



| | |
|----------------------|------------|
| AMT: | |
| Sachgebiet: | 6 |
| Vorlagen.Nr.: | 2014/298 |
| Datum: | 07.10.2014 |

Sitzungsvorlage an den

| | | | |
|-------------------------------|------------|------------------|------------------|
| Verwaltungs- und Bauausschuss | 14.10.2014 | nicht öffentlich | zur Vorberatung |
| Verwaltungs- und Bauausschuss | 14.10.2014 | öffentlich | zur Entscheidung |

| | | |
|---|-----------------|---|
| Kitzingen, 07.10.2014 Amtsleitung | Mitzeichnungen: | Kitzingen, 07.10.2014 Oberbürgermeister |
|---|-----------------|---|

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

Bauvorhaben Mainbernheimer Straße 97 b

Beschlussentwurf:

1. Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss legt fest, dass das Bauvorhaben, auf Grundlage der im Sachvortrag genannten Argumente, in dieser Form nicht weiterverfolgt werden soll.
3. Das Stadtbauamt wird beauftragt einen Bauleitplan über das Gebiet (Mainbernheimer Straße 97 b, c, e aufzustellen und den Stadtrat damit zu befassen.

Sachvortrag:

1. Ausgangssituation

Der Eigentümer des Grundstückes, Mainbernheimer Straße 97 b, hat mit Antrag vom 23.09.2013 eine Bauvoranfrage zur Umsetzung von zwei Fachmärkten gestellt. Der Stadtrat wurde am 12.12.2013 mit der Thematik befasst und hat sich gegenüber dem Vorhaben negativ geäußert. Wir verweisen auf die entsprechende Sitzungsvorlage. Mit Schreiben vom 30.01.2014 der rechtsanwaltschaftlichen Vertretung des Antragstellers wurde darum gebeten den Vorbescheid nicht zu verbescheiden sondern das Verfahren ruhen zu lassen.

Im gem. Termin am 29.09.2014 hat der Antragsteller der Stadtverwaltung eine überarbeitete Planung vorgestellt (s. Anlage). Es wurde festgelegt, dass das Vorhaben im Verwaltungs- und Bauausschuss zu behandeln ist.

2. Planerische Rahmenbedingungen

Das Grundstück ist grundsätzlich **nach § 34 BauGB**, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, zu beurteilen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Der Standort ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Eine weitere Beurteilungsgrundlage ist das am 28.06.2012 vom Stadtrat beschlossene **„kommunale Einzelhandelskonzept“**. Dieses Konzept bildet die Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben mit Einzelhandelsnutzungen. Mit diesem Konzept hat der Stadtrat beschlossen, dass die Ausweisung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen ausschließlich im Innenstadtbereich erfolgen soll. Der Bereich des Gewerbegebietes an der Mainbernheimer Straße wurde in diesem Rahmen bewertet. Folgende Handlungsempfehlung wurden ausgesprochen:

- Im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente ist hier keine Weiterentwicklung zu ermöglichen
- Lediglich Einzelhandels- bzw. Gewerbebetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment sollen in Zukunft angesiedelt werden.

Durch die zusätzlichen Nutzungen wird sehr wahrscheinlich auch ein höheres **Verkehrsaufkommen** auf dem Nordast des Verkehrsknotenpunktes Mainbernheimer Straße/Marktbreiter Straße generiert, welches die Leistungsfähigkeit der Kreuzung beeinflusst. Wie sich diese Verkehrszunahme auf die Gesamtleistungsfähigkeit des Knotenpunktes auswirkt kann nur anhand konkreter Verkehrszahlen in Zusammenarbeit mit dem staatlichen Bauamt eruiert werden.

3. Aktuelle Planung

Die Planung (s. Anlage) sieht ein zweigeschossiges Gebäude vor. Das Gebäude soll nach Aussagen des Vorhabenträgers folgende Nutzungen beinhalten.

- Drogeriemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche
- Beratungszentrum
- Dienstleistungsnutzungen (Anwaltskanzleien, Versicherungen)
- Ggf. Ärztehaus

4. Handlungsempfehlung der Stadtverwaltung

Das Vorhaben ist abzulehnen. Das Stadtbauamt wird beauftragt, über den Bereich Mainbernheimer Straße 97 b, c, e einen Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren zu erstellen und den Stadtrat damit zu befassen.

Begründung:

Der geplante Drogeriemarkt ist lt. Kommunalem Einzelhandelskonzept als zentrenrelevant einzustufen. Auf Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzeptes kann diese Drogeriemarktnutzung an diesem Standort nicht zugelassen werden. Die Nutzung wurde an diesem Standort bewusst ausgeschlossen, da Sie eine negative Beeinträchtigung der Innenstadt befürchten lässt.

Auch die geplante umfangreiche Dienstleistungsnutzung kann dazu führen, dass Dienstleister, die derzeit noch in der Innenstadt ansässig sind Ihren Standort verlagern. Mit den bereits vorhandenen ausgeprägten Nutzungen im Bereich des E-Centers würde hier ein sehr attraktives Subzentrum entstehen welches der Innenstadt entsprechende Nachfrage entziehen kann. Insofern muss auch in dieser Hinsicht hinterfragt werden, ob dies der richtige Standort für eine derartige Nutzung ist.

Die entstehenden Mehrverkehre lassen eine Verschlechterung der Verkehrsqualität am Verkehrsknotenpunkt Mainbernheimer Straße/Marktbreiter Straße befürchten.

Anlagen:

Planung Mainbernheimer Straße 97