



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2013/099
Datum:	06.03.2013

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	14.03.2013	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 06.03.2013 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 06.03.2013 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 15
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

Bebauungsplan Nr. 105 "Mühlenpark"; Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussentwurf:

1. Der beigefügte Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 105 „Mühlenpark“ mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 01.03.2013, mit Begründung in der Fassung vom 01.03.2013, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 10.02.2012, dem Baugrundgutachten vom 01.02.2012 sowie dem Immissionsschutzbericht mit Ergänzung vom 01.02.2012 bzw. 19.12.2012 wird gebilligt.
2. Der gebilligte Planentwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

Sachvortrag:

1. Erfordernis der Planung

Der Kitzinger Stadtteil „Siedlung“ hat sich ab den 1920er Jahren und besonders in der Zeit nach 1945 zum bevölkerungsstärksten Stadtteil entwickelt. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen liegt bereits viele Jahre zurück. Zudem hat sich einerseits ein gewisser Sanierungsstau insbesondere bei den älteren Bestandsgebäuden entwickelt, andererseits ist aber auch der Bedarf nach neuen Einfamilienhäusern für die nachgewachsene Bevölkerung entstanden, der bislang nicht mehr ausreichend gedeckt werden konnte. Nach wie vor genießt der Stadtteil ein besonderes Ansehen bei der „ingesessenen“ Bevölkerung, das sich häufig auch bei deren Nachkommen fortsetzt. Deren Wunsch, sich ebenfalls im Stadtteil niederlassen zu können, kann momentan kaum noch nachgekommen werden. Gleichzeitig sind aber auch die Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung wahrnehmbar, indem der Anteil der Älteren zunimmt und gleichzeitig aber die Geburten zurück gehen.

Mit Schreiben vom 27.02.2011 hat Herr Michael Goller (stellvertretend für die Erbgemeinschaft Hum) die Überplanung eines Bereichs südlich der Armin-Knab-Straße einschließlich der ehemaligen Sägewerksfläche sowie der „Galgenmühle“ bei der Stadt Kitzingen beantragt. Seitens der Verwaltung ist das Anliegen grundsätzlich begrüßt worden und die notwendige Unterstützung bei den Planungsaufgaben zugesichert worden unter Maßgabe, dass ein Entwicklungskonzept zur Abstimmung vorgelegt wird. Der Stadtrat hat am 28.07.2011 einstimmig den Grundsatzbeschluss für eine Bebauung südlich der Armin-Knab-Straße gefasst.

Zur Umsetzung der Planungen hat sich eine Gruppe aus vier Investoren gegründet. Die Familie Goller stellt für das Vorhaben weite Teile ihrer Grundstücke im Umfeld der Mühle zur Verfügung. Mit städtebaulichen Verträgen werden die Details der Umsetzung zwischen der Stadt, als Trägerin der Planungshoheit, und den Investoren geregelt, da sich die Flächen vollständig in Privatbesitz befinden. Nach Abschluss des Projekts werden lediglich die Erschließungsanlagen in öffentliches Eigentum überführt. Die Vermarktung der Bauplätze obliegt der Investorengruppe.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Stadtrat Kitzingen hat im Jahr 2008 das „Integrierte Handlungskonzept Kitzingen-Siedlung“ beschlossen. Dieses war Grundlage und Voraussetzung für die Aufnahme des Stadtteils in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“. Folgende Maßnahmen insbesondere aus dem Themenbereich „Wohnen“ sind darin vorgesehen:

- „W1 „Neues Wohnen“ Familien (z.B. Böhmerwaldstraße)*
- W2 barrierefreies Wohnen (Standort noch offen)*
- W3 „Neues Wohnen“ Senioren (z.B. Ernst-Reuter-Straße)*
- W4 stufenweiser, langfristiger Umbau der Gemengelage Armin-Knab-Straße zum Wohngebiet.“*

Mit der Planung wird die Maßnahme W4 im Teilbereich südlich der Armin-Knab-Straße vollständig umgesetzt, der mittlere und nördliche Bereich bleibt späteren Planungen vorbehalten.

Ferner harmonisiert die Planung mit der Maßnahme „G3 Sickerpark“ aus dem Bereich Grün/Umwelt, weil sie unmittelbar an den Grünbereich anbindet und den Zugang in den Erholungsraum des Sickergrunds eröffnet.

Im Bereich Soziale Infrastruktur sieht das Integrierte Handlungskonzept die Maßnahme „S3 Kulturzentrum Gollermühle“ vor. Dies wird in der vorliegenden

Planung noch nicht weiter konkretisiert.

Grundsätzlich besteht im Bereich des Stadtteils Siedlung der Bedarf an neuem Wohnraum insbesondere für junge Familien und einer seniorengerechten Wohnanlage. Zugleich wird im Plangebiet eine frühere Gewerbebrache (Sägewerk) beseitigt und diese Fläche einer Nachverdichtung zugeführt. Diese Punkte aus dem Integrierten Handlungskonzept Siedlung sollen mit der vorliegenden Planung durch die private Investorengemeinschaft umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan schafft dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ermöglicht so eine geordnete städtebauliche Entwicklung der überplanten Flächen.

3. Plangebiet

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 4,25 ha. Der größte Anteil davon ist allgemeines Wohngebiet, gefolgt von Mischgebietsflächen und Grünflächen. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle nach Süden bzw. Südwesten auf, der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 6 m.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die neue Erschließungsstraße gegliedert, die in west-östlicher Richtung verläuft und in Höhe des Kindergartens an die Sickershäuser Straße anschließt. Südlich davon ist nur Wohnnutzung vorgesehen, während nördlich zunächst auch nur Wohnnutzung und daran anschließend gemischte Nutzungen möglich sind. Parallel „von innen nach außen“ erfolgt eine Höhenstaffelung der künftigen Baukörper.

4. Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Planung erfüllt die in § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen. Es ist die unmittelbare Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen (ehemaliges Sägewerk) beabsichtigt bzw. werden die Grundlagen für neue Nutzungen geschaffen (Wohnbebauung). Ferner wird der nicht mehr zeitgemäße südöstliche Teil des Bebauungsplans Nr. 18b „Armin-Knab-Straße“ in diesem neuen Verfahren aktualisiert und nachverdichtet.

Da die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, ist eine weitere wesentliche Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren erfüllt.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen weist den Bereich des Plangebietes überwiegend als Mischgebietsfläche aus. Lediglich der Südrand ist als Grünfläche dargestellt, die Brachfläche des ehemaligen Sägewerks ist im Plan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Nach den gesetzlichen Vorgaben gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden, ohne dass gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplans in einem eigenen (bzw. parallelen) Bauleitplanverfahren erfolgt. Die Stadt Kitzingen beabsichtigt den neuen Planungsstand bei der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplans einzuarbeiten; die bisherige MI-Fläche wird dann als Wohngebietsfläche dargestellt.

6. Verfahrensstand

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 „Mühlenpark“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 15.12.2011 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat gefasst.

Anlagen:

- 01 - Mühlenpark_Bebauungsplan
- 02 - Mühlenpark_Festsetzungen
- 03 - Mühlenpark_Begründung
- 04 - GMP Bodenerkundung
- 05 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- 06 - Immissionsbericht
- 07 - Anlagen zum Immissionsbericht
- 08 - Ergänzung zum Immissionsbericht
- 09 - Anlage_parkplatz50
- 10 - Anlage_parkplatz100

Hinweis: Die Anlagen 4-10 werden auf Grund des großen Umfangs je Fraktion/Gruppe nur 1x in Papierform zur Verfügung gestellt.