



<b>AMT:</b>	
<b>Sachgebiet:</b>	6
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2017/040
<b>Datum:</b>	15.02.2017

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	23.02.2017	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 15.02.2017  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 15.02.2017  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Marshall Heights:  
Entwicklungsabschnitte/Weiteres Vorgehen

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt, dem Antrag des Eigentümers, der Objektentwicklung Wittmann GmbH, vom 19.01.2017 für den 2. Entwicklungsabschnitt zu folgen und die Voraussetzungen für die Übernahme der Erschließungsanlagen zu schaffen (siehe Anlage 2). Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zu schließen.

alternativ:

3. Der Stadtrat beschließt, die Voraussetzungen für den 2. Erschließungsabschnitt entsprechend Anlage 5 zu schaffen und einen entsprechenden Erschließungsvertrag mit dem Eigentümer (Objektentwicklung Wittmann GmbH) zu schließen.

alternativ:

4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, für das Gesamtgebiet Marshall Heights (ausgenommen 1. Erschließungsabschnitt) ein städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundlage für eine Bauleitplanung zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Bis zur Vorlage und Bestätigung dieses Konzeptes werden ein weiterer Erschließungsabschnitt und der Abschluss eines Erschließungsvertrages zurückgestellt. Ausgenommen davon ist die Erschließung für die Elementary School (Anlage 4).

## **Sachvortrag:**

### **1. Vorbemerkung**

Bei der Liegenschaft Marshall Heights handelt es sich um eine Konversionsfläche, die bis 2006 von der US-Army als Wohnsiedlung (sog. Housing Area) genutzt wurde. Mit Schreiben vom 06.07.2015 hat das Bayerische Staatsministerium des Innern für Bau und Verkehr, vertreten durch Herrn Innenminister Herrmann, mitgeteilt, dass die zivile Nachnutzung zu Wohnzwecken in den Marshall Heights grundsätzlich Bestandsschutz genießt, die Aufnahme von Wohnnutzung in den bestehenden Gebäuden keiner Baugenehmigung bedürfe und das gesamte Gebiet dem Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB zuzuordnen sei. Im Anschluss daran hat das Bayerische Staatsministerium des Innern mit Schreiben vom 19.10.2015 und 30.12.2015 mitgeteilt, dass im Falle einer Teilung der vorhandenen Grundstücke und einer Veräußerung derselben, diese Grundstücksteilung zu bauordnungswidrigen Zuständen, aufgrund der dann fehlenden Anbindung an das öffentliche Straßennetz i. S. d. Art. 4 BayBO, § 34 BauGB, führt, so dass die Erschließung mittels gesonderter Verträge zu regeln ist.

### **2. Erster Entwicklungsabschnitt**

Am 15.12.2015 hat der Stadtrat beschlossen, für einen ersten Entwicklungsabschnitt (Anlage 1) einen Erschließungsvertrag (beurkundet am 02.05.2016) als Grundlage für die Übernahme der Erschließungsanlagen in das städtische Eigentum zu schließen.

Inzwischen sind die Erschließungsanlagen für diesen Abschnitt hergerichtet und in das Eigentum der Stadt übergegangen (05.11.2016). Die Straßen haben neue Straßennamen erhalten (Stadtratsbeschluss vom 04.10.2016) und wurden bereits öffentlich gewidmet. Der Objektentwicklung Wittmann GmbH, vertreten durch Herrn Georg Wittmann war es nach Abschluss des Erschließungsvertrages möglich, die Vermarktung/Veräußerung einzelner Grundstücke in dem ausgewiesenen Bereich vorzunehmen. Es ist nach mündlichen Angaben der Objektentwicklung Wittmann GmbH ein Vermarktungsstand von 75 % erreicht.

### **3. Zweiter Entwicklungsabschnitt und Planungsrecht**

Mit dem Schreiben vom 19.01.2017 teilt die Objektentwicklung Wittmann GmbH, vertreten durch Herrn Georg Wittmann mit, dass ein nächster Entwicklungsabschnitt realisiert werden soll. Dafür ist ein weiterer Erschließungsvertrag zu schließen (Anlage 2).

Der dem oben genannten Schreiben vom 19.01.2017 beigefügte Lageplan aus Anlage 2 bezeichnet den von der Objektentwicklung Wittmann GmbH benannten Entwicklungsabschnitt. Sollte die Stadt Kitzingen dem Interesse der Objektentwicklung Wittmann GmbH mit einem weiteren Erschließungsvertrag folgen, wäre planungsrechtlich der in Anlage 3 dargestellte Bereich der Marshall Heights als erschlossen anzusehen. Die Sanierung des Bestandes und bauliche Ergänzungen sind damit grundsätzlich möglich. Voraussetzung bleibt jedoch die Ertüchtigung der Erschließungsanlagen und deren Übernahme in das städtische Eigentum.

Weiterhin ist zu beachten, dass mit diesem Erschließungsvertrag eine weitere äußere Erschließung realisiert wird (östliche Zufahrt auf die B8). Ob diese Zufahrt genügt, um die entstehenden Verkehre durch weitere Nutzungen aufzunehmen, ist mit einem Gutachten nachzuweisen.

### **4. Übergangslösung Kindertagesplätze**

Über die oben angeführten Themen hinaus möchte die Stadt Kitzingen für die dringende Versorgung mit Kindertagesplätzen eine Übergangslösung in den Marshall Heights schaffen. Die Objektentwicklung Wittmann GmbH bietet deshalb die Anmietung der Elementary School, Gebäude 350 an (Anlage 4). Auch hier muss die Erschließung gesichert werden.

## **5. Erschließungsanlagen für das Gesamtgebiet**

Unter Beachtung der oben genannten Ausführungen könnte nunmehr ein Erschließungsvertrag über alle notwendigen Erschließungsanlagen geschlossen werden (Anlage 5). Auf dieser Grundlage wäre die gesamte Liegenschaft der Marshall Heights planungsrechtlich erschlossen. Voraussetzung ist jedoch, dass die Anlagen entsprechend ertüchtigt werden, in das Eigentum der Stadt Kitzingen übergehen und ein Verkehrsgutachten die Funktionsfähigkeit der äußeren Erschließung bestätigt.

## **6. Städtebauliche Entwicklung**

Im Sachvortrag zum Beschlussentwurf (Anlage 1) ist beschrieben, dass die Planungen und Abstimmungen über den ersten Entwicklungsabschnitt hinaus zurückgestellt werden. Diese Entscheidung stützt sich auf das Entgegenkommen der Stadt Kitzingen, die zügige Vermarktung der sogenannten Texashäuser und weitere fünf Geschosswohnungsbauten im ersten Entwicklungsabschnitt zu ermöglichen.

Es ergibt sich zum jetzigen Zeitpunkt die Möglichkeit, gemeinsam mit der Objektentwicklung Wittmann GmbH auf die Aussagen zur Sondersitzung des Stadtrates vom 18.06.2015 zurückzukommen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Damit gibt es die Chance, im Rahmen einer informellen Planung die künftigen Entwicklungsziele wie zum Beispiel zu Einzelhandel, Dienstleistung, Versorgung, innerörtlichen Verkehr, ergänzenden Wohnbauflächen, Freianlagen oder gewerbliche Ergänzungen näher zu bestimmen.

Darauf zielt der Beschlusspunkt 4 des vorliegenden Beschlussentwurfes.

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Auszug Niederschrift STR-Sitzung 15.12.15

Anlage 2 - Antrag der Objektentwicklung Wittmann GmbH

Anlage 3 - Lageplan mit Darstellung der planungsrechtlich erschlossenen Flächen

Anlage 4 - Darstellung der Übergangslösung Elementary School, Gebäude 350, mit Lageplan

Anlage 5 - Lageplan mit Darstellung eines möglichen Entwicklungsabschnittes (Gesamtfläche)