



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2023/218
<b>Datum:</b>	25.10.2023

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	07.11.2023	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 25.10.2023  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 25.10.2023  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Andre Russ	Zimmer: 2.8
E-Mail:	andre.russ@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6103

Erlas einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 96  
"Bildungsstandort Wirth-Gelände"

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bau und Umweltausschuss der Stadt Kitzingen beschließt auf Grund von den §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches i.V.m. Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung die Veränderungssperre gem. Anlagen 1 und 2 als Satzung.

## **Sachvortrag:**

### **1. Ausgangslage**

Der rechtsverbindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan, welcher am 10.04.2003 in Kraft getreten ist, wird geändert (vgl. Anlage 3). Der Stadtrat hat am 21.09.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 "Bebauung des Grundstückes „Wirth“ mit einer ALDI-Verkaufsstelle, einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Wohn und Geschäftshaus" zu „Bildungsstandort Wirth-Gelände“ gefasst.

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für Einzelhandel gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche bis 1.000 m<sup>2</sup> für einen Discounter und bis 1.650 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittel-Vollsortimenter sowie ein Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 BauNVO fest. Entsprechend der zulässigen Nutzung wird das Gelände aktuell noch von einem Vollsortimenter sowie einem Discounter genutzt. Die langfristige Nutzung des Gebietes ist, aufgrund einer baulichen Entwicklung in den Marshall Heights, jedoch fraglich. Um das Areal auch zukünftig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen soll eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen werden.

Die Veränderungssperre ist ein Sicherungsinstrument der Bauleitplanung. Ihre Zweckbestimmung besteht darin, solche städtebaulichen Zielvorstellungen in einem Plangebiet zu sichern, die Gegenstand eines Bebauungsplans sind, dessen Aufstellung oder Änderung zwar beschlossen wurde, aber noch nicht rechtskräftig und durchsetzbar sind.

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, nicht vorgenommen werden.
- Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- Von der Veränderungssperre kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentlichen Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde.

Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre gilt zunächst ein generelles Veränderungsverbot im räumlichen Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans.

Die Veränderungssperre gilt max. für eine Dauer von zwei Jahren. Sie kann zwei Mal um ein weiteres Jahr verlängert werden, solange keine Gründe für den Wegfall der Veränderungssperre vorliegen.

### **2. Ziel der Planung**

Ziel ist es, an dem Standort eine bauliche Veränderung zugunsten von schulischen Einrichtungen zu schaffen. Der Schwerpunkt soll der Entwicklung einer Schule sowie eines Kindergartens dienen. Daher wird beabsichtigt die Gebietskategorie von einem Sondergebiet für Einzelhandel zu einem Gebiet für Gemeinbedarf zu ändern.

### **3. Weitere Vorgehensweise**

Die Verwaltung empfiehlt den Beschluss der vorliegenden Veränderungssperre gemäß Anlage 1 und 2. Anschließend bereitet die Verwaltung die Bekanntmachung der Satzung vor - mit der Bekanntmachung tritt die Veränderungssperre in Kraft.

## **Anlagen:**

Anlage 1 - Satzungstext

Anlage 2 - Geltungsbereich  
Anlage 3 - Auszug aus Niederschrift 21.09.2023