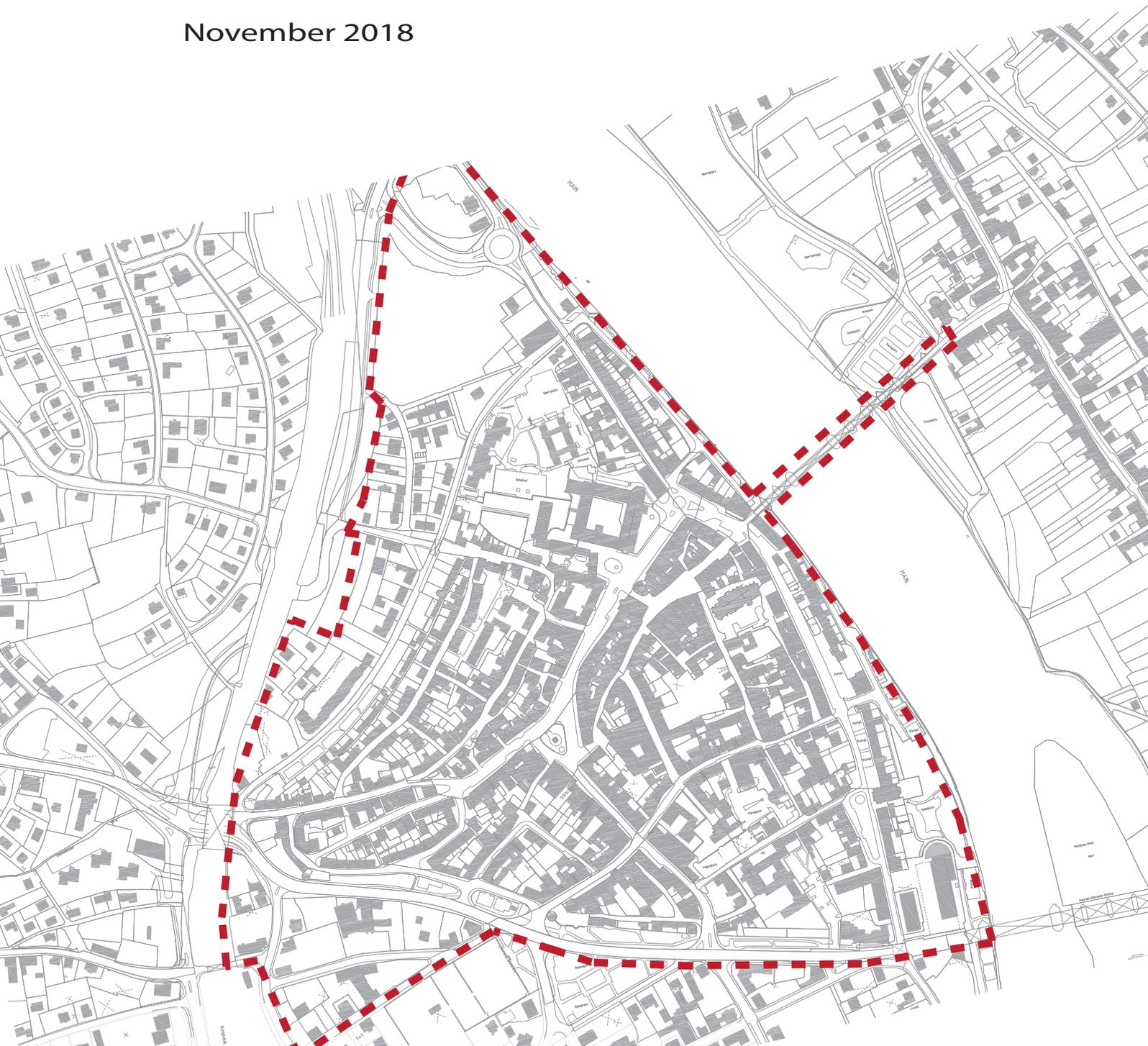


VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

„KITZINGEN ALTSTADT“

November 2018



Auftraggeber

Stadtverwaltung Kitzingen

Kaiserstr. 13/15 in 97318 Kitzingen

Auftragnehmer

DSK DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Kompetenz für Stadt und Raum

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Ötterichweg 7 in 90411 Nürnberg

Projektleitung: Peter Großmann, M.Sc. Stadtplaner

Dieses Projekt wird im Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern finanziert.



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

1.1 Anlass und Gegenstand der „Vorbereitenden Untersuchungen“ (VU)	5
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 ISEK Fortschreibung zur VU Kitzingen	7
1.4 Vorgehensweise / Methodik	16
1.5 Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände	17
1.6 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	18

2. Städtebaulich-funktionale Analyse und Bewertung des Untersuchungsgebietes

2.1 Quartiersanalyse (Q1-Q9)	21
2.2 Auswertung Eigentümerbefragung	34

3. Sanierungsziele

3.1 Allgemeine Ziele der Sanierung	42
3.2 Sanierungsziele Kitziinger Altstadt	43

4. Beurteilung der Durchführbarkeit

- 4.1. Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme 46
- 4.2. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß §137 BauGB 47

5. Betroffenen- und TÖB-Beteiligung

- 5.1. Durchführung und Ergebnisse der Eigentümerbefragung 47
- 5.2. Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger 47

6. Abwägungsprozess

- 6.1. Abwägung gemäß §136 Abs. 4 BauGB und Bewertung der Durchführbarkeit 56
- 6.2. Wahl der Verfahrensart („vereinfachtes Verfahren“ oder „Normalverfahren“) 57
- 6.3. Zusammenfassende Beurteilung der Wahl des Sanierungsverfahrens 58
- 6.4. Sanierungsträger/Sanierungsmanager 60

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht 62

8. Abgrenzung des Sanierungsgebiets 64

9. Exkurs: Ausführungen zur Rechtslage

- 9.1. „Vereinfachtes Sanierungsverfahren“ §142 Abs. 4 BauGB 65
- 9.2. „Normalverfahren“ nach §§ 152 ff. BauGB 66

10. Anlagen 70

1. Einleitung

1.1 Anlass und Gegenstand der „Vorbereitenden Untersuchungen“ (VU)

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 24.11.2016 die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB für die „Historische Altstadt“ beschlossen. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen nach Baugesetzbuch sollen hinreichende Beurteilungsgrundlagen für eine Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht gewonnen werden. Dabei sind u. a. die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse festzustellen, um die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu erarbeiten. Eine zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebietes, die Wahl des Sanierungsverfahrens sowie eine mögliche Verschmelzung mit den bestehenden Gebieten ist in diesem Zusammenhang vorzuschlagen. Ein weiterer Schwerpunkt bei der Bearbeitung des ca. 48 ha großen Gebietes soll in der Benennung von Leitprojekten und Präzisierung von Leitzielen auf der Grundlage von Begehungen, Bestandsdaten, vorhandener Unterlagen und Konzepten liegen.

Die VU sind so zu erarbeiten, dass ein beschlussfähiges Ergebnis zum Jahresende 2018 vorliegt. Die drei bisher festgelegten Sanierungsgebiete (im „vereinfachten Verfahren“ nach § 142 BauGB) haben bisher noch nicht die gewünschte Wirkung für die gesamte Altstadt erzielt. Deren Entwicklungsstand ist in den Vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen. Es ist weiterhin zu prüfen, ob diese drei Sanierungsgebiete aufgehoben oder/und Teil eines neuen Sanierungsgebietes werden. Die VU stellen einen Baustein dar, auf den bei der geplanten Aktualisierung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) zurückgegriffen werden kann. Sie stellen die im ISEK formulierten Ziele nicht in Frage, sondern versuchen vielmehr durch Herausarbeitung der spezifischen Anforderungen an die Altstadtsanierung einen wichtigen Teilaspekt des ISEKs inhaltlich zu vertiefen. So leisten die VU wesentliche Vorarbeit für die zukünftige Darstellung der Entwicklungsziele in der Altstadt als einem wesentlichen Teilbereich des ISEKs für die gesamtstädtische Siedlungsentwicklung Kitzingens.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen sowie für die tatsächliche Durchführung von Sanierungsverfahren bilden maßgeblich die §§140 - 151 und §§ 152 - 156 a BauGB. Die Vorbereitenden Untersuchungen liefern die Grundlage für eine Entscheidung, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB und die Sanierungsdurchführung vorliegen. Angesichts der örtlichen Gegebenheiten wurde mit Beschluss des Rates vom 24.11.2016 ein Einleitungsbeschluss für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt gemäß §141 BauGB zur Festlegung eines Sanierungsgebietes gefasst. Damit soll unter anderem die in förmlichen Sanierungsgebieten bestehende Möglichkeit für private Immobilieneigentümer geschaffen werden, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, die dem § 177 BauGB entsprechen, erhöht steuerlich abzusetzen. Hierin wird ein weiterer Impuls zur Mobilisierung privater Investitionen gesehen. Mit der Veröffentlichung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen am 24.11.2016 finden nachfolgend dargestellte Paragraphen für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke Anwendung:

- § 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
- § 138 BauGB Auskunftspflicht,
- § 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Bezüglich der bestehenden Auskunftspflicht sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Zur Feststellung des Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs im Untersuchungsgebiet wurde eine flächendeckende Eigentümerbefragung mittels Fragebogen durchgeführt. Ziel der Befragung war es, eine Einschätzung der Eigentümer zur Situation der eigenen Immobilie und des näheren Wohnumfeldes sowie ihre Mitwirkungsbereitschaft zu einer Modernisierung ihres Gebäudes zu erhalten. Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung sind unter Ziffer 5.1 zusammenfassend dargelegt.

Vorhandene Satzungen und B-Pläne (siehe auch Anlage A4.1 und A5)

Gerade in zentralen Innenstadtlagen bedarf es zur Sicherung gewünschter (städte)baulicher Entwicklungen in aller Regel einer erheblichen Regelungsdichte. Dies spiegelt sich auch in den in den Sanierungsgebieten existierenden Satzungen und formellen/informellen Planungen sowie erstellten konzeptionellen Grundlagen wider. Chronologisch geordnet sind dies:

- *Konzept Altstadtsanierung – Überprüfung und Neufassung des städtebaulichen Rahmenplanes vom Dezember 1995*
- *Konzept Altstadtsanierung – Dokumentation der Maßnahmen 1976 – 1996 vom Juli 1997*
- *Konzept Altstadtsanierung – Vorbereitende Untersuchungen Schrankenstraße/Herrenstraße vom Oktober 1997*
- *Sanierungssatzung „Herrenstraße“ vom 08.07.1986, Inkrafttreten am 30.12.1986*
- *Sanierungssatzung „Landwehrstraße“ vom 08.07.1986, Inkrafttreten am 30.12.1986*
- *Sanierungssatzung „Schrankenstraße/Herrenstraße“ vom 02.03.1998, Inkrafttreten am 05.03.1998*
- *Rahmenkonzept für Stadtmöblierung Stadt Kitzingen zur funktionalen-gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Räume in der Stadt Kitzingen vom Mai 2009 (überarbeitungsbedürftig)*
- *Stadtbildanalyse und Stadtbildplanung in der Altstadt Kitzingen vom Oktober 2009 (Masterarbeit Hochschule für Technik Stuttgart, Fachbereich Architektur, Stadtplanung)*
- *Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus (Stadtumbausatzung nach § 171d BauGB) vom 20.01.2011 (Innenstadt, Südstadt/Bahnhofsbereich)*
- *Integriertes Entwicklungskonzept (ISEK) vom Dezember 2006 und Teilfortschreibung (Konversionsflächen) vom August 2011*
- *Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen Beschluss vom 28.06.2012*
- *Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Großen Kreisstadt Kitzingen (Stellplatzsatzung) vom 28.01.2013 Inkrafttreten am 01.02.2013*
- *Verkehrsentwicklungsplan Große Kreisstadt Kitzingen vom Oktober 2013*

- *Satzung über äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Großen Kreisstadt Kitzingen (Gestaltungssatzung) vom 08.01.2015, Inkrafttreten am 13.01.2015*
- *Wohnraumkonzept der Stadt Kitzingen 2030 vom Februar 2015*
- *Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen der Großen Kreisstadt Kitzingen (Werbeanlagensatzung – WAS) vom 27.11.2015, Inkrafttreten am 02.12.2015*
- *Bebauungsplan Nr. 001 – Am Stadtgraben – Wörthstraße*
- *Bebauungsplan Nr. 004 – Alte Poststraße*
- *Bebauungsplan Nr. 005 – Ritterstraße*
- *Bebauungsplan Nr. 086 – Deuster-Areal / Deusterpark*
- *Bebauungsplan Nr. 093 – Bürgerbräu-Areal*
- *Kommunales Fassadenprogramm*

1.3 ISEK Fortschreibung zur VU Kitzingen

Vorbemerkung

Das ISEK ist die planerische Grundlage für die langfristige ganzheitliche Entwicklung von Kitzingen und benennt die inhaltlichen und räumlichen Schwerpunkte. Mit der Erstellung des ersten Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) im Jahr 2006 hat die Stadt Kitzingen bereits gute Erfahrungen mit diesem informellen Planungsinstrument gemacht. Im Jahr 2011 wurde das Konzept vor dem Hintergrund der zu beplanenden Konversionsflächen (Abzug US-Militär) fortgeschrieben.

Im Rahmen der vorliegenden Voruntersuchung (VU) für die Kitzinger Altstadt sollen Kernaussagen des ISEKs aktualisiert werden, da die Wechselbeziehungen zwischen der Kitzinger Altstadt (VU-Gebiet) und den übrigen Stadtquartieren essenziell sind. Im Jahr 2019 ist eine umfassende Fortschreibung des ISEKs vorgesehen. Die Erhebungen für die VU für die Kitzinger Altstadt werden dabei berücksichtigt.

Gesamtstadt - Inhaltliche Schwerpunkte

Wirtschaft + Handel

Die vorhandenen Flächenpotentiale waren im Jahr 2006 nur bedingt für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Durch die Konversion der ehemaligen Kasernen Larson Barracks (heute Innopark) und Harvey Barracks (heute Technologiepark conneKT) konnten in den Folgejahren moderne Gewerbe- und Industrieflächen von ca. 120 Hektar entwickelt werden. In den letzten Jahren haben sich die ansässigen Unternehmen (wie z. B. LEONI, GEA-Hupmann, REKA oder Ditec, DHL-Zentrum) erweitert und damit ihre Mitarbeiter erhöht. Eine der bedeutendsten Ansiedlungen war die Fa.Schaeffler im Technologiepark conneKT. Beide Standorte zählen zu den dynamischsten Gewerbe- und Industrieparks in der gesamten Region, bieten auch perspektivisch ausreichend Flächenpotentiale und leisten einen wesentlichen Beitrag hinsichtlich des anhaltenden Bevölkerungszuwachses der großen Kreisstadt.

Die Stabilisierung des Einzelhandels wird auch in Zukunft eine wesentliche Aufgabe der Stadtentwicklung in Kitzingen sein. Insbesondere der seit 2006 stetig wachsende Onlinehandel mit Waren und Dienstleistungen wirkt sich negativ auf den lokalen Handel in Mittelstädten aus. Mit der Initiierung des Stadtmarketingvereins, der Neubesetzung der Stabsstelle für „Wirtschaftsförderung und Öffentlichkeitsarbeit“ sowie der Erarbeitung der VU für die Kitzinger Altstadt sind notwendige Maßnahmen zur Qualifizierung des Einzelhandelsstandortes bereits eingeleitet. Das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2012 bietet dabei eine wesentliche Grundlage.

Wohnen

Schon 2006 wurde konstatiert, dass Kitzingen mit seinem differenzierten Wohnangebot, den Potenzialflächen und der hohen Lebensqualität über gute Entwicklungspotenziale als Wohnstandort verfügt. Die direkt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen waren begrenzt, sodass neue Potenziale erschlossen werden mussten. Um die Entwicklung strategisch voranzutreiben, wurde im Februar 2015 ein erarbeitetes Wohnraumkonzept sowie entsprechende Leitlinien vom Stadtrat beschlossen. In dem o.g. Zusammenhang ist die Entwicklung des Kasernenstandortes Marshall Heights hin zu einem Wohnstandort zu nennen. Seit 2015 werden die baulichen Anlagen des 32 Hektar großen Areals ertüchtigt, sodass dem örtlichen Wohnungsmarkt ca. 750 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau, Doppelhäuser, Reihenhäuser) zugeführt werden konnten. In den Marshall Heights gibt es vergleichsweise günstigen Wohnraum. Zwischen 130.000 und 190.000 Euro kosten die 85 bis 112 Quadratmeter großen Wohnungen. Ein weiterer Teil der Wohnungen wird vermietet. Mit der Erweiterung des Baugebiets „Hammerstiel“ wird ab 2019 ein weiteres ca. zwei Hektar großes Wohnquartier mit rund 30 Bauplätzen realisiert. Weitere Möglichkeiten sind im FNP ausgewiesen. Ein weiteres wichtiges und aktuelles Vorhaben ist die Sanierung der Gebäude am Galgenwasen. In diesem Bereich werden bauliche Sanierungsmaßnahmen mit Hilfe von Fördermitteln durchgeführt.

Unbenommen davon konnten in den letzten Jahren mehrere Wohnbauprojekte entwickelt werden. Dazu zählen insbesondere das Bürgerbräuareal, das Gelände der ehemaligen BayWa an der Glauberstraße bzw. das ehemalige Samen-Fetzer Gelände. Weitere Vorhaben (u. a. in der Wörthstraße) sind in Planung. Gemeinsam mit den Einfamilienhausvorhaben entstanden so ca. 200 neue Wohnungen in Kitzingen. Die Kitzinger BauGmbH plant zudem 60 Sozialwohnungen im Stadtteil Siedlung. Die Stadt wird schrittweise ihre eigenen 200 Wohnungen sanieren.

Noch gibt es viele Einpendler (Arbeitnehmer in den Unternehmen), die verstärkt auf den Wohnungsmarkt drängen.

Soziales

Der Stadtteil „Kitzingen-Siedlung“ wurde im Jahr 2009 in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Den Leitfaden zur Entwicklung des Quartiers bildet das Integrierte Handlungskonzept „Meine Siedlung - Unser Kitzingen“ (IHK), das zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern im Jahr 2008 erstellt wurde. Die Bürgerinnen und Bürger wirken bei dem Aufwertungsprozess mit, indem sie die Möglichkeit haben, ihre Meinung zu äußern, Planungen zu diskutieren und mitzugestalten sowie Aktionen und Projekte gemeinsam mit dem Quartiersmanagement zu initiieren und durchzuführen. 2017 wurde das IHK in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro „Planwerk“ fortgeschrieben. Die neuen Schwerpunkte bei der Entwicklung der Siedlung liegen auf Familie, Sport und Freizeit. Für das Notwohngebiet innerhalb des Quartiers Siedlung wurde im Juli 2018 ein separates Entwicklungskonzept beauftragt. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Neben den bereits genannten Maßnahmen im Stadtteil Siedlung hat die Stadt in den letzten Jahren die Angebote in der sozialen Infrastruktur stark ausgebaut. Weitere KiTas sind in Realisierung (Marshall Heights) bzw. bereits fertiggestellt (Siedlung, Memellandstraße). Die Grund- und Mittelschule in der Siedlung wird saniert und bekommt eine neue Sporthalle sowie einen Hort. Auch die Wirtschaftsschule in der Innenstadt ist in den nächsten Jahren zu sanieren. Darüber hinaus entsteht eine neue bedarfsgerechte Sporthalle im Bereich des Deusterareals. Des Weiteren soll die Sporthalle im Sickergrund in den nächsten Jahren baulich ertüchtigt werden. Zudem erhält die Musikschule einen neuen Standort. Außerdem wird durch die aktuellen Entwicklungen im Bereich der Schrankenstraße aktuell ein neuer Standort für die Jugend- und Sozialarbeit geprüft. Dabei werden die zukünftige Entwicklung und der Bedarf für die gesamte Stadt berücksichtigt.

Freizeit, Kultur und Tourismus

Kitzingen verfügt aufgrund seiner Lage am Main, seiner guten Erreichbarkeit und zahlreicher Freizeiteinrichtungen und Veranstaltungen über große touristische Potenziale, die bisher jedoch nicht ausreichend genutzt werden. Mit einem Schwerpunkt auf Kurz-, Tages- und Thementouristen sollte der Bereich in Zukunft stärker ausgebaut werden. In Folge dessen wurde nach 2006 der überwiegende Teil des Mainufers im Bereich der Kitzinger Altstadt zu einer baulich hochwertigen Promenade mit herausragender Aufenthaltsqualität entwickelt. Heute findet in diesem Bereich beispielsweise das „Kitzinger Promenaden Weinfest“ statt. Nächstes Stadtentwicklungsprojekt für diesen Bereich ist die Sanierung des letzten Abschnitts (Oberer Mainkai). Ziel ist es weiterhin, den Main als wichtigstes touristisches Potenzial zu etablieren. In diesem Zusammenhang ist es zwingend notwendig, dass das innerörtliche und das regionale Radverkehrsnetz ertüchtigt wird. Um den bisherigen und den avisierten Anforderungen hinsichtlich des Fremdenverkehrs noch besser gerecht zu werden, soll die bestehende Tourist-Information perspektivisch bedarfsgerecht erneuert werden. Ein weiterer wichtiger Impuls im Handlungsfeld Freizeit, Kultur und Tourismus geht vom ROXY-Projekt aus. Mit dem Roxy schloss vor elf Jahren das letzte Kino in Kitzingen seine Pforten. Nun könnten schon bald wieder Filme im Roxy laufen: Eine Genossenschaft will es als Programm-Kino in Eigenregie betreiben. Der Förderverein und die Genossenschaft ROXY KITZINGEN haben es sich zum Ziel gesetzt, dieses traditionelle und funktionsfähige Kino bis Ende 2018 wiederzubeleben. Auch das ehemalige Gartenschaugelände in Kitzingen wird vielseitig genutzt. Der Stadtmarketingverein lädt wöchentlich zu „Fitness am Stadtbalkon“, es gibt Musikfestivals, eine Oldtimer-Show des Automobilclubs Kitzin

Verkehr

Das Straßenverkehrsnetz wurde seit 2006 durch die Komplettierung des Innenstadtrings im Norden weiter verbessert. Durch diese und andere verkehrstechnische Maßnahmen ist es beispielsweise gelungen, sich im Bereich Logistik so zu profilieren, dass die Fa. Schaeffler im Juni 2018 ein Logistikzentrum im Technologiepark conneKT eröffnet hat. Neben der Nordtangente findet auch im unmittelbaren Altstadtzentrum ein verkehrlicher Strukturwandel statt. In diesem Zusammenhang verläuft die Staatsstraße 2270 nicht mehr (seit 2018) durch das Stadtzentrum, sondern nutzt die Nordtangente als Umfahrung. Die Belastung hinsichtlich des Durchgangsverkehrs hat bereits erheblich abgenommen. Die offizielle Übergabe und formale Rückstufung zur Gemeindestraße erfolgt voraussichtlich im Sommer 2019, wodurch es möglich ist, den Straßenraum zu erneuern. Die Stadt Kitzingen als neuer Straßenbaulastträger plant vor diesem Hintergrund bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen (insb. Bereich Kaiserstraße, Schrankenstraße und Königsplatz). Neben der baulichen Aufwertung ist auch ein veränderter Straßenquerschnitt zugunsten des Rad- und Fußgängerverkehrs angedacht. Der Radverkehr soll eine deutlich höhere Priorisierung erhalten. Mit dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt gibt es eine gute Grundlage für diese Entwicklungen.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) im Landkreis Kitzingen ist ein wichtiger Bereich, der stetig ausgebaut wurde. Der Landkreis ist gleich in zwei Verkehrsverbänden integriert: dem Verkehrsverbund Mainfranken (VVM) und dem Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN). Einen klassischen Stadtbus - der alle Stadteile verbindet - gibt es in Kitzingen nicht.

Problematisch ist weiterhin die Situation im Bahnhofsumfeld. Auch die Erneuerung der südlichen Stellplatzanlage mit ca. 100 Stellplätzen wird daran nur wenig ändern. Die Erneuerung des gesamten Umfeldes mit ZOB scheitert an den aktuellen Interessen und Möglichkeiten der Bahn. Der geplante Verkauf des Bahnhofsgebäudes und der angrenzenden Flächen ist noch nicht abgeschlossen. Der barrierefreie Ausbau ist noch nicht in Planung. Ein weiteres Problem ergibt sich aktuell aus der Nähe zur BAB3 und BAB7, da zahlreiche LKW's im Stadtgebiet von Kitzingen geparkt werden, um den kostenpflichtigen Autohof zu meiden. Zudem reichen die vorhandenen LKW-Stellplätze (Gesamtzahl) bei Bedarfsspitzen nicht aus. Dieser Sachverhalt wird sich mit der Weiterentwicklung der Gewerbegebiete Innopark und conneKT zunehmend verschärfen, wenn nicht Abhilfe geschaffen wird.

Grundsätzlich wird sich auch die künftige verkehrliche Entwicklung an dem im Jahr 2013 von der Stadt Kitzingen verabschiedeten Verkehrsentwicklungsplan (VEP) orientieren. Ein Schwerpunkt soll dabei insbesondere auf der Weiterentwicklung des Radverkehrsnetzes liegen, um einen Ausgleich des „neu generierten“ Verkehrsaufkommens (ursächlich Gewerbegebiete Innopark und conneKT) zu erreichen.

Altstadt - Räumlicher Schwerpunkt in der Gesamtstadt

Mit der Entwicklung der ehemaligen Militärstandorte Marshall Heights, Larson Barracks (heute Innopark-Kitzingen) und Harvey Barracks (ConneKT Technologiepark) zu Wohn- und Gewerbebeständen mit in Teilen überregionaler Bedeutung ist es Kitzingen gelungen, den durch den Abzug der US-Army eingeleiteten Strukturwandel erfolgreich zu bestehen. In Folge dessen und durch den seit Jahren anhaltenden Urbanisierungstrend gewinnt die Kitzinger Altstadt wieder zunehmend an Bedeutung. Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kitzingen aus dem Jahr 2006 wurde die Weiterentwicklung der Altstadt bereits als wichtiges Handlungsfeld definiert. Der formulierte Anspruch, die Innenstadt als einen zentralen Bereich für:

- *Wohnen & Leben*
- *Handel & Dienstleistung*
- *Politik & Verwaltung*
- *Kultur & Freizeit*
- *Aufenthalt & Begegnung*

kontinuierlich weiterzuentwickeln und aufzuwerten, hat auch im Jahr 2018 noch Gültigkeit. Insbesondere die im ISEK (2006) formulierten Ziele „Aufwertung der Baustrukturen“ und „Qualifizierung der Einzelhandelsstrukturen“ müssen weiter mit Nachdruck verfolgt werden.

Die Erarbeitung von „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 BauGB für das gesamte Gebiet der Altstadt ist in diesem Zusammenhang ein weiterer wichtiger Meilenstein zur Umsetzung der oben genannten Ziele. Wird bei den Untersuchungen ein Sanierungsbedarf aufgezeigt, folgt die Ausweisung als Sanierungsgebiet. Die damit einhergehenden Rechtsfolgen fördern die Sanierungstätigkeiten der Privateigentümer erfahrungsgemäß. Im ISEK aus dem Jahr 2006 wurden Flächenpotentiale wie das „Bürgerbräuareal“ identifiziert und deren Entwicklung daraufhin forciert. Die Aufgabe für Stadt und Investor bestand darin, das zum Teil unter Denkmalschutz stehende Industrieensemble teilweise zu erhalten und mit den Neubauforderungen moderner Wohnnutzung zu vereinen. Bis 2018 entstehen im Zentrum der Stadt insgesamt 49 Eigentumswohnungen. Weitere Flächenpotentiale, wie die Entwicklung des „Deuster-Areal“ am nördlichen Rand der Altstadt, befinden sich in der Planungsphase. Auf dem Deuster-Gelände entsteht bis 2022 das neue Staatsarchiv, das bislang in Würzburg beheimatet war. Rund 8.500 Quadratmeter braucht der Freistaat Bayern dafür und investiert etwa 40 Millionen Euro. Ein wettbewerbliches Verfahren ab 2019 soll hier die Planungsziele konkretisieren. Auch das Ziel, das Mainufer durch eine Promenade erlebbar zu machen, konnte schon in wesentlichen Bereichen umgesetzt werden. Lediglich der Uferbereich „Oberer Mainkai“ am westlichen Mainufer Kitzingens muss analog zu den anderen Abschnitten baulich und funktional aufgewertet werden. Diese Vorhaben sollen ab 2019 realisiert werden. Darüber hinaus formulierte das ISEK (2006) die Aufgabe, die Innenstadt im Rahmen von Veranstaltungen und künstlerischen Aktivitäten imageprägend zu inszenieren. Mit dem 2009 gegründeten Kitzinger Stadtmarketingverein wurde ein Verbund gegründet, der diese Aufgabe federführend übernimmt. Zu den regelmäßigen Festivitäten gehören u.a.:

- *Der Kitzinger Frühling*
- *Das Kitzinger Promenaden Weinfest*
- *Das Kitzinger Stadtfest*
- *Die Kitzinger Weihnacht*

In diesem Zusammenhang wurde auch die seit längerem unbesetzte Stabsstelle für Wirtschaftsförderung und Öffentlichkeitsarbeit zum 1. Juli 2018 neu besetzt. Zu den definierten Aufgaben gehören: ein Leerstandsmanagement für die Innenstadt, eine Professionalisierung der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie die Aktualisierung des Internetauftritts der Stadt, der bürgerfreundlicher, moderner und serviceorientierter werden soll.

Die vorgenannten Maßnahmen genügen noch nicht, um die Entwicklung in der Altstadt entsprechend der gesamtstädtischen Leitziele zu erreichen. Die im ISEK (2006 / 2011) für die Altstadt von Kitzingen formulierten Leitlinien und Ziele sind auch im Jahr 2018 noch gültig. Im Rahmen der Städtebaulichen Voruntersuchungen nach §141 BauGB erfolgte im Jahr 2018 folgerichtig eine Zwischenbilanzierung. Wie beschrieben können erste Erfolge in den Bereichen:

- *bauliche und gestalterische Aufwertungsmaßnahmen (z.B. Mainpromenade)*
- *Nutzung von Innenentwicklungspotentialen (z.B. Bürgerbräuareal)*
- *Stadtmarketing (Stadtmarketingverein)*

vorgewiesen werden. Um den angestoßenen Entwicklungsprozess der Kitzinger Altstadt weiter voranzutreiben, muss mit anhaltend hoher Intensität an den bereits im ISEK (2006) beschriebenen Schlüsselmaßnahmen sowie an den neu hinzugekommenen Projekten gearbeitet werden. Neben der Ausweisung eines Sanierungsgebietes für den gesamten Altstadtbereich und der damit einhergehenden Forcierung privater Sanierungsmaßnahmen, sind bereits konkrete Impulsprojekte für die Kitzinger Altstadt vorgesehen. Dazu gehören u.a.: (s. a. Anlage A6)

- **Entwicklung „Deuster Areal“** (Bay. Landesarchiv und Freiraum)
- **Mainkai 3. Bauabschnitt** (Behebung baulicher Mängel und Erhöhung der Aufenthaltsqualität)
- **Alte Mainbrücke** (Behebung baulicher Mängel)
- **Gebäudekomplex Schrankenstraße 33 + 35** (Hotelneubau)
- **Quartier Polizeinspektion Landwehrstr. 18, 20, 22** (Sanierung und Nachnutzung)
- **F.-Bernbeck-Wirtschaftsschule** (Sanierung)
- **Kaiserstraße 17** (Sanierung und Schaffung eines Bürgerbüros)
- **Obere Bachgasse 26** (Sanierung)
- **Gesamtmaßnahme Kaiserstraße nach Herabstufung** (Erhöhung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität)
- **Aufwertung Königsplatz** (Behebung baulicher Mängel und Erhöhung der Aufenthaltsqualität)
- **Gesamtmaßnahme Schrankenstraße Nord** (Behebung baulicher Mängel)
- **Schwalbenhof** (Machbarkeitsstudie: Städtebaulicher Neuordnung bzgl. Einkaufsstandort/Parkplatz)
- **Bereich um Kath. Dekanatszentrum** (Machbarkeitsstudie: Nachverdichtung)
- **ehem. Roxy-Kino** (Sanierung)
- **Barrierearmut im gesamten Altstadt kern** (Behebung baulicher Mängel)
- **Aufwertung Altstadteingänge** (Behebung baulicher Mängel)
- **Erneuerung Stadtmöblierung** (Erhöhung der Aufenthaltsqualität)

Fördergebiete - Anpassung der inhaltlichen und räumlichen Schwerpunkte

Der vollständige Abzug der amerikanischen Streitkräfte 2006 führte im besonderen Maß zu strukturellen Veränderungen und städtebaulichen Funktionsverlusten. Für die Behebung der ergebenden Missstände wurde die Stadt Kitzingen 2006 in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ sowie „Soziale Stadt“ aufgenommen. Eine Grundlage war das ISEK von 2006. Ein wesentlicher Schwerpunkt der Erneuerung waren die Gebiete der Militärliegenschaften (Konversionsgebiete) (*siehe auch Anlage A5*).

Seit 2006 haben sich die Rahmenbedingungen entscheidend verändert. Nach der Privatisierung der Marshall Heights im Jahr 2015 sind alle aufgelassenen Militärliegenschaften (Konversionsgebiete) in der Entwicklung, teilweise ist diese Entwicklung bereits abgeschlossen (Richthofen Circle). Einzig das sogenannte Warehouse (Kühlhaus) ist noch im Besitz der BlmA. Fördermaßnahmen hat es in diesen Gebieten bisher nicht bzw. im begrenzten Rahmen gegeben. Im Wesentlichen konzentrierten sich die Fördermittel auf Planungsmaßnahmen.

Anders sieht die Situation im Altstadtbereich bzw. im Stadtteil Etwashausen sowie in der Siedlung aus. Hier besteht weiterhin großer Bedarf an einer behutsamen Stadtsanierung. Dabei stehen die Erhaltung der historischen Strukturen, der Rückstau an der Gebäudesanierung und die Erneuerung des öffentlichen Raumes im besonderen Interesse. Es ist dringend erforderlich, die Fördergebietskulissen anzupassen. Darüber hinaus ist auf der Grundlage eines festzusetzenden Sanierungsgebietes in der Altstadt die Erneuerung mit Nachdruck auf den Weg zu bringen. Für den Kernbereich von Etwashausen sollte auch ein Kommunalprogramm (Fassadenprogramm) zur Anwendung kommen. *Anlage A5* enthält den Vorschlag für die neuen Fördergebiete. Dem folgend, ist eine inhaltliche und räumliche Anpassung der bestehenden Fördergebiete erforderlich.

Zukünftige Gebiete/ Begründung zur Anpassung

1. Larson Barracks (Innopark), Harvey Barracks (conneKT) inkl. Klosterforst

>>> Herausnahme dieser Konversionsgebiete aus der Förderkulisse (Stadtumbau):

Beide Gebiete sind privatisiert und in der gewerblichen Entwicklung weit vorangeschritten, wodurch kein Förderbedarf seitens der Stadt besteht. Im Innopark hat die Stadt Kitzingen kein Eigentum (auch nicht die Erschließungsanlagen). Im Technologiepark conneKT hingegen werden die ertüchtigten Erschließungsanlagen an die Stadt übertragen. Darüber hinaus wurde der Flugplatz als Sonderlandeplatz reaktiviert. Der Klosterforst ist ein reines Waldgebiet in Staatseigentum, wodurch sich kein Förderbedarf ergibt.

2. Richthofen Circle und Corlette Circle

>>> Herausnahme dieser Konversionsgebiete aus der Förderkulisse (Stadtumbau):

Beide Gebiete sind privatisiert und in Nutzung. Der Richthofen Circle hat sich zum Wohngebiet mit Freizeitnutzung (Reitsport) und Hotel inkl. Gastronomie entwickelt, sodass die Entwicklung nahezu abgeschlossen ist. Der Corlette Circle ist als Unterkunft für Asylbewerber in Nutzung.

3. Teilbereich Klosterforst (ehemaliges Kühlhaus)

>>> Erhalt der Förderkulisse (Stadtumbau):

Das Gelände befindet sich im Eigentum der BImA. Hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung gibt es noch keine Entscheidung.

4. Marshall Heights

>>> Erhalt der Förderkulisse (Stadtumbau):

Noch ist offen, ob die Stadt neben den Erschließungsanlagen im Gebiet auch Eigentum (Wohngebäude, Flächen) erwirbt. Bisher hat die Stadt die KITA-Einrichtung im Zentrum erworben und realisiert fünf KITA-Gruppen. Der private Eigentümer entwickelt das Gesamtgebiet unter Berücksichtigung des Bestandes zum Wohngebiet.

5. Innenstadt

>>> Anpassung der Förderkulisse (Stadtumbau):

Sinnvoll ist die Aktualisierung der Abgrenzung im Bereich der südlichen Innenstadt (Neu: I Kitzingen Altstadt), da bisher Grundstücke ohne planerischen Hintergrund geschnitten werden. Daneben ist die Aufnahme der Alten Mainbrücke in den Umgriff sinnvoll, damit notwendige Fördermittel eingesetzt werden können. Darüber hinaus besteht Qualifizierungsbedarf im Bereich des sog. Schrottplatzes, weil dieses Gebiet ein großes Entwicklungspotential aufweist. Die Transformation zum innenstädtischen Wohngebiet in Verbindung mit Gewerbe und Sozialer Infrastruktur sowie dem Bahnhofsvorbereich wird Ziel der Stadtentwicklung sein.

6. Bereich Etwashausen

>>> Anpassung der Förderkulisse (Stadtumbau/Soziale Stadt):

Sinnvoll ist die Rücknahme der Überschneidung mit dem Fördergebiet der Sozialen Stadt im süd-östlichen Bereich. Dafür ist die Erweiterung der Förderkulisse Stadtumbau im Kernbereich von Etwashausen zielführend, um die Sanierung der Gebäude voranzubringen. Darüber hinaus soll die Anwendung des Fassadenprogramms ermöglicht werden. Auch eine Erweiterung um den Bereich Mondseeinsel ist sinnvoll, um hier ggf. tätig zu werden.

7. Soziale Stadt

>>> Erhalt der Förderkulisse (Soziale Stadt):

Der aktuelle Gebietsumgriff wurde im IHK von 2018 bestätigt.

Fazit und Ausblick ISEK

Die seit 2006 initiierten und in vielen Bereichen schon umgesetzten Stadtentwicklungsprojekte sind ausschlaggebend für den positiven Entwicklungstrend Kitzingens. Der Stadt ist in bemerkenswerter Art und Weise gelungen, den durch den Abzug der US-Truppen eingeleiteten Strukturwandel nachhaltig zu nutzen. Innerhalb von 12 Jahren konnten drei ehemalige Militärlasernen zu leistungsfähigen Gewerbe- und Wohnstandorten entwickelt werden. Und auch in den Bereichen Verkehr, Freizeit, Kultur und Tourismus erfolgten wirksame Maßnahmen und Impulse zur Förderung einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung. Es ist jedoch noch nicht im ausreichendem Maß gelungen, eine Aufwertung der Altstadt entsprechend der Leitziele zu erreichen. Deshalb soll als „letzte große Maßnahme“ im Rahmen des bisherigen ISEK (2006 / Fortschreibung 2011) die Kitzinger Altstadt als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden, um auch auf dieser formellen Planungsgrundlage im Jahr 2019 eine umfassende Fortschreibung des ISEKs zu erarbeiten, bei der insbesondere auf die Entwicklung der Gesamtstadt und deren mittel- bis langfristigen Entwicklungsziele Schwerpunkt gelegt wird.

Die von der Stadt vorgeschlagenen neuen Fördergebiete, die sich auf den aktuellen und künftigen Bedarf stützen, bedürfen der Anerkennung und Bestätigung der Regierung von Unterfranken. Entsprechende Abstimmungen werden erfolgen.

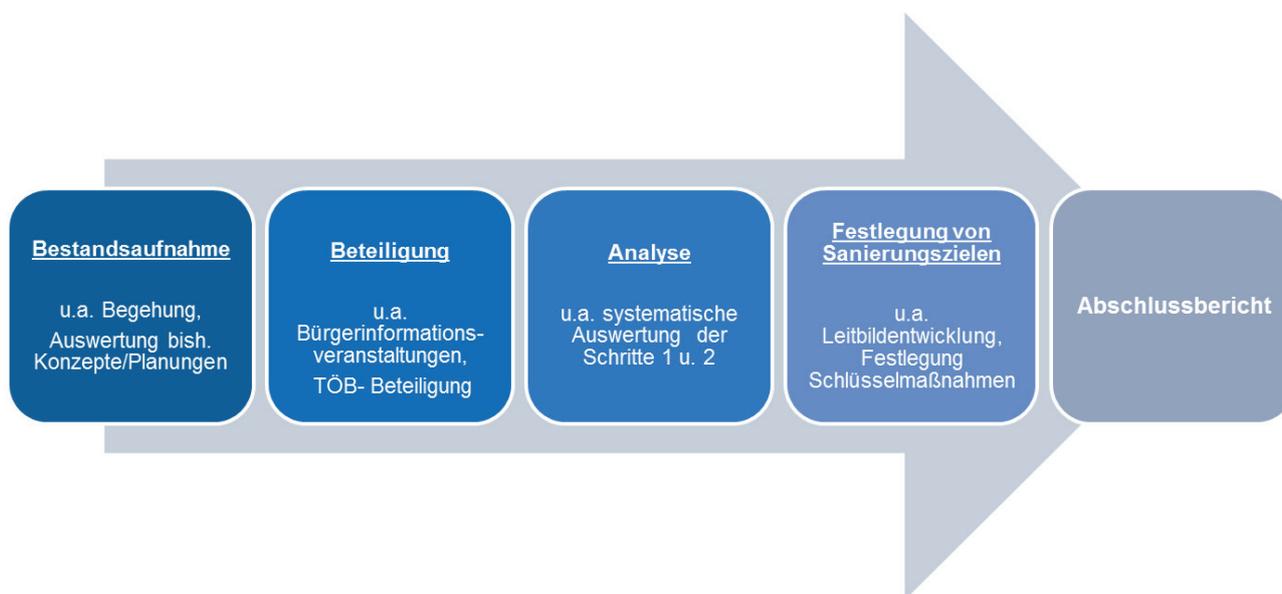
Insgesamt ist dem Zuwachs an Einwohnern und den Aufgaben an soziale Infrastruktur, Einzelhandel, Freizeit und Kulturangeboten sowie dem Wohnen besonders Rechnung zu tragen.

1.4 Vorgehensweise / Methodik

Gemäß § 141 Absatz 1 BauGB hat die Kommune vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, um das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu untersuchen. Gemäß Absatz 2 des § 141 kann von Vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Dabei kann sie ganz oder teilweise von entsprechenden Voruntersuchungen absehen.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegen bereits Beurteilungsunterlagen über die städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet, die Stärken und Schwächen der Innenstadt sowie die Ziele und Maßnahmen zur Stärkung der Zentrumsfunktionen und städtebaulichen Aufwertung vor. Die Beschlussfassung über den Abschlussbericht des ISEKs liegt jedoch bereits 12 bzw. 7 Jahre zurück. Zudem ist eine hinreichende Beteiligung der Betroffenen im Sinne des § 141 Absatz 1 BauGB seinerzeit jedoch nicht durchgeführt worden. Daher werden im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen zum einen die im Rahmen des ISEKs herausgearbeiteten Schwächen und städtebaulichen Ziele auf Aktualität überprüft. Zum anderen erfolgt eine umfassende Betroffenenbeteiligung. Im Übrigen wurde eine erneute städtebauliche Bestandanalyse (Vor-Ort-Begehung) für das VU Gebiet durchgeführt.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse erfolgt eine Abwägung über das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie eine Überprüfung und Empfehlung, ob das umfangreiche Sanierungsrecht oder die Sanierungsmaßnahme im „vereinfachten Verfahren“ zur Anwendung kommen soll.



1.5 Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände

Maßgebend für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist nach den Vorschriften des BauGB das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen. Gemäß §136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstige Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes, nicht entspricht. In diesem Fall liegt eine Substanzschwäche vor. Nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegt ein städtebaulicher Missstand vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. In diesem Fall liegt eine Funktionschwäche vor, die durch Mängel in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich begründet ist.

Substanzschwäche

Folgende Punkte sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 1 bei der Bewertung einer Substanzschwäche zu berücksichtigen:

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten.
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten.
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke.
- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten.
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand.
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen.
- g) die vorhandene Erschließung.
- h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Funktionsschwäche

Eine Funktionsschwäche ist bei Mängeln in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich gegeben. Die bei der Bewertung einer Funktionsschwäche zu berücksichtigenden Kriterien sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 2 die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:

- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
- b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

1.6. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Zur Festlegung des Untersuchungsrahmens ist einerseits festzustellen, dass die Behebung der städtebaulichen Missstände in den vorhandenen Sanierungsgebieten noch nicht abgeschlossen ist, und zugleich keine klare Abgrenzung zwischen den bestehenden Sanierungsgebieten und Großteilen der darüber hinausgehenden Altstadt erkennbar scheint. Ergänzend kommt hinzu, dass die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung neu in die Bewertung der Missstände Einzug genommen haben. Zudem erscheint die Einbeziehung des Bereichs der Kaltensondheimer Straße / Güterhallstraße aufgrund der Raumwirkung bzw. der Einfassung der B 8 als ergänzender Untersuchungsbereich sinnvoll. Ebenso ist die Einbindung der Alten Mainbrücke als wichtige Wegeverbindung zwischen der Altstadt und dem Stadtteil Etwashausen empfehlenswert. Im Altstadtbereich ist im Wesentlichen nur der Hindenburgring Nord großflächig ohne baulichen Mängel oder Leerstände. Aufgrund der unklaren Erschließungssituation im nordwestlichen Bereich sowie der Potentiale zur Neuordnung der Parkierung sollte dieser Bereich im Untersuchungsgebiet liegen. Im Ergebnis ist zu empfehlen, dass der gesamte Bereich der Altstadt sowie das Quartier im Bereich der Kaltensondheimer Straße / Güterhallstraße als Untersuchungsbereich für die Festlegung weiterer Sanierungsgebiete festgelegt werden (*siehe auch Anlage A1*).

Ausgewählte statistische Daten zum Gebiet der VU:

Gebietsgröße	479.662 m ² gerundet 48 ha
Flurstücksanzahl/ Grundstücksanzahl	1.222
Einwohner Gesamtstadt	22.748 (Stand 02.07.18)
Einwohner Altstadt	3.089
Altersverteilung	nahezu unverändert (0-6 Jahre ± 5 %, 7-17 Jahre ± 10 %, 18-65 Jahre ± 68 %, über 66 Jahre ± 16 %)
Staatsangehörigkeiten	deutsch - 66%, griechisch - 8 %, türkisch - 6 %, bulgarisch - 3%
Wohnungsleerstand - gesamte Stadtgebiet	Stand 2014 - 6,7 %
Wohnungsleerstand - Altstadt	Stand 2014 - 9,5 %
Baudenkmäler Altstadt	über 100
Bedeutung für Gesamtstadt	Sitz der Stadtverwaltung, Landkreisverwaltung
Förderprogramm aktuell	Städtebauförderung: "Stadtumbau West", Kommunale Förderprogramm (Fassade)

Ergänzende Informationen zum Untersuchungsgebiet können der Vorstudie „Stadt Kitzingen Sanierungsumgriff Altstadt“ (DSK, 2016) entnommen werden.

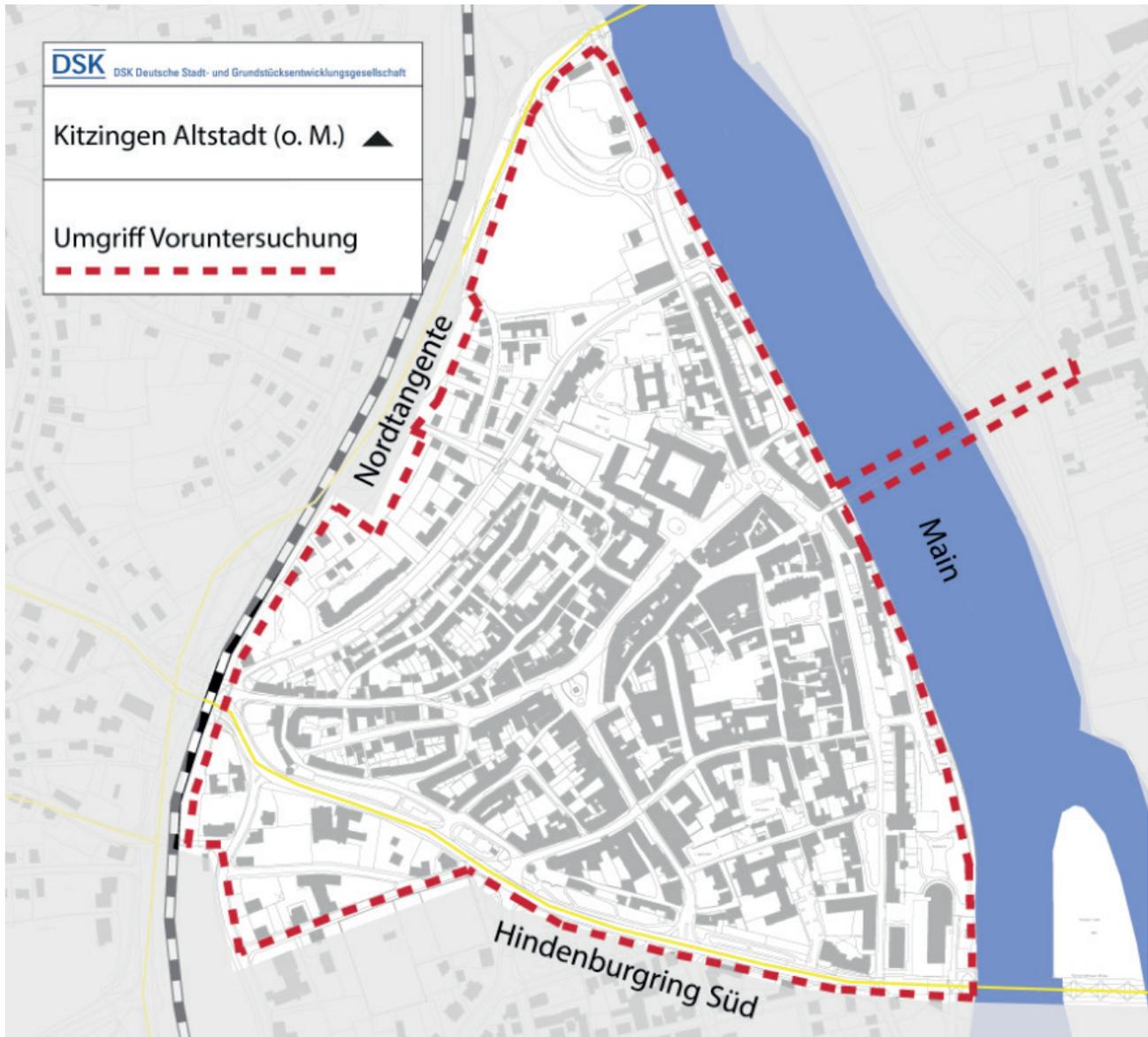


Abb.1: Geltungsbereich Städtebauliche Voruntersuchungen

Verschmelzung der Sanierungsgebiete (siehe auch Anlage A4.1)

Die Wirkung des Sanierungsverfahren in den drei bestehenden Sanierungsgebieten ist nicht in dem Maße positiv verlaufen, wie ursprünglich erwartet. Auf Grund dessen und der bisherigen Entwicklung in der Altstadt wird vorgeschlagen, dass die drei bestehenden Sanierungsgebiete aufgehoben und anschließend die Satzung für ein „vereinfachtes Sanierungsgebiet“ erlassen wird. Die Regierung von Unterfranken teilt mit, dass diese einer Zusammenführung der drei bestehenden Sanierungsgebiete sowie weiterer Flächen zu einem einzelnen Sanierungsgebiet offen gegenüber stehen. Weitere Informationen können der Anlage A4.1 entnehmen.

2. Städtebaulich-funktionale Analyse und Bewertung des Untersuchungsgebietes

In den einleitenden Kapiteln wurden die Rechtsgrundlagen sowie die bereits im Rahmen der rechtlichen Grundlagen aufgeführten Bewertungskriterien zur Beurteilung eines Vorliegens der Voraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme aufgezeigt. Maßgeblich dabei ist, ob und inwieweit städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 Nr.1 BauGB und/ oder Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen. Nachfolgend werden daher die einzelnen Kriterien mit den Ergebnissen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und mit den Erkenntnissen der Vor-Ort-Begehung im Januar und Februar 2018 abgeglichen. In diesem Zusammenhang wurde das Untersuchungsgebiet skizzenhaft in neun Quartiere aufgeteilt. Die Abgrenzungen entsprechen grundsätzlich dem jeweiligen Gebietscharakter und sollen bei der Orientierung innerhalb des Analysegebietes helfen.

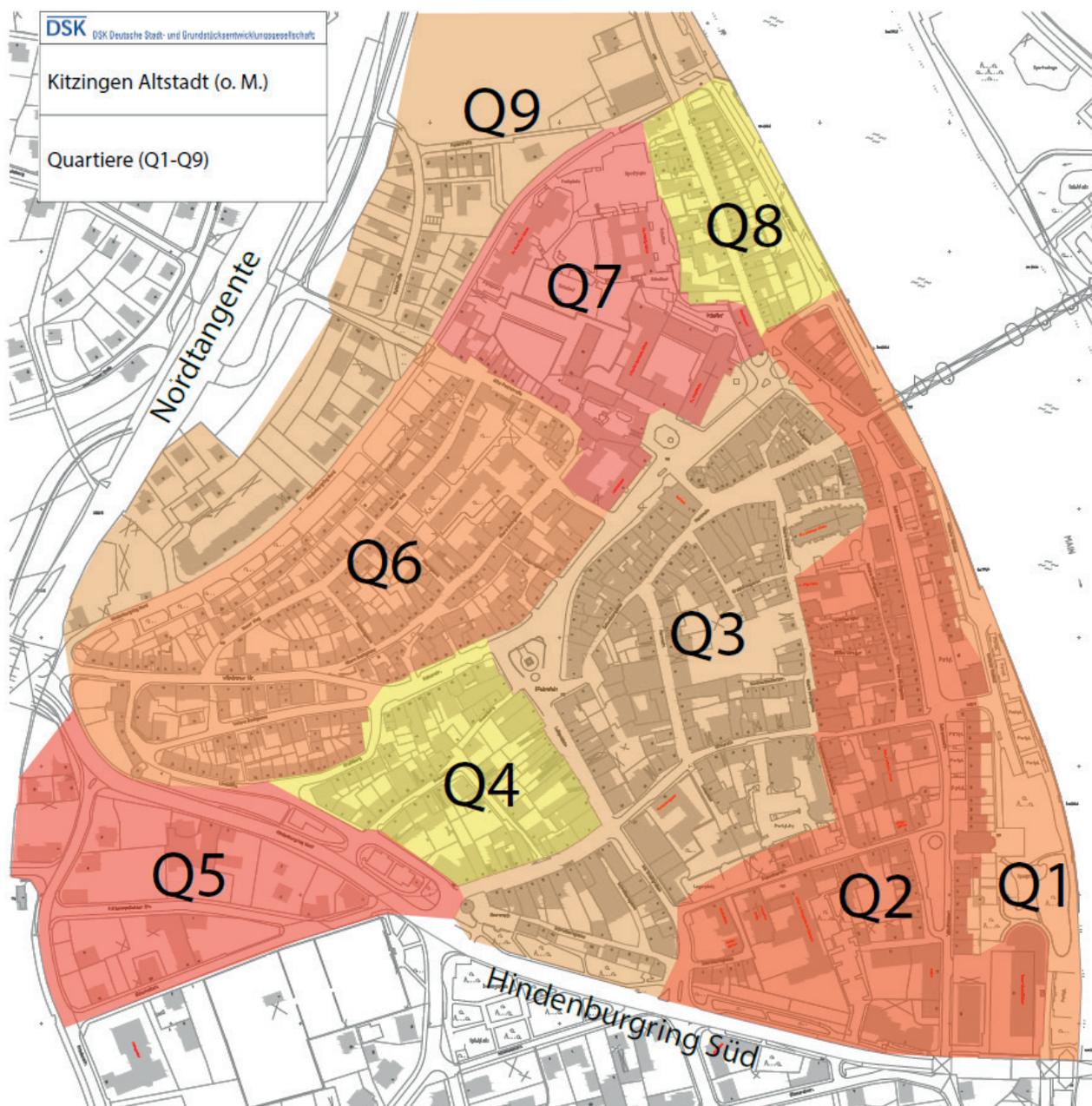


Abb.2: Quartiersbildung im Rahmen der VU

2.1 Quartier 1 (Q1)

Struktur

Quartier 1 liegt am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes und umfasst den süd-westlichen Bereich des Mainufers. Der nördliche Teil dieses Quartiers liegt seit 1998 im Sanierungsgebiet „Schrannenstraße / Herrnstraße“. Im Rahmen der kleinen Landesgartenschau „Natur in Kitzingen 2011“ wurde die Mainpromenade **Unterer Mainkai** qualitativ hochwertig als Naherholungsraum entwickelt (s. a. *Anlage A4.1*). Die Freianlage um die „Alte Synagoge“ beinhaltet Grünflächen mit altem und neuem Baumbestand, zahlreiche Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten sowie einen großzügigen Spielplatz. Darüber hinaus findet in diesem Bereich das alljährliche Kitzinger Weinfest statt. Der nördliche Bereich ist für Anlieger-/ Erschließungsverkehr freigegeben. Öffentliche Stellflächen sind in Quartier 1 nicht vorhanden.

Substanz- und Funktionsmängel

Da das Gebiet **Unterer Mainkai** frei von Einzelbauwerken/Gebäudegruppen ist, umfasst die Analyse nur die Erschließungs- und Aufenthaltsbereiche des Quartiers. Durch die umfassenden Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren entsprechen die baulichen Anlagen dem Stand der Technik. Das barrierearme Fußwegenetz innerhalb des Quartiers ist systematisch angelegt und kann auch von Radfahrern genutzt werden. Der Ausbaugrad und Zustand ist sehr gut. Gefahrenpunkte respektive Nutzungskonflikte ergeben sich allenfalls bei einer überdurchschnittlichen Frequentierung. Die Frei- und Grünanlagen werden der exponierten Lage am Mainufer in baulicher Ausführung und funktionaler Gestaltung gerecht. Insbesondere die Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser (Sitzstufen, Bänke) machen den Uferbereich erlebbar. Mit der umfassenden Sanierung des Quartiers wurde ein hochwertiges Beleuchtungssystem installiert. Stationäre, öffentliche WC-Anlagen gibt es im unmittelbaren Bereich der Promenade nicht.

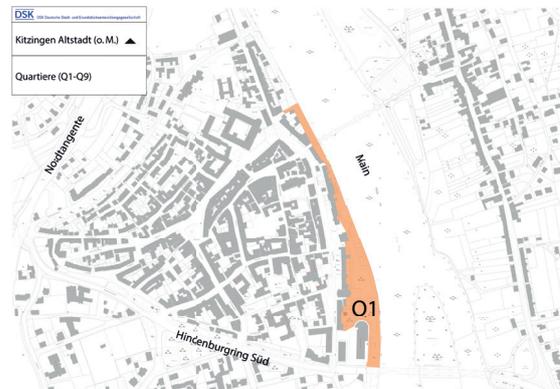


Abb.3: Quartier (Q1)



Abb.4: Grünanlage mit Festplatz im Bereich „Alte Synagoge“



Abb.5: Mainpromenade mit Blick nach Süden

2.1 Quartier 2 (Q2)

Struktur

Quartier 2 schließt sich im Westen an Quartier 1 an und umfasst im Wesentlichen die Straßenzüge **Schrannenstraße**, **Landwehrstraße** sowie Teile der östlichen **Kapuziner-** und **Ritterstraße**. Die überwiegenden Bereiche dieses Quartiers liegen im Sanierungsgebiet „Schrannenstraße / Herrnstraße (1998)“ beziehungsweise „Landwehrstraße (1986)“, sodass in Teilbereichen des Quartiers 2 in den letzten Jahren schon förderfähige Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 136 BauGB durchgeführt werden konnten. (s. a. Anlage A4.1)

Die **Schrannenstraße** und die **Landwehrstraße** sind von drei- bis viergeschossiger, traufständiger Bebauung geprägt. Es handelt sich überwiegend um Wohngebäude bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude (Ladeneinheit im EG) in geschlossener Bauweise mit Satteldach und Nebenanlagen (s. a. Anlage A4.3). Die dichten Baustrukturen führen auf vielen Grundstücken - insbesondere durch Stellplatzflächen - zu einem hohen Versiegelungsgrad. Nennenswerte öffentliche Frei- und Grünflächen gibt es nur im Bereich der **Landwehrstraße**.

Die **Kapuzinerstraße** sowie der östliche Teil der **Ritterstraße** führen in den unmittelbaren Altstadt kern und sind von ihren Bau- und Raumstrukturen mittelalterlich geprägt. Folglich werden die Baukörper kleinteiliger und die Straßenräume schmaler. Auffällig ist, dass der nordwestliche Bereich der **Kapuzinerstraße** durch eine vergleichsweise offene Bauweise geprägt ist. Zwischen den Gebäuden befinden sich wiederholt größere Stellplatzflächen oder Gargagenhöfe. Eine kleine Grün- und Freifläche mit Aufenthaltsqualität gibt es lediglich südlich der Kinderkrippe des Bayerischen Roten Kreuzes.

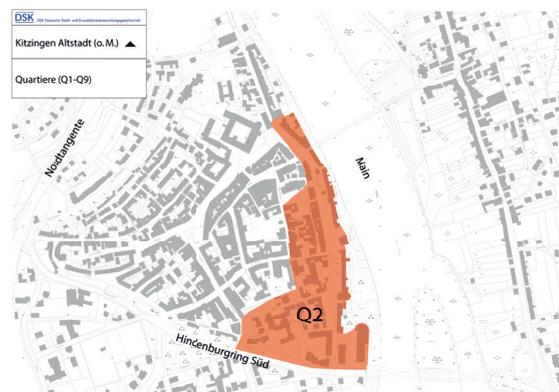


Abb.6: Quartier (Q2)



Abb.7: Schrankenstraße



Abb.8: Landwehrstraße

Substanz- und Funktionsmängel

Durch die umfassenden Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren entsprechen die baulichen Anlagen im öffentlichen Raum im Bereich der **Landwehrstraße** dem Stand der Technik, sodass der Ausbaugrad und Zustand mit gut zu bewerten ist. Gefahrenpunkte respektive Nutzungskonflikte ergeben sich möglicherweise zwischen Radfahrern und Autofahrern, da es keinen Radschutzstreifen oder Ähnliches gibt. Im privaten Gebäudebestand gibt es vereinzelt Sanierungsrückstau. Mittelfristig ist der Umzug der Polizeiinspektion Kitzingen geplant, sodass im Südwesten der **Landwehrstraße** ein erheblicher Leerstand entsteht, wenn nicht rechtzeitig eine Nachnutzung forciert wird. Weiteren strukturellen Leerstand gibt es nicht.

Im Bereich der **Schrankenstraße** gibt es erhebliche städtebauliche Missstände. Die Ostseite des großzügigen Straßenraums ist geprägt von überdurchschnittlich vielen Parkflächen für den ruhenden Verkehr (s. a. *Anlage A4.2*). Unterbrochen werden Stellplatzflächen durch kleinere Flachbauten mit Nebengebäudecharakter. Trotz der breiten Dimensionierung des Straßenzuges gibt es auf der Ostseite keinen Fußweg. Der westliche Straßenraum ist ohne gravierende Mängel. Hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit weisen zahlreiche Gebäude in der **Schrankenstraße** energetische Missstände auf. Strukturellen Leerstand oder größere Brachen gibt es in der **Schrankenstraße** nicht. Bei einer möglichen Neuordnung des Straßenraums ist die Implementierung eines Radschutzstreifens sinnvoll.

In Quartier 2 gibt es bis auf einen kleinen Stadtplatz gegenüber der „Alten Synagoge“ sowie den Bereich südlich der Kinderkrippe keine relevanten Grün und Freiräume. Nicht zuletzt ist dieser Umstand der unmittelbaren Nähe zur Mainpromenade geschuldet. Trotzdem sollten - insbesondere bei der Neugestaltung der **Schrankenstraße** - weitere Grün- und Freiraumelemente installiert werden um die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität maßgeblich zu erhöhen.



Abb.9: Sanierter Straßenraum Bereich Landwehrstraße



Abb.10: Unsanierter Straßenraum Bereich Schrankenstraße



Abb.11: Platz ggü. „Alter Synagoge“ Bereich Landwehrstraße

2.1 Quartier 3 (Q3)

Struktur

Quartier 3 schließt sich im Westen an Quartier 2 an und umfasst im Wesentlichen die Straßenzüge Kaiserstraße, Luitpoldstraße, Marktstraße, Grabkirchgasse, Obere Kirchgasse, Herrnstraße und Kapuzinerstraße sowie Teile der westlichen Ritterstraße. Im Quartier 3 befindet sich der unmittelbare Altstadt kern mit der Hauptfußgängerzone. Ausgehend von der Luitpoldstraße verläuft dieser nach Osten an den Rand der Schrankenstraße und wird durch die Marktstraße im Norden und die Ritterstraße im Süden abgegrenzt. Der gesamte Altstadt kern liegt im Sanierungsgebiet „Schrankenstraße / Herrnstraße (1998)“ beziehungsweise „Herrnstraße (1986)“, sodass in Teilbereichen des Quartiers 3 in den letzten Jahren schon förderfähige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden konnten (s. a. Anlage A4.1).

Der Altstadt kern weist neben drei- bis viergeschossiger, traufständiger Bebauung aus allen Bauepochen auch kleinteilige, mittelalterliche Baustrukturen auf. Es handelt sich überwiegend um Wohn- und Geschäftsgebäude (Ladeneinheit/Gewerbe im EG) in geschlossener Bauweise (s. a. Anlage A4.3). Auch in diesem Bereich führen die dichten Baustrukturen zu einem hohen Versiegelungsgrad. Öffentliche Grünflächen gibt es nicht. Der Platz um den Marktbrunnen wird regelmäßig für Veranstaltungen genutzt.

Die Kaiserstraße (bis 2019 als Staatstraße gewidmet) im Norden, die Falterstraße im Südwesten sowie Am Stadtgraben liegen unmittelbar am Altstadt kern an und sind entsprechend auch durch eine Mischnutzung geprägt. Darüber hinaus erschließen sie den Altstadt kern verkehrlich. Die mittelalterlichen Baustrukturen werden in diesen Bereichen weniger.

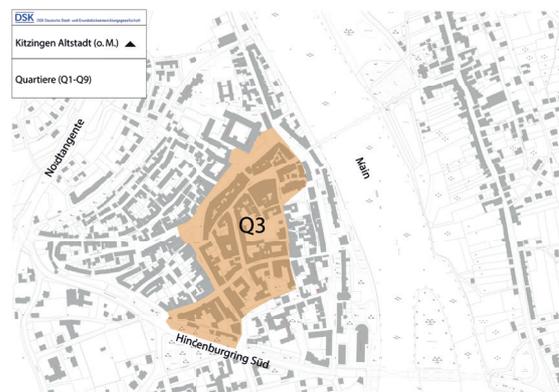


Abb.12: Quartier (Q3)

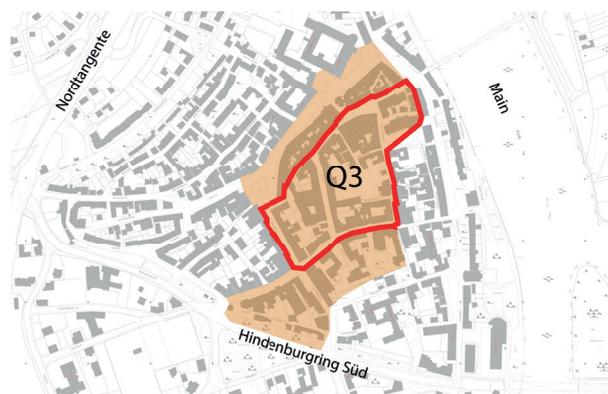


Abb.13: Altstadt kern (Hauptfußgängerzone)



Abb.14: Marktstraße

Substanz- und Funktionsmängel

Durch umfassende Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren entsprechen die baulichen Anlagen im öffentlichen Raum des Altstadtkerns (insbesondere **Herrnstraße**, **Marktstraße**) schon in vielen Bereichen dem Stand der Technik. Das städtebauliche Instrument „Sanierungsgebiet“ zeigt folglich Wirkung und muss auch zukünftig angewendet werden, da es vor allem im privaten Gebäudebestand insbesondere energetischen Sanierungsrückstau gibt.

Schwerwiegende bauliche und funktionale Mängel im öffentlichen Raum gibt es beispielsweise noch im Bereich **Obere Kirchgasse**. Fußwege sind oft nur fragmentarisch vorhanden und entsprechen in ihrem Ausbaugrad nicht dem Stand der Technik, sodass eine erhöhte Unfallgefahr gegeben ist.

Um die Wohn- und Einkaufsqualität im Kitzinger Altstadtkern aufzuwerten, ist es sinnvoll, den Anteil an Grünflächen zu erhöhen. Grünflächen in der Stadt bestimmen in wesentlicher Form die Lebens- und Aufenthaltsqualität der Stadtbewohner. Neben ihrer Funktion als Erholungsraum erfüllen sie jedoch eine Reihe weiterer wichtiger Funktionen, die im Zuge des Klimawandels stetig an Bedeutung gewinnen. Städte sind im dicht bebauten Gebiet aufgrund der versiegelten Oberflächen erhebliche Hitzespeicher. Straßen und Gebäude speichern die Hitze stärker als bewachsene Flächen, hinzu kommt die Abwärme von Betrieben und Autos. Städtische Wärmeinseln, die in der Nacht kaum auskühlen, sind die Folge. Mehr Grünflächen in der Stadt bedeuten kühlere Temperaturen und eine höhere Lebensqualität. Insbesondere Dach- und Fassadenbegrünungen, Alleen, Parks und Wasserelemente bewirken Kühleffekte und können die Temperatur im innerstädtischen Bereich wesentlich reduzieren.



Abb.15: Fußweg Obere Kirchgasse)



Abb.16: Marktstraße (Hauptfußgängerzone)



Abb.17: Ritterstraße

Durch den Tangentenring konnte in jüngster Vergangenheit insbesondere die **Kaiserstraße** verkehrlich entlastet werden. Weniger Verkehr bedeutet weniger Lärm und auch weniger Luftbelastung, somit Chancen für qualitätsvolles Wohnen und Einkaufen in zentraler Lage. Vor diesem Hintergrund ist die ganzheitliche Neustrukturierung der **Kaiserstraße** geplant um, den Stand der heutigen Technik zu erreichen. Der bisherige Anteil an Verkehrerschließungsanlagen soll zugunsten der Wohn- und Einkaufsqualität verringert werden. Durch diese Schlüsselmaßnahme sollen auch die Eigentümer ermutigt werden, ihre Gebäude baulich zu ertüchtigen.



Abb.18: Kaiserstraße

Schwerwiegende funktionale und bauliche Missstände gibt es im Bereich der westlichen **Schreibergasse** im Süden des Quartiers 3. Das Areal ist geprägt von den Gebäuderückseiten **Falterstraße**, **Am Stadtgraben** und **Hindenburgring Süd**. Der öffentliche Raum wird von Fußgängern sowie dem Anliegerverkehr gleichermaßen genutzt und ist durch mangelhafte Beläge gekennzeichnet. Potentielle Flächen für eine bauliche Nachverdichtung werden aktuell als Stellplatzflächen genutzt (s. a. *Anlage A4.2*). Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Rahmen des §147 BauGB ist denkbar.



Abb.19: Schreibergasse

Zwischen der **Schreibergasse** verläuft der Straßenzug **Am Stadtgraben**. Trotz des großzügigen Verkehrsraums, wird der Querschnitt nicht den verschiedenen Ansprüchen der Nutzer gerecht. Während der östliche Gehweg überdurchschnittlich breit ist, ist der westliche Bürgersteig unverhältnismäßig schmal und lässt kaum konfliktfreien Fußgänger-Begegnungsverkehr zu. Auf der gegenüberliegenden Seite hingegen wird der breite Gehweg von Radfahren genutzt, da es keine eigenständige Radverkehrsanlage gibt. Beide Gehwegseiten beinhalten Konfliktpotentiale, welche durch eine Neustrukturierung des Straßenraums gelöst werden können.



Abb.20: Am Stadtgraben

2.1 Quartier 4 (Q4)

Struktur

Quartier 4 schließt sich im Westen an Quartier 3 an und umfasst die Straßenbereiche zwischen **Luitpoldstraße** und **Hindenburgring Süd**. Im Nordwesten wird das Quartier durch die **Kaiserstraße / Krainberg** und im Südosten durch die **Falterstraße** abgegrenzt. Quartier 4 grenzt unmittelbar an den Altstadt kern an, liegt aber in keinem der drei bestehenden Sanierungsgebieten. Quartier 4 weist neben drei- bis viergeschossiger traufständiger und giebelständiger Bebauung aus allen Bauepochen auch kleinteilige, mittelalterliche Baustrukturen auf. Es handelt sich überwiegend um Wohn- und Geschäftsgebäude (Ladeneinheit/Gewerbe im EG) in weitestgehend geschlossener Bauweise (s. a. *Anlage A4.3*). Öffentliche Grünflächen gibt es nicht.

Substanz- und Funktionsmängel

Durch die umfassenden Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren entsprechen die baulichen Anlagen im öffentlichen Raum im Bereich der **Rosenstraße** dem Stand der Technik, sodass der Ausbaugrad und Zustand mit gut zu bewerten ist. Im privaten Gebäudebestand gibt es vereinzelt Sanierungsrückstau. Strukturellen Leerstand gibt es nicht.

Im Bereich der **Lindenstraße** und **Krainberg** gibt es erhebliche städtebauliche Missstände. Trotz der breiten Dimensionierung der Straßenzüge gibt es erhebliche Funktionsmängel. Dem ruhenden Verkehr wird in diesem Zusammenhang grundsätzlich eine höhere Priorität zugewiesen (s. a. *Anlage A4.2*). Hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit weisen zahlreiche Gebäude in den Bereichen energetische Missstände auf. Strukturellen Leerstand oder größere Brachen gibt es nicht. Bei einer möglichen Neuordnung des Straßenraums ist die Implementierung eines Radschutzstreifens sinnvoll.

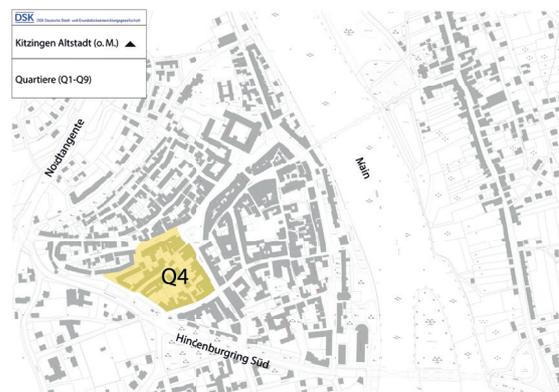


Abb.21: Quartier (Q4)



Abb.22: Rosenstraße



Abb.23: Krainberg

2.1 Quartier 5 (Q5)

Struktur

Quartier 5 schließt sich im Südwesten an Quartier 3 an und umfasst Teile des **Hindenburgring West**, den nördlichen Bereich der **Güterhallstraße** sowie in Teilen die **Kaltensondheimer Straße** in Verbindung mit der **Friedenstraße**. Quartier 5 weist keine stringenten Baustrukturen auf. Das Gebiet ist geprägt durch gewerblich genutzte Gebäude, Hallen und Höfe (KFZ-Werkstatt, Nachtclub, Weinkelei, Sanitätshaus etc.). Dazwischen befinden sich vereinzelt Wohnhäuser in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise. Öffentliche Grünflächen gibt es nicht.



Abb.24: Quartier (Q5)

Substanz- und Funktionsmängel

Die o.g. flächenintensiven Strukturen und Nutzungen des Quartiers entsprechen nicht dem gewohnten Aufbau einer europäischen Altstadt und werden der integrierten Lage nur unzureichend gerecht. Dabei ergeben sich insbesondere zwischen der Wohnbebauung und den Gewerbebetrieben Nutzungskonflikte (Lärm, Verunreinigungen, Erschütterungen). Potentielle Flächen für eine bauliche Nachverdichtung sind vorhanden.



Abb.25: Güterhallstraße

Im Rahmen Stadtentwicklung gilt es zu klären, wie sich das Gebiet perspektivisch entwickeln soll. Eine Orientierung hin zu den Nutzungsstrukturen der Altstadt erscheint sinnvoll. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Rahmen des §147 BauGB ist in dem Zusammenhang denkbar.



Abb.26: Ecke Güterhallstraße / Kaltensondheimer Str.

2.1 Quartier 6 (Q6)

Struktur

Quartier 6 liegt im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes und umfasst im Wesentlichen die Straßenzüge **Obere Bachgasse**, **Untere Bachgasse**, **Würzburger Straße**, **Neuer Weg**, **Grabenschütt** sowie Teile des **Hindenburgring Nord**. Im Nordwesten wird das Quartier durch den **Hindenburgring Nord** und im Südosten durch die **Kaiserstraße** abgegrenzt. Quartier 6 grenzt im Nordwesten an den Altstadt kern an, liegt aber in keinem der drei bestehenden Sanierungsgebiete. Die Bauweise ist überwiegend geschlossen.

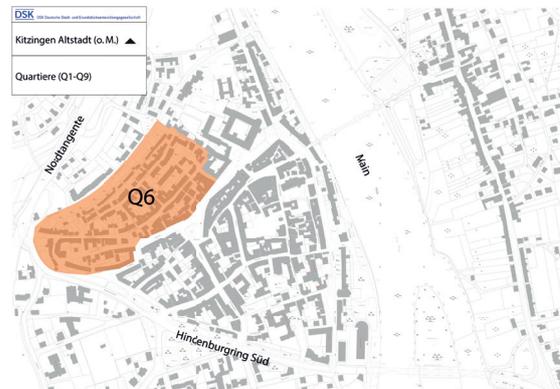


Abb.27: Quartier (Q6)

Die **Würzburger Straße** im Südwesten versteht sich als Verlängerung der **Kaiserstraße** und führt unmittelbar an den westlichen Rand der Altstadt. Genauso wie die parallel verlaufende **Untere Bachgasse** ist sie durch eine innerstädtische drei- bis viergeschossige Wohnbebauung geprägt (s. a. *Anlage A4.3*). Darüber hinaus wird in einigen Gebäuden das Erdgeschoss gewerblich genutzt. Gebietsprägende Baulücken oder Brachflächen gibt es in diesem Quartiersbereich nicht. Parallel zur **Kaiserstraße** verlaufen die Straßen **Obere Bachgasse** und **Neuer Weg**. Die **Obere Bachgasse** ist von mittelalterlichen Raumstrukturen geprägt. Folglich werden die Baukörper kleinteiliger und die Straßenräume schmaler als in den oben genannten Straßen. Der überwiegende Teil der Gebäude ist drei- bis viergeschossig und verfügt über eine trauf- oder giebelständige Dachkonstruktion. Es handelt sich überwiegend um Wohngebäude mit vereinzelt Ladeneinheiten im Erdgeschoss. Nennenswerte Baulücken sind nicht vorhanden. Der Straßenzug **Neuer Weg** befindet sich in Hanglage und ist die längste Querverbindung im Quartier 6. Geprägt wird die Straße durch zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in weitestgehend geschlossener Bauweise. Parallel zur Straße **Neuer Weg** verläuft die Straße **Grabenschütt**. Dieser Quartiersbereich kann aufgrund der schmalen Baustrukturen nur fußläufig erschlossen werden. Die Gebäudestrukturen sind mit denen der Straße **Neuer Weg** vergleichbar.



Abb.28: Unter Bachgasse



Abb.29: Würzburger Straße

Substanz- und Funktionsmängel

Die bauliche Beschaffenheit des öffentlichen Raums der Straßenzüge **Untere Bachgasse** und **Würzburger Straße** ist sanierungsbedürftig. Sowohl die Straßen selbst, als auch die Gehwege müssen in absehbarer Zeit baulich ertüchtigt werden, damit aus ihnen keine Gefahrenquelle entsteht. Im privaten Gebäudebestand gibt es insbesondere energetischen Sanierungsrückstau. Strukturellen Leerstand gibt es in Folge der innerstädtischen Lage nicht. Die städtebaulichen Mängel im Bereich **Obere Bachgasse** sind schwerwiegender. Fußwege sind oft nur fragmentarisch vorhanden und entsprechen in ihrem Ausbaugrad nicht dem Stand der Technik, sodass eine erhöhte Unfallgefahr und mangelhafte Barrierefreiheit gegeben ist. Die Parkflächen sind rechtlich klar geregelt, eine städtebaulich vertretbare Systematik ergibt sich durch die längs und quer ausgerichteten Stellplätze aber nicht (*s. a. Anlage A4.2*). Neben den genannten funktionalen Missständen ist der bauliche Zustand des öffentlichen Raums mangelhaft.

Der Quartiersbereich **Neuer Weg** ist im östlichen Abschnitt baulich schon zu einer Mischverkehrsfläche ertüchtigt worden. Der ruhende Verkehr ist darin aber nicht explizit geregelt. Auch für den mittleren und westlichen Bereich dieses Straßenzuges ist dieses Konzept grundsätzlich denkbar, um den baulich und funktional mangelbehafteten Straßenraum aufzuwerten. Aktuell sind dort Fußwege oft nur fragmentarisch vorhanden und entsprechen in ihrem Ausbaugrad nicht dem Stand der Technik. Hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit weisen zahlreiche Gebäude im Bereich **Neuer Weg** energetische Missstände auf. Gebietsprägenden Leerstand gibt es nicht. Zwischen **Neuer Weg** und **Hindenburgiring Süd** verläuft die ca. zwei Meter breite Gasse **Grabenschütt**. In den ohnehin schmalen Weg ragen Fallrohre und Treppenstufen hinein. Verschärft wird die Situation durch abgestellte Mülltonnen und Pflanzkübel. Das historische Kopfsteinpflaster ist durch seine groben Strukturen für Rollstuhlfahrer ungeeignet. Die Erdgeschosswohnungen im **Grabenschütt** sind aufgrund von gegenüberliegenden Mauern und Nebenanlagen teilweise schlecht belichtet.

Im gesamten Quartier gibt es keinen qualitativ hochwertig entwickelten öffentlichen Grün- oder Freiraum.



Abb.30: Obere Bachgasse



Abb.31: Neuer Weg



Abb.32: Grabenschütt

2.1. Quartier 7 (Q7)

Struktur

Quartier 7 liegt im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes und wird abgegrenzt durch die **Fischergasse** im Osten, die **Kaiserstraße** im Süden, die **Alte Poststraße** im Südosten und den **Hindenburgring Nord** im Nordosten. Quartier 7 versteht sich als „Schulquartier“ (Staatliche Wirtschaftsschule „Friedrich-Bernbeck-Schule“, „D.-Paul-Eber-Mittelschule“, „St.-Hedwig-Volksschule mit Turnhalle“). Darüber hinaus befindet sich im südlichen Randbereich die Evangelische Stadtkirche und das Landratsamt Kitzingen. Entsprechend der Nutzungen ist das Gebiet durch Solitärgebäude aus verschiedenen Bauerepochen geprägt.

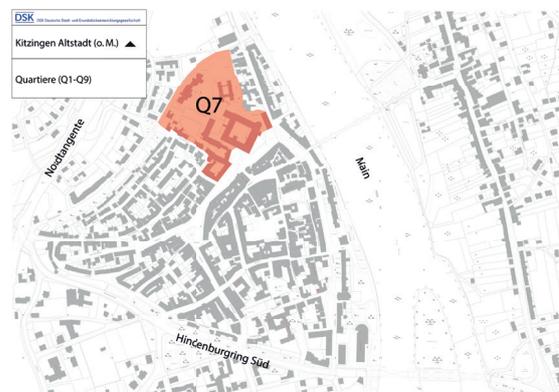


Abb.33: Quartier (Q7)

Substanz- und Funktionsmängel

Das Quartier weist in der Gesamtheit keine schwerwiegenden baulichen und funktionalen Mängel auf. Bei einer perspektivischen Neugestaltung ist insbesondere auf barrierearme Erschließungswege und effiziente Beleuchtungsanlagen zu achten.

Die Pausenhöfe mit Spiel- und Sportmöglichkeiten sind innenliegend und damit weitestgehend verkehrsgeschützt. Ein hochwertiger Baumbestand bietet in den Sommermonaten ausreichend Schattenplätze. Ungünstig gelöst erscheint die Ordnung des ruhenden Verkehrs im Bereich der Straße **Schulhof**, da es gerade bei Rettungseinsätzen – durch die beengte Situation – zu Konflikten kommen kann (s. a. *Anlage A4.2*). Im Mai 2018 beschloss der Stadtrat die Generalsanierung der **Friedrich-Bernbeck-Schule**. Am Dachstuhl des historischen Klostergebäudes war im März 2016 ein massiver Schaden durch den Echten Hausschwamm festgestellt worden. Im nördlichen Bereich der **St.-Hedwig-Volksschule** wird aktuell eine neue Turnhalle gebaut (Ersatzneubau).



Abb.34: Bereich Parkplatz Schulhof



Abb.35: St.-Hedwig-Volksschule

2.1 Quartier 8 (Q8)

Struktur

Quartier 8 liegt am nordöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes und umfasst den nördlichen Teil der Mainpromenade (**Oberer Mainkai**) sowie die **Fischergasse**. Im Gegensatz zum Bereich **Unterer Mainkai** ist das Mainufer in diesem Quartier noch nicht qualitativ hochwertig als Naherholungsraum entwickelt. Die angrenzende **Fischergasse** ist aktuell durch ihre verkehrliche Erschließungsfunktion in den Stadtkern geprägt. Begrenzt wird der Straßenraum durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit trauf- und giebelständiger Ausrichtung in weitestgehend geschlossener Bauweise. In einigen Gebäuden ist eine gewerbliche Nutzung möglich (s. a. *Anlage A4.3*). Der überwiegende Teil der Läden steht augenscheinlich leer.

Substanz- und Funktionsmängel

Durch die hohe verkehrliche Belastung ist die Wohn- und Einkaufsqualität in der **Fischergasse** erheblich negativ beeinträchtigt. Die Fußwege weisen schwerwiegende bauliche und funktionale Mängel auf und entsprechen folglich in Ihrer Funktion nicht dem Stand der Technik. Trotz der wichtigen Verbindungsfunktion wird der Radverkehr durch eine entsprechende bauliche Anlage nicht berücksichtigt. Am südlichen Ende der **Fischergasse** kommt es auf Höhe des Kreisverkehrs häufiger zu Staus, da an dieser Engstelle nur eingeschränkter Begegnungsverkehr möglich ist. Der mangelhafte Zustand und die verkehrliche Situation des öffentlichen Raums wirken sich auch auf den Gebäudebestand aus. In diesem Zusammenhang hat sich bereits struktureller Leerstand etabliert. In das beschriebene Quartiersbild fügt sich der unsanierte und aktuell nicht zugängliche Uferbereich nahtlos ein.

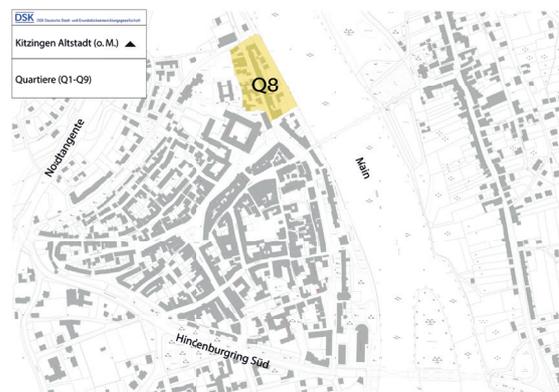


Abb.36: Quartier (Q8)



Abb.37: Fischergasse



Abb.38: Oberer Mainkai

2.1 Quartier 9 (Q9)

Struktur

Quartier 9 bildet den nördlichen Abschluss des Untersuchungsbereichs und wird begrenzt durch den **Hindenburgring Nord** im Südwesten, die **Nordtangente** im Nordwesten und die **Mainstockheimer Straße** im Osten. Baulich geprägt ist das Quartier im Südwesten durch Wohngebäude (z.T. mit Nebenanlagen) in offener und geschlossener Bauweise (s. a. *Anlage A4.3*). Der nördliche Bereich mit dem **Deuster-Areal** sowie **Mainstockheimer Straße 9 und 11** bietet großflächiges Innenentwicklungspotential. Öffentliche Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität gibt es nicht.

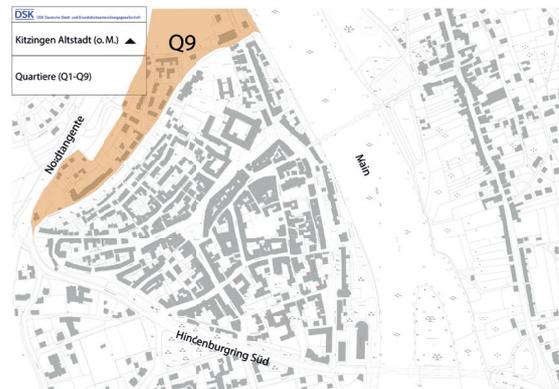


Abb.39: Quartier 9

Substanz- und Funktionsmängel

Im Bereich **Hindenburgring Nord** gibt es aktuell erhebliche städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum. Die Beläge der Straßen und Gehwege sind brüchig. Das sich ausbreitende Wurzelwerk der Bäume hebt darüber hinaus die Gehwegflächen an, wodurch die Unfallgefahr steigt. Für den ruhenden Verkehr gibt es keine Parkbuchten, sodass zur Zeit Parkflächen auf dem Gehweg ausgewiesen sind. Der Fußgängerbereich entspricht in seiner Breite somit nicht mehr dem Stand der Technik.



Abb.40: Deuster-Areal

Auf dem 8.500 Quadratmeter großen brachliegenden Deuster-Gelände soll bis 2022 das Bayerische Staatsarchiv, das bislang in Würzburg beheimatet war, entstehen. Nach eingehender Prüfung, insbesondere von Lage und Erreichbarkeit, fiel die Entscheidung auf dieses ehemalige städtische Grundstück. Der Standort zeichnet sich insbesondere durch seine zentrale Lage aus. Der Beschluss für das Staatsarchiv wurde im Mai 2018 gefasst. Für die weitere Planung wird nun ein EU-weiter Wettbewerb durch die Staatsbauverwaltung voraussichtlich Ende des Jahres durchgeführt.

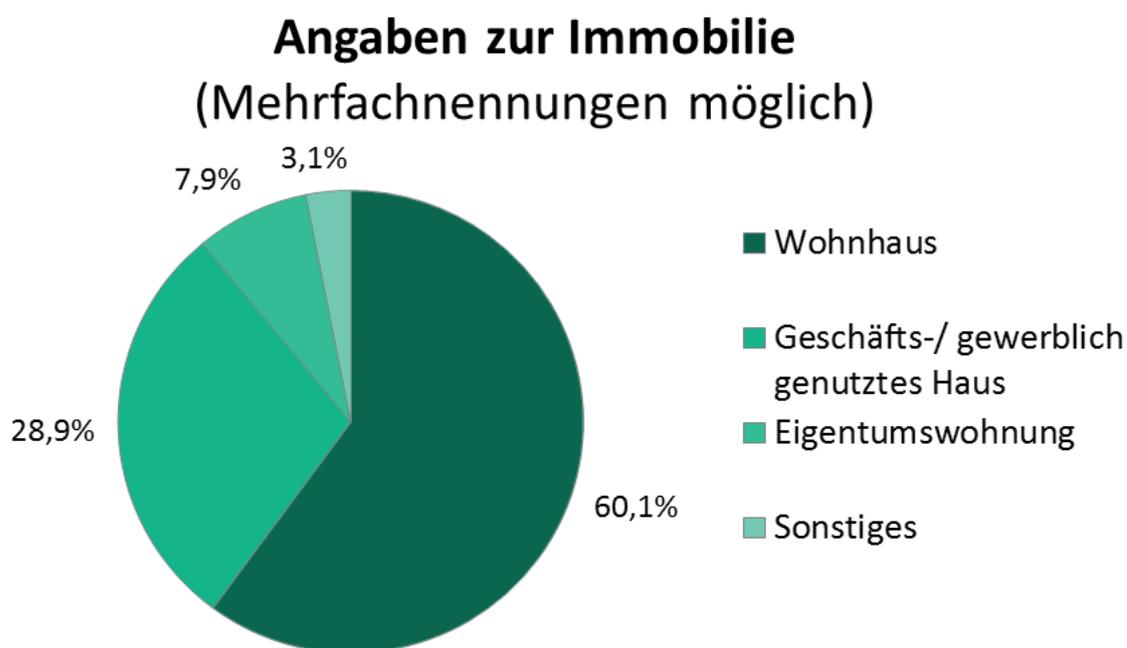


Abb.41: Mainstockheimer Str 9 und 11

2.2 Auswertung Eigentümerbefragung

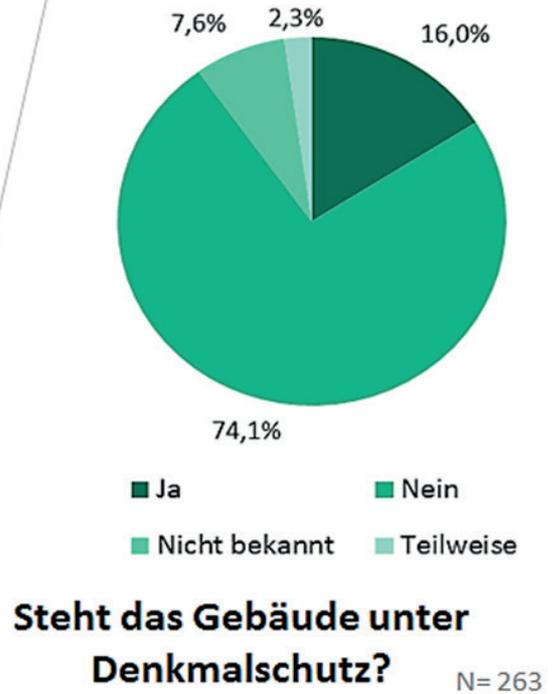
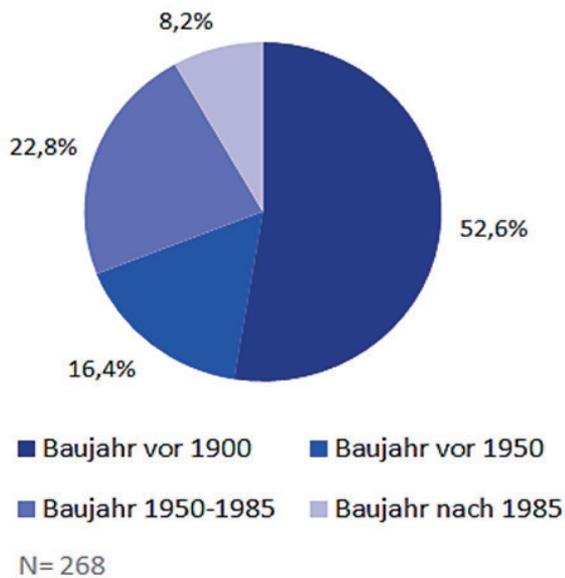
Zur besseren Einschätzung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie des Sanierungsstandes der Wohn- und Geschäftsgebäude in der Kitzinger Altstadt wurde im Februar 2018 eine flächendeckende Befragung der Eigentümer im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Ziel der Befragung war es, mittels 1.222 versendeter Fragebögen (einen pro Adresse) einen möglichst genauen Status Quo zu städtebaulichen Missständen an den Gebäuden und zu bisherigen oder geplanten Sanierungsarbeiten/-tätigkeiten der Eigentümer zu erhalten. Die angeschriebenen Eigentümer wurden vor dem Hintergrund ihrer Mitwirkungspflicht darum gebeten, den Fragebogen auszufüllen und an die Stadt Kitzingen oder die DSK zurückzusenden. 340 Fragebögen sind eingegangen, was einer Rücksendequote von etwa 28 Prozent entspricht und als zufriedenstellend bezeichnet werden kann. 271 Fragebögen konnten schließlich ausgewertet werden. Ursache für die Diskrepanz war die fehlende Vollständigkeit der übrigen, zurückgesendeten Fragebögen. Trotzdem kann die Umfrage in Folge der eingebrachten Hinweise als repräsentativ betrachtet werden. Der erste Teil des Fragebogens bezog sich auf die Nutzung des jeweiligen Gebäudes der Eigentümer, wobei häufig eine gemischte Nutzung für Wohn- und Geschäftszwecke genannt wurde. Ergänzende Informationen zum Untersuchungsgebiet (insbesondere der Bevölkerungszusammensetzung) finden Sie auf Seite 18 dieses Dokuments. Weiterhin können der Vorstudie „Stadt Kitzingen Sanierungsumgriff Altstadt“ (DSK, 2016) weitere Informationen entnommen werden.

INFO: Der Buchstabe N innerhalb der Grafiken bezieht sich auf die Anzahl der Nennungen.

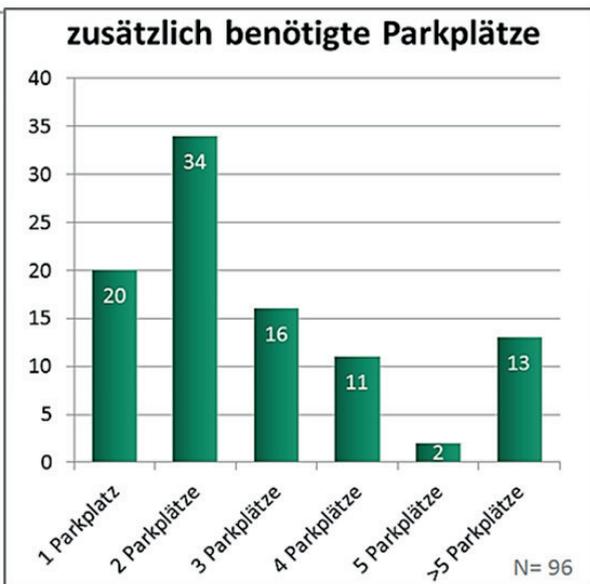
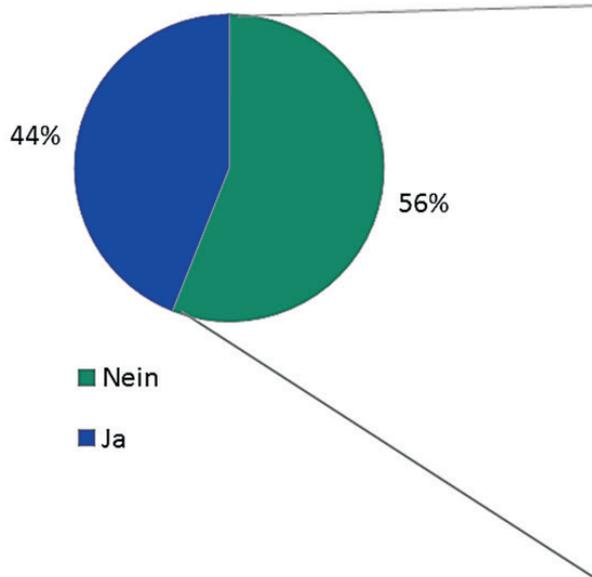


Der zweite Teil des Fragebogens beinhaltete Fragen zum Alter und zur Größe der Immobilie sowie zur technischen Gebäudeausstattung und bereits umgesetzten (energetischen) Sanierungsmaßnahmen. Im Folgenden sind die Antworten zu diesen Fragen grafisch dargestellt.

Bitte geben Sie das ungefähre Baujahr des Gebäudes an:



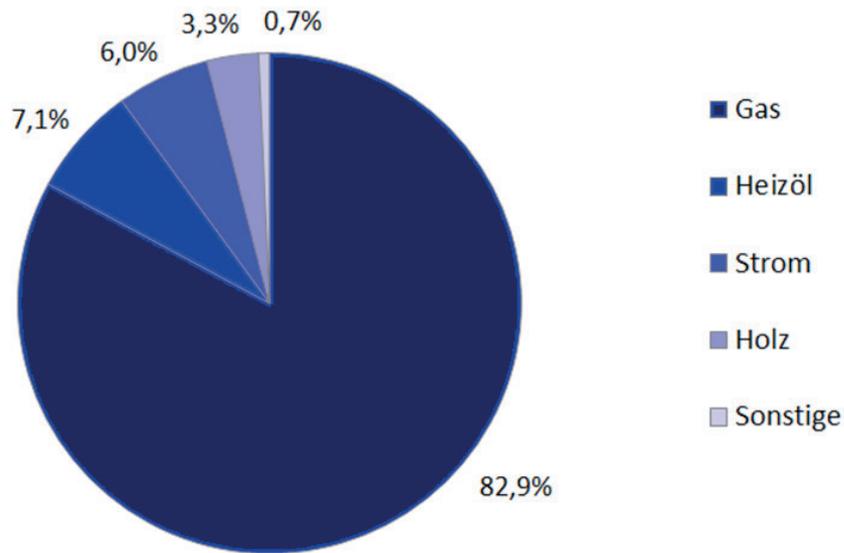
Ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend?



N= 232

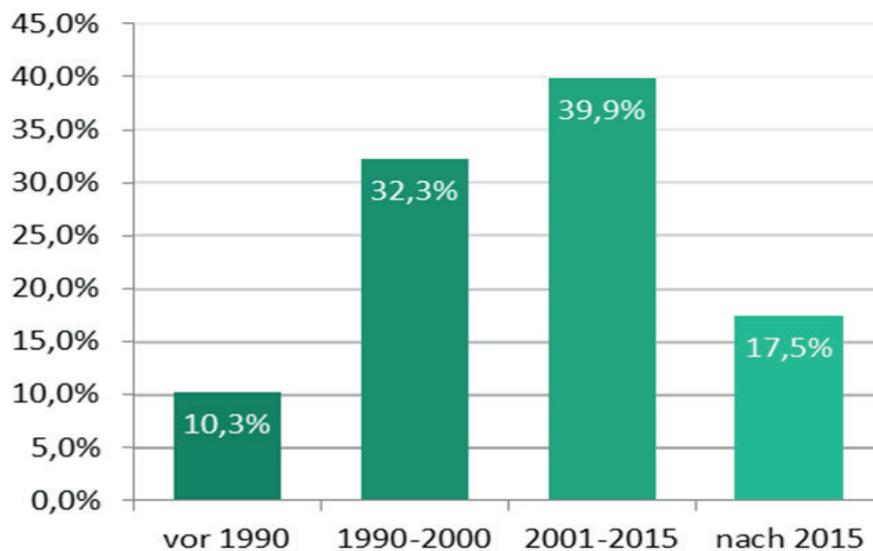
INFO: Der Buchstabe N innerhalb der Grafiken bezieht sich auf die Anzahl der Nennungen.

Mit welchem Energieträger wird ihr Gebäude beheizt?



N= 269

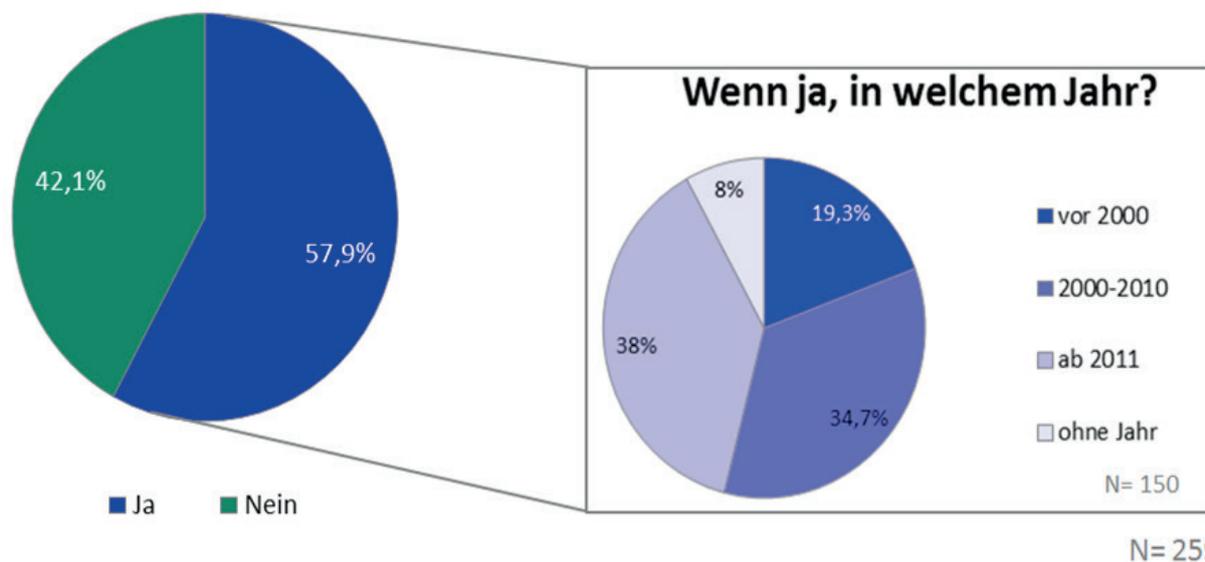
In welchem Jahr wurde die Heizung eingebaut bzw. letztmalig erneuert?



N= 223

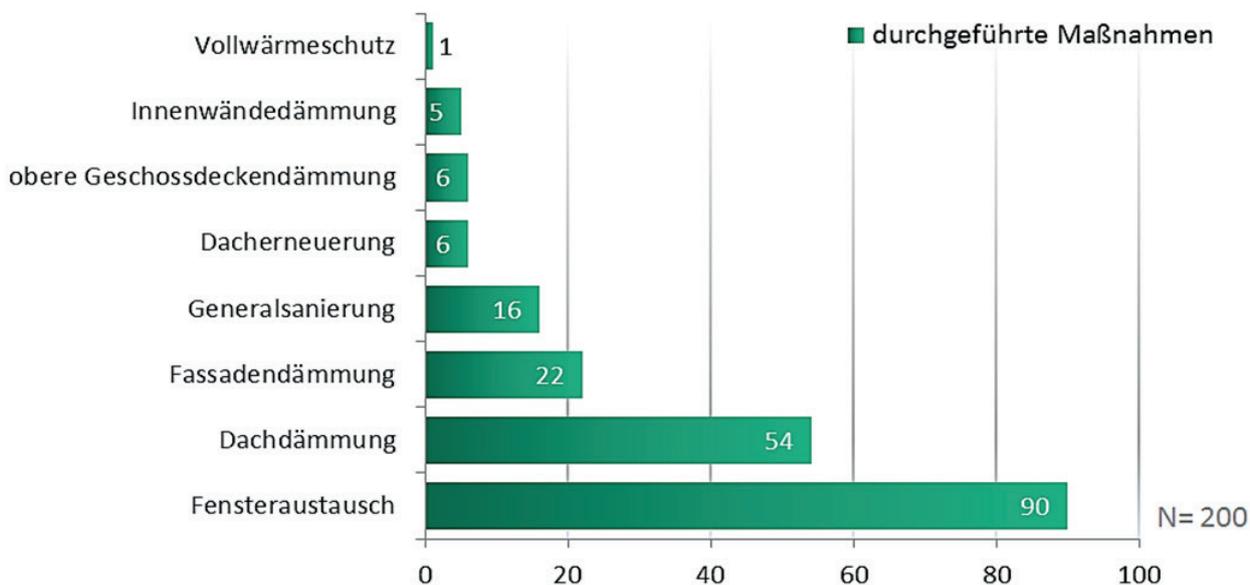
INFO: Der Buchstabe N innerhalb der Grafiken bezieht sich auf die Anzahl der Nennungen.

Wurden an Ihrem Gebäude Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt?



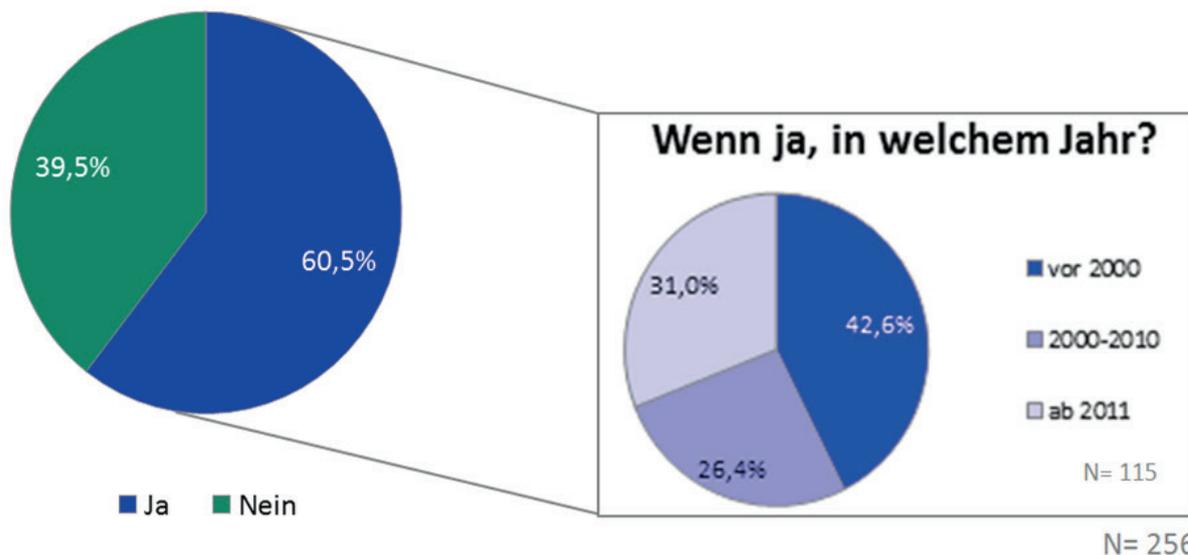
Im Zuge der vorangestellten Frage wurde zudem in offener Fragestellung danach gefragt, welche konkreten Maßnahmen zur Wärmedämmung des Gebäudes durchgeführt wurden, wobei auffällig ist, dass der Austausch der Fenster mit Abstand die am häufigsten umgesetzte Maßnahme zur Wärmedämmung darstellt.

Welche Maßnahmen wurden durchgeführt? (offene Frage)



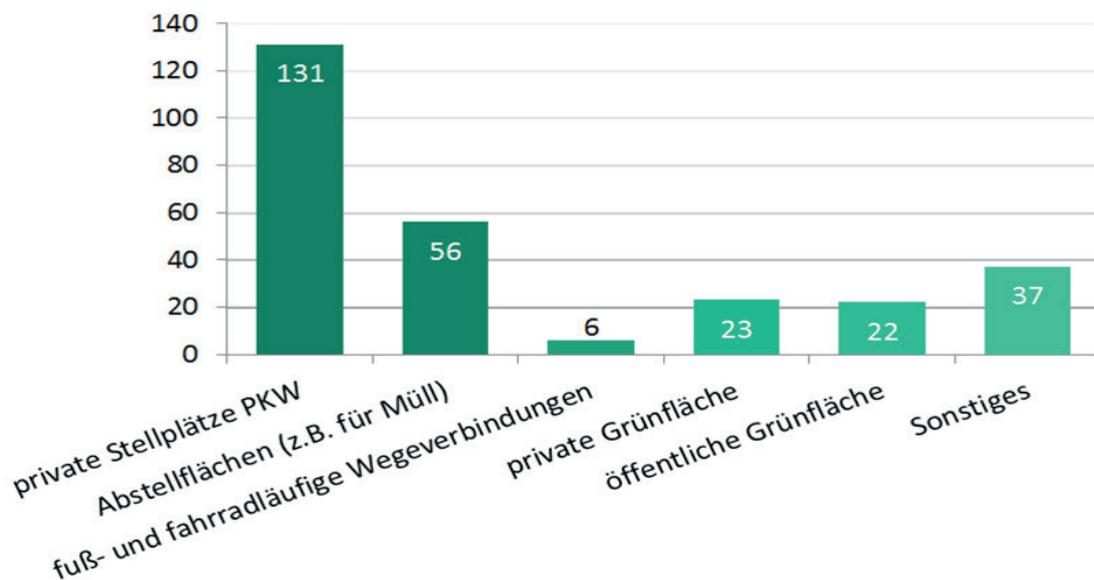
INFO: Der Buchstabe N innerhalb der Grafiken bezieht sich auf die Anzahl der Nennungen.

Wurde in Ihrem Gebäude die Elektroinstallation grundlegend erneuert?

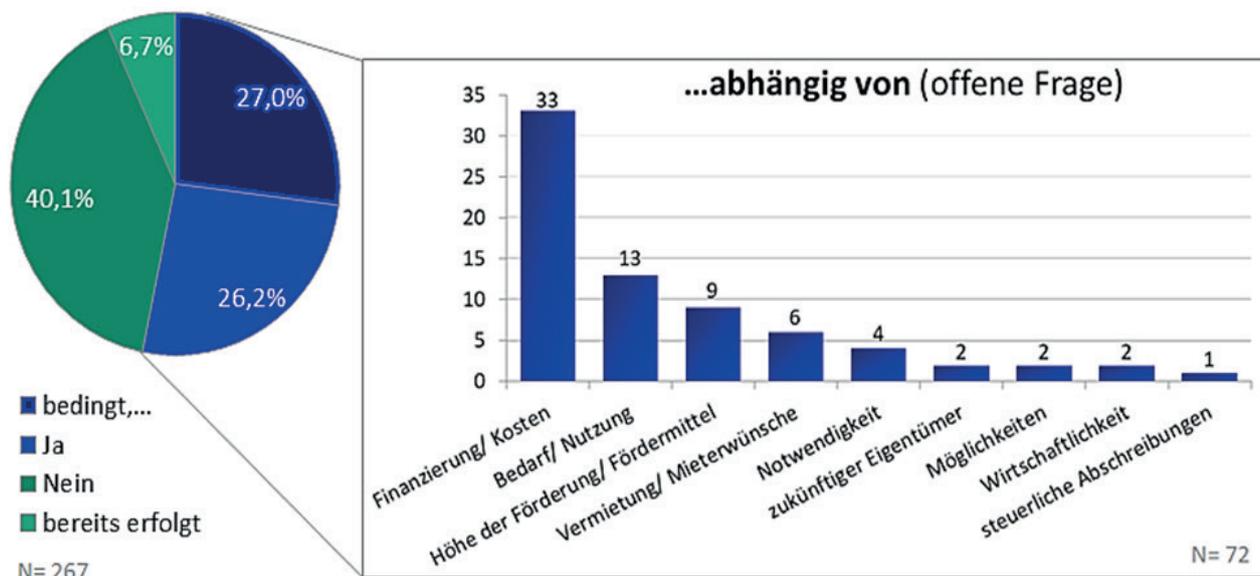


Neben den Fragen zur technischen Gebäudeausstattung wurde auch nach dem unmittelbaren Gebäudeumfeld gefragt und was den Eigentümern dort fehle. Zusätzlich zu den vorgegebenen Antwortmöglichkeiten hatten die Eigentümer die Möglichkeit hier eigene Antworten einzutragen. Dadurch konnte in Erfahrung gebracht werden, dass den Eigentümern – neben privaten Stellplätzen als meistgenannte Antwort – vor allem Parkplätze im öffentlichen Raum (ohne Anwohner-Parkausweis) (8 Nennungen), Kundenparkplätze (6 Nennungen) sowie Anwohnerparkplätze (3 Nennungen) im direkten Umfeld der Immobilie fehlen. Des Weiteren wurden von den Eigentümern mit jeweils 2 Nennungen Abstellflächen für Fahrräder, Steckdosen für Elektroautos, ÖPNV-Angebote, Tempolimits sowie öffentliche Müllbehälter und Begrünungsmaßnahmen im direkten Umfeld der Gebäude gewünscht.

Was fehlt Ihnen im unmittelbaren Umfeld Ihres Gebäudes? (offene Frage)

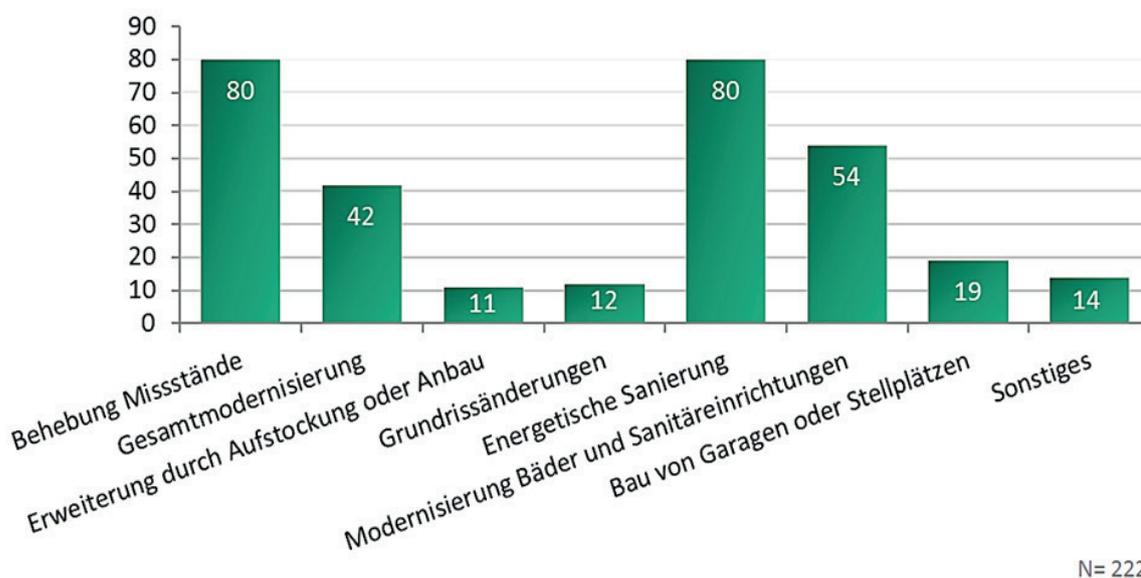


Können Sie sich vorstellen Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?



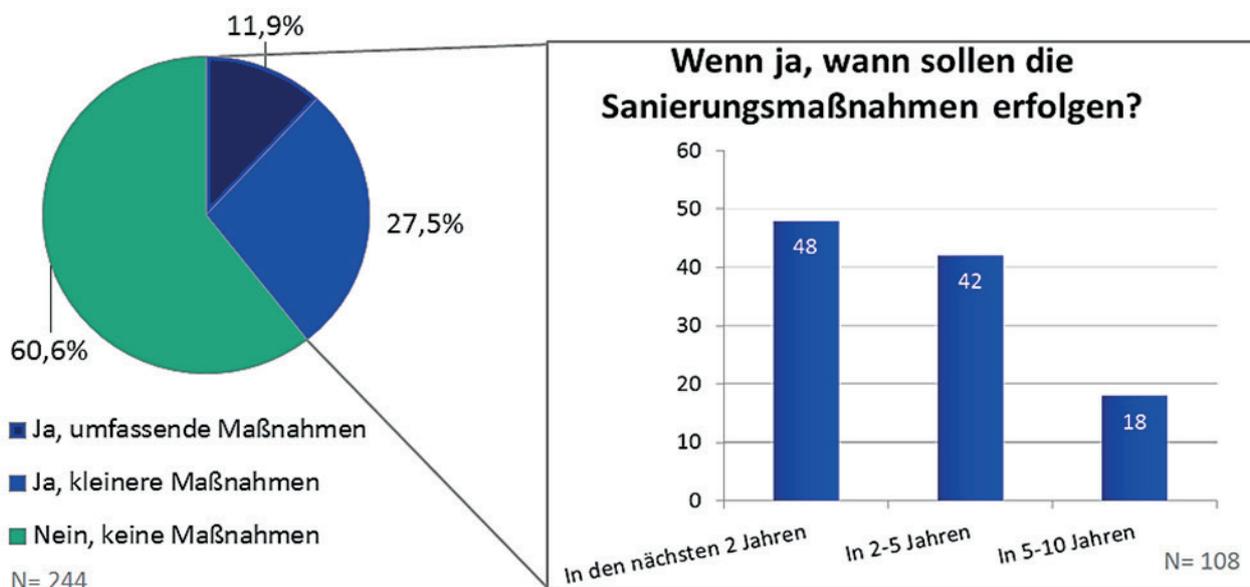
Im dritten und letzten Teil des Fragebogens wurde nach der Mitwirkungsbereitschaft bezüglich Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen gefragt:

Welche konkreten Sanierungsmaßnahmen wären aus Ihrer Sicht nötig? (Mehrfachantworten möglich)



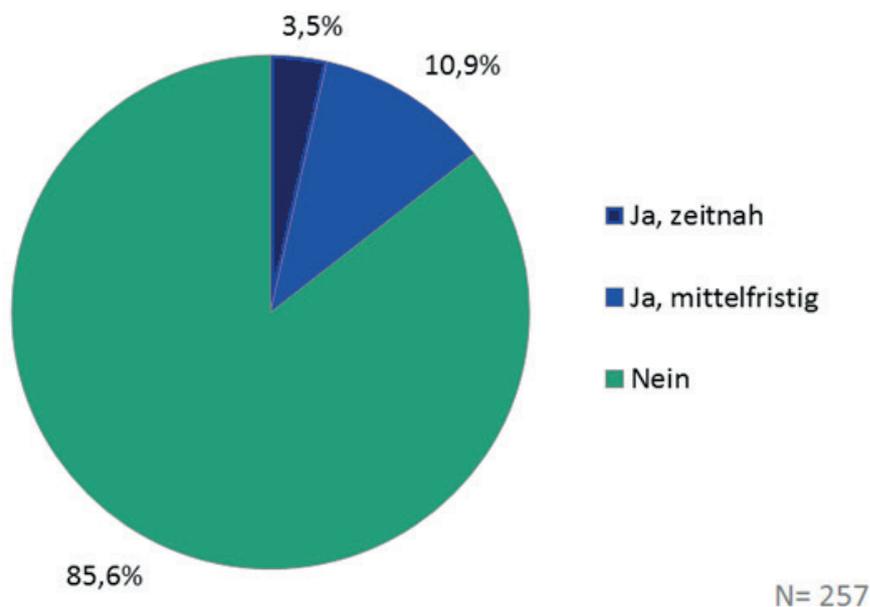
Ähnlich wie im zweiten Teil des Fragebogens wurde auch hier den Eigentümern die Möglichkeit gegeben eigene Antworten zu geben bezüglich der Frage, welche konkreten Sanierungsmaßnahmen aus ihrer Sicht nötig wären. An dieser Stelle wurden viele Einzelantworten gegeben wie die Sanierung der Garage, Malerarbeiten, die Fertigstellung eines Anbaus oder den barrierefreien Ausbau des Wohngebäudes.

Beabsichtigen Sie bereits konkret Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen?



Abschließend sollte mittels des Fragebogens in Erfahrung gebracht werden, ob die Eigentümer beabsichtigen ihre Immobilie zu verkaufen und ob sie interessiert sind am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Planen Sie ihre Immobilie zu verkaufen?



Auffällig, jedoch wenig überraschend, ist, dass über 80 Prozent der Eigentümer derzeit nicht planen ihre Immobilie zu verkaufen. Auf die Frage nach dem Interesse der Eigentümer am weiteren Verfahren im Zuge/ bzgl. der Ausweisung eines Sanierungsgebiets in der Historischen Altstadt von Kitzingen beteiligt zu werden, antwortete exakt die Hälfte der Befragten mit „Ja“ und die andere Hälfte mit „Nein, derzeit kein Bedarf/ Interesse“.

Zur thematischen Abrundung der Eigentümerbefragung wurde den Eigentümern in einer letzten, offen gestalteten Frage die Möglichkeit gegeben, „weitere Anregungen, Ideen, Wünsche oder besondere Erwartungen bzgl. der zukünftigen Entwicklung der Altstadt“ zu äußern. Die zahlreichen geäußerten Antworten hierzu wurden thematisch geclustert und sind im Folgenden dargestellt. Die vorangestellten Ziffern stellen die Häufigkeit der Nennungen dar.

<p>4 Förderung/ Belebung des Einzelhandels im Stadtbereich 10 Verbesserung bzw. Erhalt Nahversorgung/ Lebensmittelläden/ 3 Haushaltswaren 5 Grundversorgung soll gewährleistet bleiben (z.B. fußläufige Einkaufsmöglichkeiten für Ältere ohne eigenen Pkw, Apotheken, Ärzte...)</p>	Einzelhandel/ Versorgung
<p>2 mehr Attraktivität in der Stadt / unattraktive Altstadt 4 Altstadt schmutzig > moderner + sauberer gestalten! 1 Wunsch eines saubereren Wohnumfelds ohne Müll und alte Möbel auf den Straßen 4 zeitgemäße Außenbereiche für funktionierende und belebte Innenstadt 1 mehr Mülleimer und Hinweisschilder für Hundebesitzer notwendig (Michelsgasse 1)</p>	Sauberkeit/ öfftl. Raum
<p>4 Verringerung von Leerständen / leere veraltete Gebäude (z.B. Kirchgasse, Falterstraße 9) (alter NKD Falterstr.) 1 "keine Lebensqualität mehr" in Rosenstraße wg. zu vielen Lokalitäten, geparkten Autos und Lärm 1 "baufälliges Nachbargrundstück mit Brachfläche soll verschwinden" (Neuer Weg 1) 1 baldige Bebauung der Ruine "Goldener Löwe"</p>	Leerstände/ Brachen
<p>4 verbesserte Parkplatzsituation v.a. Anwohnerparkplätze 2 Parkplätze in der Innenstadt unbedingt erhalten 1 kritische Parkplatzsituation in Fischergasse 2 zentrumsnaher Parkraum + Straßenraumgestaltung + Zebrastreifen (Museum) 1 LKW-Durchgangsverkehr störend 1 ruhige Altstadt durch laute und rücksichtslose Autofahrer gestört 1 "Stadt Kitzingen verbietet z.T. Eigentümern private Stellplätze zu vermieten" 1 Forderung nach öffentlicher Tiefgarage unter Königsplatz und Neugestaltung 1 bessere An-/Durchfahrt zu Grabkirchgasse 15 4 mehr Barrierefreiheit für Behinderte/ Sanierung der Gehwege und Zufahrten, da Stolperfallen 3 Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in Fischergasse, Schrankenstraße und in der Altstadt insgesamt 1 aktuell Flüchtlingsunterkunft, bei Nutzungsänderung würden wieder mehr Parkplätze benötigt</p>	Park-/ Straßen- raum
<p>1 Erneuerung der Grünflächen vor Grundstück anlässlich des Mainkaiumbaus (Oberer Mainkai 1a) 1 mehr Grünflächen 1 keine Laubbläser mehr 1 Reparatur Kanaleinfassung + Begrünung Einbahnstraße (Fischergasse, Schrankenstraße)</p>	Grün-/ Wasser- flächen
<p>1 besser sanierte Wohnungen in der Altstadt und besseres Wohnumfeld 1 "Wohnen ist Grundbedürfnis und darf kein Luxus werden (EnEv ist kein Gesetz!)" 1 "evtl gemeinsame Nutzung der Unteren Kirchgasse für Anlieger, Auslagerung der Mülltonnen an zentrale fußläufige Standorte, ebenso für Fahrräder"</p>	Wohnraum
<p>1 Denkmalschutzstatus darf bei Sanierung kein Hindernis sein für Eigentümer 1 "Bitte um Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Kitzingen von 2015 §18 Solarzellen und Photovoltaikanlagen unbedingt zulassen!!" 1 "gewerblichen Mietern weniger Steine in den Weg legen (Vorschriften kaum erfüllbar) und nicht mit Zusatzkosten belasten (z.B. Außenbestuhlung Café)" 1 "seit Abzug der US-Streitkräfte keine Entwicklung mehr geschehen, stärkere Unterstützung der Eigentümer gefordert" 2 steuerliche Anreize, Fachmännische Beratung (Würzburger Str. 1) 1 keine zusätzliche Kostenbelastung der Eigentümer 1 bessere Internetverbindung 2 Informationen 2 "eine Stadt kann nur im Ganzen entwickelt werden!" 2 Hausverwaltung Fa. Glöckle GW Immobilienverwaltungs GmbH kontaktieren (bzgl. MFH in Neuer Weg)</p>	Sonstiges/ Allgemeines/ die Kommune betreffend

3. Sanierungsziele

3.1 Allgemeine Ziele der Sanierung

Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitung einer Sanierung. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden zunächst sämtliche Missstände im Untersuchungsgebiet aufgenommen und entsprechend der Leitziele Handlungsschwerpunkte benannt. Ein verbindliches Sanierungskonzept (Erneuerungskonzept) mit der Bestimmung der zur Erfüllung der Ziele konkreten Maßnahmen ist dann zweckmäßig, wenn der Bedarf konkret vorhanden ist. Dabei sind die Interessen der Beteiligten, wie der Eigentümer zu berücksichtigen. Die Sanierungsziele sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen jedoch insoweit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Dies setzt in einem bestimmten Maß Sanierungsziele als auch Sanierungszwecke und damit zumindest ein allgemeines Sanierungskonzept voraus. Übergeordnetes Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität im Bereich der Kitzinger Innenstadt. Ausgehend von der Größe und Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der räumlich/funktionalen Ordnung der Gesamtstadt und den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen, sind wesentliche Elemente einer integrierten und nachhaltigen, teilräumlichen Entwicklungsplanung und städtebaulichen Aufwertungsstrategie als Grundlage einer Sanierungsplanung zu bestimmen. Dabei ist von folgenden generellen Entwicklungs- und Sanierungszielen für die Sanierungsplanung auszugehen:

- *Beseitigung der Substanzmängel im Wohn-, Siedlungs- und Freiraum,*
- *Entwicklung der baulichen Struktur nach sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und baulichen Erfordernissen,*
- *Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse,*
- *energetische und ökologische Aufwertung,*
- *Aufwertung des öffentlichen und privaten Freiraums,*
- *Erhalt und Fortentwicklung der Innenstadt zur Gewährleistung ihrer Funktionsfähigkeit,*
- *Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,*
- *Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Bewohner der Innenstadt.*

Konkrete Sanierungsziele

Vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen „Allgemeine Ziele“ ist es sinnvoll, für bestimmte Bereiche konkrete Sanierungsziele zu bestimmen. Dies muss jedoch immer in Zusammenarbeit mit den Betroffenen erfolgen. Die Zielstellungen sind entsprechend der aktuellen Entwicklungen und der sich ggf. ändernden Rahmenbedingungen in der Gesamtstadt regelmäßig fortzuschreiben und anzupassen. Dabei sind die bereits bestehenden Satzungen und Richtlinien, soweit erforderlich, zu beachten. Ebenfalls ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, mit welchem rechtlichen Rahmen die definierten Sanierungs- und Entwicklungsziele festgeschrieben und somit erfüllt werden können.

3.2 Sanierungsziele Kitzinger Altstadt

Leitbild

Die Altstadt von Kitzingen ist mit ihren historischen Überlieferungen an wertvoller Bausubstanz, städtebaulichen Strukturen und als Einkaufs- sowie Touristenzentrum von herausragender gesamtstädtischer Bedeutung. Sie verfügt über ein Grundgerüst von unverwechselbarer Identität und städtebaulicher Eigenart, ist hervorragend verkehrlich erschlossen und birgt Potentiale von überörtlicher Bedeutung. Die zukünftige Rolle des Stadtteils in der gesamtstädtischen Entwicklung liegt in seiner Profilierung als Zentrum für Kultur und Tourismus, des Einzelhandels und der Dienstleistungen der Stadt und des gesamten Landkreises. Die Vernetzung mit Entwicklungspotentialen in benachbarten Teilräumen, wie der südlichen Innenstadt, dem Stadtteil Etwashausen und dem Bahnhofsareal ist zu entwickeln und auszubauen. Die Kitzinger Altstadt soll sich künftig durch eine hohe städtebauliche Gestaltqualität auszeichnen, bei der die harmonische Verknüpfung moderner, neuartiger Architektur mit dem Erscheinungsbild der historischen Bausubstanz sichtbar einhergeht. Es soll ein infrastrukturell komfortables, auf die Kernbereiche konzentriertes Zentrum für Handel und Dienstleistung, Kultur, Tourismus und Freizeit sowie Wohnen und Leben entstehen, dessen besondere Profilierung aus einer qualitätsvollen Synthese erwächst zwischen:

- a) *Dem Erhalt stadtteiltypischer Gestaltungsprinzipien und umfassend sanierter Bausubstanz,*
- b) *Ergänzung mit nachfragebedingter Einordnung von Kernfunktionen,*
- c) *Einen hohen Anteil von sinnvoll eingeordneter, qualitativ gestalteteter Freiräume,*
- d) *Modernen innerstädtischen Wohnformen, die vielfältigen Nutzer- und Marktanforderungen entsprechen,*
- e) *Kleinteiliger gewerblicher und kultureller Nutzungsstrukturen (u.a. durch Umnutzung erhaltenswerter Gewerbebauten)*

Das Ensemble des Marktes und der aktuellen Fußgängerzone als wesentliches Zentrum der Altstadt ist in seiner Gestalt und Funktion zu stärken und auszubauen. Räumliche Entwicklungsschwerpunkte sind die Lagen an der Schrankenstraße, Königsplatz und Luitpoldstraße sowie das Deusterareal und das Mainufer. Als ein wesentliches Vorhaben ist die unter Denkmalspekten zu sanierende Alte Mainbrücke.

Ziele

Während die öffentliche Hand vor allem im öffentlichen Raum für Umbau und Neugestaltung sorgen kann, hat sie im privaten Bereich hingegen nur geringem Einfluss. Darum ist die Mitwirkung der privaten Eigentümer und sonstiger Akteure unerlässlich. Die Handlungsspielräume lassen sich den nachfolgenden Handlungsfeldern zuordnen

- *Städtebau und räumliche Entwicklung, Verkehr*
- *Einzelhandel und Dienstleistungen,*
- *Kultur / Tourismus / Gastronomie,*
- *Wohnen und Demographie,*
- *Bildung und soziale Infrastruktur,*

Nachfolgend werden diese allgemeinen Handlungsfelder den Schwerpunktbereichen in der Altstadt zugeordnet.

Im Rahmen der Untersuchung wurden diese Handlungsfelder einzeln betrachtet. Auf Basis von Vor-Ort-Beggehungen, vorhandener Analysen und Untersuchungen (z.B. ISEK) sowie der Ergebnisse der Eigentümer-Befragung wurden Ziele für die Weiterentwicklung der Kitzinger Altstadt abgeleitet, die in konkrete Maßnahmen münden.

Handlungsfeldübergreifende Ziele

Stärkung der Belange Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Vor dem Hintergrund der aktuell bundesweiten Klimaschutzdiskussionen sollte die energetische Sanierung der Gebäude inklusive der energetischen Optimierung der öffentlichen Infrastruktur bei allen baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden. Zur Vertiefung dieser Thematik bietet es sich an, die Energieeffizienz auf Quartiersebene zu analysieren und konkrete Maßnahmen zu generieren. Aktuell (Stand Oktober 2018) ist dafür eine finanzielle Unterstützung durch die **KfW im Programm 432 (Energetische Stadtsanierung)** möglich. Hier werden integrierte Quartiers-Konzepte mit einem Zuschuss in Höhe von 65 % der förderfähigen Kosten unterstützt. Im Anschluss kann zur Umsetzung des Konzeptes ein Management für bis zu 3 Jahre (mit Verlängerungsoption auf 5 Jahre) mit ebenfalls 65 % gefördert werden.

Anwendungsprüfung für weiterführende Konzepte und Satzungen

Als Grundlage für die konkrete Ausgestaltung einzelner baulicher Maßnahmen empfehlen wir die Erstellung bzw. Fortschreibung von gestalterischen Grundkonzepten. Dazu gehören ein möglichst unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu erstellendes **Grün- und Freiflächenkonzept**, die Fortschreibung bzw. Überarbeitung des **Stadtmöblierungskonzeptes** und die Erarbeitung eines **Oberflächenkonzeptes unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Barrierefreiheit**. Schließlich sollte mit einem Lichtkonzept die Grundlage zur Inszenierung städtebaulich prägnanter Plätze und Gebäude gelegt werden. Die Einführung einer **Erhaltungssatzung** sollte geprüft werden.

Klientelbezogene Bürgeransprache und Verstetigung von Förderprogrammen

In der Kitzinger Altstadt wurden in den letzten Jahren nach Aussagen der Verwaltung viele Gebäude an türkischstämmig Mitbürger verkauft. Unserer Erfahrung nach sollte diese Eigentümergruppe sehr gezielt zur Sanierung ihrer Gebäude animiert werden. Wir empfehlen daher z.B., die Informationsschreiben an diese Eigentümer zu übersetzen und gezielt Veranstaltungen anzubieten, bei denen ein Dolmetscher anwesend ist, um die steuerlichen Vorteile sowie die Fördermöglichkeiten aber auch möglich Gestaltungsvorgaben zu vermitteln.

Das **kommunale Förderprogramm** zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sollte verstetigt und intensiv beworben werden, um die Realisierung privater Maßnahmen zu forcieren und eine Aufbruchsstimmung zu erzeugen.

Forcierung der Hochwasserschutzbelange

Die Belange des Hochwasserschutzes, die durch das Wasserwirtschaftsamt im Rahmen der TÖB-Beteiligung genannt wurden, sind bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Nachfolgend wurden im Rahmen der Handlungsfelder konkrete Ziele formuliert, die durch die Umsetzung konkreter Maßnahmen verfolgt werden sollen:

Städtebau und Wohnen

- *Sicherung und Profilierung erhaltenswerter (historischer) Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale (Anwendungsprüfung für „Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen“ (DEB) und „Kommunales Denkmalkonzepts (KDK)),*
- *punktueller, städtebaulicher Aufwertung durch Abriss / Neubebauung / Schaffung von Plätzen (z.B. Königsplatz in Quartier 3),*
- *Öffnung zur Sichtbar- und Erlebbarmachung von Stadträumen (z.B. Mainufer Oberer Mainkai in Quartier 8),*
- *Mobilisierung von vorhandenen Flächenpotenzialen (z.B. Deuster-Areal in Quartier 9),*
- *Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und Verbesserung des Stadtbildes (z.B. Kaiserstraße in Quartier 3).*

Einzelhandel und Dienstleistung

- *Sicherung der Nahversorgung und Angebotsvielfalt im (Hauptzentrum) Innenstadt,*
- *Erhöhung der Kaufkraftbindung; Bereitstellung ausreichend groß dimensionierter Standorte und Geschäftsflächen;*
- *Überwindung der Leerstände und Zwischennutzungen (z.B. Fischergasse in Quartier 8),*
- *Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen (z.B. Kaiserstraße in Quartier 3)*

Kunst, Kultur, Tourismus, Gastronomie

- *Erweiterung und stärkere Profilierung der kulturellen Angebote,*
- *stärkere Vernetzung von Kultur, Tourismus und Gastronomie untereinander,*
- *stärkere Vernetzung von Kultur, Tourismus und Gastronomie mit Aspekten der Stadtentwicklungs- und Stadtbaukultur zur Stärkung der Erlebnisfunktion (z.B. Erneuerung Touristinformation)*

Verkehr

- Optimierung des Parkraumangebotes (s.a. „Voruntersuchung - Zentraler Bereich der Kitzinger Innenstadt“ Kaiser Juritza Landschaftsarchitekten und Ingenieure & BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung),
- Ausbau und Qualifizierung der Radverkehrsinfrastruktur (z.B. Machbarkeitsstudie bzgl. Routenführung)
- Umbau der Kaiserstraße / Stärkung des vorhandenen Einzelhandels (Einbindung der „Voruntersuchung - Zentraler Bereich der Kitzinger Innenstadt“ Kaiser Juritza Landschaftsarchitekten und Ingenieure & BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung)
- innerstädtischer Linienbusverkehr (z.B. Machbarkeitsstudie bzgl. Stadtbus),
- Berücksichtigung der E-Mobilität (Prüfung eines Kommunalen Elektromobilitätskonzeptes bzw. Einbindung in KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“)

4. Beurteilung der Durchführbarkeit

4.1. Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme

Das öffentliche Interesse an der Behebung der städtebaulichen Missstände im Bereich Kitzinger Altstadt mit den teilweise vorhandenen Substanz- und Funktionsmängeln, der sozialen Disposition und der damit verbundenen negativen städtebaulichen Ausstrahlung auf die Gesamtstadt ist offensichtlich und wird durch die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt. Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet (*siehe auch Anlage A4*) ist für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung, die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses Grundvoraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme. Der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zentraler planerischer Zielsetzung liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht nur allein den Interessen der einzelnen Eigentümer dient. Von der Aufwertung profitiert letztendlich die gesamte Stadt. Ein öffentliches Interesse besteht auch darin, eine Zukunftsperspektive durch Anpassung des erhaltenswerten Gebäudebestandes an zeitgemäße bauliche Standards zu geben. Ein weiteres maßgebliches öffentliches Interesse ist darin begründet, die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kitzingen positiv zu unterstützen und die soziale Integration dieses Stadtzentrums auch im weiteren Stadtgebiet zu stärken.

4.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß §137 BauGB

Auf Grundlage der §§ 137 und 138 BauGB in Verbindung mit § 141 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen eine Befragung der Mieter und Eigentümer, der Gewerbetreibenden sowie der von Sanierungsmaßnahmen maßgeblich Betroffenen durchgeführt.

5. Betroffenen- und TÖB-Beteiligung

5.1. Durchführung und Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Für eine Befragung der Eigentümer im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen wurden diese zunächst anhand der Grundbucheinträge ermittelt und per Postsendung gebeten, den entwickelten und beigefügten Fragebogen (*siehe auch Anlage A3*) zurückzusenden.

In diesem Zusammenhang sind 340 Fragebögen bei der Stadt Kitzingen / DSK eingegangen, was einer Rücksendequote von etwa 28 Prozent entspricht und als zufriedenstellend bezeichnet werden kann. 271 Fragebögen konnten schließlich ausgewertet werden. Ursache für die Diskrepanz war die fehlende Vollständigkeit der übrigen zurückgesendeten Fragebögen.

Im Ergebnis konnten sowohl Sanierungsbedarf als auch Sanierungsbereitschaft nachgewiesen werden. Durch diese umfangreiche quantitative Erhebung und die daraus resultierende Datenlage ergibt sich für einen Sanierungsträger/Sanierungsmanager (s.a. Kapitel 6.4) eine ideale Arbeitsgrundlage, um private Einzelmaßnahmen gezielt fördern zu können. Die vollständige Auswertung der Betroffenenbefragung ist in Kapitel 2.2. dargestellt.

Darüber hinaus fanden zwei Betroffeneninformationsveranstaltungen am 26.03.2018, 22.05.2017 und am 02.07.2018 statt. (*siehe auch Anlage A8*)

5.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes beteiligten öffentlichen Aufgabenträger sind gemäß § 139 BauGB im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht von dem Vorhaben unterrichtet und um Stellungnahmen gebeten worden.

Alle Anregungen und Bedenken flossen in die Vorbereitenden Untersuchungen ein und werden nach Ratsbeschluss zur Umsetzung des Sanierungsverfahrens und ggf. im Zuge eines durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens mit in die abzuwägenden Belange einbezogen.

TOB	Datum der Stellungnahme	Stellungnahme
Stadt Kitzingen in ihrer Zuständigkeit als Untere Denkmalschutzbehörde	29.03.2018	Die Untere Denkmalschutzbehörde hält es für erforderlich über den Untersuchungsbereich eine denkmalschutzrechtliche Erhebung durchzuführen, um historische, stadtbildprägende oder auch Gebäude mit Denkmaleigenschaften herauszuarbeiten. Die derzeitige Erfassung ist in dieser Hinsicht bei Weitem noch nicht abgeschlossen. Diese Grundlage ist aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde unumgänglich, wenn es um die Begleitung von Sanierungsmaßnahmen und um die Festlegung von Handlungsprioritäten geht. In diesem Rahmen ist auch herauszuarbeiten inwiefern denkmalschutzrechtliche Ensemble-Eigenschaften in einzelnen Quartieren oder im Innenstadtbereich insgesamt vorliegen. Der entsprechende Handlungsbedarf ist darzustellen.
Behindertenbeauftragter Stadt Kitzingen		Keine Stellungnahme eingegangen
Bund Naturschutz in Bayern e.V. (Lauf)		Keine Stellungnahme eingegangen
Bund Naturschutz in Bayern e.V. (Kitzingen)		<p>BUND bittet um eine Stadtbiotopkartierung, ein Baumkataster, einen Grünplan und eine Baumschutzverordnung als vorbereitende Maßnahme zur „Altstadtsanierung Kitzingen“ zu veranlassen.</p> <p>Die Stadtbevölkerung stuft die innerstädtische Natur als „sehr wichtig“ für das Wohlbefinden für die Menschen ein, ebenso ihre Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen und genauso der Beitrag der Natur für das Stadtbild.</p> <p>BUND bittet daher um Erhalt vor allem von Altbäumen, sowie um den weiteren Ausbau und die Förderung und nachhaltige Pflege des innerstädtischen Grünes gesteigertes Augenmerk zu legen.</p> <p>Große Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm in 1 m Höhe in Hausgärten und Grünanlagen gilt es unter Schutz zu stellen und in einem Baumkataster festzuhalten. Der Erlass einer kommunalen Baumschutzverordnung bzw. Baumschutzsatzung gemäß Art. 51 Bayerisches Naturschutzgesetz wird in diesem Zusammenhang dringend empfohlen. Dies vor allem hinsichtlich der Pflicht der kommunalen Daseinsvorsorge zu Zeiten des Klimawandels.</p>

Fischereifachberatung Würzburg		Keine Stellungnahme eingegangen
Fischereiverband Unterfranken e. V.		Keine Stellungnahme eingegangen
Bezirk Unterfranken	28.03.2018	Fischereiliche Belange sind hierdurch nicht betroffen.
Landesamt für Denkmalpflege Sachgebiet G23 - Bauleitplanung Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination – Bauleitplanung	12.04.2018	<p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der städtebaulichen Denkmalpflege wird als vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung dringend die Erstellung eines Denkmalpflegerischen Erhebungsbogens (DEB) vorgeschlagen, wie ihn die Stadt Kitzingen 2001 für die Südstadt in Auftrag gegeben hatte. Darüber hinaus regt das BLfD konkrete Problemstellungen im Rahmen eines auf dem DEB aufbauenden kommunalen Denkmalkonzepts (KDK) zu vertiefen, hier steht als Ansprechpartner Herr Dr. Gunzelmann (...) zur Verfügung. Das BLfD stellt für die Erstellung dieser Untersuchungen (DEB, KDK) massive Förderungen mit bis zu 70 % in Aussicht.</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Im Planungsgebiet liegen zahlreiche Bodendenkmäler vor, die in der Stellungnahme gesondert aufgeführt und dort einzusehen sind. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art (z. B. auch bei Großpflanzungen, Spatenverlegungen, Oberflächengestaltungen, Trockenlegungen, Wege- und Straßenbau) einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.</p> <p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Dies kann beispielsweise durch eine konservatorische Überdeckung der Denkmalsubstanz (verbunden mit dem Verzicht auf besonders substanzgefährdende Bodeneingriffe, wie z. B. Unterkellerung) erreicht werden. Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden oder durch eine konservatorische Überdeckung zu erhalten, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung auf Kosten des Vorhabensträgers durchzuführen.</p>

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.		Keine Stellungnahme eingegangen
Landratsamt Kitzingen Untere Naturschutzbehörde > Umwelt, Natur und Landschaftspflege	16.03.2018	<p>In Abprüfung des Aufgabengebietes (Natur- und Artenschutz) kann das LRA Kitzingen Ihnen mitteilen, dass beim Bau, Umbau, Renovierung usw. im besiedelten Bereich der Artenschutz eine immer größere Rolle spielt und spielen muss, weil die modernen Techniken, die guten handwerklichen Fähigkeiten unserer Baufirmen und die modernen Materialien immer weniger Besiedelung durch Tiere zulassen. Im besiedelten Bereich geht es um die besonders geschützten, einheimischen Vogelarten und um die streng geschützten Fledermäuse.</p> <p>Vor Sanierungen etc. sind die Baulichkeiten auf Vorkommen von Vögeln (z.B. Mauersegler, Schwalben, aber auch Sperlinge, Rotschwanz und andere) und Fledermäusen zu untersuchen. Es sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Treten Berührungspunkte auf, verläuft die Abarbeitung auch nach § 44 Abs. 5 BNatSchG. Die Prüfkriterien sind in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abzuarbeiten. Hierzu sind i. d. R. Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Für evtl. verlorengelungene Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen Ersatzquartiere bereitgestellt werden. Auf nicht überbauten Flächen spielt u.U. auch die streng geschützte Zauneidechse, der besonders geschützte Igel u.U. weitere besonders und streng geschützte Arten eine Rolle.</p>
Landratsamt Kitzingen Wasserwirtschaft	23.03.2018	<p>Aus unserer Sicht ist Folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gebiet liegt z. T. im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Die Überschwemmungsgebietslinie kann als shape-Datei vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg bezogen werden. Durch die Lage im Überschwemmungsgebiet ergeben sich dort umfangreiche Untersagungen, Anforderungen usw. • Am Main, Gewässer I. Ordnung, besteht im 60-m Bereich Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz. • Der Eherieder Mühlbach der gemeinsam mit dem Reppendorfer Mühlbach über den Stadtgraben in den Main fließt soll als Risikogewässer nach § 74 Wasserhaushaltsgesetz eingestuft werden. Nähere Informationen erhalten Sie vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

		<ul style="list-style-type: none"> • Auskünfte zu Altlasten können Sie bei Frau Laumer-Arnoldt (sabine.laumer-arnoldt@kitzingen.de) erhalten.
Landratsamt Kitzingen Tief- & Gartenbau	20.03.2018	Im Untersuchungsbereich befindet sich keine Kreisstraße des Landkreises Kitzingen. Die Belange der Straßenbauverwaltung des Landkreises Kitzingen sind nicht berührt.
LKW Kitzingen	29.03.2018	<p>Die Licht Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH (LKW) betreibt im Rahmen ihres öffentlichen Versorgungsauftrages in dem beschriebenen Planungsgebiet Strom-, Erdgas- und Trinkwasserversorgungsanlagen mit der hierfür erforderlichen Meldekabelinfrastruktur, Darüber hinaus wurden einige WLAN-Hotspots für ein kabelloses Netzwerk im Innenstadtbereich eingerichtet. Für die Stadt Kitzingen unterhält die LKW die Straßenbeleuchtungsanlagen.</p> <p>Sollten Belange der öffentlichen Versorgungsinfrastruktur betroffen sein, bitten wir um frühzeitige Information und mögliche Koordination der Maßnahmen.</p>
LKW Kitzingen (Gas/Wasser)		s. oben
LKW Kitzingen (Strom)		s. oben
Regierung von Unterfranken	11.04.2018	<p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen, denn das Vorhaben entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zur Innenentwicklung (...) Wir weisen aber darauf hin, dass das geplante Sanierungsgebiet zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Mains liegt.</p> <p>Gemäß Ziel B I 3.1.3 Regionalplan Region Würzburg sollen Überschwemmungsgebiete als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. U. a. soll der Zugang zu ihnen gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht sowie nach Möglichkeit die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden. Den Stellungnahmen der zuständigen wasserwirtschaftlichen Fachstellen kommt daher besondere Bedeutung zu.</p>

		<p>Ferner sind im Untersuchungsgebiet Bodendenkmäler kartiert (Archäologische Befunde des Mittelalters sowie der frühen Neuzeit im Bereich der Kernstadt von Kitzingen mit ehemaligen Vorstädten und Stadterweiterung). (...) Der Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde kommt daher ebenfalls besondere Bedeutung zu.</p> <p>Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk betreffen außerdem u. a. die folgenden Festsetzungen, Planungen und Einrichtungen das Vorhabensgebiet; daher sollten, falls nicht bereits geschehen, auch die jeweils zuständigen Stellen bei der Aufstellung des Bauleitplans beteiligt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gasleitung (Stadt Kitzingen) • Richtfunk Würzburg 2 –Iphofen 2 (Deutsche Telekom) • Sonderlandeplatz Kitzingen (Luftfahrtamt Nordbayern).
<p>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Schweinfurt</p>	<p>13.04.2018</p>	<p>In diesem Plan ist augenscheinlich auch die Alte Mainbrücke Teil des Sanierungsgebietes sowie die Ufer auf der linken / Kitzingen Mainseite.</p> <p>Nach den vorgelegten Planunterlagen ist nicht exakt zu erkennen, welche Maßnahmen tatsächlich geplant sind. Betroffen sind Belange der WSV, insbesondere durch die Mainbrücke und evtl. geplante Neugestaltungen des Mainufers.</p> <p>Für Ihre weiteren Planungen gilt es folgende Punkte zu beachten:</p> <p>Der Main ist eine Bundeswasserstraße von überregionaler Bedeutung. Die Sicherheit und Leichtigkeit der Schifffahrt darf nicht beeinträchtigt werden und hat Vorrang vor anderen Nutzungen.</p> <p>Alle Planungen an der Brücke, am Main auf bundeseigenen Grundstücken oder in unmittelbarer Nähe hierzu sind rechtzeitig vor Baubeginn mit mir abzustimmen.</p> <p>Auswirkungen der Schifffahrt und der Wasserstraße sind zu berücksichtigen (Wasserspiegelschwankungen, Hochwasser, Wellengang, Schiffsstoß, Lärmmissionen etc.).</p> <p>Anlagen an bzw. im Main bedürfen daher im Regelfall einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG).</p>

		<p>Es dürfen keine Beleuchtungseinrichtungen errichtet werden, von denen eine Behinderung oder Gefährdung der Schifffahrt ausgehen könnte.</p> <p>Nutzungen auf bundeseigenen Flächen bedürfen der privatrechtlichen Regelung in Form eines Nutzungsvertrages. Entsprechende Planunterlagen sind rechtzeitig vorzulegen.</p> <p>WSV-Anlagen wie Grenzsteine, Hektometer und Schifffahrtszeichen sind zu berücksichtigen, dürfen nicht versetzt oder beschädigt werden.</p> <p>Bei den Planungen sind außerdem vorhandene Nutzungen der Uferflächen durch Dritte, die mit dem WSA privatrechtlich geregelt sind, und auch der vorhandene Uferbewuchs, zu berücksichtigen.</p> <p>Der Zugang zum Main, auch für Unterhaltungsfahrzeuge der WSV oder deren Beauftragten, muss jederzeit ungehindert möglich sein. Beim Bau von Wegen sind diese so zu bemessen, dass ein gelegentliches Befahren mit WSV-Fahrzeugen bis zu 12 t Achslast möglich ist.</p> <p>Die Verpflichtung der WSV zur Unterhaltung des Mainufers kann und darf durch die Satzung nicht eingeschränkt werden. Ich bitte Sie daher, dass unmittelbare Mainufer (Oberkante Böschung bzw. Kaimauer + ca. 1 m) nicht mit in die Satzung auf zu nehmen.</p> <p>Ansonsten besteht Einverständnis mit der Festlegung des Sanierungsgebietes.</p> <p>Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Schweinfurt bittet bei weiteren Überlegungen und Detailplanungen berücksichtigt zu werden und alle Maßnahmen auf Flächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung bzw. entlang des Mainufers rechtzeitig abzustimmen.</p>
<p>Wasserrwirtschaftsamt Aschaffenburg</p>	<p>17.04.2018</p>	<p>Wasserversorgung, Grundwasserschutz: Von der Planung ist kein Wasserschutzgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Als allgemeine Sorgfaltpflichten bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind nach § 5 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere zu beachten: Vermeiden von nachteiligen Veränderungen der Gewässer-eigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts.</p> <p>Bei hohen Grundwasserständen sind für Unterkellerungen Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasser-dichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.</p>

		<p>Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Der Wasserversorger (LKW Kitzingen) ist zu dem Vorhaben zu hören.</p> <p>Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz: Die historische Altstadt in Kitzingen wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Abwasser wird der stadt-eigenen Kläranlage zugeführt. Änderungen am bestehenden Entwässerungssystem lassen sich der vorgelegten Planung nicht entnehmen. Im Zuge von Umgestaltungen und Umnutzungen im Stadtbereich sollten ggf. notwendige Kanalsanierungsarbeiten umgesetzt werden. Soweit noch nicht vorhanden, sollte vorab eine diesbezügliche Überprüfung des Kanalnetzes durchgeführt werden. Es ist sicherzustellen, dass eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit gegeben ist. Fremdwassereinbrüche (z. B. Quell-, Drän- und Schichtwasser) im bestehenden Kanalnetz sind zu verschließen bzw. zu sanieren. Der Versiegelungsgrad im Planbereich sollte, wo möglich und vertretbar, minimiert werden (z. B. durch versickerungsfähige Beläge). Ergeben sich aufgrund der Planung Änderungen bei Versiegelungsgrad und Abwasseranfall, so sollte die Kanalisationsplanung aktualisiert werden.</p> <p>Umgang mit Niederschlagswasser: Im Planbereich anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser sollte möglichst orts-nah versickert werden. Auf Dach- und Hofflächen gesammeltes Niederschlagswasser sollte nicht mit häuslichem Abwasser vermischt und nicht in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone sollte angestrebt werden. Empfehlenswert wäre auch der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen. Bei Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die einschlägigen Regelwerke (insbesondere: DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 138, A 117) zu beachten.</p> <p>Altlasten, schädliche Bodenveränderungen: Im Planbereich sind uns drei Altstand-orte (chem. Reinigungen) bekannt. Mit weiteren schädlichen stofflichen Bodenveränderungen muss in diesem Bereich gerechnet werden. Zu Sachstand und weiterem Vorgehen ist das Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet Bodenschutz, zu kontaktieren.</p>
--	--	--

		<p>Überschwemmungsgebiet des Mains: Der östliche Rand des Planbereichs liegt mit einer Breite zwischen 35 m (im Norden) und 140 m (im Süden) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains, Gewässer I. Ordnung. Die für Hochwasserschutzmaßnahmen und/ oder hochwasserangepasste Bauweisen zugrunde zu legenden 100jährigen Wasserspiegellagen liegen im nördlichen Bereich bei 186,4 müNN, im südlichen bei 185,9 müNN. Ein ausreichender Freibord ist zu berücksichtigen. Die Überschwemmungsgebietsgrenzen sind in der Planung darzustellen. Zusätzlich besteht im 60-m Bereich zum Main eine Genehmigungspflicht nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 Bayerisches Wassergesetz. Die Anforderungen des § 78 WHG „Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ sind zu beachten. Die Erfüllbarkeit der jeweiligen Anforderungen ist zu prüfen und nachvollziehbar zu begründen. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von Klimaveränderungen auch größere, als das den Ermittlungen zugrunde gelegte 100jährige Hochwasser auftreten können. Auf die Informationen des im Internet zugänglichen Hochwasserrisikomanagementplans Main der Regierung von Unterfranken wird hingewiesen.</p> <p>Hochwasser-Risikogebiet Main: Der unter 5. genannte Randbereich liegt im HQ extrem-Überschwemmungsgebiet (Risikogebiet). Nach dem Hochwasserschutzgesetz II v. 30.06.2017, in Kraft getreten am 05.01.2018, sind nach § 78 b WHG für dieses Risikogebiet bestimmte Anforderungen zu berücksichtigen: z. B Berücksichtigung von Schutz von Leben und Gesundheit sowie Vermeidung erheblicher Sachschäden bei der Abwägung im Bauleitplan-Verfahren, hochwasserangepasste Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Das Hochwasserrisikogebiet (außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes) ist nachrichtlich in die Planung zu übernehmen.</p> <p>Risikogewässer Stadtgraben: Entlang Hindenburgring West und Süd verläuft die Verdolung des Stadtgrabens, des Zusammenflusses von Eherieder und Repperndorfer Mühlbach. Dieses Gewässer III. Ordnung soll als Risikogewässer nach § 74 Wasserhaushaltsgesetz eingestuft werden. Für dieses Gewässer werden zur Information so-wie zur Vorsorge Gefahren- und Risikokarten u. a. für HQ100 und HQextrem erstellt.</p>
--	--	---

6. Abwägungsprozess

6.1 Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB und Bewertung der Durchführbarkeit

Der Erlass der Sanierungssatzung unterliegt gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB dem Abwägungsgebot. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Kommune für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes (BVerwG, Urteil v. 4.3.1999 – 4 C 9/98 -, BauR 1999, 888; OVG NRW, Urteil v. 24.7.2009 – 7 D 130/08.NE; Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 136 Rn. 140 ff.). Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass - anders als bei der Bauleitplanung - der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Es muss insbesondere nicht bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden soll. Höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungssatzung sind erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren, insbesondere im Hinblick auf die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB, zu stellen.

Zusammenfassend können für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altstadt Kitzingen“ folgende Aussagen getroffen werden:

- *Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.*
- *Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Eigentümer durch das Beteiligungsverfahren nach § 137 BauGB (siehe Ziffer 5.1) durchgeführt. Im Ergebnis konnten sowohl Sanierungsbedarf als auch Sanierungsbereitschaft nachgewiesen werden.*
- *Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen, die den Zielen entgegenstehen, wurden nicht eingereicht (siehe Ziffer 5.2).*

Alle relevanten Anregungen der öffentlichen Aufgabenträger sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert und berücksichtigt worden. Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände. Bei Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes im Sinne von § 136 BauGB kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anwendung des Sanierungsrechts erforderlich ist. Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist umfassend im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB erfolgt und bezieht die Erhebungen und Ergebnisse des ISEKs in die Abwägung mit ein.

6.2. Wahl der Verfahrensart („vereinfachtes Verfahren“ oder „Normalverfahren“)

Im Zusammenhang mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung muss sich die Gemeinde entscheiden, ob sie die Sanierung im „vereinfachten Verfahren“ oder im „Normalverfahren“ mit allen Instrumenten durchführen will.

Die Kommune hat das Normalverfahren (besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB) anzuwenden, wenn es für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist oder die Durchführung durch deren Ausschluss voraussichtlich erschwert wird. Das heißt die Wahl des „Normalverfahrens“ bedeutet in der Hauptsache, dass die Vorschriften über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen anzuwenden sind. Entsprechend gilt im Umkehrschluss, dass die Kommune die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht zur Anwendung bringen darf, wenn dies für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird („vereinfachtes Verfahren“).

Das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ kommt also dann in Betracht, wenn keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist und es um die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden geht. Dieses Verfahren ist insbesondere für Städte und Gemeinden interessant, die ihren Bürgern einen Anreiz bieten wollen, in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude zu investieren, da neben den direkten Fördermöglichkeiten über das jeweilige Städtebauförderprogramm in Sanierungsgebieten für derartige Investitionen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten genutzt werden können.

In der Zusammenfassung ergeben sich - je nach gewähltem sanierungsrechtlichen Verfahren - nachfolgend dargestellte Rechtsfolgen.

Umfassendes Sanierungsverfahren gem. §§ 152ff BauGB:	Vereinfachtes Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB:
<ul style="list-style-type: none"> — bodenpolitische Konzeption, wonach die durch die Sanierung möglichen Bodenwertsteigerungen nach der Durchführung von der Gemeinde als Ausgleichsbeträge abgeschöpft werden (§ 154 BauGB). — Gewährung erhöhte steuerliche Begünstigung für private Modernisierungsmaßnahmen — Sanierungsvermerk im Grundbuch: Baugenehmigungsvorbehalt zum Abgleich mit Sanierungszielen, Genehmigungsvorbehalt bei Grundstücksgeschäften — Preisprüfung bei privaten Rechtsgeschäften (§ 153 Abs. 2 BauGB) — Veräußerung von Grundstücken zum sanierungsbedingten Neuordnungswert (§ 153 Abs. 4 BauGB) 	<ul style="list-style-type: none"> — Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156 BauGB), d. h. wenn keine oder nur sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind — Gewährung erhöhte steuerliche Begünstigung für private Modernisierungsmaßnahmen — mögliche Ausschlüsse folgender Regelungen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierungsvermerk im Grundbuch ▪ Preisprüfung bei privaten Rechtsgeschäften ▪ Veräußerung zum sanierungsbedingten Neuordnungswert (§ 153 Abs.4 BauGB) ▪ Erhebung und Bemessung Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB).

6.3 Zusammenfassende Beurteilung der Wahl des Sanierungsverfahrens

Festlegung Verfahrensart

Insgesamt handelt es sich bei dem Gebiet um einen Bereich mit diversen Missständen im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücken. Trotzdem sind mit der Sanierungsmaßnahme „Altstadt Kitzingen“ keine erheblichen Gebietsumstrukturierungen vorgesehen. Auch gehören einschlägige Maßnahmen der Bodenordnung nicht zu den vorrangigen Sanierungszielen. Ebenso sind Maßnahmen zur erstmaligen Erschließung nicht geplant. Von daher ist davon auszugehen, dass im Gebiet keine wesentlichen Bodenwerterhöhungen durch die anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind. Im Vordergrund steht vielmehr die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes durch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Aufwertung der öffentlichen Räume (Stichwörter: Angebotsmodell statt Zwangsmodell), sodass die o.g. Rahmenbedingungen auf das „vereinfachte Verfahren“ deuten.

Gleichsam routinemäßig gilt in jedem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet das allgemeine Vorkaufsrecht des § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, das von der Gemeinde zur Durchsetzung der Ziele und Zwecke der Sanierung eingesetzt werden kann. Ebenfalls ohne zusätzliche Beschlussfassung der Gemeinde besteht in Sanierungsgebieten die Möglichkeit, unter den allgemeinen Voraussetzungen der Enteignungsvorschriften Grundstücke direkt zugunsten von Sanierungsträgern zu enteignen. Diese beiden Instrumente werden in der Praxis jedoch nicht allzu häufig angewendet werden. Wirklich bedeutsam sind die beiden folgenden Instrumente:

- **Die besonderen Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB (früher § 5 StBauFG);**
- **Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB einschließlich der damit verbundenen Sonderregeln für Preisgestaltung, Preisprüfung und Entschädigung beim Ankauf, Verkauf und Eigentümerwechsel von Grundstücken im Sanierungsgebiet während der Sanierung.**

Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB.

§ 144 macht eine Reihe von Vorgängen im Sanierungsgebiet besonders genehmigungspflichtig. Von § 144 Abs. 1 sind betroffen:

- *alle baulichen Vorhaben im Sinne des §29 (d. h. insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs);*
- *die Beseitigung baulicher Anlagen;*
- *erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen;*
- *schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung von Gebäuden und Grundstücken auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.*

Von § 144 Abs. 2 sind betroffen:

- *Veräußerungen von Grundstücken;*
- *die Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten;*
- *Belastungen von Grundstücken (z.B. mit Hypotheken oder Grundschulden), soweit sie nicht mit Baumaßnahmen im Sinne der Sanierung im Zusammenhang stehen;*
- *schuldrechtliche Verträge über die drei zuvor genannten Rechtsvorgänge;*
- *die Teilung von Grundstücken (trotz der bundesrechtlichen Abschaffung der planungsrechtlichen Teilungsgenehmigung);*
- *die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.*

Im Unterschied zum „Normalverfahren“ hat die Gemeinde im „vereinfachten Verfahren“ die Möglichkeit, die Anwendung des § 144 BauGB ganz oder teilweise auszuschließen: Sie kann von der Anwendung der Vorschrift absehen oder nur die Anwendung des Abs. 1 oder nur die des Abs. 2 ausschließen. Damit genießt die Gemeinde ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Entscheidung, ob sie sich dieses Instruments bedienen will. Dies wird immer dann der Fall sein, wenn im Sanierungsgebiet mit unabgestimmten oder sogar kontraproduktiven Maßnahmen von Grundeigentümern zu rechnen ist. Diese können mit der „Verfügungs- und Veränderungssperre“ des § 144 BauGB zuverlässig ausgeschlossen werden. Um die Genehmigungsbehörde von Routinefällen zu entlasten, kann die Gemeinde die Genehmigung für bestimmte Fallgruppen entweder für das ganze Sanierungsgebiet oder für Teile davon allgemein erteilen, also gewissermaßen eine Sammelgenehmigung für Vorgänge vorwegnehmen, die sie als unproblematisch betrachtet.

Die Pflicht zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen nach den §§152 ff. BauGB.

Die Pflicht zur Zahlung eines Ausgleichsbetrags trifft die Eigentümer nur im Normalverfahren. Der Ausgleichsbetrag muss von all den Eigentümern gezahlt werden, deren Grundstücke „durch die Sanierung“, d.h. vor allem durch die im Sanierungsverfahren betriebenen und von der öffentlichen Hand bezahlten „Ordnungsmaßnahmen“ wertvoller geworden oder geblieben sind, als sie es ohne Sanierung gewesen wären. Es kommt nicht auf einen Wertzuwachs im Zeitablauf der Sanierung an; in Zeiten stark fallender Bodenpreise kann ein Ausgleichsbetrag auch dann fällig werden, wenn der Bodenwert des Grundstücks zu Beginn der Sanierung höher war als am Ende. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn die Sanierung zwar keinen Wertanstieg herbeigeführt, aber anderenfalls eingetretene Wertverluste gemindert hat. Laut gesetzlicher Definition in § 154 Abs. 2 besteht der Ausgleichsbetrag „aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert)“. Unter Berücksichtigung der o. g. Ausführungen und der aktuellen Situation in der Altstadt kann nicht von substantziellen Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden.

Fazit Festlegung Verfahrensart

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen und der aktuellen Situation in der Altstadt kann nicht von substantziellen Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden. Aus diesen o.g. Gründen ist von einer Durchführung im normalen Verfahren abzusehen. Es wird die Durchführung der Sanierung im „vereinfachten Verfahren“ empfohlen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über die genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtvorgänge sollten derzeit noch keine Anwendung finden. Die Anwendung des dritten Abschnittes „Besondere sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 bis 156 a BauGB wird ausgeschlossen. Das „vereinfachte Verfahren“ soll innerhalb von 15 Jahren nach Satzungsbeschluss (des Sanierungsgebietes) abgeschlossen werden.

Da die konkreten Sanierungsziele noch näher bestimmt werden sollen, ist zunächst von der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB abzusehen. Mit der Konkretisierung der Sanierungsziele liegen hinreichende Grundlagen und Beurteilungskriterien vor, um den § 144 BauGB zur Anwendung zu bringen und die Genehmigungspflicht für Baumaßnahmen und Rechtvorgänge zu definieren. Die entsprechende Sanierungsatzung ist zu ggb. Zeit anzupassen bzw. zu ergänzen.“Die bestehenden Sanierungsgebiete innerhalb des künftigen Sanierungsgebietes sind nach §162 (1) Nr. 3 aufzulösen, da die kleinteiligen Umgriffe aus den Jahren 1986 und 1998 nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Kitzingen entsprechen. Kommunalpolitischer Schwerpunkt soll zukünftig die ganzheitliche und integrierte Entwicklung der Kitzinger Altstadt sein. (siehe auch Kapitel 3.2) Darüber hinaus wird empfohlen, dass das geplante Sanierungsgebiet künftig als „Kitzingen Altstadt“ bezeichnet wird.

6.4. Sanierungsträger/Sanierungsmanager

Um die formulierten Ziele und umfangreichen Maßnahmen im Rahmen des „vereinfachten Verfahrens“ wirkungsvoll und zeitnah umsetzen zu können, ist der Einsatz eines Beauftragten nach § 157 ff. BauGB zur Steuerung und Abwicklung der Sanierung zu empfehlen. Die Besonderheit beim treuhänderisch tätigen Sanierungsträger nach § 157 ff. BauGB ist, dass er die gemeinsam erarbeiteten Entwicklungsziele außerhalb des Haushalts abwickelt und damit weniger abhängig von den Haushaltsjahren/-planungen und Einzel-Beschlussfassungen der politischen Gremien ist. Vielmehr legt die Stadt den Rahmen fest, bespricht die jeweiligen Maßnahmen mit dem beauftragten Sanierungsträger und bleibt zu jedem Zeitpunkt Herrin des Verfahrens. Das sogenannte Treuhandvermögen speist sich aus kommunalen Eigenanteilen und Fördermitteln; darüber hinaus fließen ggf. Erträge aus Grundstücksverkäufen dem Treuhandvermögen zu. Mögliche Erträge fließen nicht zur Stärkung des Haushalts ab, sondern stehen für Projekte revolvierend zur Verfügung.

Alternativ dazu ist der klassische Sanierungsmanager vorstellbar, der beispielsweise auf Stundenbasis (gegen nachvollziehbaren Nachweis) die Verwaltung unterstützt. Wesentliche Prozesse verbleiben dabei jedoch innerhalb der Verwaltung.

Folgende Übersicht zeigt einen Auszug möglicher Aufgaben, die einem Sanierungsträger übertragen werden können. Wir empfehlen hierzu eine Abstimmung zur Förderfähigkeit und den Aufgabenschwerpunkten mit der Regierung von Unterfranken.

Thema	Aufgaben
Städtebauliche Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Koordination Bauleitplanung • Bildung von Realisierungsabschnitten
Betriebswirtschaftliche Aufgaben und Controlling / Fördermittelmanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung Kosten- und Finanzierungsübersicht • Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln • Erstellen von Verwendungsnachweisen
Termincontrolling	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung Zeit- und Maßnahmenplanung • Fortschreibung Zeit- und Maßnahmenplanung • Terminplanung und Kontrolle
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Auswahl von Planern • Projektsteuerung Abbruch / Rückbau • Projektsteuerung Herstellung Erschließungsanlagen
Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Auswahl von Planern • Projektsteuerung Abbruch / Rückbau • Projektsteuerung Neubau (Tiefbau, Hochbau)
Veräußerung von Grundstücken	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung von Vermarktungsmaßnahmen von neu geordneten Grundstücken bzw. Gespräche mit Investoren • Vorbereitung und Mitwirkung beim Abschluss der Grundstückskaufverträge • Überwachung der Vertragsabwicklung / Begleitung Bauvorhaben
Informations- und Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung Sachstandsberichte • Begleitung über eigene ViU-homepage
Gesamtmaßnahmenmanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Steuerung des Gesamtprozesses

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

A. Ausgaben - Sanierungsmaßnahme Kitzingen Altstadt		Einzelpositon	Gesamt
1	Vorbereitung der Sanierung		20.000 €
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung, Gutachten, Bebauungspläne, Nutzungskonzepte, sonstige Gutachten und Satzungen		
1.1.1	Machbarkeitsstudie für eine Städtebauliche Neuordnung des Schwalbenhofs	10.000 €	
1.1.2	Machbarkeitsstudie zur Nachverdichtung im Bereich des Kath. Dekanatszentrums	10.000 €	
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit		50.000 €
	<i>Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit</i>	50.000 €	
3	Grunderwerb		500.000 €
	<i>Grunderwerb im Zusammenhang mit der Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen</i>	500.000 €	
4	Ordnungsmaßnahmen		17.850.000 €
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken		
4.1.1	Bodenordnende Maßnahmen im Rahmen der Entwicklung "Deuster-Areal"	500.000 €	
4.1.2	Bodenordnende Maßnahmen im Rahmen der Neuordnung Schwalbenhof	500.000 €	
4.2	Umzug von Bewohnern		
4.3	Rückbaumaßnahmen an Gebäuden		
4.3.1	Rückbaumaßnahmen am Gebäudekomplex Schrankenstraße 33 + 35	100.000 €	
4.4	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen		
4.4.1	Bauliche Aufwertung / Umgestaltung des Mainkais	2.000.000 €	
4.4.2	Bauliche Aufwertung der Alten Mainbrücke	5.000.000 €	
4.4.3	Umgestaltung der Kaiserstraße nach Herabstufung (Maßnahmen der Straßenneuordnung, insb. des ruhenden Verkehrs, barrierefreie Überquerungsmöglichkeiten sowie bauliche Aufwertung des Platzes der Partnerstädte)	1.500.000 €	
4.4.4	Bauliche Aufwertung des Königsplatzes	500.000 €	
4.4.5	Bauliche Aufwertung im Bereich Schrankenstraße Nord	2.000.000 €	
4.4.6	Bauliche Aufwertung und Umgestaltung des Kreisverkehrs am Bauamt	200.000 €	
4.4.7	Bauliche Aufwertung im Bereich Obere Kirchgasse (Erneuerung des Straßenbelags)	50.000 €	
4.5	Attraktivierung von Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen		
4.5.1	Neuordnung des "Deuster-Areals"	2.000.000 €	
4.5.2	Neuordnung und Gestaltung der Altstadteingänge	500.000 €	
4.5.3	Erneuerung der Stadtmöblierung im gesamten Altstadtbereich	1.000.000 €	
4.6	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit im gesamten Maßnahmengbiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten	1.000.000 €	
4.7	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung	1.000.000 €	
5	Baumaßnahmen		48.000.000 €

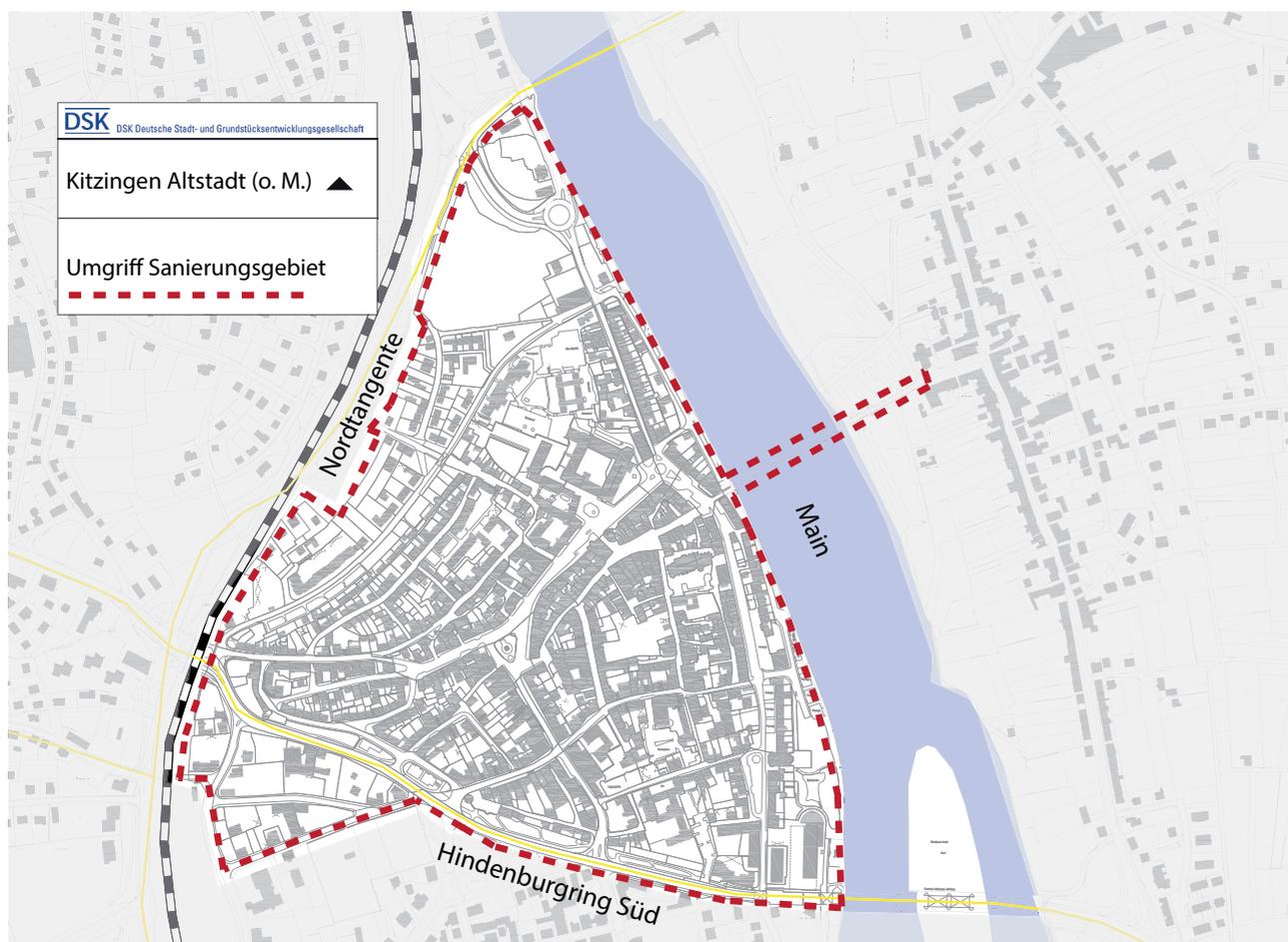
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen	
5.1.1	Sanierung und Modernisierung der Anwesen Landwehrstraße 18, 20, 22	10.000.000 €
5.1.2	Sanierung und Modernisierung der F.-Bernbeck-Schule	10.000.000 €
5.1.3	Generalsanierung des Rathauses (Kaiserstraße 13-15)	5.000.000 €
5.1.4	Sanierung der Rathausfassade	1.000.000 €
5.1.5	Sanierung und Modernisierung des Anwesens Kaiserstraße 17	5.000.000 €
5.1.6	Sanierung der Touristinformation	1.000.000 €
5.1.7	Sanierung und Modernisierung des Wohngebäudes Rosenstraße 24	3.500.000 €
5.1.8	Sanierung und Modernisierung der St. Hedwigschule	5.000.000 €
5.1.9	Abbruch und Neubau Alte Poststraße 30	2.500.000 €
5.2	Private Baumaßnahmen	
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit von Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit	5.000.000 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte	3.955.200 €
	<i>Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von Gesamt ohne Grunderwerb</i>	3.955.200 €
Summe Ausgaben		70.375.200 €
B. Einnahmen		
Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen und ggf. durch Veräußerung von Grundstücken können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt		
Summe Einnahmen		0 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten		
Summe		70.375.200 €
D. Finanzierung - Förderfähige Kosten gem. StBauF		
zu finanzierende Summe		70.375.200 €
Anteil Städtebauförderung (60%, Bund + Freistaat Bayern)		42.225.120 €
Anteil Stadt Kitzingen		28.150.080 €
Anteil Stadt Kitzingen p.a. (15 Jahre Laufzeit)		1.876.672 €

8. Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die Analyse des Untersuchungsgebiets der vorliegenden VU hat ergeben, dass in allen Quartiersbereichen bauliche und funktionale Mängel mit erheblicher Bedeutung vorliegen (s. Kapitel 2.1). Auch die mit der VU einhergehende Beteiligung der Betroffenen hat ergeben, dass es in allen Quartieren (*siehe auch Anlage A2*) sowohl eindeutigen Sanierungsbedarf als auch eine überwiegende Sanierungsbereitschaft gibt (s. Kapitel 2.2).

Die in Kapitel 3.2 beschriebenen Sanierungsziele verfolgen das Leitbild einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung. Das heißt, dass Planungsprozesse nicht sektoral, sondern ganzheitlich gestaltet werden sollen. Aus diesem Grund ist es notwendig Sanierungsgebiete nicht nur auf Block- oder Kleinstquartiersstrukturen zu begrenzen, sondern den Umgriff nach dem tatsächlichen Bedarf und der Rolle im städtischen Gesamtgefüge zu wählen. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn bisherige Ausweisungen von Sanierungsgebieten noch nicht den gewünschten Erfolg sicherstellen konnten.

Vor dem o.g. Hintergrund wird empfohlen, den Umgriff des Sanierungsgebietes analog zum Umgriff des Geltungsbereiches der Vorbereitenden Untersuchungen zu wählen:



9. Exkurs: Ausführungen zur Rechtslage (Stand 2017)

9.1 „Vereinfachtes Sanierungsverfahren“ §142 Abs. 4 BauGB

Begriffsbestimmung

Das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB) durchgeführt wird.

Entscheidungsspielraum der Kommune

Grundsätzlich wird das „Normalverfahren“ vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, das „vereinfachte Verfahren“ dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem „Normalverfahren“ und dem „vereinfachten Verfahren“ keine Ermessensentscheidung der Kommune. Vielmehr muss die Kommune in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 – 156 BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1). Das Gesetz verlangt damit von der Kommune zweierlei:

Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem „Normalverfahren“ und dem „vereinfachten Verfahren“ auseinandersetzen. Grundlage hierfür bilden grundsätzlich die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141).

Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen. Sie hat dabei einen Beurteilungsspielraum. Die Entscheidung für das „Normalverfahren“ oder das „vereinfachte Verfahren“ hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 BauGB erforderlich ist, vgl. die Beispiele in Anlage 4. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

a) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen

Sie treten insbesondere ein, wenn die Kommune planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung; sie ist nur im „Normalverfahren“ möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Kommune vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

b) Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge

Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Kommune Bodenwerterhöhungen zu erwarten, so bietet das „Normalverfahren“ der Kommune die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden. Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i.S. von § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das „Normalverfahren“ durchzuführen. Denn die Kommune kann dann ihre Kosten ggf. über § 127 BauGB oder § 8 KAG decken, die im „vereinfachten Verfahren“ gelten. Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer - und mittelbar auch der Mieter führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des kommunalen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Kommune das „Normalverfahren“ bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Verfahrensrechtliche Gestaltungsvarianten

Innerhalb des „vereinfachten Verfahrens“ kann die Kommune nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen (vgl. dazu 6.2):

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt.

9.2. „Normalverfahren“ nach §§ 152 ff. BauGB

Besondere bodenpolitische Konzeption

Dem „Normalverfahren“ liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Kommune damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Kommune Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB und den Kommunalabgabengesetzen der Länder keine Anwendung (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen („vereinfachtes Sanierungsverfahren“). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den kommunalen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Kommune bestehen kann, den Weg des „vereinfachten Verfahrens“ zu beschreiten (siehe dazu 6.3).

Städtebauliche Kriterien

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Kommune nach ihren Sanierungszielen folgende Veränderungen anstrebt: Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Stadt-/Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten). Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrache für neue gewerbliche Nutzungen). Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage/Parkhaus, Begrünung etc.), höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung. Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: Durch Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

Rechtswirkungen

Im „Normalverfahren“ gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

a) Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch

- *den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,*
- *die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie*
- *die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB,*

b) Preisprüfung durch die Kommune, § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten); die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144, 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

c) Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Es dürfen also auch keine Beiträge nach Landesrecht für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden. Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im „vereinfachten“ als auch im „Normalverfahren“ zur Anwendung:

§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungsverkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);

- *§ 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;*
- *§ 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;*
- *§ 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;*
- *§ 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB);*
- *§§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen; hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im „vereinfachten Verfahren“ die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten);*
- *§§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich;*
- *§§ 182-186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse;*
- *§§ 164 a, 164 b BauGB den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.*

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im „vereinfachten Sanierungsverfahren“ ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs. 4 BauGB, § 15 Abs. 2 BauGB, § 17 Abs. 6 BauGB und § 51 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf:

- *die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind,*
- *die Beseitigung baulicher Anlagen,*

- die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen rechtlicher Art,
- sowie den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft,
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme: § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast sowie
- die Teilung eines Grundstücks.

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144, 145 BauGB sind vor allem folgende Einzelregelungen von Bedeutung:

Die Kommune kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen, (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf Antrag eines Beteiligten muss die Kommune über das Vorliegen einer allgemeinen Genehmigung ein Zeugnis erteilen, das der Genehmigung gleichsteht („Negativzeugnis“), (§ 145 Abs. 6 BauGB)

Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 3 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Kommune zu entscheiden. Unter den in §§ 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB, § 22 Abs. 5 Satz 3 BauGB genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach den vorgenannten §§ gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird. Beeinträchtigung der Sanierung Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Gemeinde. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme:

- unmöglich machen,
- wesentlich erschweren oder
- ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan (§ 140 Nr. 4 BauGB) oder einer informellen Rahmenplanung niedergelegt sein. Während zu Beginn allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.

Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, welche die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i.S. des § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an. Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2 BauGB liegt auch darin, dass bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert über dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert liegt (§ 153 Abs. 2 BauGB). Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten, § 145 Abs. 3 BauGB. Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 können auch durch den Abschluss städtebaulicher Verträge ausgeräumt werden. Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Kommune oder zur Enteignung zu deren Gunsten. Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eine Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist. Dasselbe gilt für die weiteren genehmigungspflichtigen Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB (z.B. rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks), vgl. § 145 Abs. 6 BauGB.

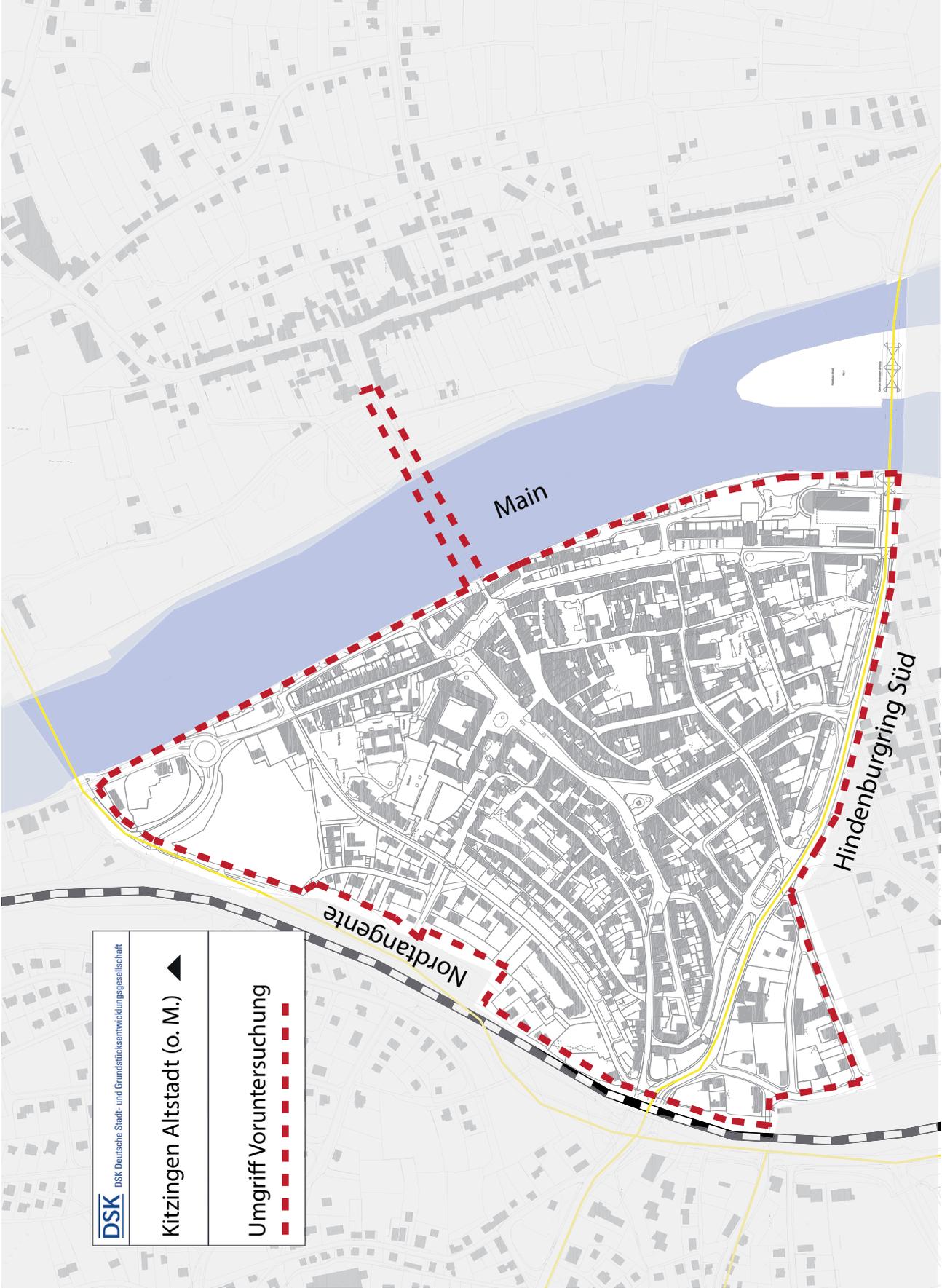
Verfahrenswechsel

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom „vereinfachten Sanierungsverfahren“ zum „Normalverfahren“ oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen wird. Dies gilt besonders für den Wechsel vom „Normalverfahren“ auf das „vereinfachte Verfahren“. Dabei kann es in solchen Fällen sinnvoller sein, bestimmte Grundstücke nach § 163 BauGB vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen oder eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB durchzuführen, als für das gesamte Sanierungsgebiet vom „Normalverfahren“ zum „einfachen“ Verfahren zu wechseln. Innerhalb des „vereinfachten Verfahrens“ ist es dagegen möglich, durch Satzungsänderungen die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei ist die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 BauGB und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beachten.

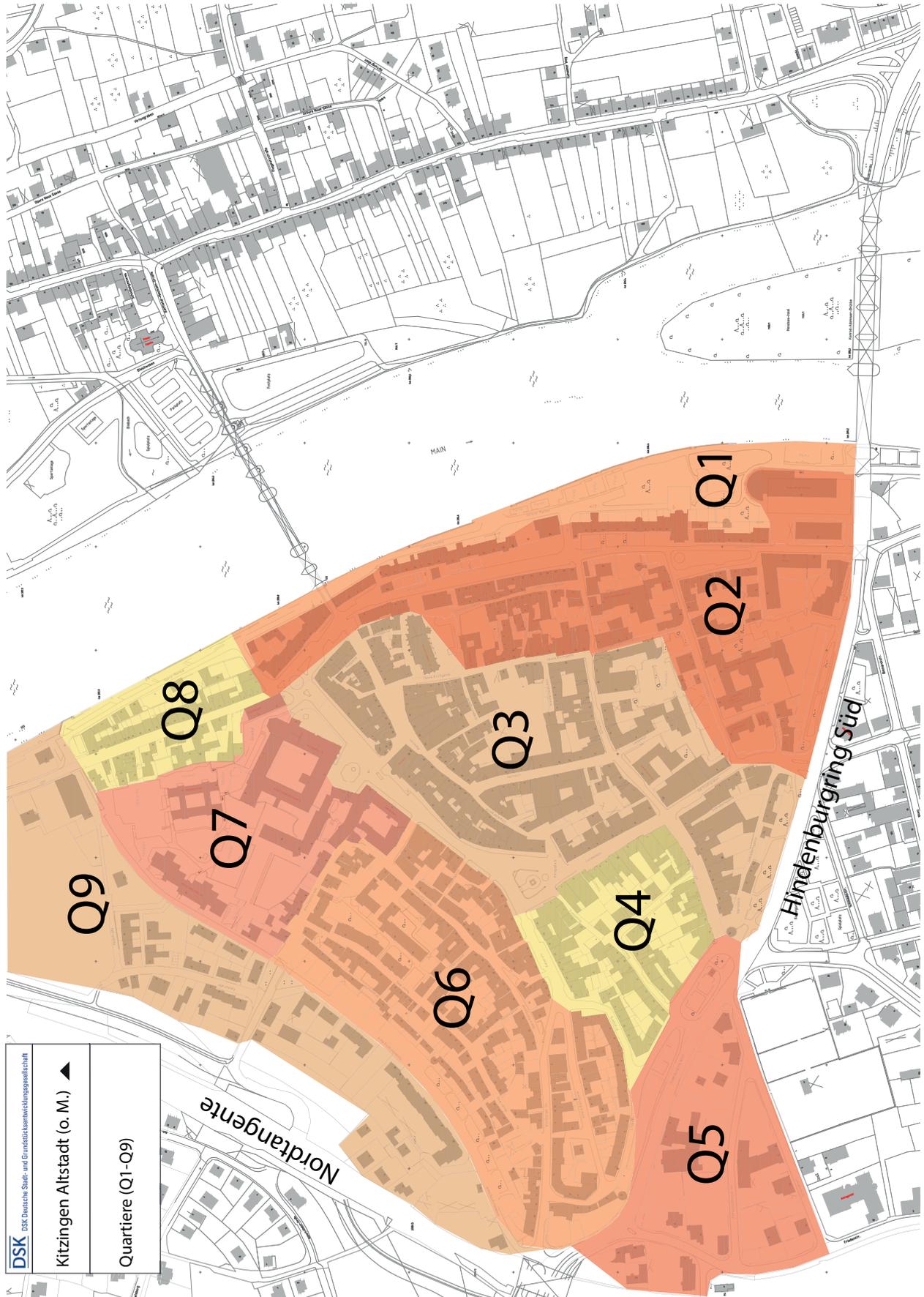
10. Anlagen

- *Abgrenzung Untersuchungsgebiet VU (A1)*
- *Quartiersabgrenzungen innerhalb der Kitzinger Altstadt respektive VU (A2)*
- *Fragebogen (A3)*
- *Themenkarte Analyse Stadtbild (A4)*
- *Themenkarte formelle Planungen und kommunale Flächen (A4.1)*
- *Themenkarte Nutzungsstruktur (A4.2)*
- *Themenkarte Parkraum (A4.3)*
- *Themenkarten Fördergebiete (A5)*
- *Geplante Projekte in Kitzingen (A6)*
- *Präsentation Informationsveranstaltung (A7)*

A1



A2





DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Kitzingen

Befragung der Eigentümer gemäß § 137 BauGB
im Rahmen der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen
nach § 141 BauGB
für den Untersuchungsbereich „Historische Altstadt“

Eigentümer-Fragebogen

Bitte **bis zum 09.03.2018** möglichst vollständig ausgefüllt abgeben oder zurücksenden (per Post oder E-Mail) an die

Stadt Kitzingen
Herrn Oliver Graumann
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

oder

DSK GmbH
Herrn Peter Großmann
Ötterichweg 9
90411 Nürnberg
peter.grossmann@dsk-gmbh.de

Hinweise:

Alle hier gemachten Angaben werden vertraulich behandelt. Die Daten dienen lediglich den Zwecken und Zielen für den Untersuchungsbereich „Historische Altstadt“. Eine Weitergabe der Daten an unbeteiligte Dritte erfolgt nicht. Da die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG die Stadt in dem Projekt unterstützen wird, werden ihr die Daten zur Erarbeitung des Konzeptes weitergegeben.

Bitte kreuzen Sie die zutreffenden Antwortvorgaben an bzw. beachten Sie die Hinweise.
Bitte nehmen Sie sich die Zeit zum Ausfüllen des Fragebogens –
dies wird etwa 15 Minuten in Anspruch nehmen.

Wir bedanken uns für ihre Zeit zur Beantwortung des Fragebogens!

1. Angaben zur Immobilie

Bitte ankreuzen bzw. ausfüllen (Mehrfachnennungen möglich, z. B. Wohn- und Geschäftshaus)

Es betrifft:

mein Wohnhaus

mein Geschäfts-/ gewerblich genutztes Haus

meine Eigentumswohnung

Sonstiges

_____ (Bezeichnung)

Straße und Haus-Nr.:

Gemarkung, Flurstücksnummer:

Ihr Vor- und Nachname:

Kontaktdaten: Tel./E-Mail (freiwillig):

A3



DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

2. Angaben zu Gebäude und Grundstück

2.1 Bitte geben Sie das ungefähre Baujahr des Gebäudes an

_____ (Jahr) Falls nicht bekannt bitte ankreuzen:

- Baujahr vor 1900 Baujahr vor 1950 Baujahr 1950-1985 Baujahr nach 1985

2.2 Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?

- ja nein nicht bekannt

2.3 Bitte geben Sie die Anzahl der eigenständigen Einheiten in Ihrem Gebäude an

<i>insgesamt</i>		<i>davon</i>	
Wohnungen	_____	davon leerstehend	_____
Ladeneinheiten	_____	davon leerstehend	_____
Büro-/ Praxiseinheiten	_____	davon leerstehend	_____
gewerbl. Einheiten	_____	davon leerstehend	_____

2.4 Bitte geben Sie die ungefähre Gesamtfläche (m²) und die Anzahl der Zimmer (ohne Küche, Bad, WC, Flur) der eigenständigen Einheiten in Ihrem Gebäude an (s. Beispiel)

Beispiel Eigenständige Einheit	Fläche m ²	Zimmer
Wohnung 1	ca. 60	2
Wohnung 2	ca. 80	3
Ladeneinheit	ca. 80	2

Bitte hier eintragen Eigenständige Einheit	Fläche m ²	Zimmer

Anzahl der Stellplätze auf dem Gesamtgrundstück (Garage, Carport, Stellplatz): _____

Ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend? ja nein

Wenn nein, wie viele Plätze werden zusätzlich benötigt? _____

A3



DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

2.5 Mit welchem Energieträger wird Ihr Gebäude beheizt?

- Heizöl Gas Strom Holz Sonstige _____

2.6 In welchem Jahr wurde die Heizung eingebaut bzw. letztmalig erneuert?

_____ (Jahr)

2.7 Wurden an Ihrem Gebäude Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt?

- nein Wenn ja, in welchem Jahr? _____ (Jahr)

Welche Maßnahmen (z.B. Dachdämmung, Fensteraustausch, Fassadendämmung...) wurden durchgeführt?

2.8 Wenn ja: Wurden dabei Fördermittel (KfW) eingesetzt?

- nein ja, und zwar: _____

2.9 Wurden in Ihrem Gebäude die Sanitäreinrichtungen grundlegend erneuert? (z. B. Leitungssystem, Armaturen, Badinstallationen (Waschbecken, Badewanne, WC), Wandfliesen)

- nein Wenn ja, in welchem Jahr? _____ (Jahr)

2.10 Wurde in Ihrem Gebäude die Elektroinstallation grundlegend erneuert?

- nein Wenn ja, in welchem Jahr? _____ (Jahr)

2.11 Was fehlt Ihnen im unmittelbaren Umfeld Ihres Gebäudes?

- private Stellplätze PKW private Grünfläche
 Abstellflächen (z. B. für Müllbehälter) öffentliche Grünflächen
 fuß- und fahrradläufige Wegeverbindungen
 Sonstiges: _____

A3



DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

3. Mitwirkungsbereitschaft

3.1 Können Sie sich vorstellen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?

- ja bedingt, abhängig von _____ nein

3.2 Welche konkreten Sanierungsmaßnahmen wären aus Ihrer Sicht nötig?

- Behebung von Missständen/ Mängeln an Gebäudeaußenteilen (Dach, Fassade etc.)
- Gesamtmodernisierung (außen und innen)
- Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau
- Grundrissänderungen
- Energetische Sanierung (Wärmedämmung, Heizung, Fenster etc.)
- Modernisierung der Bäder und Sanitäreinrichtungen
- Bau von Garagen oder Stellplätzen
- Sonstiges (z.B. Grenzbegradigung, Zufahrt, barrierefreier Zugang):

3.3 Beabsichtigen Sie bereits konkret, Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen?

- ja, umfassende Maßnahmen ja, kleinere Maßnahmen nein, keine Maßnahmen

Wenn ja, wann sollen die Sanierungsmaßnahmen erfolgen?

- in den nächsten 2 Jahren in 2 – 5 Jahren in 5 – 10 Jahren

3.4 Planen Sie Ihre Immobilie zu verkaufen?

- ja, zeitnah ja, mittelfristig nein

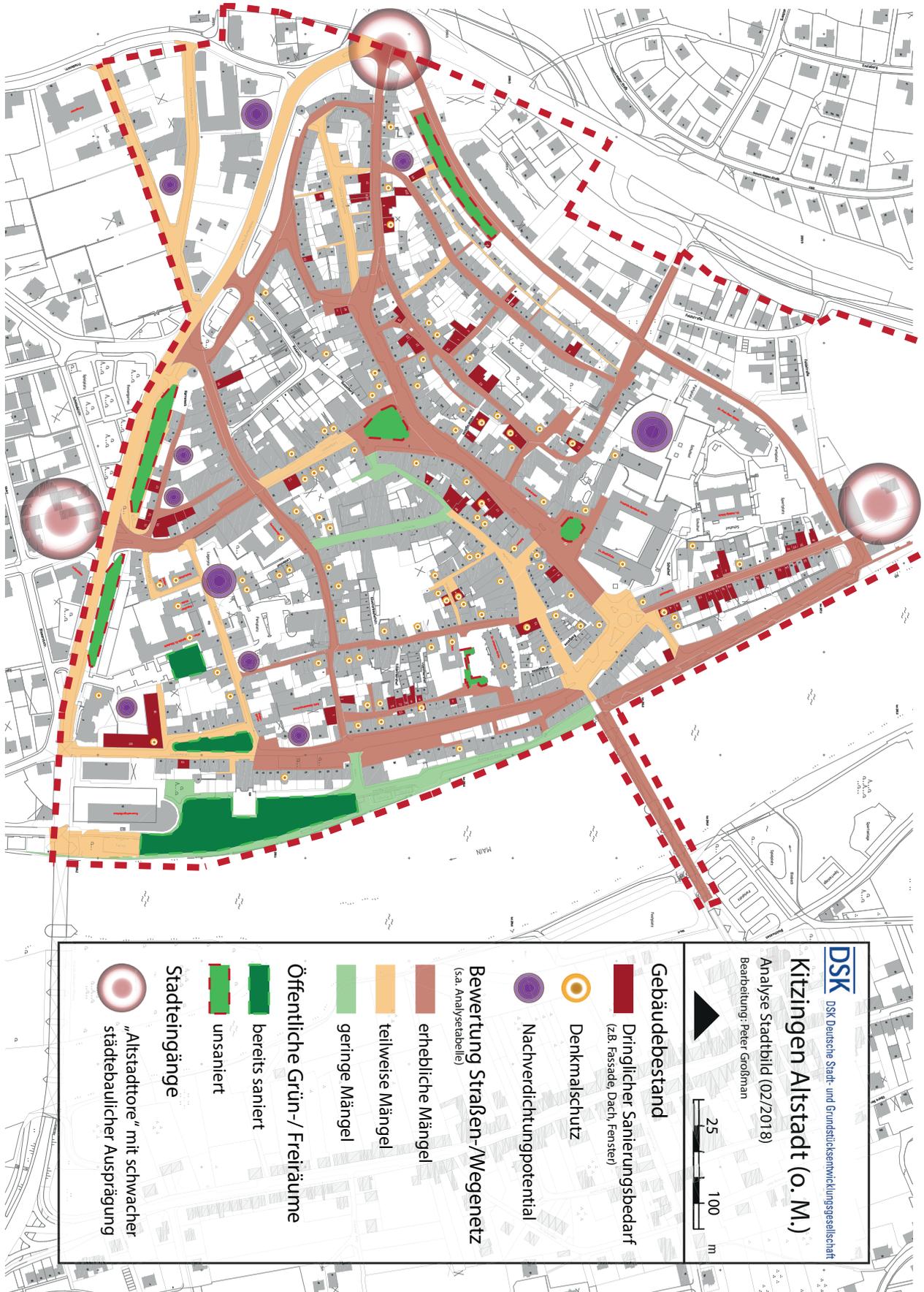
3.5 Haben Sie Interesse am weiteren Verfahren beteiligt zu werden?

- ja nein, derzeit kein Bedarf/ Interesse

3.6 Haben Sie weitere Anregungen, Ideen, Wünsche oder besondere Erwartungen bzgl. der zukünftigen Entwicklung der Altstadt?

Vielen Dank!

Seite 4 von 4



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Kitzingen Altstadt (o. M.)
 Analyse Stadtbild (02/2018)
 Bearbeitung: Peter Großman

Gebäudebestand
 ■ Dringlicher Sanierungsbedarf
 (z.B. Fassade, Dach, Fenster)

● Denkmalschutz

● Nachverdichtungspotential

Bewertung Straßen-/Wegennetz
 (s.a. Analysetabelle)

■ erhebliche Mängel

■ teilweise Mängel

■ geringe Mängel

Öffentliche Grün-/Freiräume

■ bereits saniert

■ unsaniert

Stadteingänge

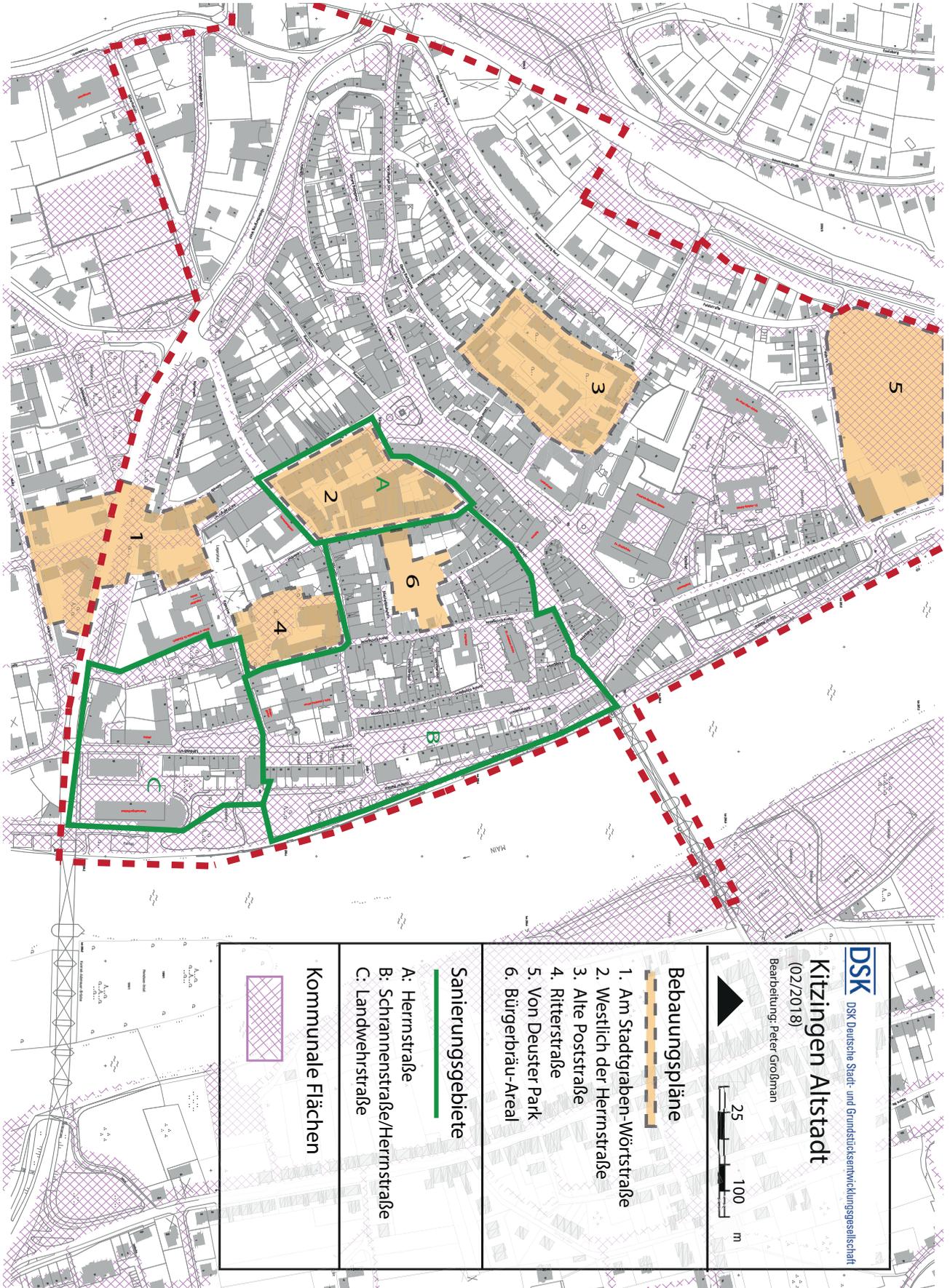
● „Altstadore“ mit schwacher städtebaulicher Ausprägung

25 100 m

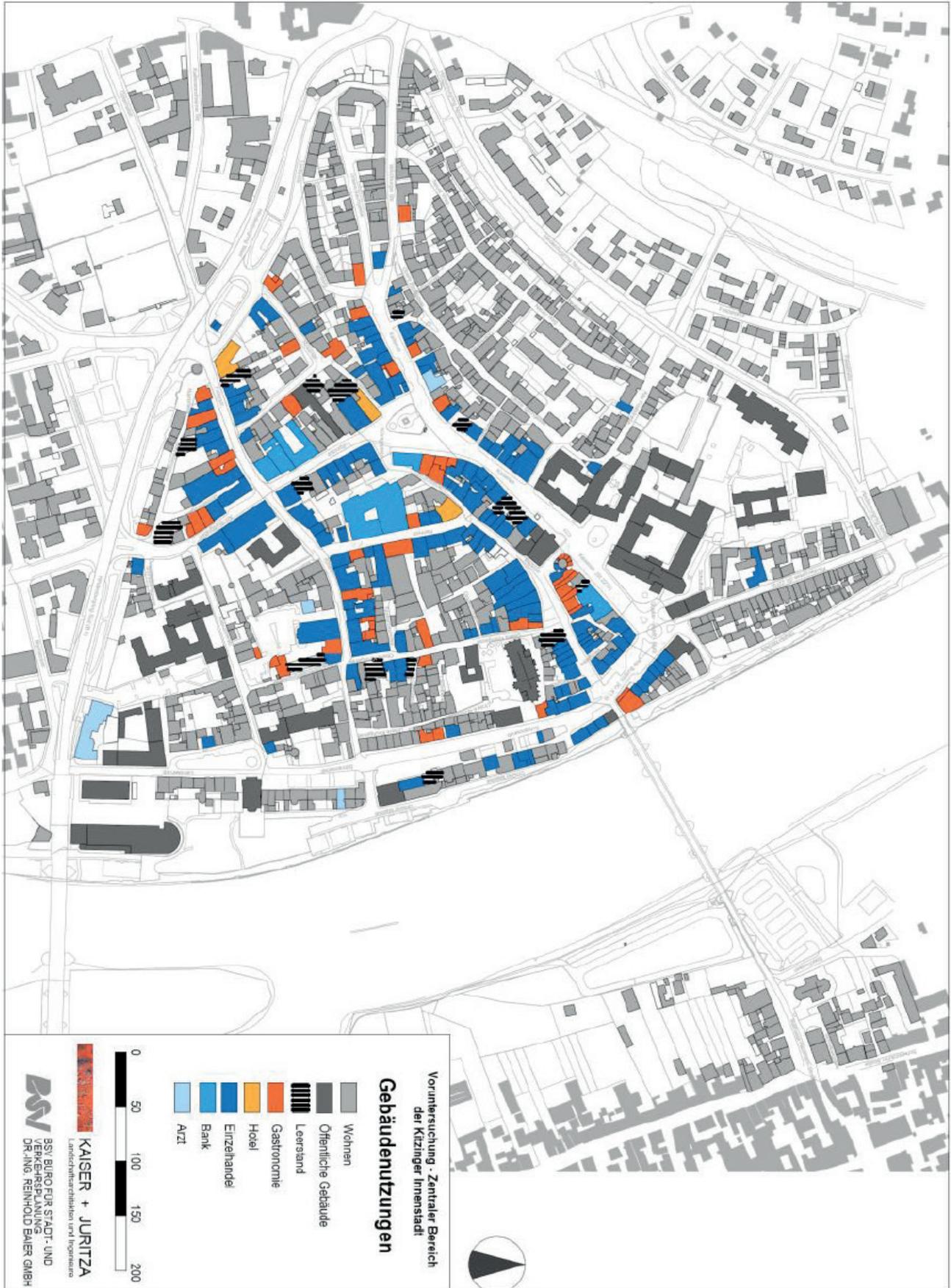
Bestandsanalyse VU Kitzingen - Bereich Altstadt
Stand 29.01.18, DSK GmbH

Strasse	Substanzschwächen	Funktionsschwächen	Wertung
Unterer Mainkai	nein, ggf. Alle Maimbrücke	nein	
Oberer Mainkai	Beschaffenheit Maimufer-Zugang	Ausbaugrad Fußweg	
Fischergasse	Beschaffenheit der Gebäude und des Verkehrsraums. Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen durch Verkehrsanlagen	Ausbaugrad Fußweg, Ordnung des ruh. Verkehrs, kein Radfahrstreifen o.Ä.	
Gustav-Adolf-Platz	nein	Ordnung des ruh. Verkehrs, Ausbaugrad Fußweg, Organisation Lieferverkehr, kein Radfahrstreifen o.Ä.	
Alte Burgstraße	nein	kein Fußweg (Westseite), hohe Priorität für ruh. Verkehr, kein Radfahrstreifen o.Ä., kein Radfahrstreifen o.Ä.	
Schrammstraße	Mangelhafte Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen (Ostseite)	nein	
Lärdenburgstraße	nein	Organisation Lieferverkehr	
Hindenburgring Süd	Beschaffenheit des Fußwegs, Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen durch Verkehrsanlage	Ausbaugrad Fußweg	
Falterstraße	Beschaffenheit der Gebäude (energetische Mängel) und des Verkehrsraums	Ausbaugrad Fußweg	
Am Stadtplatz	Beschaffenheit der Gebäude (energetische Mängel) und des Verkehrsraums	Ausbaugrad Fußweg	
Schreibergasse	Beschaffenheit der Gebäude und des Verkehrsraums Westseite, Mangelhafte Nutzung unbebauter Flächen (Parkplätze)	Ordnung des ruh. Verkehrs	
Kapuzinerstraße	Mangelhafte Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen (Garagenhof)	nein	
Schwalbenhof	Mangelhafte Nutzung unbebauter Flächen (Parkplätze)	Ordnung des ruh. Verkehrs	
Kapuzinerklosterbrückenstraße	nein	Ordnung des ruh. Verkehrs	
Killerstraße	bauliche Beschaffenheit der Gebäude, Mangelhafte Nutzung unbebauter Flächen (Parkplätze)	Ausbaugrad Fußweg (d. Beleuchtung schmal)	
Untere Kirchgasse	Beschaffenheit der Gebäude	Ordnung des ruh. Verkehrs (Stellplätze hier nötig?)	
Obere Kirchgasse	Beschaffenheit der Gebäude (energetische Mängel) und des Verkehrsraums	Ordnung des ruh. Verkehrs, Ausbaugrad Fußweg	
Luitpoldstraße	Beschaffenheit der Gebäude	nein	
Königsplatz	Dimensionierung Verkehrsraum vers. Grünraum	keine Überwege zur Grüninsel	
Kaiserstraße	Beschaffenheit der Gebäude (energetische Mängel) und in Teilen des Verkehrsraums, Dimensionierung des Parkraums	kein Radfahrstreifen o.Ä.	
Marktstraße	Beschaffenheit der Gebäude (energetische Mängel)	nein	
Garbichgasse	Mangelhafte Nutzung unbebauter Flächen (Brachfläche Ecke Marktstraße)	nein	
Schweizergasse	nein	nein	
Heimstraße	nein	nein	
Untere Bachgasse	Beschaffenheit der Gebäude (energetische Mängel) und des Verkehrsraums	nein	
Krainberg	Beschaffenheit der Gebäude (energetische Mängel) und des Verkehrsraums, Dimensionierung Straßenraum vers. Fußweg	Ordnung des ruh. Verkehrs (Stellplätze hier nötig?)	
Lindenstraße	Beschaffenheit des Verkehrsraums	Ausbaugrad Fußweg	
Kosenstraße	Beschaffenheit der Gebäude (energetische Mängel)	nein	
Völkergasse	Beschaffenheit der Gebäude (energetische Mängel) und des Verkehrsraums	Ausbaugrad Fußweg	
Alte Poststraße	Beschaffenheit der Gebäude (energetische Mängel) und des Verkehrsraums, Mangelhafte Nutzung unbebauter Flächen	nein	
Neuer Weg	Beschaffenheit der Gebäude und des Verkehrsraums	Ausbaugrad Fußweg	
Odergasse	Beschaffenheit der Gebäude (energetische Mängel)	Ausbaugrad Fußweg	
Milchergasse	Beschaffenheit der Gebäude (energetische Mängel)	nein	
Wülzburgstr.	Beschaffenheit der Gebäude und des Verkehrsraums	Ausbaugrad Fußweg	
Ober Bachgasse	Beschaffenheit der Gebäude und des Verkehrsraums	Ausbaugrad Fußweg, Ordnung des ruh. Verkehrs	
Grabensturt	Erschließung/Zugänglichkeit, Bechtung	nein	
Hindenburg Ring Nord	Beschaffenheit des Verkehrsraums	Ausbaugrad Fußweg, Ordnung des ruh. Verkehrs	
Schulhof	Beschaffenheit des Verkehrsraums	Ausbaugrad Fußweg, Ordnung des ruh. Verkehrs	

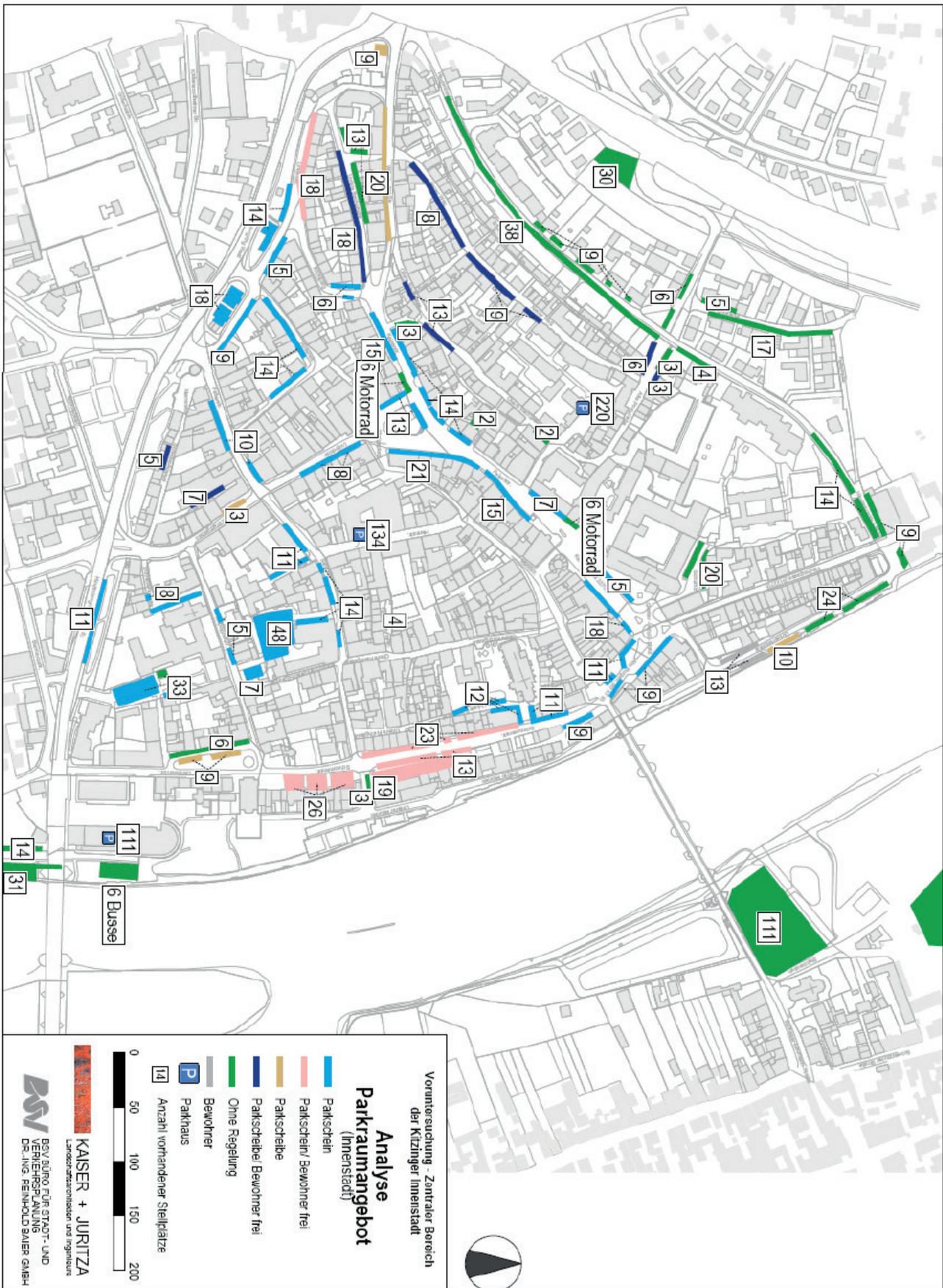
A4.1

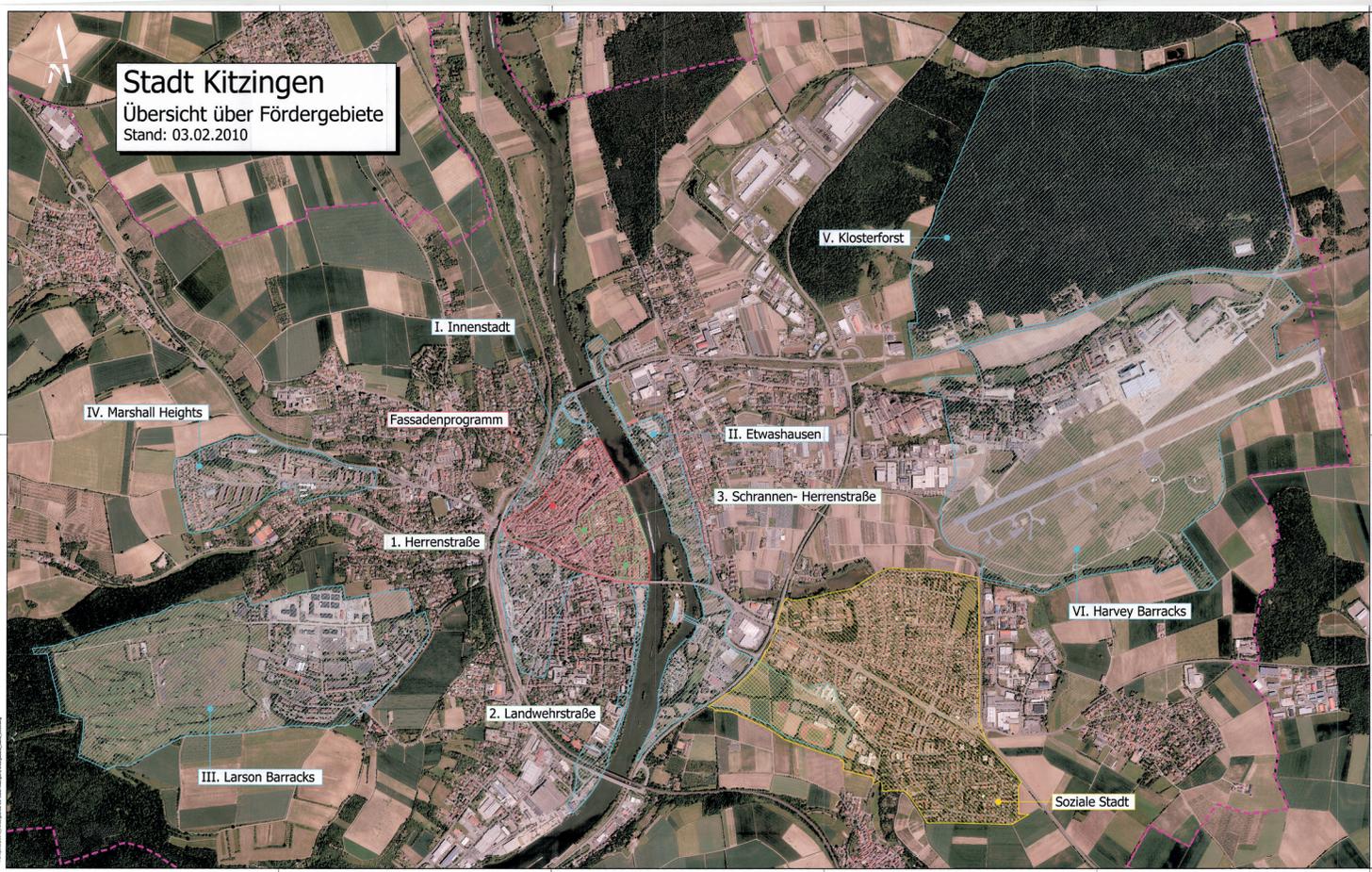


A4.2



A4.3





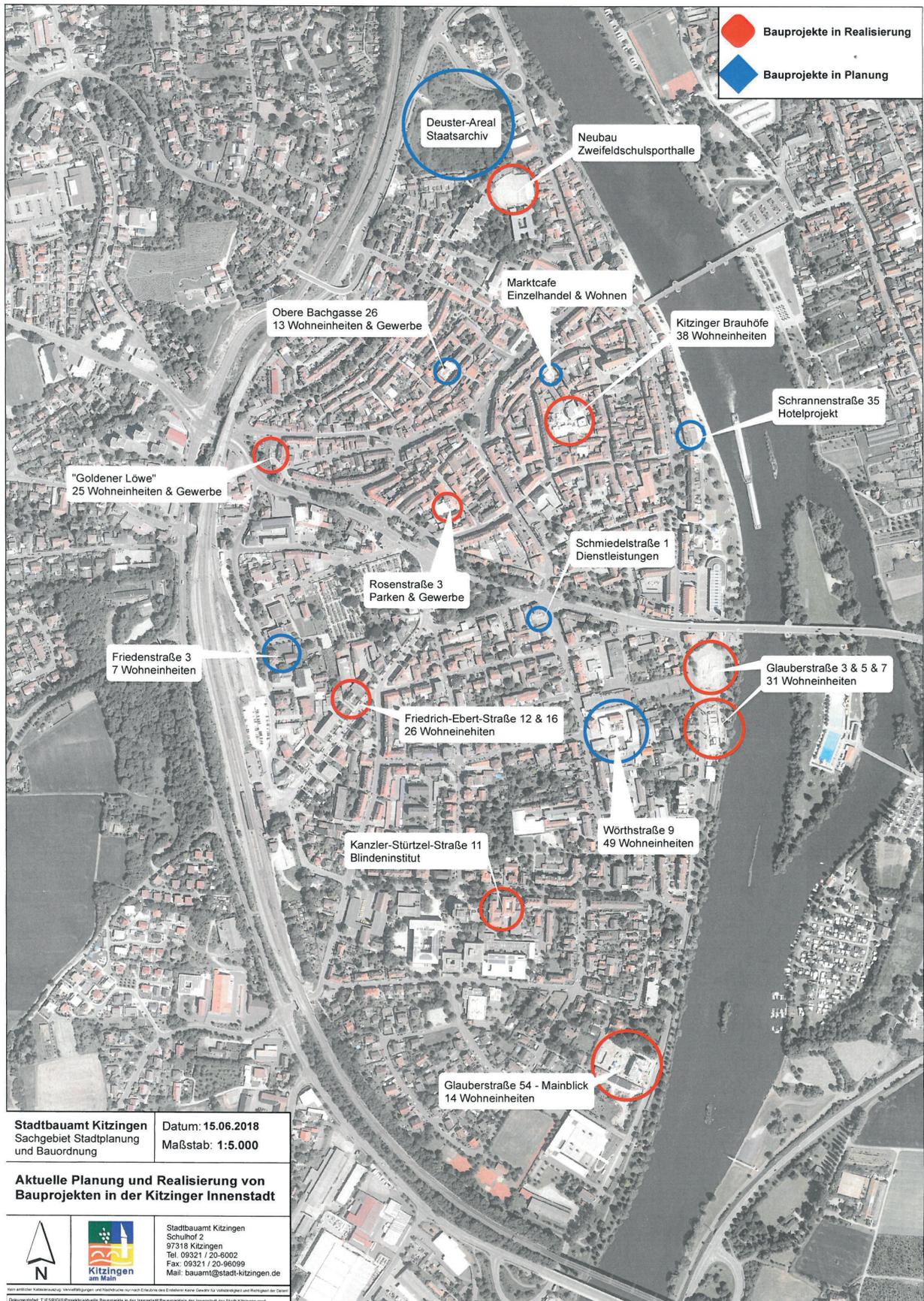
Stadt Kitzingen
 Übersicht über Fördergebiete
 Stand: 03.02.2010

LEGENDE:

- Grenze Gemeindegebiet
- Kommunalprogramm (Fassadenprogramm)
- Sanierungsgebiet (vereinfachtes Verfahren)
- Stadtbauaufwertung
- Soziale Stadt

VORABZUG

STADTBAUAMT KITZINGEN		
-Sachgebiet 61 Stadtplanung-		
Übersichtskarte		
Übersicht über Fördergebiete		
BESTEHENDE GEBIETE		
Maßstab:	Stand: 03.02.2010	
1 : 8.000	Projekt Nr.: 1814	Datum:
	Name:	Datum:
	Bearbeiter: Schwarz	10.04.2010
	Gezeichnet: Schwarz	10.04.2010
	Geprüft: Graumann	10.04.2010
Stadt Kitzingen	Aufgestellt:	Größe: 0,987 x 1,125 = 1,111 m ²
Sachgebiet 2	Kitzingen, Ober...	
Postleitzahl: 97118	Unterstützt:	
Telefon: 09321 / 20-6000		
Fax: 09321 / 20-6009		
Mail: stb@stb.bauamt-kitzingen.de		
Anlage: 1	Seite: 1	



A7

Städtebauliche Voruntersuchung „Historische Altstadt“ Kitzingen
Informationsveranstaltung 02.07.2016

DSK | BIG Gruppe

Leistungsportfolio
DSK | BIG Gruppe

- Über 400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an 26 Standorten
- aktuell ca. 1.100 Projekte mit einem Treuhandvermögen von rund 7 Mrd. Euro
- Referenzen: z.B. Parlaments- und Regierungsviertel in Berlin

DSK | BIG Gruppe

Was ist eine Städtebauliche Voruntersuchung (VU) ?

Methodische Analyse eines Gebietes (nach § 141 BauGB)
hinsichtlich städtebaulicher Missstände.

Bauliche Mängel (Substanz und/oder Ausbaugrad):

- Beschaffenheit von Gebäuden
- Zustand des Öffentlichen Raums
- Status der Technischen Infrastruktur

Funktionale Mängel:

- Ordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Versorgungsfunktionen (Einkaufsmöglichkeiten, Soziale Infrastruktur)

DSK | BIG Gruppe

Städtebauliche Voruntersuchung

Gebietsabgrenzung VU Kitzingen

DSK | BIG Gruppe

Städtebauliche Voruntersuchung

Ergebnisse der Eigentümerbefragung

>>> Beteiligungs- und Mitwirkungsgrundlage: Stadtratsbeschluss vom 24.11.2016

- 271 Fragebögen konnten ausgewertet werden (30%)
- Sanierungsbedarf ist lt. Eigentümern vorhanden
- Sanierungsbereitschaft ist lt. Eigentümern vorhanden

Vielen Dank für die Beteiligung!

DSK | BIG Gruppe

Städtebauliche Voruntersuchung

Mit welchem Energieträger wird ihr Gebäude beheizt?

DSK | BIG Gruppe

Städtebauliche Voruntersuchung

In welchem Jahr wurde die Heizung eingebaut bzw. letztmalig erneuert?

DSK | BIG Gruppe

Städtebauliche Voruntersuchung

Wurden an Ihrem Gebäude Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt?

DSK | BIG Gruppe

Städtebauliche Voruntersuchung

Können Sie sich vorstellen Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?

...abhängig von (offene Frage)

DSK | BIG Gruppe

Bauliche und Funktionale Mängel im Öffentlichen Raum

DSK | BIG Gruppe

Bauliche und Funktionale Mängel im Öffentlichen Raum



DSK | BIG Gießen | Historische Ortsentwicklung Kitzingen | Datum: 02.07.2016

www.dsk-big-giessen.de

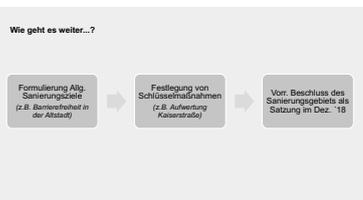
Bauliche und Funktionale Mängel des Öffentlichen Raums



DSK | BIG Gießen | Historische Ortsentwicklung Kitzingen | Datum: 02.07.2016

www.dsk-big-giessen.de

Städtebauliche Voruntersuchung



DSK | BIG Gießen | Historische Ortsentwicklung Kitzingen | Datum: 02.07.2016

www.dsk-big-giessen.de

Folgen einer Sanierungssatzung

- Rechtliche Instrumente der Sanierung:**
- Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB u.a.:**
- Erwerb und Freilegung von Grundstücken durch die Kommune
 - Herstellung und/oder Änderung von Erschließungsanlagen (Straßen, Wege etc.)
- Baumaßnahmen nach § 148 BauGB u.a.:**
- Aufwertung des Öffentlichen Raums
 - Baumaßnahmen umfassen: Modernisierungen, Instandsetzungen, Neubebauungen, Verlagerungen von Gebäuden u.Ä.
 - Durchführung von Baumaßnahmen bleibt grundsätzlich Eigentümern überlassen
 - Kommune gibt Hilfestellungen für zügige und zweckmäßige Baumaßnahmen

DSK | BIG Gießen | Historische Ortsentwicklung Kitzingen | Datum: 02.07.2016

www.dsk-big-giessen.de

Folgen einer Sanierungssatzung

- Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB u.a.:**
- Verkauf von Grundstücken (Vorkaufrecht der Kommune)
 - Teilung von Grundstücken
 - Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baualten
- Steuervorteile für Eigentümer:**
- Abschreibungsvergünstigungen für die Modernisierung und Instandsetzung von Immobilien, die in Sanierungsgebieten liegen (§ 7h EStG):!**

DSK | BIG Gießen | Historische Ortsentwicklung Kitzingen | Datum: 02.07.2016

www.dsk-big-giessen.de

Folgen einer Sanierungssatzung

- Werden Straßenausbaubeiträge erhoben?**
- Nein.** Die Straßenausbaubeiträge stehen vor dem Aus: Die CSU-Fraktion im Landtag hat das Ende der Kostenbeteiligung für Hauseigentümer beschlossen.
- Werden Ausgleichsbeiträge für Bodenwertsteigerungen erhoben?**
- Nein.** Aller Voraussicht nach findet das vereinfachte Verfahren Anwendung, da die VU dieses Verfahren empfiehlt (keine aufwendige Bodenordnungen etc.)

DSK | BIG Gießen | Historische Ortsentwicklung Kitzingen | Datum: 02.07.2016

www.dsk-big-giessen.de

Leitmotiv der VU



DSK | BIG Gießen | Historische Ortsentwicklung Kitzingen | Datum: 02.07.2016

www.dsk-big-giessen.de

Kompetenz für Stadt und Raum



DSK | BIG Gießen

DSK | GEMWOS | PMC | DSRB