



AMT:	6
Sachgebiet:	60
Vorlagen.Nr.:	2019/198
Datum:	09.09.2019

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	19.09.2019	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 09.09.2019 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 09.09.2019 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christine Richard	Zimmer: 2.3
E-Mail:	christine.richard@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6005

Bauleitplanung Stadt Mainbernheim: 6. Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der B 8" ;Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss beschließt, dass nachbarliche Belange der Stadt Kitzingen durch die Planungen berührt oder negativ beeinträchtigt werden und das Vorhaben abzulehnen ist.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Beschlussergebnis der Stadt Mainbernheim mitzuteilen.

Sachvortrag:

Ausgangslage:

Die Stadt Mainbernheim hat in ihrer Sitzung am **11.07.2019** die Durchführung eines Verfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Zweck der Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel sowie die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der B 8“ beschlossen.

Anlass der Planung mit Begründung der Stadt Mainbernheim:

Die Stadt Mainbernheim verfügt nur über ein geringes Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten. Die bisher in der Stadt Mainbernheim vorhandenen Nahversorgungsmöglichkeiten verfügen nicht über ein ausreichendes Angebot, um eine ortsnahe und gut zu erreichende Versorgungsmöglichkeit für das gesamte Stadtgebiet darzustellen.

Die Stadt Mainbernheim beabsichtigt daher, angesichts konkreter Ansiedlungsabsichten eines Einzelhandelsbetriebes einen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Bundesstraße 8“ für einen 0,95 ha großen Bereich am Ortsausgang Richtung Kitzingen an der Bundesstraße 8 aufzustellen (**siehe Anlage 1 – Bebauungsplanausschnitt**).

Der Vorhabenträger hat bei der Stadt Mainbernheim einen Antrag auf Ansiedlung des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes gestellt. Die Stadt Mainbernheim hat sich entschlossen, die Ansiedlung im Wege eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ermöglichen. Hintergrund für die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, dass im Wege des Vorhaben- und Erschließungsplanes und aufgrund der Befreiung vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und der BauNVO eine detaillierte Steuerung des anzusiedelnden Vorhabens möglich ist. Durch den Abschluss des Durchführungsvertrages ist außerdem sichergestellt, dass das Vorhaben auch verwirklicht wird.

Durch die ortsnahe Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs werden im Einzugsbereich des neuen Marktes auch weite Autofahrten in Nachbargemeinden, in denen sich bisher die von den Bürgern genutzten Nahversorgungsbetriebe befinden, vermieden.

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet derzeit nicht. Das Plangebiet liegt im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP), in welchem das Plangebiet als Fläche mit Eignung zum Ausgleich dargestellt wird. Mit der Änderung nimmt die Stadt Abstand von dieser Ausweisung. Der bestehende Flächennutzungsplan weist demzufolge das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft in Talgebieten aus.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt (**siehe Anlage 2 – Ausschnitt Flächennutzungsplan**).

Geltungsbereich

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die Flurstücke Nrn. 3319, 3320, 3322, 3322/1, 3323, 3337, 3348 und 653 der Gemarkung Mainbernheim.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Stadt Kitzingen wurde mit Schreiben vom **22.7.2019** aufgefordert, Bedenken oder Anregungen bis zum **30.08.2019** abzugeben.

Eine Fristverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme wurde bis zum **20.09.2019** beantragt.

Innerhalb des Hauses wurden folgende Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

SG 61 - Stadtplanung / Bauordnung

SG 23 - Liegenschaftsverwaltung

SG 63 - Tiefbauverwaltung

Ergebnis hierzu und Begründung der Stadt Kitzingen

Die Stadt Mainbernheim geht in ihrer Argumentation davon aus, dass die Nahversorgung im Bereich von Mainbernheim kritisch zu sehen ist und unbedingt eine Ergänzung erfordert. Das wird seitens der Stadt Kitzingen nicht grundsätzlich in Abrede gestellt. Das Angebot einer wohnortnahen Versorgung kann durch ein zusätzliches Angebot gestärkt werden.

Der hier in Rede stehende Bereich für die Nahversorgung erfüllt hier aber keinesfalls diese Voraussetzung. Dieser Standort zielt im Wesentlichen auf die Nutzer der nahe gelegenen Bundesstraße 8 ab und ist vom unterversorgten Bereich von Mainbernheim durch diese Bundesstraße abgeschnitten und hat räumlich und verkehrstechnisch keine unmittelbare Verbindung.

Hinzu kommt, dass der Standort von gewerblichen Betrieben geprägt ist. Eine Kombination von Einzelhandels passt dort nicht hin.

Bei dem von der Fa. Norma geplanten Vorhaben (Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m²) handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, von dem Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausgehen können.

Außerdem sind auch Beeinträchtigungen des Kitzinger Einzelhandels zu befürchten, weshalb an diesem Standort derartige Nutzungen ausgeschlossen werden sollten.

Gerade weil es sich bei dem geplanten Standort am Rand des zentralen Siedlungs- und Versorgungskerns der Stadt Mainbernheim nicht um eine städtebaulich integrierte Lage handelt und dieser auch fußläufig nur schwer erreichbar ist, sieht die Stadt Kitzingen das Vorhaben an diesem Standort als kritisch an und kann dem Vorschlag der Aufstellung eines Bebauungsplanes „**Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der Bundesstraße 8**“ nicht zustimmen.

Neue Ansiedlungen an diesem Standort aus dem Bereich „Einzelhandel“ sollten daher ausdrücklich nicht zugelassen werden.

Fazit:

Seitens der Stadt Kitzingen bestehen Bedenken gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes. Belange der Stadt Kitzingen werden berührt und dem Vorhaben wird nicht zugestimmt.

Die Verwaltung wird das Ergebnis der Stadt Mainbernheim mitteilen.

Anlagen:

Anlage 1 - Ausschnitt Bebauungsplan

Anlage 2 - Ausschnitt Flächennutzungsplan

Anlage 3 - Übersichtsplan