



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	277/2010
<b>Datum:</b>	17.11.2010

Sitzungsvorlage an den

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:	

Zurückstellung eines Baugesuches gemäß § 15 BauGB;  
hier: vorliegender Antrag auf Nutzungsänderung in einen Handelsbetrieb mit Bekleidung,  
Heimtextilien und Geschenkartikeln

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt die Zurückstellung des vorliegenden Baugesuches gemäß § 15 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Mainbernheimer Straße / Panzerstraße“, bis der Abschluss der Fortschreibung des Kitzinger Einzelhandelskonzeptes erfolgt und das Planverfahren zumindest bis zur Planreife nach § 33 BauGB geführt ist.

## **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.

Voraussetzung für die Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB ist, dass mindestens ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den betroffenen Bereich gefasst worden ist (Hier: Bebauungsplan Nr. 101 „Mainbernheimerstraße / Panzerstraße“).

### **3. Bauplanungsrechtliche und städtebauliche Bewertung**

Der vorliegende Antrag lautet auf Nutzungsänderung in einen Handelsbetrieb mit Bekleidung, Heimtextilien und Geschenkartikeln (KIK-Textilmarkt).

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.

Die geplante Nutzung umfasst den Verkauf von Waren, die eine Zentrenrelevanz aufweisen und daher dort nicht wünschenswert sind.

Diese Einschätzung der Verwaltung wird auch durch die fachliche Stellungnahme des Büros Stadt+Handel, Dortmund, untermauert (s. u. Ziff. 4).

Um z. B. derartige Vorhaben künftig hinsichtlich ihrer Zulässigkeit verbindlich beurteilen zu können, lässt die Stadt Kitzingen derzeit ihr Einzelhandelskonzept durch dieses Büro fortschreiben.

Die Ergebnisse münden u.a. in sogenannten Sortimentslisten, aufgeteilt nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

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

Im vorliegenden Fall ist daher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um in dem betroffenen Gebiet zentrenrelevante Sortimente mittels planerischer Festsetzungen künftig regeln zu können.

Zur Sicherung der städtischen Planung könnten erst dann bis zum Abschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes eingereichte Baugesuche entsprechend § 15 BauGB zurückgestellt werden, um schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt zu minimieren.

#### **4. 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.

#### **5. Empfehlung der Verwaltung**

Mit dem geplanten Vorhaben ist durch den Verkauf von zentrenrelevanten Waren eine Beeinträchtigung der Kitzinger Innenstadt nicht auszuschließen.

Daher empfiehlt die Verwaltung, den vorliegenden Bauantrag gemäß § 15 BauGB für den betroffenen Bereich zurückzustellen.

Die Zurückstellung ist für die Dauer von bis zu 1 Jahr möglich.

#### **6. Weiteres Vorgehen**

- a) Zunächst muss der Abschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes abgewartet werden, damit dessen Ergebnisse als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen können, z. B. mittels konkreter Sortimentsfestsetzungen.
- b) Danach ist eine verbindliche und belastbare Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben im betreffenden Gebiet abschließend möglich.

c) Die Verwaltung wird die notwendigen Schritte vorbereiten.

**Anlagen:**

- Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sortimentsliste KIK