



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2022/042
Datum:	15.02.2022

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	24.02.2022	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 15.02.2022 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 15.02.2022 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.10.2021; hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes "Bildungsstandort"

Beschlussentwurf:

1. Die Stadt Kitzingen fasst unverzüglich einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Errichtung eines Bildungszentrums in der Dagmar-Voßkühler-Straße (ehem. Wirth-Gelände).
2. Aus fördertechnischen Gesichtspunkten soll der Bau von Schulen oder Kindergärten grundsätzlich auf einem Grundstück realisiert werden, das sich im städtischen Eigentum befindet.

Sachvortrag:

1. Antrag der CSU vom 19.10.2021

Siehe Anlage 1

Der Antrag ist in 3 Punkte untergliedert. Punkt 1 des Antrages bezieht sich auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für Bildung auf Grund des Rechtsanspruches auf einen Schulplatz zum Schuljahr 2025/26.

Punkt 2 des Antrages bezieht sich auf die Nutzung von Fördermitteln für die Errichtung von Schulen und Kindergärten.

Der 3. Punkt des Antrages befasst sich mit der Prüfung ob dafür eine Veränderungssperre notwendig ist.

2. Stellungnahme der Verwaltung

Zu Punkt 1:

Planungsrechtliche Ausgangssituation: Entlang der Dagmar-Voßkühler-Straße befinden sich die Bebauungspläne Nr. 26 Muldenweg sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 „Wirth Gelände“. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Sondergebiet für Einzelhandel und als Mischgebiet dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 „Wirth Gelände“ diente der Errichtung eines Lebensmittel-Discounters sowie eines Vollsortimenters, welche realisiert sind. Eine kleine Teilfläche wurde als Mischgebiet ausgewiesen, welche bisher nicht bebaut ist. Nördlich des Gebietes grenzt ein Garten- und Landschaftsbau an. Südlich des Plangebietes grenzt ein Wohngebiet sowie ein Drogeriemarkt an. Östlich des Gebietes verläuft der Repperndorfer Mühlbach. Bei den Flächen handelt es sich um Privatgrundstücke.

Gem. § 30 Abs. 2 BauGB ist im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. D.h. dass aktuell jedes Vorhaben zulässig ist, dass dem Bebauungsplan entspricht. Sollte ein Vorhaben geplant werden, dass nicht dem Bebauungsplan entspricht, so ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann durch ein Bauleitplanverfahren zu einem Angebotsbebauungsplan geändert werden. Dabei ist zu prüfen ob die Voraussetzungen der § 13 und 13a BauGB vorliegen, ansonsten ist das Regelverfahren nach EAG anzuwenden.

Für eine Änderung des Bebauungsplans ist vorab der Umgriff zu definieren. Weiterhin ist zu prüfen was in dem Gebiet festgesetzt werden soll.

Einen Aufstellungsbeschluss kann die Stadt Kitzingen im Rahmen ihrer Planungshoheit beschließen. Die Umsetzung ist ohne entsprechende Mitwirkung der Eigentümer nicht möglich.

Zu Punkt 2:

Unter Punkt 2 wird beantragt, dass aus fördertechnischen Gesichtspunkten der Bau von Schulen oder Kindergärten grundsätzlich auf einem Grundstück realisiert werden soll, das sich im städtischen Eigentum befindet.

Diese Formulierung kann zu Missverständnissen führen, da dem Antrag gemäß die Schulen und Kindergärten „grundsätzlich“ nur auf städtischen Grundstücken errichtet werden dürfen. Damit würde unter anderem der Landkreis oder Private von der Möglichkeit ausgeschlossen werden. Diese Einschränkung ist unseres Erachtens rechtlich bedenklich bzw. nicht haltbar.

Um klarzustellen das es dem Antragsteller hierbei um das einwerben von Fördermitteln geht, wird daher eine alternative Formulierung vorgeschlagen:

„Um Fördermittel in Anspruch nehmen zu können, soll der Bau von Schulen und Kindergärten dann auf städtischen Grundstücken erfolgen, wenn die Stadt Kitzingen auch Bauherr ist.“

Zu Punkt 3:

Für eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB muss zunächst ein Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren gefasst werden.

Eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB dient der Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich. Eine Veränderungssperre darf dabei nicht als negativ Planung, sogenannte Verhinderungsplanung, erlassen werden. Die Veränderungssperre muss einer positiven Planungsabsicht unterliegen. Weiterhin gelten Veränderungssperren lediglich für 2 Jahre, mit der Möglichkeit der Verlängerung um ein Jahr. Unter besonderen Umständen ist die Verlängerung um ein weiteres Jahr möglich.

Aktuell sind keine Gründe ersichtlich, welche den Erlass einer Veränderungssperre rechtfertigen. Es ist nicht absehbar ob und wann eine Veränderung für das in Rede stehende Gebiet eintreten wird. Sollte sich in Zukunft ein Zeitrahmen sowie neue Erkenntnisse ergeben, kann über die Veränderungssperre erneut beraten werden.

Fazit:

Um eine positive Entwicklung zu gewährleisten ist eine Vorberatung der Änderung des Bebauungsplanes durchaus sinnvoll. Daher schlägt die Verwaltung vor das Planungsziel (Bildungscampus) vorerst im Stadtentwicklungsbeirat zu diskutieren. Nach der Empfehlung des Stadtentwicklungsbeirates ist ein Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Auf den Erlass einer Veränderungssperre sollte vorerst verzichtet werden, allerdings sollte auf die Grundstückseigentümer zeitnah zugegangen werden um möglichst frühzeitig deren Entwicklungsinteresse zu kennen.

Das Werkzeug der Veränderungssperre sollte erst dann genutzt werden, wenn eine Entwicklung nicht im Sinne der Stadt erkennbar wird.

Anlagen:

Anlage 1 - CSU Antrag Aufstellungsbeschluss Bildungszentrum vom 19.10.2021

Anlage 2 - Lageplan