



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2013/355
Datum:	07.11.2013

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	14.11.2013	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 07.11.2013 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 07.11.2013 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Neugestaltung der Sickershäuser Straße im Bereich Kindergarten St. Vinzenz, hier:
Grundsatzbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat stimmt grundsätzlich der Umgestaltung des Teilstücks der Sickershäuser Straße im Bereich Kindergarten St. Vinzenz gemäß beigefügtem Vorentwurf zu.
3. Die Verwaltung wird mit der Erstellung einer Entwurfsplanung beauftragt. Diese ist mit den betroffenen Anliegern, den Fachausschüssen bzw. – behörden sowie dem Landkreis Kitzingen abzustimmen.
4. Die erforderlichen Mittel gem. Kostenschätzung sind im Haushalt bereitzustellen.
5. Der Stadtrat stimmt einem möglichen Flächentausch, wie unter Punkt 3 des Sachvortrages dargestellt, zu.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage und Anlass der Planung

Mit Beschluss vom 15.12.2011 hat der Stadtrat der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 für den Bereich „Mühlenpark“ südlich der Armin-Knab-Straße in der Siedlung zugestimmt. Dort möchte eine private Investorengemeinschaft ein Wohngebiet mit ca. 23 Bauplätzen sowie eine Seniorenwohneinrichtung (SELA-Haus) realisieren. Die Auslegung des Planentwurfs zum Bebauungsplan mit Beteiligung der Fachbehörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat vom 08.04. bis 10.05.2013 stattgefunden. Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat bislang noch nicht abgewogen, da das Planungsverfahren zur Zeit ruht.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gebietes ist gemäß Bebauungsplanentwurf über eine neu herzustellende Straße von der Sickershäuser Straße (Flst.Nr. 5805/2) aus vorgesehen. Die Einmündung befindet sich gegenüber des Kindergartens St. Vinzenz (s. Anlage 1 - Lageplan).

Die bisherige Zufahrt zur Galgenmühle (Teilstück von Fl.Nr. 5805/2), die öffentlich gewidmet ist, würde damit hinfällig und kann daher von der Stadt Kitzingen eingezogen werden (hierzu wird ein gesonderter Beschluss gefasst). Zudem würde ein Teil der Zufahrt durch das neue Baugrundstück für das SELA-Haus überlagert. Die Sicherstellung der künftigen (Privat-) Erschließung der Mühle obliegt den Eigentümern und kann von ihnen an die neue Planungssituation angepasst werden.

Im Zuge der Planaufstellung wurde bei Ortsbegehungen von der Verwaltung erkannt, dass eine Verbesserung der verkehrlichen Situation in dem Teilabschnitt der Sickershäuser Straße geboten ist. Dies betrifft zum einen die Neuordnung des ruhenden Verkehrs, aber auch die Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger durch Anlage eines zusätzlichen Gehwegs auf der Südseite.

Der Umgriff der Umgestaltungsmaßnahme ist im Lageplan (Anlage 1) rot umrandet und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.970 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlenpark“ grenzt in dem Bereich direkt an die Sickershäuser Straße an.

2. Planungsziele

a) Ruhender Verkehr

Derzeit existieren in dem Straßenabschnitt keine ausgewiesenen (öffentlichen) Stellplätze. Da sich aber in dem Abschnitt der Hauptzugang zum Kindergarten St. Vinzenz befindet, ist dort ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Anlieferung und Abholung der Kinder zu verzeichnen. Die Fahrzeuge halten dabei unmittelbar in der Fahrbahn. Hierbei kommt es zu einem ungesicherten Ein- und Aussteigen in die Fahrzeuge (s. Fotos – Anlage 3).

Auf der gegenüberliegenden Fläche des ehemaligen Sägewerks beabsichtigt die Diakonie die Errichtung eines SELA-Wohnhauses für Senioren. Gemäß der bayerischen Stellplatzverordnung sind für derartige Einrichtungen nur verhältnismäßig wenige Stellplätze in Abhängigkeit von der Zahl der Pflegeplätze nachzuweisen. Eine über diese gesetzliche Vorgabe hinausgehende Verpflichtung zur Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen kann nicht gestellt werden.

Die Maßnahme sieht die Neuanlage von 16 Stellplätzen in Schrägaufstellung vor. Ziel ist es, somit einerseits die Sicherheit beim Ein- und Aussteigen der Kinder zu erhöhen, andererseits zusätzliche Parkmöglichkeiten z.B. für Besucher des SELA-Hauses, die derzeit nicht an anderer Stelle möglich sind, zu schaffen.

b) bewegter Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des geplanten Wohngebiets „Mühlenpark“ soll durch eine neue Zufahrt über eine Anwohnerstraße erfolgen. Die Einmündung dieser neuen Erschließung befindet sich etwa in Höhe des Kindergartens, etwas weiter südlich der heutigen Zufahrt zur Galgenmühle. Dies wird bei der Umgestaltung berücksichtigt.

Die Breite der bestehenden Fahrbahn soll beibehalten werden, um ab der geplanten neuen Gebietszufahrt bis in Richtung Armin-Knab-Straße einen zwei-spurigen Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Der südöstliche Abschnitt bis zur Einmündung in die KT 23 (Sickershäuser Straße/ Gleiwitzer Straße) soll dagegen – wie bisher – nur als „Ausfahrt“ dienen bzw. als Einbahnstraße ausgewiesen werden. Dadurch kann die Sicherheit und Leichtigkeit für die Benutzung der Stellplätze verbessert werden, ebenso gestaltet sich die Einsehbarkeit in die Einmündung in die Sickershäuser Straße / Gleiwitzer Straße günstiger.

Die Anfahrt zum Kindergarten soll daher nur von Norden über die bereits gut ausgebaute Gleiwitzer Straße bzw. Armin-Knab-Straße erfolgen.

c) Fußgänger

Nördlich der Sickershäuser Straße entlang des Kindergartens besteht bereits ein ca. 1,0-1,50 m breiter Gehweg, entlang der südlichen Straßenfläche jedoch nicht. Durch das geplante neue Wohngebiet „Mühlenpark“ und das SELA-Haus kommen neue Bewohner in dem Gebiet hinzu. Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung, insbesondere nach Osten zu den Schulen und der Einfahrt zur Sickerhalle, ist daher die zusätzliche Anlage eines Gehweges mit 2,0 m Breite entlang der Südseite, von der Armin-Knab-Straße bis zur Einfahrt zum Sickergrund vorgesehen – wie im Lageplan dargestellt.

3. Flächentausch

Zur Umsetzung des geplanten SELA-Hauses wird eine Grundstücksneuaufteilung nach Osten bis zur neuen geplanten Erschließungsstraße notwendig (s. Anlage 1). Da diese bereits in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan entsprechend vorgesehen ist, wird die bisherige Zufahrt zur Galgenmühle hinfällig. Das öffentlich gewidmete Teilstück von Fl.Nr. 5805/2 (Teilfläche der Sickershäuser Straße) kann von der Stadt eingezogen werden. Der Flächenumfang dieses Teilstücks beträgt ca. 330 m².

Die Verwaltung bereitet parallel ein förmliches Verfahren zur Einziehung dieses Teilstücks vor. Dies erfolgt unabhängig von der zuvor beschriebenen Umgestaltungsmaßnahme.

Im Plan der Anlage 2 sind die für die Umsetzung der Maßnahme erforderlichen Flächen dargestellt. Insbesondere zur Herstellung des südlichen Gehwegs und der südlichen (acht) Stellplätze benötigt die Stadt Kitzingen Teilflächen aus dem Mühlengrundstück. Mit einem Flächentausch gegen die Fläche der bisherigen Mühlenzufahrt hat sich Herr Goller in der Mail vom 23.05.2013 bzw. nochmals per Mail vom 09.10.2013 grundsätzlich bereit erklärt.

Alternativ hat er aber auch in einem weiteren Schreiben von 17.09.2013 (Eingang: 19.09.2013) den Kaufwunsch des Zufahrtsweges geäußert. Eine Preisvorstellung nannte er darin nicht.

Aus Sicht der Stadtverwaltung wäre der Flächentausch zu begrüßen.

4. Kosten und Beiträge

a) Kostenschätzung

Die voraussichtlichen Herstellungskosten der Umgestaltungsmaßnahme betragen:

270.000,-- € (brutto) zu 140,00 €/m² inkl. Belastungsgrad Z1.2 des Aushubmaterials.

Die Kostenschätzung wurde ohne Bestandsvermessung und ohne Baugrunduntersuchung erstellt. Für die Kostenschätzung wurde tragfähiger Untergrund angenommen, jedoch auf Grund des Herstellungszeitpunktes der Erschließung der Sickershäuser Straße für das Aushubmaterial der Belastungsgrad Z1.2 (eingeschränkter offener Einbau) nach LGA angesetzt.

Für eine aussagekräftigere Kostenberechnung ist eine Baugrunduntersuchung zwingend notwendig, um ggf. Bodentausch/Bodenverbesserungsmaßnahmen bei nicht tragfähigem Untergrund, sowie eine umwelttechnische Klassifizierung des Baugrundes mit etwaigen Mehrkosten mit in die Berechnung einfließen zu lassen.

Straßenquerschnitte:

Bei der Gestaltung des Straßenquerschnittes werden Fahrwege und Gehwege baulich voneinander abgesetzt.

Gesamtbreite	9,00 – 18,30 m
Fahrbahn	4,50 – 5,50 m
Gehweg an der Nordseite	1,50 m
Gehweg an der Südseite	2,00 m
Parkstände	5,15 m

Oberbau der Fahrbahn:

Nach Tafel 1, Zeile 1, Baukl.V der RStO 01.

4 cm	Asphaltbeton
12 cm	bit. Tragschicht
39 cm	Frostschuttschicht
55 cm	Gesamtoberbaudicke

Oberbau der Gehwege:

3 cm	Asphaltbeton
12 cm	bit. Tragschicht
40 cm	Frostschuttschicht
55 cm	Gesamtoberbaudicke

Oberbau der Parkstände:

4 cm	Asphaltbeton
12 cm	Bit. Tragschicht
39 cm	Frostschuttschicht
55 cm	Gesamtoberbaudicke

b) Haushaltsrechtliche Situation:

Die Mittel stehen derzeit nicht zur Verfügung und sind im Haushalt 2014 einzuplanen.

c) Beitragsrechtliche Situation:

Bei der Umgestaltung des Teilstücks der Sickershäuser Straße handelt es sich um eine beitragsfähige Maßnahme nach KAG.

5. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zu der Maßnahme, die eine verkehrliche Verbesserung des Straßenabschnitts bewirkt und zugleich die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer dort erhöht.

Als nächster Schritt ist die Verwaltung, Sachgebiet Tiefbau, mit der Entwurfsplanung zu beauftragen. Ebenso müssen eine Bestandsvermessung und eine Baugrunduntersuchung erfolgen.

Im Zuge der Erstellung der Entwurfsplanung sind die betroffenen Anlieger, Fachausschüsse (Senioren- und Behindertenbeirat etc.) zu beteiligen. Zudem erfolgt eine Abstimmung mit dem Landkreis Kitzingen.

Der Stadtrat wird nach mit der abgestimmten Entwurfsplanung als Grundlage der Realisierung befasst.

Parallel wird durch die Stadt Kitzingen, Sachgebiet 60, das Einziehungsverfahren für die Teilfläche durchgeführt (separater Beschluss).

Mit den Eigentümern (bzw. Herrn Goller) ist eine abschließende Einigung über die benötigten Teilflächen herbeizuführen.

Hinweise:

Sollte durch den Stadtrat keine Zustimmung zu der Umgestaltungsmaßnahme ergehen, wird lediglich das Einziehungsverfahren für das Teilstück „Zufahrt zur Galgenmühle“ eingeleitet bzw. fortgeführt, die entzogenen Flächen sind der Stadt Kitzingen zum Preis von 40 €/m² abzukaufen.

Die Erwerber übernehmen diese Fläche in dem Zustand, in dem sie sich derzeit befindet und die den Erwerbern bekannt ist. Ein etwaiger Rückbau der Schwarzdecke geht alleine zu Lasten der Erwerber.

Die Stadt übernimmt keinerlei Haftung wegen etwaiger schädlicher Bodenveränderungen i.S. des BBodenSchG. Den Erwerbern ist auch bekannt, dass die Stadt vor dem Verkauf der Fläche keine Untersuchungen auf das Vorhandensein etwaiger Kampfmittel angestellt hat. Sie stellen insofern die Stadt von allen Haftungsansprüchen frei.

Sämtliche mit dem Grundstückskauf zusammenhängenden Kosten, Gebühren und Steuern, insbesondere aber nicht ausschließlich die Kosten für die amtliche Vermessung und Abmarkung der Grundstücksteilfläche tragen die Erwerber.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan zur Kostenschätzung

Anlage 2 - Flächenplan

Anlage 3 - Fotos_Bestand