



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Dienstag, 13.10.2015
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	23:59 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldisounters; Vorstellung des Ergebnisses und ggf. Beschlussfassung zum Planvorhaben | HA/242/2015 |
| 2 | Bebauungsplan Birkäcker, Beschluss über die Ausarbeitung des Vorentwurfes | BV/321/2015 |
| 3 | Kommunales Förderprogramm - Aufstockung der Fördersumme und Beratung Förderung von Freiflächen | BV/320/2015 |
| 4 | Altortpreis 2015 - Festlegung der Preisträger | BV/319/2015 |
| 5 | Informationen und Termine | HA/243/2015 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Mitglieder des Gemeinderates

Bauer, Christian
Baumeister, Sebastian
Etthöfer, Peter 2. BGM
Götz, Lukas
Götz, Norbert
Haupt, Simon
Haupt-Kreutzer, Christine
Kircher, Daniela
Lutz, Werner
Marquardt, Angela
Raps, Andreas
Reuther, Marion
Stadler, Werner
Tratz, Norbert
Will-Lutz, Barbara

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Winkler, Andreas

1. Bürgermeister Waldemar Brohm eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung des Gemeinderates Margetshöchheim, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Margetshöchheim fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters; Vorstellung des Ergebnisses und ggf. Beschlussfassung zum Planvorhaben
--------------	--

Das Ergebnis der inzwischen vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde am 01.10.2015 in öffentlichem Rahmen von einem Vertreter der GMA, München vorgestellt und zu Rückfragen Auskunft erteilt.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wird zusammenfassend dargestellt, dass zur Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Margetshöchheim die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters prinzipiell befürwortet wird.

Die Wirkungen der Umverteilungen incl. Rückholeffekt liegen bei der Fa. Norma mit der untersuchten Verkaufsfläche von 1.000 qm bei max. 10% und damit noch auf einem vertretbaren Niveau und lassen ein geringes Bestandsgefährdungspotential erwarten. Bei den alternativen Anbietern Netto (1.100 qm VK) und Penny (1.000 qm VK) werden bis zu 13% Umverteilungswirkungen erwartet. Der kritische Orientierungswert von 10%, bis zu welchem städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen werden können, wird dabei überschritten, sodass hier wettbewerbliche Veränderungen eintreten können.

Herr Behrens; GMA München, erläuterte dem Gemeinderat nochmals eingehend die Berechnungsgrundlagen und das Ergebnis der vorliegenden Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters.

Folgendes Fazit lässt sich zusammenfassend darstellen:

- Grundsätzlich stellt ein Lebensmitteldiscounter eine sinnvolle Abrundung des Angebots im Lebensmitteleinzelhandel im Einzugsgebiet dar.
- Bei den Firmen Netto und Penny sind wesentliche Beeinträchtigungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen; in diesen Fällen wird eine Verkleinerung der geplanten Verkaufsfläche auf etwa 800 qm empfohlen.
- Beim Warenangebot der Firma Norma wäre eine städtebauliche Verträglichkeit auch bei der untersuchten Größenordnung von 1.000 qm noch gegeben. Eine Verringerung der geplanten Verkaufsfläche ist daher aus den Ergebnissen nicht ableitbar.

In der nachfolgenden Diskussion gaben zunächst die Vertreter der Fraktionen ihre Stellungnahme ab. Gemeinderat Stadler begrüßte grundsätzlich die sich anbahnende Entwicklung auf dem Grundstück der ehemaligen Großbäckerei Götz mit der Planung des Ärztezentrums und der Ansiedelung eines Discountmarktes, der wettbewerbsverträglich sei.

Gemeinderat Götz erklärte, dass von vorne herein offensichtlich gewesen sei, dass ein Discountmarkt mit maximal 800 qm Verkaufsfläche nicht realisierbar sei. Andererseits sei auch ohne Konkurrenz nicht gesichert, dass die Firma tegut weiterhin am Standort Margetshöchheim bleibe, nachdem die bisher angekündigten Planungen zur Revitalisierung bzw. Expandierung nun wieder in Frage gestellt werden. Mit dem Neubau des Mainsteges könne auch weitere Kaufkraft aus der Nachbargemeinde Veitshöchheim kommen, da dort kein Norma-Markt vorhanden sei. Das gesamte Areal sei mit Ärztehaus, Café und Apotheke sehr attraktiv geplant und würde erheblich zur Belebung und Versorgung des Bereichs „Margetshöchheim Süd“

beitragen. Es wäre insofern schlimm, wenn dies alles scheitern würde. Die im Vorfeld des vorliegenden Ergebnisses herausgegebenen Presseveröffentlichungen hätten dem gesamten Projekt insoweit geschadet.

Gemeinderat Etthöfer betonte, dass am 08.05.2015 der Gemeinderat sich für eine Obergrenze von 800 qm entschieden habe. Das Gutachten sei unter anderem auch aufgrund der unterschiedlichen Bewertung der Umverteilungseffekte entstanden und aus dem Gutachten ließe sich entnehmen, dass für den Betreiber Norma ein Lebensmittelmarkt mit 1.000 qm als überdurchschnittlich groß beurteilt werde. Aufgrund einer vorausgehenden, telefonischen Unterredung mit dem Expansionsleiter der Firma tegut habe er sich über die möglichen Folgen einer zusätzlichen Konkurrenzsituation informiert. Es sei demnach auch denkbar, dass dies zu Kosteneinsparungen bei tegut, wie die Reduzierung der Bedientheken, führen könne. Weiterhin sei es höchst fraglich, ob die Beschränkung auf den Betreiber „Norma“ rechtlich verbindlich geregelt werden könne.

Bürgermeister Brohm verwies auf die bisher vorliegenden, teils sehr widersprüchlichen Angaben des Expansionsleiters der Firma tegut, aus denen sich lediglich ablesen lasse, dass ein verlässliches Konzept nicht vorliegt. Aufgrund der Tatsache, dass ein Discountmarkt in der Größenordnung von 800 qm Verkaufsfläche nicht realistisch ist, habe man vereinbart, dass eine entsprechende Auswirkungsanalyse erstellt wird. Dieses Gutachten ist im späteren Bauleitverfahren ohnehin erforderlich, da sich die Gemeinde im Städtebauförderungsprogramm befindet. Durch die frühzeitigen Erkenntnisse, die nun eindeutig vorliegen, können dem Investor verbindliche Vorgaben gemacht werden. Im Übrigen müsse man bedenken, dass das Vorhaben ganzheitlich gesehen werden müsse, denn ohne die Einzelhandelstechnische Ergänzung sei das geplante Ärztehaus nicht realisierbar und somit auch ein erheblicher Verlust im Gesundheitssektor zu befürchten. Dies würde zu einem erheblichen Infrastrukturverlust führen. Darüber hinaus habe es bereits mehrfache Versuche für die Entwicklung dieses Gebietes gegeben, sodass es nun unabdingbar sei, eine verbindliche Aussage auf der Grundlage des Gutachtens zu treffen, um einem potentiellen Interessenten klare Rahmenbedingungen vorzugeben.

In der weiteren Diskussion wurde erläutert, dass nach Auskunft des Landratsamtes Würzburg die sich aus dem Gutachten ergebende Beschränkung sowohl über den Bebauungsplan als auch über den zugehörigen Durchführungsvertrag rechtlich verbindlich regeln lasse. Es gebe hierzu mehrere rechtliche Instrumente; entsprechende Regelungen seien auch in anderen Gemeinden üblich. Die Frage der Vertragsgestaltung und der Festsetzungen im Bebauungsplan sei jedoch letztlich erst dann ausschlaggebend, wenn ein entsprechender Betreiber sein Interesse bekundet.

Nach sehr eingehender Beratung und kurzer Sitzungsunterbrechung fasste der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Auf der Grundlage der vorliegenden Auswirkungsanalyse beschließt der Gemeinderat, im Rahmen des Bauleitverfahrens für den Standort der ehemaligen Großbäckerei Götz, die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm und einer Sortimentsbreite von maximal 1.100 Artikeln. Näheres regelt der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der durch juristische Unterstützung ausgearbeitet und geprüft werden soll.

11 : 5 Stimmen.

Vor der Beschlussfassung gab Gemeinderat Raps die Stellungnahme ab, dass die von der MM beantragte Durchführung eines Ratsbegehrens im Falle abweichender Beschlussfassung

gegenüber der Auswirkungsanalyse nicht weiter verfolgt werde.

TOP 2	Bebauungsplan Birkäcker, Beschluss über die Ausarbeitung des Vorentwurfes
--------------	--

Nach dem bereits erfolgten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkäcker“ vom 09.06.2015 soll nun ein entsprechender Entwurf ausgearbeitet werden. Der Umgriff bzw. Geltungsbereich des geplanten, insgesamt nur 9 Bauplätze umfassenden Baugebietes wurde bereits in mehrfachen Sitzungen festgelegt.

Die zugehörigen, textlichen Festsetzungen wurden bereits vorab in einer erweiterten Gesprächsrunde mit den Fraktionsvorsitzenden und Herrn Pröstler, Ing.büro Arz diskutiert. In der Kernaussage sollte innerhalb des Baugebietes auch eine dichtere Bebauung bis zur Doppel- und Reihenhausbebauung zugelassen werden.

In der nachfolgenden Diskussion wurden die einzelnen Festsetzungen besprochen und erörtert bzw. über Festsetzungen, bei denen Erörterungsbedarf bestand, eine Abstimmung vorgenommen.

Nach eingehender Erörterung fasste der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Bebauungsplan „Birkäcker“ soll in der in nachfolgenden Punkten überarbeiteten Fassung (Fassungsdatum 13.10.2015) nach Herstellung der notwendigen Grundstückssicherheit im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB öffentlich ausgelegt werden.

16 : 0 Stimmen.

Folgende Änderungen sind gegenüber der vorliegenden Fassung einzuarbeiten:

1. Die Festsetzung Vollgeschosse II ist zu streichen.
14 : 2 Stimmen.
2. Die Regelung der zugelassenen Dachneigung ist verständlicher darzustellen. Bei Nebengebäuden wird eine Dachneigung von 14 bis 52° zugelassen, bei Hauptgebäuden beträgt die Dachneigung 25 – 52°.
16 : 0 Stimmen.
3. Die festgesetzte Dachform wurde eingehend erörtert. Nach eingehender Beratung entschied sich der Gemeinderat mit
16 : 0 Stimmen, weiterhin Gebäude mit Flachdach nicht zuzulassen.
4. Die Festsetzung für unzulässige Anlagen „Faserzementplatten“ wird beibehalten.
11 : 4 Stimmen (ohne Gemeinderat Lukas Götz)
5. Die Festsetzung der jeweiligen Obstbaumarten bei öffentlichen Grünflächen soll entfallen. Stattdessen sollen auch Laubbaumarten zugelassen werden.
16 : 0 Stimmen.
6. Die Vorschrift, dass öffentliche Grünflächen extensiv zu pflegen und zu bestimmten Zeiträumen zu mähen sind, soll entfallen.
15 : 1 Stimmen.
7. Die Festsetzung, dass Wohnfreibereiche so zu gestalten sind, dass ein Aufenthalt im Schallschatten möglich ist, soll unter „Hinweisen“ aufgeführt werden.
16 : 0 Stimmen.
8. Der Hinweis, dass keine Bohrungen, z.B. für Erdwärmesonden, zulässig sind, soll entfallen.
11 : 5 Stimmen.

Aufstockung der Fördersumme:

Im Jahr 2012 wurde die Höchstförderung des Kommunalen Förderprogramms von 5.000 € auf 10.000 € erhöht und in dem Zusammenhang folgendes beschlossen:

- Liegenschaften, die vor dem 01.02.2012 eine Förderung erhalten haben, bei denen die damalige Förderhöchstgrenze von 5.000 € nicht erreicht wurde, können innerhalb von 10 Jahren für weitere Bauabschnitte eine Förderung erhalten. Die Förderung für die einzelnen Bauabschnitte dürfen in der Gesamtheit die bei Erstbeantragung gültige Förderhöchstgrenze von 5.000 € nicht überschreiten.
- Liegenschaften, die nach dem 01.02.2012 gefördert wurden/werden und die unter der neuen Förderhöchstgrenze von 10.000 € lagen/liegen, können für weitere Bauabschnitte Fördermittel im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms erhalten, wenn diese innerhalb von 10 Jahren durchgeführt werden. Die Förderungen für die einzelnen Bauabschnitte dürfen in der Gesamtheit die aktuell gültige Förderhöchstgrenze von 10.000 € nicht überschreiten.
- Wenn die zum Zeitpunkt der Erstförderung gültige Förderhöchstgrenze erreicht wurde, ist keine weitere Förderung für diese Liegenschaft mehr möglich.

Im Zuge der Vorbesprechung der Bedarfsmittelteilung Städtebau bei der Regierung v. Ufr. wurde das Problem angesprochen, dass sich bei „umfassenden Privatsanierungen“, aufgrund des momentan niedrigen Zinsniveaus, die Förderung über das Städtebauprogramm für Privatleute oft nicht interessant gestaltet. Laut der Regierung hat die Gemeinde selbst jedoch keine Möglichkeit, ein eigenes, der Städtebauförderung entgegenstehendes, Förderprogramm aufzustellen.

Es bestünde jedoch die Möglichkeit, die Höchstförderung des Kommunalen Förderprogramms aufzustocken.

Zusätzlich könnte beschlossen werden, dass z.B. eine neue Gesamtfördersumme für Sanierungsleitungen von Objekten nach z.B. 25 Jahren zugelassen wird. Der Beginn dieser Frist beginnt, sobald die Höchstfördergrenze erreicht wurde.

In der Bauausschusssitzung vom 18.09.2015 wurden diese Aspekte bereits beraten und dem Gemeinderat wird folgendes vorgeschlagen:

- Die Förderhöchstgrenze soll auf 15.000 € oder 20.000 € erhöht werden.
- Auch diejenigen Liegenschaften, die bereits zu einem früheren Zeitpunkt eine damals niedrigere Förderhöchstgrenze erreicht haben, könnten für weitere Sanierungsmaßnahmen die neue Förderhöchstgrenze ausschöpfen.
- Eine zeitliche Einschränkung für den Erhalt der Förderung bezüglich dem Aufeinanderfolgen der Bauabschnitte erfolgt nicht.
- Sobald die neu festgesetzte Förderhöchstgrenze erreicht wurde, ist keine weitere Förderung für diese Liegenschaft mehr möglich.

Information zur Förderung von Freiflächen:

In unserer Gestaltungssatzung unter Punkt 8 Freiflächen steht, dass „in einsehbaren Bereichen Natursteinbeläge wie Muschelkalk und Granit sowie auch wassergebundene Decken, Kies und Schotterrasen zugelassen sind ... Die Verwendung von Ortbeton sowie Bitumen- und Teerdecken ist grundsätzlich nicht zugelassen.“

Es kommt in letzter Zeit häufiger vor, dass bei Neugestaltungen von Freiflächen Betonsteinpflaster anstatt Natursteinpflaster verwendet werden.

Es ist nicht mehr vertretbar, dass man Natursteinpflaster zwingend vorschreibt, da die Begehrbarkeit oft schwierig und das Natursteinpflaster außerdem im Vergleich zu Betonsteinpflaster sehr teuer ist.

Die Gemeinde Margetshöchheim wird selbst beim weiteren Ausbau der Mainstraße entscheiden müssen, ob für die Gehwege ein Kunststeinpflaster mit Oberflächenvergütung verwendet wird.

In der Bauausschusssitzung vom 18.09.2015 wurde dieser Aspekt bereits beraten und die Vorgehensweise wird, analog zu den Kunststofffenstern, vorgeschlagen.

Beschluss:

- Die Förderhöchstgrenze wird auf 20.000 € erhöht (**14 : 2 Stimmen**).
- Auch diejenigen Liegenschaften, die zu einem früheren Zeitpunkt eine damals niedrigere Förderhöchstgrenze erreicht haben, können für weitere Sanierungsmaßnahmen die neue Förderhöchstgrenze ausschöpfen.
- Eine zeitliche Einschränkung von 10 Jahren für weitere Bauabschnitte bleibt bestehen.
- Sobald die neu festgesetzte Förderhöchstgrenze erreicht wurde, ist keine weitere Förderung für diese Liegenschaft mehr möglich.
- Betonsteinpflaster in Natursteinoptik wird zugelassen, jedoch nicht gefördert.

Die Verwaltung unternimmt die nötigen Schritte, um die Änderungen bei der Regierung anzuzeigen und genehmigen zu lassen.

einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0

TOP 4 Altortpreis 2015 - Festlegung der Preisträger

In der Bauausschusssitzung am 18.09.2015 fand eine Begehung von möglichen Objekten zusammen mit Herrn Architekt Schröder und dem Agenda 21 Arbeitskreis statt. Besichtigt wurden diejenigen Objekte, die vorher als Vorschläge von den Fraktionen eingereicht wurden.

Nach in Augenscheinnahme der Objekte durch die Mitglieder des Bauausschusses wurden dem Gemeinderat folgende Anwesen als Preisträger 2015 vorgeschlagen:

Kategorie A – Komplettsanierung: Mainstraße 27/29
Kategorie B – Teilsanierung: Würzburger Str. 7,
Fassadensanierung mit umfassender Sockelsanierung
Kategorie C – Detailsanierung: Mainstraße 39, Hoftor

Als Anregung des Agenda 21 Arbeitskreises soll darüber beraten werden, eine Sonderauszeichnung außerhalb des Sanierungsgebietes für die Sanierungsarbeiten am Anwesen Birkachstr. 15 zu verleihen.

Beschluss:

Folgende Objekte werden im Rahmen des Neujahrsempfangs als Altortpreisträger 2015 ausgezeichnet.

Kategorie A – Komplettsanierung: Mainstraße 27/29
Kategorie B – Teilsanierung: Würzburger Str. 7,
Fassadensanierung mit umfassender Sockelsanierung
Kategorie C – Detailsanierung: Mainstraße 39, Hoftor

16 : 0 Stimmen.

Eine Sonderauszeichnung wird für die Sanierungsarbeiten am Anwesen Birkachstr. 15 verliehen. Der Preisträger erhält eine Urkunde und ein Weinpräsent.

14 : 2 Stimmen.

TOP 5 Informationen und Termine

Ferienspielplatz Margetshöchheim; Weiterverrechnung der Kosten für Arbeiterlöhne i.H.v. 3.745 €:

Bürgermeister Brohm erläuterte, dass die Weiterverrechnung der Arbeiterlöhne nicht möglich gewesen sei, da eine entsprechende Vereinbarung vor der Organisation des Ferienspielplatzes bereits getroffen wurde.

Mitteilung des Landratsamtes Würzburg, Flüchtlingsunterbringung:

Laut Mitteilung des Landratsamtes haben sich die vorgesehenen Unterbringungsmöglichkeiten in Ochsenfurt und Kleinrinderfeld kurzfristig aufgrund bestehender Brandschutzprobleme zerschlagen. Die in der Gemeinde Reichenberg vorgesehene Notunterkunft wird auf den 8. November vorgezogen, sodass eine Verlängerung der Notunterkunft in Margetshöchheim bis zu diesem Zeitpunkt (08.11.2015) erforderlich werden würde. Positiv sein, dass kein Wechsel der Belegung mehr beabsichtigt sei. Die vorgesehene Unterbringung wäre somit gegenüber den bisherigen Versicherungen um knapp drei Wochen verlängert.

Der Gemeinderat stimmte der Verlängerung der Unterbringung zu, machte jedoch zur Bedingung, dass alle vorhandenen Ver- und Versorgungsstrukturen bis zum letzten Tag der Unterbringung vorgehalten werden können.

Weitere Veranstaltungen und Termine:

- 16.10.2015, 19 Uhr: Jugendforum JUZ
- 18.10.2015, 14 Uhr: Kulturherbst Rathaus
- 21.10.2015, 17:30 Uhr: Umweltausschuss
- 27.10.2015, 18 Uhr: Ausschuss Soziales, Kultur und Sport
- 30.10.2015, 10 Uhr: Gespräch im Landratsamt Würzburg, Weinwirtschaftsgut
- 31.10.2015, 19:30 Uhr: Liederabend Sängerverein
- 10.11.2015, 19:30 Uhr: nächste Gemeinderatssitzung
- 12.11.2015, 14 Uhr: Fachgespräch „Trinkwasserschutz“, Landratsamt Würzburg
- 14.11.2015, 10 Uhr: Eröffnung Jubiläumsschau Margarethenhalle
- 15.11.2015, 10 Uhr: Einweihung des neuen Liftes, Versöhnungskirche Zell
- 17.11.2015, 19:30 Uhr: Bürgerversammlung, Margarethenhalle

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Waldemar Brohm die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Margetshöchheim.

Waldemar Brohm
1. Bürgermeister

Roger Horn
Schriftführer/in