.390 m² große Fläche in erhöhter Hanglage mit Südost-Ausrichtung.

Dieser gesamte Bereich wird direkt von der Staatsstraße 2270 („Äußere Sulzfelder Straße“) verkehrlich erschlossen. Daran grenzt östlich ein Gewerbe- und Industriegebiet an.

Das gesamte geplante Gebiet wird durch ein bestehendes Wohngebiet über eine einzige Zufahrt von der ST 2270 (Äußere Sulzfelder Straße) erschlossen. Dies bedeutet, dass sich der Ziel- und Quellverkehr konzentriert.

3.2 planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Für die geplante Entwicklungsfläche existiert kein Bebauungsplan, sie kann auch nicht als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB eingestuft werden. Sie liegt demnach im Außenbereich gem. § 35 BauGB und ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als „Flächen für Landwirtschaft in Hanglagen des Mains und seiner Nebentäler von Bebauung freizuhalten, Erstaufforstung nicht zulässig“ dargestellt.

In der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem hier in Rede stehenden Entwicklungsbereich befinden sich zwei Bebauungspläne (B-Plan Nr 71 „Am Wilhelmsbühl“ und B-Plan Nr.: 48 „Stangenbrunnenweg“). An der Grenze des heutigen Wohngebietes zum Außenbereich befinden sich die Flst. Nrn. 1735/1 und 1735/2 im städtischen Eigentum. Das Flurstück Nr. 1735/2 ist extra als Versickerungs- und Drainageflächen gegen Hangwasser zum Schutz der unterhalb liegenden Bauplätze angelegt worden.

3.3 Hinweise der Stadtverwaltung zur Machbarkeitsstudie

Eine abschließende und verbindliche Stellungnahme zur Machbarkeitsstudie ist auf Grund der bisher vom Antragsteller/Vorhabenträger vorgelegten Informationen nicht möglich. Planungsdetails sind nicht bekannt (Baugrundverhältnisse, Tiefenlage, Material, Verlegung in Stufengraben mit anderen Spartenträgern etc.). Dazu bedarf es weitergehende Informationen.

4. Beschluss Bodenpolitik und Bauleitplanverfahren

Um eine Entwicklung in diesem Bereich durch einen privaten Vorhabenträger auf den Weg zu bringen bedarf es zunächst eine positive Entscheidung des Stadtrates über eine Einzelfallregelung gemäß den Maßgaben unter Ziffer 3 des Sachvortrages zum Beschluss Nr. 2014/315/1 (siehe Anlage 2).

Bei positiver Entscheidung des Stadtrates ist ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Dieser Beschlussvorschlag stützt sich auf die Inhalte der Anlage 1 und wird durch die Stadtverwaltung vorgelegt.

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag und Machbarkeitsstudie

Anlage 2 - Beschluss Bodenpolitik mit Sachvortrag