



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	220/2011
Datum:	19.07.2011

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	28.07.2011	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 19.07.2011 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 19.07.2011 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Stadtplanung - Bebauung südlich der Armin-Knab-Straße; hier: Grundsatzbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat stimmt grundsätzlich einer Entwicklung des Areals südlich der Armin-Knab-Straße zu. Dem Investor wird jedoch empfohlen, auf die vier südlichen Bauplätze zum Sickergrund hin zu verzichten.
3. Der Stadtrat setzt für dieses Plangebiet den Beschluss außer Kraft, neue Wohnbaugebiete nur auf Flächen in städtischem Eigentum auszuweisen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit den Investoren das Bauleitplanverfahren vorzubereiten.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

- a) Ein erstes Bebauungskonzept von Herrn Goller (im Auftrag der Erbgemeinschaft) wurde dem Finanzausschuss am 24.02.2011 zur Vorberatung vorgelegt (mehrheitliche Zustimmung).
- b) Im Stadtrat am 03.03.2011 wurde keine Entscheidung über das Vorhaben getroffen, da auf Antrag eine Absetzung von der Tagesordnung erfolgte.
- c) Mit Datum vom 02.03.2011 stellte die ödp einen Antrag, mit dem Auftrag, zunächst grundlegende Fragestellungen zu dem Vorhaben zu klären bzw. verschiedene Stellungnahmen dazu einzuholen.
- d) Im Weiteren gingen bei der Stadt mehrere Schreiben von Herrn Goller ein, die im Ergebnis mitteilten, dass er noch weitere Gespräche mit der Sparkasse Neustadt/Aisch führe, der wiederum eine Teilfläche im Osten gehört, um hierfür einen Investor zu gewinnen, dort ein Alten- und Pflegeheim zu errichten.
- e) Ende Juni wurde der Stadt mitgeteilt, dass ein entsprechender Investor gefunden sei, ein letztes Gespräch zwischen Herrn Goller, dem Investor und der Sparkasse NEA fand in der 27. KW statt.
- f) Eine Vorinformation über die geplante Nachnutzung des Gebietes erfolgte in der Sitzung der AG Soziale Stadt am 04.07.2011.
- g) In der Sitzung des Stadtentwicklungsbeirates am 11.07.2011 stellten die Investoren gemeinsam ihr neues Konzept dem Gremium vor. Der Beirat hat dem Stadtrat daraufhin die nachfolgende positive Empfehlung gegeben:

Der StEB empfiehlt dem Stadtrat, dem Bebauungsvorschlag Goller näher zu treten, mit der Einschränkung: Entfall der vier südlichen Grundstücke und unter ausreichender Berücksichtigung der Lärmschutzproblematik. Einzelheiten werden im Verfahren geklärt.

2. Vorhabensbeschreibung

Das neue Bebauungskonzept sieht nun am östlichen Beginn der Armin-Knab-Straße ein Seniorenhaus vor, die übrige Fläche des Plangebietes ist auf eine Bebauung mit bis zu 25 Einfamilienhäusern ausgerichtet.

Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 2,45 ha.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine noch herzustellende Straße, die im Osten von der Armin-Knab-Straße abzweigt und dann nahezu parallel nach Westen verläuft. Eine zweite Ein-/Ausfahrt soll über den Weg zwischen Haus Nr. 23/25 erfolgen. Querverbindungen in Richtung Armin-Knab-Straße sowie nach Süden in den Sickergrund sind über Fußwege sichergestellt.

Näheres ist dem Lageplan (Anlage 1) sowie der Erläuterung der SACO Architekten GmbH, Neustadt/Aisch, aus Anlage 2 zu entnehmen.

3. Stellungnahmen zum Vorhaben

3.1 Sachgebiet Stadtplanung

Das Sachgebiet Stadtplanung begrüßt die nun vorliegende Planung insbesondere dahingehend, dass in der Siedlung eine Möglichkeit für Seniorenwohnen mit angegliederter Pflegemöglichkeit etabliert wird. Damit wird ein Kernbaustein aus dem Integrierten Handlungskonzept Kitzingen-Siedlung umgesetzt.

Mit der Ausweisung von Bauplätzen entlang der Armin-Knab-Straße wird die Möglichkeit für „Neues Wohnen“ junger Familien geschaffen, die an anderer Stelle in der Siedlung nur schwer realisierbar erscheint.

Kritisch gesehen werden muss jedoch die dadurch geschaffene Konkurrenzsituation zu den Bauplätzen, die sich in städtischer Hand befinden (41 Bpl., Stichtag 19.07.2011) sowie den noch verfügbaren Bauplätzen der Bau GmbH in der Siedlung.

Ebenfalls noch einmal geprüft werden sollte durch den Investor die Inanspruchnahme der Sickeraue mit einer „Hinterliegerbebauung“, die zu Konflikten mit dem nahegelegenen Parkplatz am Sportzentrum Sickergrund führen könnte (Lärmimmissionen). Es sollte außerdem auf eine sparsame Inanspruchnahme von bislang unbebauten Grünflächen geachtet werden. Es wird daher empfohlen, im Vorfeld das Thema „Lärm“ fachgutachterlich begleiten zu lassen.

Begrüßenswert ist die Entwicklung des Gesamtkonzeptes „aus einer Hand“, somit entstehen der Stadt zunächst keinerlei Planungs- und Herstellungskosten. Die Erschließungsanlagen sollen nach Fertigstellung an die Stadt übertragen werden; sie trägt dann künftig die Unterhaltslasten.

3.2 Quartiersmanagement/Stabsstelle

Seitens des Quartiersmanagements wurde ebenfalls eine Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben erstellt, die noch einmal die wesentlichen Punkte aufgreift, welche bereits bei der Vorstellung im Stadtentwicklungsbeirat angesprochen wurden.

Grundsätzlich sieht das IHK an der Stelle keine Bebauung vor, vielmehr soll hier eine Grünfläche als „Grünachse“ zur Sickeraue erhalten bleiben.

Lediglich die etwas weiter südöstlich gelegene „Galgenmühle“ ist für eine Umnutzung in ein Kultur- und Kommunikationszentrum vorgesehen.

Als nicht unproblematisch wird ebenfalls gesehen, dass sich die Stadt Kitzingen hier durch Neuausweisung von nicht wenigen Bauplätzen „Konkurrenz vor der eigenen Tür“ schafft.

Letztendlich wird empfohlen, die Verträglichkeit der Planung im Rahmen des erforderlichen Bauleitplanverfahrens zu überprüfen und in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken auf eine Fortschreibung des IHKs auf Grund der dann geänderten Rahmenbedingungen hinzuwirken.

4. Resüme

Die Verwaltung spricht sich unter den zuvor dargestellten Maßgaben für das Baukonzept aus. Der Stadtrat wird gebeten, die Empfehlung des Stadtentwicklungsbeirates vom 11.07.2011 seiner Entscheidung zu Grunde zu legen.

5. Weiteres Vorgehen

Nach der Sommerpause wird der Investor mit der Stadtverwaltung umgehend die nächsten Schritte konkretisieren:

Diese sind insbesondere die Vorbereitung und Einleitung des Bauverfahrens sowie eine Abklärung noch offener Themen.

Es wird angestrebt, bis zum Frühjahr 2012 bereits Baurecht zu schaffen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Lageplan
- Anlage 2 – Konzept des Investors