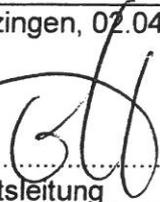


AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2015/088
Datum:	02.04.2015



Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	14.04.2015	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 02.04.2015  Amtsleitung	Mitzeichnungen: 	Kitzingen, 02.04.2015  Oberbürgermeister
--	--	---

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

Erlas einer Veränderungssperre in einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 32
"Schwarzacher Straße Ost"

Beschlussentwurf:

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

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ soll der Bebauungsplan geändert werden (s. Sitzungsvorlage Nr. 2015/087).

Die letzte Änderung des Bebauungsplans für diesen Bereich ist am 23.12.1997 in Kraft getreten (2. Änderung).

Dort ist ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, in dem u.a. auch Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis max. 800 qm grundsätzlich zulässig ist. Konkrete Sortimentsfestsetzungen oder eine Einschränkung der Verkaufsflächengröße zur Steuerung des Einzelhandels wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1997 nicht getroffen.

Auf Grund einer dem Stadtbauamt vorliegenden Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounter auf Flst. Nr. 6789/6 ist der Bebauungsplan nun dahingehend zu ändern, dass Einzelhandel unter Berücksichtigung der Aussagen des Kitzinger Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Juni 2012 in diesem Bereich künftig nicht mehr zulässig sein soll.

Bis jedoch die Änderung des Bebauungsplans gem. Baugesetzbuch vollzogen ist, gilt die letzte Fassung des Plans weiterhin. In dieser Zeit eingehende Bauanträge müssen dann bei Einhaltung der Rechtsvorschriften weiterhin genehmigt werden.

Um dies im Hinblick auf den künftigen Einzelhandelsausschluss zu verhindern, soll die in Anlage 1 (Geltungsbereich) und Anlage 2 (Satzungstext) beigefügte 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.

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

Wenn jedoch überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauGB).

Die Veränderungssperre gilt max. für eine Dauer von zwei Jahren. Sie kann einmalig um weitere zwei Jahre verlängert werden, wenn keine Gründe für den Wegfall der Veränderungssperre vorliegen.

2. Empfehlung der Verwaltung

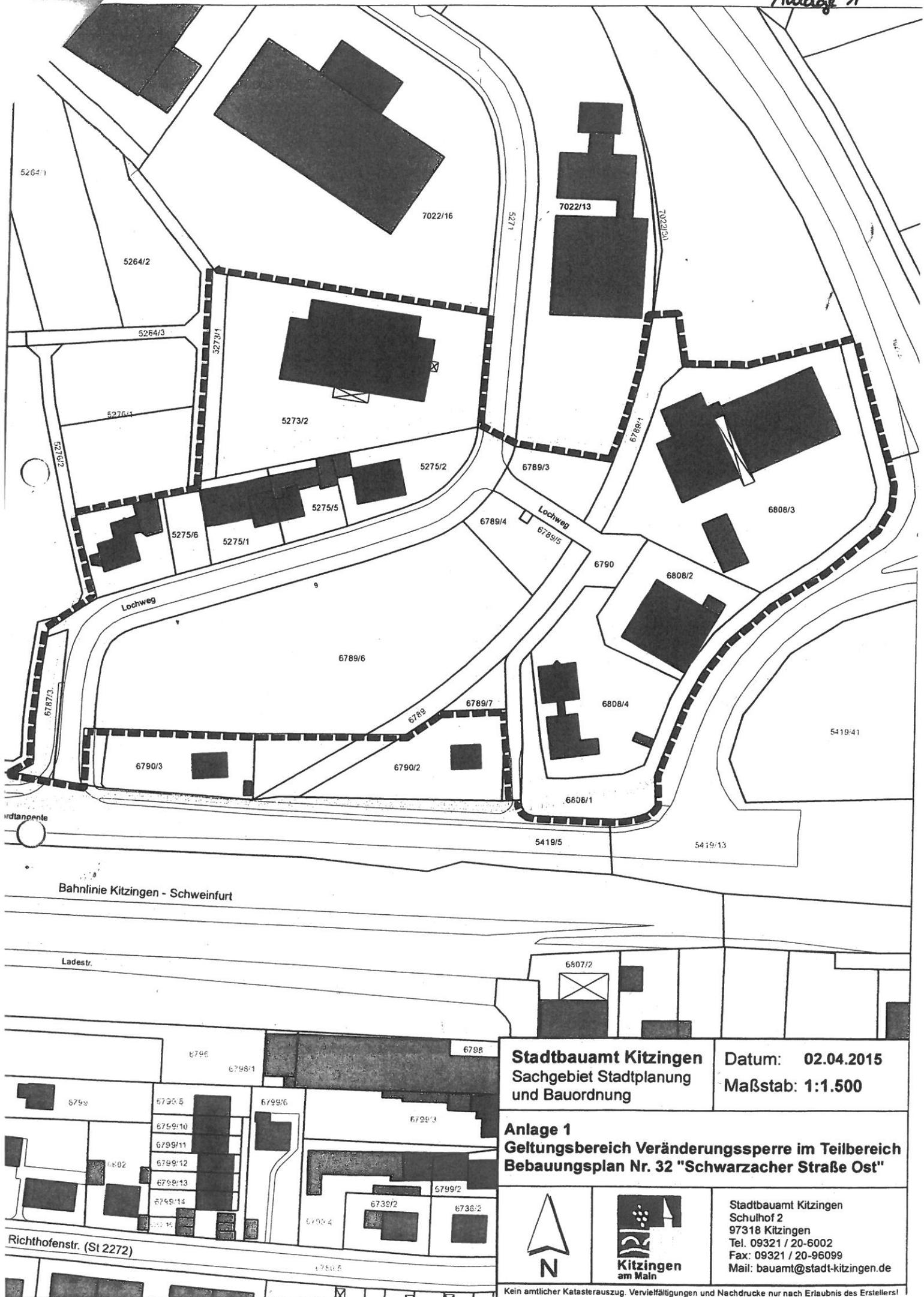
Es liegen städtebauliche Gründe für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ in einem Teilbereich entlang des Lochwegs vor (siehe auch Vorlage Nr. 2015/087). Die Änderung umfasst vorwiegend den künftigen Ausschluss von Einzelhandel in dem Teilbereich des dort festgesetzten Mischgebiets.

Um Bauanträge bis zur rechtskräftigen Umsetzung der Planänderung zwecks Sicherung der städteplanerischen Zielvorstellung zurückstellen zu können bzw. damit solche Vorhaben nicht mehr zugelassen werden können, kommt das Instrument der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB hier konkret in Betracht.

Die Verwaltung empfiehlt daher den Beschluss einer solchen Veränderungssperre gem. Anlagen. Die Satzung zur Veränderungssperre tritt mit ihrer öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen:

- 1 - Geltungsbereich Veränderungssperre
- 2 - Satzung Veränderungssperre



Stadtbaupamt Kitzingen Sachgebiet Stadtplanung und Bauordnung	Datum: 02.04.2015 Maßstab: 1:1.500
Anlage 1 Geltungsbereich Veränderungssperre im Teilbereich Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"	
Stadtbaupamt Kitzingen Schulhof 2 97318 Kitzingen Tel. 09321 / 20-6002 Fax: 09321 / 20-96099 Mail: bauamt@stadt-kitzingen.de	

Satzung
über die Veränderungssperre für das Gebiet
„Südlicher Teilabschnitt Lochweg“

Auf Grund von § 14 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) i.V.m. § 23 Bayerische Gemeindeordnung (BayGO) hat die Gemeindevertretung der Stadt Kitzingen folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“, i.d.F. der 4. Änderung, wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist begrenzt

Im Norden: Durch die bestehenden Gewerbeflächen des mittleren Lochwegs

Im Osten: durch die Staatsstraße 2271

Im Süden: durch die Nordtangente

Im Westen: durch einen Landwirtschaftsweg bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen.

(2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke:

5271 (Teilfläche), 5273/1, 5273/2, 5275, 5275/1, 5275/2, 5275/5, 5275/6, 6787/3, 6789 (Teilfläche), 6789/1, 6789/3, 6789/4, 6789/5, 6789/6, 6789/7, 6790, 6808/1, 6808/2, 6808/3, 6808/4

(3) Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 02.04.2015 maßgebend.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;

2. keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

(2) Vorhaben, die vor dem In-Kraft-treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde.

§ 4

In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

§ 5

Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Kitzingen, den2015

Siegfried Müller
Oberbürgermeister

