



AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2016/105
Datum:	27.05.2016

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	02.06.2016	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 27.05.2016 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 27.05.2016 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 1.3
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000
Maßnahme:		

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen CSU, UsW und Freie Wähler

Aufhebung der Veränderungssperre vom 14.04.2015
und Zustimmung zur Ansiedlung eines Nahversorgers entsprechend der vorliegenden
Bauvoranfrage auf Flst. Nr. 6789/6

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Aufhebung der Veränderungssperre vom 14.04.2015 und Zustimmung zur Ansiedlung eines Nahversorgers entsprechend der vorliegenden Bauvoranfrage auf Flst. Nr. 6789/6.

Sachvortrag:

1. Gemeinsamer Antrag der Fraktionen CSU, UsW und Freie Wähler vom 18.02.2016

Siehe Anlage 1.

2. Stellungnahme der Stadtverwaltung

Es wird empfohlen, dem Antrag nicht zu folgen.

Vorbemerkung

Für den hier in Rede stehenden Bereich des Flurstücks Nr. 6789/6, Lochweg 4-6 gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ i. d. Fassung der 2. Änderung, in Kraft getreten am 23.12.1997. Dort ist ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt (Anlage 2).

Der Verwaltungs- und Bauausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.04.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ zu ändern (Anlage 3). Ziel dieser Planänderung ist, dass im festgesetzten Mischgebiet gem. § 6 BauNVO Einzelhandel künftig auszuschließen ist. Um während der Zeit bis zum Inkrafttreten der Planänderung die Sicherung der Planungsziele zu gewährleisten, hat die Stadt Kitzingen eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen (Anlage 4). Die Veränderungssperre wurde in der öffentlichen Sitzung am 14.04.2015 mit 11 zu 2 Stimmen beschlossen und ist am 18.04.2015 in Kraft getreten. Dazu wird auf die Sitzungsvorlage Nr. 2015/88 vom 02.04.2015 verwiesen (Anlage 5).

Dem Erlass ging ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides durch den Bauwerber (Norma) vom 23.02.2015 (Eingang bei der Stadt Kitzingen am 02.03.2015) voraus. Dieser Vorbescheid wurde auf der Grundlage der Veränderungssperre am 04.09.2015 negativ verbeschieden.

Zur Veränderungssperre und Änderung des Bebauungsplans

Die Antragsteller zitieren den § 14 Abs. 3 BauGB. Diese Vorschrift ist hier nicht einschlägig, da es sich um ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben handelt und vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre am 18.04.2015 weder eine Baugenehmigung noch ein positiver Bauvorbescheid vorlag und auch aus keinem sonstigen erkennbaren Grund mit dem Bauvorhaben hätte begonnen werden dürfen. Im Klageverfahren hat sich Norma selbst nicht auf diese Regelung berufen.

Auch unabhängig von der o. g. Veränderungssperre hätte es wegen der Überschreitung der Baugrenze und der GRZ für die erforderlichen Stellplätze der Einzelhandelseinrichtung keinen positiven Bauvorbescheid gegeben.

Der Stadtentwicklungsbeirat hat die Ansiedlungsinteressen des Norma-Marktes bereits am 23.09.2014 erörtert und abgelehnt (Anlage 6).

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden neben dem Ausschluss von Einzelhandel auch weitere Korrekturen vorgenommen. Diese Korrekturen beziehen sich auf bestehende Baugrenzen die zur Optimierung der Bebaubarkeit einzelner Grundstücke zu ändern sind. Darüber hinaus soll die noch vorhandene Darstellung der Bahntrasse in Bauland geändert werden. Weitere Anpassungen gibt es bezüglich der Integration des Grünordnungsplanes in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Grundsätzlich bleibt es bei einem Mischgebiet (MI). Entsprechende Entwicklungen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung (Nutzung) möglich.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im III. Quartal dieses Jahres begonnen.

Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Stadt Kitzingen hat ein vom Stadtrat beschlossenes Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 28. Juni 2012. Danach ist die Innenstadt zu stärken und die großen Einkaufszentren am Stadtrand zu stabilisieren, jedoch nicht auszubauen. Eine Einzelhandelsentwicklung auf nichtintegrierten Lagen soll es nicht geben. Dieses Konzept ist eine wesentliche Grundlage des städtischen Handelns.

Es gibt keinen Widerspruch zwischen der o. g. Veränderungssperre und den Ausführungen im Einzelhandelskonzept. Unbestritten ist die Nahversorgung im Bereich von Etwashausen kritisch zu sehen. In Etwashausen sollte das Angebot einer wohnortnahen Versorgung gestärkt werden. Der Bereich Lochweg erfüllt hier aber keinesfalls diese Voraussetzung. Dieser Standort zielt auf die Nutzer der nahegelegenen Nordtangente. Siehe Hierzu die Auszüge aus dem Konzept (Anlage 7) und die Stellungnahme von Stadt + Handel (Anlage 8).

Gerade weil es sich bei dem geplanten Standort am Lochweg nicht um eine städtebaulich integrierte Lage handelt und dieser auch fußläufig nur mit erheblichen Umwegen erreichbar ist, sieht die Stadt Kitzingen das Erfordernis, solche Nutzungen daher auch in dem Bereich des Bebauungsplans Nr. 32 für das Mischgebiet auszuschließen. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept weist ausdrücklich darauf hin, langfristig insbesondere die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. Einrichtungen dort zurückzunehmen. Neue Ansiedlungen in diesem Standort aus dem Bereich „Einzelhandel“ sollten daher ausdrücklich nicht mehr zugelassen werden.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2012 zeigt auf, dass im Bereich von Etwashausen eine Unterversorgung bei der Nahversorgung besteht. Die hier in Rede stehende Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am Lochweg erfüllt diese Funktion nicht. Hier wird nahezu ausschließlich auf die Kunden der anliegenden Staatsstraße (Nordtangente) orientiert. Das ist mit einem Nahversorger nicht gleichzusetzen. Ein Nahversorger zielt unmittelbar auf einem Wohnort nahe Grundversorgung ab und gerade nicht auf die Kunden, die hier mit dem Standort am Lochweg angesprochen werden sollen.

Einzelhandelsentwicklungskonzept und Förderung

Mit Bescheid vom 26.04.2010 (Nr. 047/2009) hat die Regierung von Unterfranken die Erstellung des ‚Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen 2010/2012‘ mit dem Höchstsatz von 60 % der förderfähigen Kosten unterstützt. Die Förderung erfolgte mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“. Die Regierung von Unterfranken hat wiederholt auch bei anderen geförderten Maßnahmen, u. a. Verkehrsentwicklungsplan, nachdrücklich auf die Verbindlichkeit solcher Gutachten und Konzepte für die Gemeinde hingewiesen. Eine Missachtung oder Nicht-Umsetzung gilt regelmäßig als förderschädlich und kann zur Folge haben, dass die Fördermittel in voller Höhe von der Kommune zurückverlangt werden. Ferner wird der Fördergeber auch die Berücksichtigung und Förderung künftiger Maßnahmen der Kommune genau prüfen und eventuell die Fördersätze erheblich reduzieren.

Klageverfahren

Am Verwaltungsgericht Würzburg läuft derzeit ein von Norma angestregtes Klageverfahren, das sich auf das Grundstück Flurstücks Nr. 6789/6 am Lochweg bezieht und das Ziel verfolgt, gegen die Versagung des positiven Bauvorbescheides durch die Stadt vorzugehen. Diese Versagung ist vor dem Hintergrund der

beschlossenen und in Kraft getretenen Veränderungssperre rechtmäßig. Das VG Würzburg hat dies im Termin zur mündlichen Verhandlung – ohne sich verbindlich zu äußern - auch so durchblicken lassen, wollte aber der Klägerseite die Gelegenheit geben, einen anderen Standort ausfindig zu machen. Die Parteien haben das Verfahren übereinstimmend für ruhend erklärt. Sofern dem Antrag der CSU gefolgt würde und die Veränderungssperre aufgehoben werden würde, würde die Rechtsgrundlage für den erteilten negativen Bauvorbescheid entfallen und die Klägerin würde insoweit obsiegen. Dies würde eine entsprechende Kostenfolge zu Ungunsten der Stadt nach sich ziehen.

Fazit

Vor dem Hintergrund der oben aufgeführten Punkte sollte dem Antrag nicht gefolgt werden.

Anlagen:

Anlage 1 - Gemeinsamer Antrag der Fraktionen (CSU, UsW und Freie Wähler) vom 18.02.2016

Anlage 2 - Gebietsumgriff des Bebauungsplanes Nr. 32 " Schwarzacher Straße Ost"

Anlage 3 - Beschlussausfertigung - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" vom 14.04.2015

Anlage 4 - Beschlussausfertigung - Veränderungssperre vom 14.04.2015

Anlage 5 - Sitzungsvorlage vom 02.04.2015 Erlass einer Veränderungssperre in einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

Anlage 6 - Auszug aus dem Protokoll des Stadtentwicklungsbeirates vom 23.09.2014 (Nichtöffentliches Dokument)

Anlage 7 - Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 28.06.2012

Anlage 8 - Kurzstellungnahme zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters vom 29.04.2016

Anlage 1: Gemeinsamer Antrag der Fraktionen (CSU, UsW und Freie Wähler) vom 18.02.2016

Anlage 2: Gebietsumgriff des Bebauungsplanes Nr. 32 „ Schwarzacher Straße Ost“

Anlage 3: Beschlussausfertigung –Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ vom 14.04.2015

Anlage 4: Beschlussausfertigung – Veränderungssperre vom 14.04.2015

Anlage 5: Sitzungsvorlage vom 02.04.2015 Erlass einer Veränderungssperre in einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“

Anlage 6 Auszug aus dem Protokoll des Stadtentwicklungsbeirates vom 23.09.2014 (Nichtöffentliches Dokument)

Anlage 7: Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 28.06.2012

Anlage 8 Kurzstellungnahme zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters vom 29. April 2016