



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2018/162
Datum:	21.06.2018

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	28.06.2018	öffentlich	zur Entscheidung
----------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 21.06.2018 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 21.06.2018 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Torsten Fischer	Zimmer: 1.4
E-Mail:	torsten.fischer@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101

Projektentwicklung in der Wörthstraße 9

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs –und Bauausschuss stimmt dem aufgezeigten Vorhaben zu.

Sachvortrag:

1. Ausgangssituation

Die Fläche einer ehemaligen Farben- und Lackchemiefabrik in der Wörthstraße 9 wurde seitens eines Investors erworben (s. Anlage 1). Der Investor beabsichtigt die Fläche als Wohnbaufläche zu entwickeln. Bereits im letzten Jahr wurden hierzu erste positive Gespräche mit der Stadtplanung geführt. Nachdem der Grunderwerb abgeschlossen ist, soll das Projekt, nach Aussagen des Investors, baldmöglichst umgesetzt werden.

2. Geplantes Vorhaben (s. Anlage 2 und 3)

Die Planung des Investors sieht eine dreigeschossige Wohnhausbebauung vor. Wobei jedes Gebäude 7 Wohneinheiten aufnimmt. In den ersten drei Geschossen sind jeweils 2 Wohnungen mit ca. 80 qm geplant, im Dachgeschoss soll eine größere Wohnung vorgesehen werden (s. Anlage 3). Insgesamt entstehen demnach 49 Wohneinheiten.

Die Stellplätze sollen oberirdisch untergebracht werden. Die geplante Straße auf der Fläche stellt eine Privatstraße dar.

3. Rahmenbedingungen

Die Fläche ist ca. 5.700 m² groß. Im Norden grenzt ein Nahversorger an, im Westen liegt Wohnbebauung und im Süden ein Wohngebäude und ein Handwerksbetrieb. Das Areal der Südstadt stellt die erste große Stadterweiterung Ende des 19. Anfang des 20. Jahrhunderts dar. Dies ist auch heute noch durch die zahlreiche historische Villenbebauung ablesbar.

Planungsrechtlich

Für das Areal existiert kein Bebauungsplan, es liegt im sog. Innenbereich und ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dargestellt.

Die Geschossigkeit der umliegenden Gebäude liegt bei 3 Geschossen plus Dachgeschoss, die historischen Gebäude haben meist zwei Geschosse plus Dachgeschoss.

Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt zu Nahversorgungseinrichtungen und zu den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten etc.) und ist damit hervorragend für die angestrebte Nutzung geeignet.

Unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudekubatur fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß in die nähere Umgebung ein.

Verkehrliche Erschließung

Die Fläche liegt unmittelbar an der Wörthstraße. Über die Wörthstraße ist die Fläche unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz (B8) angebunden. Die Fläche ist damit verkehrlich erschlossen. Die technische Erschließung erfolgt auch über die Wörthstraße.

Denkmalschutz

Auf dem Gelände befindet sich ein historisches Gebäude welches bauzeitlich gegen Ende des 19. Jahrhunderts einzuordnen ist. Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde das Gebäude, auch auf Wunsch des Investors, auf seine Denkmaleigenschaft überprüft. Im Ergebnis kam das Landesamt für Denkmalpflege zur Aussage, dass das Gebäude aufgrund seiner Kubatur zwar als stadtteilprägend, nicht aber als

Einzeldenkmal einzustufen ist. Hintergrund sind die zahlreichen Überformungen und Vereinfachungen der Architektur.

Altlasten

Im Rahmen der Vorprüfung wurde das LRA vor allem im Hinblick auf das Thema Altlasten um Stellungnahme gebeten. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

„Die Fläche ist mit einer stofflichen schädlichen Bodenveränderung im Altlastenkataster eingetragen.

Es ist derzeit eine laufende Grundwassersanierung als Mindestmaßnahme notwendig. Diese wird durch den Eigentümer betrieben.

Im Zuge der Bebauung ist u.a. ein Aushub des verunreinigten Bodens vorzunehmen. Das konkrete Bauvorhaben muss zwingend mit dem Wasserwirtschaftsamt und uns als Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Auflagen sind erforderlich.

Mit dem Eigentümer wurden bereits Vorgespräche zum bestehenden Boden- und Grundwasserstand geführt. Die Firma ist über die notwendigen Schritte informiert worden.“

Naturschutzfachliche Stellungnahme

„Die Fläche ist vollständig mit Verkehrsflächen etc. und Gebäuden überbaut. Die Neukonzeption zum Bau einer Wohnanlage stellt deshalb keinen Eingriff dar. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Beim Abriss der alten Gebäude ist jedoch der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es dürfen keine Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, bzw. sind diese nach § 44 Abs. 5 abzu prüfen. Vor dem Abriss ist deshalb zu prüfen, ob sich in oder an den Gebäuden Hinweise auf Lebensstätten oder auch aktuelle Vorkommen von besonders und oder streng geschützten Arten ergeben. Es könnten Fledermäuse und auch Gebäudebrüter vorkommen.

Diese Überprüfung ist von einer Fachperson bzw. einem Fachbüro durchzuführen und zu dokumentieren. Der Bericht ist vor dem Abriss der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Wenn bei der Prüfung keine besonders und oder streng geschützte Art festgestellt werden, können die Gebäude aus naturschutzfachlicher Sicht sofort abgerissen werden.“

4. Fazit

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zu den Infrastruktureinrichtungen der Stadt ist diese Fläche hervorragend als Wohnbaufläche geeignet. Die Fläche liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die aufgezeigte Planung fügt sich nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Der Nachweis der gesunden Wohnverhältnisse muss im Rahmen der Altlastensanierung gewährleistet werden. Das Ortsbild ist nicht beeinträchtigt. Die aufgezeigten Themenfelder sind im Baugenehmigungsverfahren gemeinsam mit den Fachbehörden zu lösen.

Insgesamt handelt es sich um eine stadtentwicklungsplanerisch wichtige Maßnahme. Durch die Realisierung der Wohnbebauung wird das gesamte Umfeld erheblich aufgewertet. Es entstehen damit 49 hochwertige Wohneinheiten in hervorragender Lage. Es ist auch künftig davon auszugehen, dass im Bereich der Südstadt die derzeit noch freien oder mindergenutzten Flächen ebenfalls entsprechend in hochwertiges Wohnbauland umgewidmet werden. Mit den beiden aufgegebenen Tankstellenstandorten in der Schmiedel- und der Wörthstraße zeichnet sich hier die künftige Entwicklung bereits ab.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan
Anlage 2 - Bebauungskonzept
Anlage 3 - Wohnungsgrundrisse
Anlage 4 - Bild