



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	252/2010
Datum:	17.11.2010

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	25.11.2010	öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	02.12.2010	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 17.11.2010 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 17.11.2010 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 101 "Mainbernheimer Straße / Panzerstraße";
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Mainbernheimer Straße / Panzerstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Der Geltungsbereich ist aus der beigefügten Anlage ersichtlich.
Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO und ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festzusetzen. Der Flächennutzungsplan ist später im Wege der Berichtigung anzupassen.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

- a) Das Gebiet wurde bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Es besteht eine Gemengelage aus verschiedenen Nutzungen und es wurden keine Regelungen zu Verkaufsflächengrößen oder Sortimenten vorgenommen.
- b) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.10.2009 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kitzingen beschlossen. In einer Sitzung der Arbeitsgruppe am 29.09.2010 wurde ein erster Zwischenstand vorgestellt.
- c) Am 28.10.2010 (Eingang: 02.11.2010) wurde für das Flurstück Nr. 5931/41, Panzerstraße 1, Kitzingen, ein Bauantrag auf Nutzungsänderung (Textilmarkt) im Stadtbauamt eingereicht.

2. Planungsrechtliche Einstufung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen ist das Gebiet nördlich der Mainbernheimer Straße und westlich der Panzerstraße als gemischte Baufläche dargestellt.

Ein Bebauungsplan existiert hier nicht.

3. Bauplanungsrechtliche und städtebauliche Bewertung

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung in einen Handelsbetrieb mit Bekleidung, Heimtextilien und Geschenkartikeln vor. Für die betroffenen Räumlichkeiten im Anwesen Panzerstraße 1 war bislang laut Baugenehmigung vom 28.08.2000 nur eine Nutzung als „Ausstellung Zweiräder“ zulässig.

Das geplante Vorhaben bedarf daher einer neuen Genehmigung nach § 29 BauGB.

Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist der Teilabschnitt entlang der Mainbernheimer Straße und der Panzerstraße als überwiegend gewerblich geprägtes Gebiet einzustufen.

Wohnnutzung ist hier auf den Grundstücken unmittelbar entlang der beiden Straßen nicht vorhanden, sondern erst in den daran angrenzenden Gebieten (Breslauer Straße, Karlsbader Straße) bzw. als Bebauung in zweiter Reihe.

Daher wird für den Bereich ein Überplanungsbedarf gesehen, der sich einerseits aus derartigen städtebaulichen Entwicklungen ergibt, als auch aus der vorhandenen Gemengelage aus Wohnen und gewerblicher Nutzung (Nutzungskonflikt).

4. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes

- a) Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich „Mainbernheimer Straße / Panzerstraße“ ist ein vorliegender Antrag auf Nutzungsänderung, durch den schädliche Auswirkungen auf die Kitzinger Innenstadt zu befürchten sind. Um derartige Vorhaben künftig hinsichtlich ihrer Zulässigkeit verbindlich beurteilen zu können, lässt die Stadt Kitzingen derzeit ihr Einzelhandelskonzept fortschreiben. Darin wird auch von fachlicher Seite geprüft, welche Bedarfe z.B. im Textilbereich in Kitzingen allgemein aber auch in diesem Stadtteil bestehen. Die Ergebnisse münden dann u. a. in sogenannten Sortimentslisten, aufgeteilt nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Eine rechtsverbindliche Verankerung kann jedoch nur im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen, in dem beispielsweise konkrete Sortimente oder Verkaufsflächengrößen/-anteile, darin festgesetzt werden.

- b) Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO und eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO im betreffenden Bereich.
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.
- c) Es handelt sich bei dem Gebiet um einen unbeplanten Innenbereich, daher wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, den Bebauungsplan als sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.
Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann bei diesem Verfahren verzichtet werden.
- d) Der Flächennutzungsplan muss bei Anwendung dieser Verfahrensart zunächst nicht geändert werden; er ist später im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Fachliche Stellungnahme des Büros Stadt+Handel

Das Büro Stadt+Handel wurde zum vorliegenden Antrag um eine fachliche Stellungnahme gebeten (Eingang: 17.11.2010), die wie folgt lautet:

Aus fachlicher Sicht ist die Vorgehensweise der Stadt Kitzingen zu unterstützen und das Vorhaben zurückzustellen.

- Der Standort des Vorhabens befindet sich in einer städtebaulich nicht integrierten Lage im Gewerbegebiet Goldberg.
- Wie im ersten Arbeitskreis [am 29.09.2010] dargestellt, verfügen die städtebaulich nicht integrierten Lagen in Kitzingen aktuell bereits über ein deutliches Standortgewicht. Dort werden ebenfalls typische zentrenrelevante Sortimente angeboten, die für die Entwicklung des Innenstadtzentrums von besonderer Relevanz sind.
- Auch der geplante Bekleidungsfachmarkt Kik würde zentrenrelevante Sortimente anbieten und somit die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums berühren.
- Wie im Arbeitskreis abgestimmt nimmt die Stärkung des Innenstadtzentrums die erste Priorität im Rahmen der räumlichen Entwicklungsziele zur Einzelhandelsentwicklung in Kitzingen ein.

Stadt+Handel schließt sich der Verwaltungsmeinung an, für die endgültige Behandlung des Antrages den Abschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes abzuwarten.

Mit Vorliegen des Konzeptes kann die Stadt durch die Sortimentsliste und die Ansiedlungsleitsätze, welche die räumlichen und sortimentspezifischen Empfehlungen des Konzeptes zusammenfassen, das Vorhaben endgültig bewerten.

6. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das zuvor beschriebene Gebiet an der Mainbernheimer Straße / Panzerstraße, um die städtebauliche Entwicklung dort zu steuern.

Mittels konkreter Festsetzungen im Bebauungsplan können dann im Weiteren die künftigen Nutzungen klar eingegrenzt werden und speziell im Bereich Einzelhandel schädliche Auswirkungen auf die Kitzinger Innenstadt verhindert werden.

Dazu muss der Abschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Anfang 2011) abgewartet werden, damit dessen Ergebnisse als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen können.

Erst dann ist eine verbindliche Beurteilung z.B. von Einzelhandelsvorhaben im betreffenden Gebiet abschließend möglich.

7. Weiteres Vorgehen

- a)** Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist ortsüblich bekannt zu machen.
- b)** Die Verwaltung wird die notwendigen Schritte vorbereiten.

Anlagen:

- Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes