



AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2017/270
Datum:	04.12.2017

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	14.12.2017	nicht öffentlich	zur Vorberaterung
Stadtrat	14.12.2017	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 04.12.2017 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 04.12.2017 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Marshall Heights:
Zweiter Entwicklungsabschnitt und weiteres Vorgehen

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Beschluss vom 23.02.2017 (Anlage 1) wird aufgehoben.
3. Der Stadtrat beschließt dem Antrag des Eigentümers (Anlage 2), der Objektentwicklung Wittmann GmbH, vom 23.11.2017 zu folgen und den zweiten Entwicklungsabschnitt auf das gesamte Areal zu beziehen (Anlage 3). Ausgenommen sind die Grundstücksanteile des ersten Entwicklungsabschnittes.
4. Die Voraussetzungen für die Übernahme der Erschließungsanlagen sind zu schaffen. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist mit der Objektentwicklung Wittmann GmbH zu schließen.

Sachvortrag:

1. Vorbemerkung

Am 15.12.2015 hat der Stadtrat beschlossen, für einen ersten Entwicklungsabschnitt einen Erschließungsvertrag (beurkundet am 02.05.2016) als Grundlage für die Übernahme der Erschließungsanlagen in das städtische Eigentum zu schließen.

Inzwischen sind die Erschließungsanlagen für diesen Abschnitt hergerichtet und in das Eigentum der Stadt übergegangen (05.11.2016). Die Straßen haben neue Straßennamen erhalten (Stadtratsbeschluss vom 04.10.2016) und wurden bereits öffentlich gewidmet. Die ersten Eigentümer und Mieter wohnen in den Marshall Heights.

Mit dem Schreiben vom 19.01.2017 teilt die Objektentwicklung Wittmann GmbH, vertreten durch Herrn Georg Wittmann mit, dass ein nächster Entwicklungsabschnitt realisiert werden soll. Dafür ist ein weiterer Erschließungsvertrag zu schließen. Der Stadtrat hat deshalb am 23.02.2017 das weitere Vorgehen auf der Grundlage des Antrages beschlossen. Die Vorbereitung hat begonnen.

Nach dem aktuellen Schreiben vom 23.11.2017 ist der Vermarktungsstand von 75 % des ersten Entwicklungsabschnittes längst erreicht. Die Anlage 4 (Lageplan und Text) zeigt den Vermarktungsstand zum Zeitpunkt 1. November 2017. Danach kann davon ausgegangen werden, dass die Vermarktung zügiger als angenommen verläuft und eine weitere Teilung von Entwicklungsabschnitten nicht sinnvoll ist.

Hinzu kommt, dass die Stadt Kitzingen die Versorgung mit Kindertagesplätzen sowohl im CDC, Marshall-Heights-Ring 91 (Flurstücksnummer 3235/58), als auch in der Elementary School (Gebäude 350 / Flurstücksnummer 3235) decken wird. Die Elementary School wurde von der Stadt für eine Laufzeit bis August 2021 angemietet. Für das CDC werden zurzeit die Planungen für einen bedarfsgerechten Umbau erstellt. Diese Maßnahmen generieren ebenfalls Verkehr. Die Zufahrt zur Elementary School erfolgt bereits heute über die westliche Zufahrt an der B8.

2. Zweiter Entwicklungsabschnitt und Planungsrecht

Auf der Grundlage des aktuellen Schreibens vom 23.11.2017 und der Darstellung des Entwicklungsstandes vom 1. November 2017 (Anlage 4) sollte nunmehr ein zweiter und damit letzter Entwicklungsabschnitt definiert werden. Auf dieser Grundlage ist ein weiterer Erschließungsvertrag zu schließen (Anlage 2 und 3). Der Beschluss vom 23.02.2017 (Anlage 1) ist zurückzunehmen.

Sollte die Stadt Kitzingen dem Interesse der Objektentwicklung Wittmann GmbH mit diesem weiteren Erschließungsvertrag folgen, wäre planungsrechtlich der gesamte Bereich der Marshall Heights als erschlossen anzusehen. Die Sanierung des Bestandes und bauliche Ergänzungen sind damit grundsätzlich möglich. Voraussetzung bleibt jedoch die Ertüchtigung der Erschließungsanlagen und deren Übernahme in das städtische Eigentum.

Weiterhin ist zu beachten, dass mit diesem Erschließungsvertrag die äußere Erschließung realisiert wird (östliche Zufahrt auf die B8). Ob diese Zufahrt genügt, um die entstehenden Verkehre durch weitere Nutzungen aufzunehmen, ist mit einem Gutachten nachzuweisen. Dieses Gutachten wird durch die Stadt Kitzingen beauftragt und wird Teil des Erschließungsvertrages.

Anlagen:

Anlage 1 - Beschluss vom 23.02.2017

Anlage 2 - Schreiben vom 23.11.2017

Anlage 3 - Lageplan

Anlage 4 - Entwicklung Marshall Heights Stand 01.11.2017