

Von SR Moser persönlich
entgegengenommen.

Hö/M.2

Stadt Kitzingen
Herrn Oberbürgermeister Müller
Kaiserstraße 13/ 15
97318 Kitzingen

Kopie an SR+H
07.02.14
061
M.2.14

isl. Sfr
M.2.

Kitzingen, den 1. Februar 2014
Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Wilhelmsbühl"
Udo Jakobczyk, Am Wilhelmsbühl 34, 97318 Kitzingen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

wir greifen ein früheres Bebauungsplanverfahren „Am Wilhelmsbühl“ wieder auf und
stellen nunmehr folgende

Anträge:

der CSU.

1.

Im Rahmen eines vom Investor Udo Jakobczyk zu entwickelnden Vorhaben-
und Erschließungsplans soll ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt
Kitzingen geschlossen werden. Das bestehende Wohnbau-Baugebiet „Am
Wilhelmsbühl“ (B-Plan Nr.) soll nach Westen hin auf die Flur- Nrn.:

- 1735;
- 1718;
- 1715;
- 1714;
- 1712;
- 1712/1;
- 1710;

erweitert werden.

2.

Die Stadt Kitzingen erklärt sich grundsätzlich bereit, für den derzeitigen Außenbereich (die in Ziffer 1 genannten Grundstücke) Planungsrecht zu schaffen und hierbei den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

3.

der Projektträger hat sich zu verpflichten, vorbehaltlich der positiven Verbescheidung der Ziff. 2, einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Kitzingen zu schließen, der die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. enthält. Die Planung, die der Vorhabenträger zu erbringen hat, hatte dieser vorbereiten zu lassen. Sie soll umfassen:

- Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht
- Fertigung der im Rahmen der Bauleitplanung zu erstellenden Gutachten
- Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Zuarbeit von Planungsinhalten an die Stadt in Vorbereitung zur Erstellung von Sitzungsvorlagen für den Stadtrat
- Zurverfügungstellung eventueller Ausgleichflächen

4.

Zur Sicherung aller aus dem künftig zu schließenden städtebaulichen Vertrag ist hinsichtlich der Erschließungsanlagen eine entsprechende Sicherheitsleistung (Bürgschaft) vorzulegen.

Begründung:

I.

Die Stadt Kitzingen hatte im Jahr 1995 im Rahmen des „einheimischen Modells“ eine Vorentwurfsplanung vorgestellt, die die vorgenannten Grundstücke einbezog. Das Stadtbauamt Kitzingen (SG 61 Stadtplanung) hat hierzu einen Entwurf vom 22.8.1994 vorgelegt. Das Verfahren ist nicht mehr fortgeführt worden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen ist im Jahr 2007 überarbeitet worden. Hierbei sind die landwirtschaftlichen Flächen aus der Bebauung (WA) herausgenommen und die Planung von der Stadt Kitzingen nicht mehr weiterverfolgt worden.

Nachdem ein Baubewerber auf Flur Nummer 1710 eine Bauabsicht äußerte, stellte der Bauantragsteller bei der Stadt Kitzingen Antrag auf Erlass eines Vorbescheides. Der Vorbescheid umfasst die Bebaubarkeit östlich einer fiktiven Linie zwischen den Gebäuden, die auf Flur Nummer 1709 und 1712 errichtet sind.

Die Bebaubarkeit auf dem Grundstück Flur Nummer 1710 ist jedoch von der Erschließung dieses Grundstücks im östlichen Bereich abhängig.

II.

Lage:

Bei den zu erschließenden Grundstücken handelt es sich um eine hervorragende Lage mit Sichtbeziehungen zum Schwanberg und zur Bergkirche in Hohenfeld.

Die Baugebiete „Am Wilhelmsbühl“ und „Stangenbrunnenweg“ haben eine hohe Wohnqualität.

Infrastruktureinrichtungen:

- Schulen, Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätze sind vorhanden;
- ein Läden zur täglichen Versorgung sind fußläufig vorhanden;
- sämtliche Erschließungsanlagen sind bis zu den Grundstücken Flurnummer 1740/7 u. a. ausgeführt.

Nachfrage:

Aufgrund der derzeitig historisch niedrigen Zinsen besteht eine besondere Nachfrage nach Wohnbauflächen, um Eigentum zu schaffen. Die Eigentümer selbst beabsichtigen in dem neu zu errichtenden Baugebiet Baugrundstücke zu erwerben. Erste Gespräche im Rahmen einer künftigen Vermarktung haben zu einer positiven Resonanz geführt.

Durch die Entwicklung der Konversionsgebiete Innopark und ConneKT ist ein weiterer Zuzug nach Kitzingen zu erwarten.

III.

Der Investor bittet den Stadtrat um eine entsprechende Vorklärung der Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes und der künftigen Ausweisung eines Wohnbaugebietes (WA).

Die Vorgespräche mit den Grundstückseigentümern und den eventuell künftig zu beauftragenden Büros, die Planungsleistungen erbringen sollen, sind geführt.

Mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Kitzingen) ist abgeklärt worden, ob generell eine Bebaubarkeit des Plangebietes ausscheidet. Dies ist verneint worden. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange werde eine Einzelprüfung der Umweltbelange vorgenommen.

Die Erschließung wird voraussichtlich über die bestehende Straße „Am Wilhelmsbühl“ und von da aus Richtung Westen über die schon als Baugrundstücke ausgewiesenen Grundstücke Flur Nummer 1734/2 und 1734/1 erfolgen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Reihenhäuser auf den

Grundstücken 1731/12; 1731/4; 1731/11; 1731/3; 1731/10; 1731 1731/1 über die Erschließungsstraße auf Flur Nummer 1731/5 erfolgt.

Die Realisierung des Bauvorhabens soll zügig nach Erlass des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Kitzingen erfolgen. Die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Anschluss an die Beschlussfassung des Stadtrates erfolgen.

Nach Erbringung der Planungsleistungen soll der Entwurf des städtebaulichen Vertrages im Stadtrat vorgestellt und zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Wir bitten über den Antrag Antrag in der Sitzung des Stadtrates am 20. Februar 2014 zu entscheiden.

Für eine wohlwollende Behandlung des Antrages betanken wir uns schon im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Moser
CSU-Fraktionsvorsitzender