



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	093/2011
Datum:	14.03.2011

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	05.04.2011	öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	14.04.2011	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 14.03.2011 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.03.2011 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer:	12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6106
Maßnahme:	Beginn:	Ende:	

Stadtplanung - Grundsatzbeschluss zur Schaffung weiterer Baumöglichkeiten südwestlich der Armin-Knab-Straße (Antrag v. Herrn Michael Goller)

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat stimmt der Schaffung weiterer Baumöglichkeiten im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ unter folgenden Bedingungen zu:
 - a) Der Stadtrat macht eine Ausnahme von seinem Beschluss vom 17.11.1994 zum Flächenerwerb
 - b) Die Kostenübernahme für Planung und Erschließung liegt allein beim Vorhabenträger
 - c) Das Vorhaben stimmt im Wesentlichen mit den Aussagen des IHK zur Sozialen Stadt – Siedlung überein.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 27.02.2011 (Eingang Bauamt: 28.02.2011) stellte Herr Michael Goller, Thomas-Ehemann-Str. 7, Kitzingen, den Antrag auf Überplanung von Teilflächen im Stadtteil Siedlung im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Kitzingen.

Konkret sieht der Antrag vor, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Armin-Knab-Straße“ nach Südwesten weitere Baufelder auszuweisen. Näheres ist dem beigefügten Lageplan des Antragsstellers zu entnehmen.

2. Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt – Siedlung

Das IHK zur Sozialen Stadt – Siedlung sieht grundsätzlich an der Stelle der Erbgemeinschaft Hum keine weitere Ausweisung von Wohnbauland vor.

In der Anlage ist die gemeinsame Stellungnahme der Stabsstelle und des Quartiersmanagements vom 08.03.2011 beigefügt, die im Ergebnis die Ausweisung von Bauplätzen gemäß des Antrages kritisch sieht.

Daher wäre das beantragte Projekt darauf abzu prüfen, ob es verträglich mit der Umsetzung des IHK ist.

3. Städtebauliche Wertung und Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen ist der Bereich überwiegend als Mischgebiet dargestellt, das Areal der östlich gelegenen „Galgenmühle“ als allgemeines Wohngebiet und der zentrale Bereich mit dem BayWa-Gelände als Gewerbegebiet.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“, der südlich und westlich der Armin-Knab-Straße ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festsetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baufenster ausgewiesen, entlang der Armin-Knab-Straße ist daher eine zweireihige Bebauung möglich.

Der Antragsteller wünscht hier die Festsetzung weiterer Baufenster, sodass eine Bebauung in 3. Reihe ermöglicht werden kann. Daraus sollen sich bis zu 10 Bauplätze ergeben, von denen 3 an die Stadt abgegeben werden.

Nach Auffassung des Antragsstellers bestehe eine Verpflichtung der Stadt zur Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 BauGB (s. S. 3 Abs. 2 des Antrages).

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne (FNP, B-Pläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.¹

Für eine Gemeinde besteht keinerlei Verpflichtung, bei jeder sich bietenden Möglichkeit zur Schaffung von Bauplätzen ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Darüber hinaus besteht konkret in Kitzingen derzeit kein Bedarf zur Ausweisung weiterer Bauflächen; die Stadt verfügt aktuell noch über min. 45 eigene freie Bauplätze und eine hohe Zahl an Baulücken.

Schließlich würde die beantragte Entwicklung dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates nicht entsprechen, Bauland nur auf Flächen auszuweisen, das die Stadt Kitzingen selbst erworben hat.

Die auf S. 3 des Schreibens genannten Gründe sind z.T. nachvollziehbar. Da bereits seit längerem die Entwicklung der benachbarten Fläche des ehem. Sägewerks durch die Sparkasse Neustadt/Aisch ebenfalls für eine Wohngebiet vorgesehen ist, würde sich die

¹ § 1 Abs. 3 BauGB

Stadt Kitzingen hier weitere Konkurrenz zu ihren eigenen Bauplätzen schaffen.

4. Erschließung

Das Konzept des Antragsstellers sieht vor, die von ihm gewünschten Bauplätze über die vorhandenen Stichwege zur Armin-Knab-Straße hin zu erschließen.

Dazu müssten diese entsprechend den verkehrlichen Anforderungen ausgebaut werden. Neben einer Verlängerung bedeutet dies vor allem auch eine verkehrsgerechte Verbreiterung und die Schaffung von Aufstell- bzw. Wendemöglichkeiten am jeweiligen Stichende für Feuerwehrfahrzeuge.

Lediglich die östlichen neuen Bauplätze könnten durch den vorhandenen Stich bei Haus Nr. 9a/11 erschlossen werden, sofern auch hier die notwendigen Mindestanforderungen vorliegen.

Auf gesamter Länge sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für die rd. 10 neuen Bauplätze zu verlegen.

Entsprechende Erschließungsbeiträge in noch nicht bezifferbarer Höhe sind von den Anliegern zu entrichten.

5. Sonstige Rahmenbedingungen

- a) In seinem Schreiben trifft der Antragsteller keine eindeutigen Aussagen zur Übernahme der Planungskosten für ein eventuelles Bauleitplanverfahren. Er geht davon aus, dass die Stadt Kitzingen das Verfahren (selbst) durchführt, drei der 10 möglichen Bauplätze kostenfrei übertragen bekommt und durch den Verkauf eine Refinanzierung nicht ausgeschlossen wäre.

Sollte es zu einer parallelen Entwicklung mit der angrenzenden Fläche des ehem. Sägewerkes kommen – die sicherlich verfahrenstechnisch sinnvoll wäre – ergeben sich jedoch noch nicht absehbare Schwierigkeiten hinsichtlich der exakten Kostentrennung, z.B. beim Ausbau von Erschließungsanlagen, die beiden Vorhaben dienen.

- 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. Resümee

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist dem Antrag von Herrn Goller derzeit nur bedingt zuzustimmen. Wie Herrn Goller bereits bei der mündlichen Vorstellung seines Wunsches beim Oberbürgermeister Ende 2010 angedeutet wurde, besteht derzeit in Kitzingen kein Bedarf zur Ausweisung weiterer Bauflächen durch die Stadt.

Die Aussagen des IHK Soziale Stadt – Siedlung sprechen hier gegenwärtig gegen die Ausweisung weiteren Baulandes.

Zudem ist die Frage zur Übernahme der Planungskosten nicht abschließend geklärt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Antrag daher nur unter Auflagen zugestimmt werden:

- a) Der Stadtrat macht eine Ausnahme von seinem Beschluss vom 17.11.1994 zum Flächenerwerb
- b) Die Kostenübernahme für Planung und Erschließung liegt allein beim Vorhabenträger
- c) Das Vorhaben stimmt mit den Aussagen des IHK zur Sozialen Stadt – Siedlung überein.

Anlagen:

- Gemeinsame Stellungnahme Stabsstelle/Quartiersmanagement
- Auszug aus dem Bebauungsplan (Anlage Nr. 2 des Antrags)
- Auszug aus dem IHK (Anlage Nr. 3 d.A.)
- Lageplan (Anlage Nr. 4 d.A.)