



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2017/065
Datum:	21.03.2017

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	28.03.2017	öffentlich	zur Entscheidung
----------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 21.03.2017 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 21.03.2017 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Veronika Werthmann	Zimmer: 2.7
E-Mail:	veronika.werthmann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:		

Bebauungsplan Nr. 089 "Südlicher Hammerstiel",
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 089 „Südlicher Hammerstiel“ wird für den im zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich, in der Fassung vom 28.03.2017, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Nach wie vor besteht in der Stadt Kitzingen eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen im Ein- bzw. Zweifamilienhaussegment. Aufgrund der Marktlage und der Tatsache, dass die Stadt Kitzingen in den letzten Jahren ca. 120 ha Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen hat, ist davon auszugehen, dass auch künftig eine Nachfrage nach Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung besteht. Die Bauplätze des zuletzt ausgewiesenen Baugebiets „Buddental“ wurden vollständig veräußert, ebenso die neun Grundstücke der BauGmbH an der Böhmerwaldstraße. Auf die Verwertung der insbesondere in den Stadtteilen vorhandenen Flächenpotentiale hat die Stadtverwaltung keinen Einfluss. Sodass der Handlungsspielraum der Stadt Kitzingen aufgrund der gegenwärtigen Situation sehr gering ist. Um zu vermeiden, dass zunehmend neue Arbeitskräfte oder Bauwillige in das Umland abwandern ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes notwendig. Das Angebot von adäquatem Bauland ist ein wesentlicher Baustein um die Funktion der Stadt Kitzingen als Mittelzentrum zu stärken und auszubauen.

Mit dieser Beschlussvorlage soll die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes Nr. 089 „Südlicher Hammerstiel“ beschlossen und über den aktuellen Sachstand informiert werden.

2. Sachstand/Ausgangssituation

Bereits in der Sitzung des Stadtrats vom Februar 2013 hat die Stadtverwaltung den Erwerb von Flächen zur Erweiterung des Baugebietes Hammerstiel vorgeschlagen. Leider wurde dieser Vorschlag damals abgelehnt. Erst in der Sitzung des Stadtrats vom 12.04.2016 wurde dann die grundsätzliche Überplanung der Flächen südlich des Hammerstielwegs und der damit verbundene Grunderwerb beschlossen. Seitdem wurde durch das Sachgebiet Stadtplanung das Struktur- und Erschließungskonzept für die Flächen des Geltungsbereichs entwickelt und die für die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendigen Fachgutachten beauftragt. Das aktuelle Struktur- und Erschließungskonzept finden Sie in Anlage 2.

Die ausgewählten Flächen am südlichen Hammerstiel wurden auch im Zuge des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2006-2008 als Potentialfläche für Wohnen herausgearbeitet. Sie stellen eine der wenigen Erweiterungsflächen für die Stadt Kitzingen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhausbebauung dar, welche noch einen Bezug zur Kernstadt und zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen haben.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuem Bauland für Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung in integrierter Lage geschaffen werden. Durch die Nähe zur Innenstadt und zu Einrichtung der sozialen (Schulen, Kindergärten), verkehrlichen (Bahnhof, ÖPNV) sowie Versorgungsinfrastruktur (Lebensmittel- und Getränkemarkt) sollen kurze Wege erhalten werden.

Die Bebauung soll sich dabei weitestgehend am umliegenden Bestand mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung orientieren und sich damit harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Die Erschließung erfolgt über die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße. Die Flächen direkt südlich angrenzend an die Max-Fromm-Straße werden, obwohl sie sich z.T. in Privateigentum befinden, in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Erschließung dieser Flächen kann großteils über die vorhandene Max-Fromm-Straße erfolgen. Ziel ist es einen Gebietszusammenschluss und eine bauplanungsrechtlich eindeutige Beurteilungsgrundlage zu schaffen. Nach derzeitiger Planung entsteht im definierten Planungsumgriff ein Potential von 37 Bauplätzen. Davon befinden sich 27 auf städtischem Grund, ca. 10 Bauplätze auf

Privatgrund. Dies kann sich mit Fortschreibung der Planung auch noch ändern.

Entsprechend § 4 BauNVO sollen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

In den Geltungsbereich werden Teilflächen der Flurstücke 1630 und 1630/1 sowie die Flurstücke 1646, 1647, 1648, 1649, 1651, 1652, 1653, 1654, 1654/1, 1655, 1655/1, 1656, 1657, 1658, 1659, 1659/1 und 1659/2, alle Gemarkung Kitzingen, einbezogen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung kann sich ggf. je nach Planungsfortschritt noch ändern.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (41. Fassung, vom 05.12.2015) ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan nimmt die Darstellung auf und konkretisiert den Baugebietstyp als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Weiterhin sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ein amtlich kartiertes Biotop im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie direkt westlich angrenzend Flächen zur „Schaffung von durchgängigen Grünachsen aus standortangepassten Gehölz- und Biotopstrukturen für die Naherholung“ dargestellt. Beide werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans überplant.

5. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der Einbeziehung kartierter Biotopsflächen wurde durch die Verwaltung für den Geltungsbereich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt. Diese orientiert sich an artenschutzrechtlichen Vorschriften und wird in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kitzingen durchgeführt. Für Anfang/Mitte April ist in diesem Zusammenhang eine erneute Begehung der Flächen geplant, deren Ergebnisse in die weitere Planung einfließen werden.

Nach derzeitigem Sachstand geht die Verwaltung davon aus, den Verwaltungs- und Bauausschuss noch vor der Sommerpause mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Südlicher Hammerstiel“ zu befassen. Die weitergehende Planung der Erschließungsanlagen erfolgt parallel durch das Sachgebiet Tiefbau. Entsprechende Haushaltsmittel für Planung und Realisierung sind im Haushalt 2017/18 berücksichtigt.

Anlagen:

Anlage1_BP089_Aufstellung

Anlage2_Strukturkonzept

1_Lageplan des Geltungsbereichs

2_Struktur- und Erschließungskonzept