



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	028/2011
<b>Datum:</b>	03.02.2011

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	24.02.2011	öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	03.03.2011	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 03.02.2011  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 03.02.2011  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Henrik Neumann	Zimmer: 12
E-Mail:	henrik.neumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

Stadtplanung - Grundsatzbeschluss zur Planung eines Wohngebietes südwestlich der Gollermühle

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat befürwortet grundsätzlich die Planung eines Wohngebietes südwestlich der Gollermühle im Bereich Armin-Knab-Straße/ Sickershäuser Weg.
3. Ziel der Planung ist die Herstellung von Baurecht für etwa 15 Wohneinheiten als Einfamilien- bzw. Doppelhäuser.
4. Der Stadtrat sieht ausnahmsweise davon ab, dass laut Stadtratsbeschluss vom 17.11.1994 die Fläche durch die Stadt Kitzingen zu erwerben wäre.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend Beschlüsse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB und zur Einleitung eines parallelen Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes vorzubereiten.

## Sachvortrag:

### 1. Ausgangslage

- a) Für die Fläche im Umfeld der Gollermühle bestanden zurückliegend bereits Konzepte, die eine Wohnbebauung vorsahen. Diese wurden u.a. aufgrund der Insolvenz der Eigentümerin der Fläche nicht umgesetzt.
- b) Die Fläche fiel im Zuge des Insolvenzverfahrens an die Sparkasse Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim. Diese plant eine Bebauung dieser Fläche zu Wohnzwecken vorwiegend mit Einfamilienhäusern.
- c) Nach mehreren Treffen zwischen der Vorhabenträgerin Sparkasse Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim und der Verwaltung stellte Erstere mit Schreiben vom 25.01.2011 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Herstellung von Baurecht auf der Fläche nahe der Gollermühle.

### 2. Das Planungskonzept

Das vorgelegte Konzept sieht eine Aufteilung der Gesamtfläche in etwa 16 Einzelparzellen vor, die mit Einzelhäusern bebaut werden sollen.

Die straßenseitige Erschließung soll über eine Ringstraße erfolgen. Diese Form gewährleistet die höchste Leistungsfähigkeit und geringste Konfliktsituationen, da Teile der vorhandenen Erschließung nur eine geringe Breite aufweisen und eine Befahrbarkeit mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, Feuerwehr und Rettungsdiensten abgesichert werden muss.

Voraussichtlich wird dieser Erschließungsring als Einrichtungsverkehr bestimmt werden müssen.

Das Plankonzept enthält zudem eine Fläche, die für eine Spielplatznutzung vorgesehen ist. Dazu parallel ist eine Durchwegung des Wohngebietes vorgesehen, um aus der Siedlung in die Sickeraue gelangen zu können. Diese Durchwegung ist Bestandteil des Integrierten Handlungskonzeptes ‚Soziale Stadt‘ des Stadtteiles Siedlung.

### 3. Städtebauliche Wertung und Planungsrecht

- a) Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen ist die betroffene Fläche teilweise als Mischgebiet und teilweise als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Da das Planungsziel der Vorhabenträgerin auf Wohnen abzielt, wäre der Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass insgesamt eine Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Dies kann im Parallelverfahren zur Bebauungsaufstellung erfolgen.
- b) Ein Bebauungsplan besteht nur westlich benachbart zur angefragten Fläche. Es handelt sich hierbei um den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“. Dieser setzt u.a. eine Erschließung fest, die auch zur Andienung des künftigen Wohngebietes dienen soll.

- c) Das Plangebiet selbst stellt sich als im Wesentlichen unbebauten Bereich dar. Der Bebauungszusammenhang ist soweit unterbrochen, dass es sich um einen Außenbereich i.S. des § 35 BauGB handelt. Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten, um Baurecht herstellen zu können. Darüber hinaus erscheint ein Bebauungsplanverfahren, gekoppelt mit einem städtebaulichen Vertrag sinnvoll, um die Erschließungsfrage abschließend zu regeln.
- d) Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine sinnvolle Ortsabrundung, da das zu beplanende Gebiet bereits von Bebauung umgeben ist. Dadurch steht auch zu vermuten, dass es zu keinen übermäßigen Erschließungsaufwendungen kommen wird.
- e) Dennoch ist zu prüfen, ob eine schrittweise Entwicklung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes geboten ist, da an anderen Stellen im Stadtgebiet Bauflächen verfügbar sind und eine Konkurrenzsituation entsteht. Aus diesem Grund ist zu überlegen, ob in den städtebaulichen Vertrag Festlegungen zu einer schrittweisen Entwicklung und Vermarktung aufgenommen werden sollen.

#### **4. Erschließung**

- a) Das Plangebiet ist neu zu erschließen. Das gilt gleichermaßen für die Medien als auch für die straßenseitige Erschließung. Letztere nutzt einen bisher nicht ausgebauten Wegeabschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“, der in diesem Zuge zu ertüchtigen ist.
- b) Der bereits vorhandene Stichstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“, die auch zur Erschließung des neuen Baugebietes dienen soll, wurde bisher nie erstmalig hergestellt und daher für diesen Abschnitt bisher nie Erschließungsbeiträge verlangt. Bei dem nach dem vorliegenden Konzept ist dieser Stichweg Teil des Erschließungsringes und müsste erstmalig hergestellt werden. Damit werden voraussichtlich Erschließungsbeiträge für die betroffenen Anlieger dieses Stichweges fällig.
- c) Die Vorhabenträgerin erklärt in ihrem Antrag, dass sie die notwendigen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten herstellen und der Stadt Kitzingen übergeben wird. Dies ist über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.

#### **5. Sonstige Rahmenbedingungen**

- a) Die Vorhabenträgerin trägt die Planungskosten und überträgt die technische Planerstellung einem Ingenieurbüro.
- 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.

#### **6. Weiteres Vorgehen**

Sollte der Grundsatzbeschluss mehrheitlich gefasst werden, wird die Verwaltung umgehend entsprechend einen Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Beschlussfassung vorbereiten.

**Anlagen:**

- 1 Antrag der Sparkasse Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim vom 25.01.2011 inkl. Plankonzept
- 2 Lageplan mit Teildarstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“