

# Aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates

vom 14.02.2017

## **Bebauungsplan "Am Auweg" in Kolitzheim**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 31.05.2016, lfd. Nr. 61.1, den Planungsauftrag zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts für das geplante Bebauungsgebiet „Am Auweg“ in Kolitzheim an das Büro arc.grün, Kitzingen erteilt.

Zur Vorstellung der zwei Planungsvarianten, welche die Gemeinderäte mit Ladung zur heutigen Sitzung erhalten haben, begrüßt der Vorsitzende Frau Rentsch vom Büro arc.grün und bittet um ihre Ausführungen.

### **Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes**

Frau Rentsch veranschaulicht anhand der Karte das Gelände am nordöstlichen Siedlungsrand von Kolitzheim, wo das neue Bebauungsgebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 4,10 ha entstehen soll. Der Planungsauftrag sieht ein Wohngebiet mit ca. 700 m<sup>2</sup> großen Bauplätzen und wenigen Festsetzungen vor, um eine hohe Flexibilität bezüglich der Bauformen (Einzel- und Doppelhäuser, Flachdach, Satteldach etc.) zu erhalten. Das Wohnumfeld soll großzügig gestaltet werden. Eine weitere Vorgabe war, die Idee des „Grünen Rings“ in Kolitzheim im Konzept zu integrieren. Am vorhandenen Graben im Westen sollte eine grüne Linie aufgegriffen werden.

Die verkehrstechnische Anbindung vom Altort und von der Siedlung „östlicher Felsenkeller“ zum geplanten Baugebiet erfolgt über Verbindungsstraßen von der Ahornstraße und vom Max-Pohly-Ring.

Für die erforderliche Bauleitplanung kommt das normale Regelverfahren zur Anwendung. Der Flächennutzungsplan sieht für das Planungsgebiet eine landwirtschaftliche Fläche vor und muss deshalb in Wohnbauflächen geändert werden.

Planungsvariante 1 (entspricht Variante 2 gemäß Verteilung mit Sitzungsladung) - Schwerpunkt ist hier eine zentrale Verkehrserschließungsachse mit Ringerschließung:

Die Erschließung könnte je nach Bedarf in 5 Bauabschnitten mit insgesamt 32 Baugrundstücken nach Norden hin erfolgen. Die Verkehrsführung ist auf eine zentrale Erschließungsachse aufgebaut, deren Anbindungen mit gemischten Verkehrsflächen (8 m bzw. ca. 5 m breit bei „untergeordneten Verkehrsführungen“) so gestaltet sind, dass auch im Ringschluss gefahren werden kann. Alle Straßenverbindungen führen Richtung Osten und Westen ins Grüne. Es werden fußläufige Verbindungen von den Ringstraßen zu den benachbarten Verkehrswegen und öffentlichen Grünflächen geschaffen.

Für die Nutzung der Grünflächen gibt es mehrere Möglichkeiten, die Festlegung ist noch abzuwarten.

Eckdaten: 59 % Baufläche, 17 % Erschließungsfläche, 24 % Grün-/Ausgleichsfläche

Planungsvariante 2 (entspricht Variante 5 gemäß Verteilung mit Sitzungsladung) - Schwerpunkt ist hier eine zentrale Grünachse mit Wohngruppen und Ringerschließung:

Die Erschließung könnte je nach Bedarf in nur 3 Bauabschnitten mit insgesamt 33 Baugrundstücken erfolgen. Die Ringerschließung je Bauabschnitt bleibt bestehen, allerdings liegt das Augenmerk auf mehr Grünflächen innerhalb der einzelnen Erschließungsbereiche und einem zentralen Grünzug mit Anbindung an freie Landschaft mit verbindenden Fußwegen.

Eckdaten: 58 % Baufläche, 16 % Erschließungsfläche, 26 % Grün-/Ausgleichsfläche

Frau Rentsch geht anschließend auf Fragen und Anregungen des Gremiums ein.

3. Bürgermeister Alfred Bumm spricht sich für Variante 1 aus, weil durch die dann mögliche

Verkehrsanbindung im Norden des neuen Planungsgebietes vermutlich die Ahornstraße entlastet werden würde.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass es sich dort um einen Feldweg handelt, der dann als Verkehrsweg besser ausgebaut werden müsste. Eine Eingrenzung für „Anlieger frei“ wäre nicht ausreichend.

Auch die Koltzheimer Gemeinderäte Dr. Reinhold Holzheid und Berthold Pfaff sowie weitere Mitglieder des Gremiums befürworten diese Variante.

Folgende Anregungen werden vorgebracht:

Die letzten beiden Bauplätze im Norden sollten wegen der Nähe zum Regenrückhaltebecken nicht realisiert werden.

Lt. Vorsitzenden wäre es auch denkbar, die zwei darunter liegenden Bauplätze zu einem großen zusammenzulegen, da aktuell die Nachfrage nach größeren Bauplätzen wieder steigt.

Der im Westen des Planungsgebiets verlaufende Wiesenweg entlang des Grabens sollte in die vorgesehene Grünfläche eingebettet und in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden.

Die Straßenverkehrsanbindung im Norden soll 3 – 5 m breit ausgebaut werden.

Die Ecken mancher Straßenführungen müssen entschärft werden, weil die aufgezeigten Kurven zu eng für Müll-/Versorgungsautos sind.

Eine Überlegung des 2. Bürgermeisters Martin Mack ist, die Pflege des Weges im Süden des Planungsgebietes, in dem die ÜZ-Leitungen verlegt sind, mittels Dienstbarkeiten auf die Anwohner zu übertragen.

Das Gremium spricht sich für die bisherige Pflege durch den Bauhof bzw. die Anlieger aus.

Abschließend fasst der Vorsitzende zusammen, dass die Planungsvariante 1 Grundlage für den Bebauungsplan werden soll. Großzügige Festsetzungen schaffen hohe Flexibilität bei den Bauformen vergleichbar wie im Baugebiet „Burggraben Ost“ in Oberspiesheim. Mögliche Dachformen sind Flachdach, Satteldach etc. wie von Frau Rentsch vorgestellt.

Die vorgebrachten Änderungen

- Wiesenweg entlang des Grabens in die Grünfläche einbetten,
  - Straße im Norden mit 3 – 5 m ausbauen,
  - Wegfall der zwei nördlichsten Bauplätze,
  - Spitzwinkel einiger Straßenführungen entschärfen und abrunden
- sind vom Büro arc.grün einzuarbeiten.

Er schlägt noch vor, die Grundflächenzahl mit 0,3 anstelle mit 0,4 anzusetzen, weil dies zum einen ausreichend wäre und zum anderen dadurch die Ausgleichsfläche reduziert werden kann.

Das Gremium ist mit der Zusammenfassung wie vom Vorsitzenden vorgetragen einverstanden.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Frau Rentsch und verabschiedet sie.