

# STADT KITZINGEN



## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES VERWALTUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES AM 01.07.2014

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 01.07.2014  
Beginn: 18:40 Uhr  
Ende: 19:15 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

### Anwesend:

#### **Vorsitzender**

Oberbürgermeister Siegfried Müller

#### **CSU-Stadtratsfraktion**

Stadtrat Carlo Bank

Stadtrat Dr. Stephan Küntzer

Stadtrat Thomas Rank

#### **UsW-Stadtratsfraktion**

Stadtrat Peter Lorenz

Stadtrat Manuel Müller

#### **SPD-Stadtratsfraktion**

Stadträtin Astrid Glos

2. Bürgermeister Klaus Heisel

#### **FW-FBW-Stadtratsfraktion**

Stadtrat Manfred Freitag

Stadtrat Dietrich Hermann

#### **KIK-Stadtratsfraktion**

Stadtrat Thomas Steinruck

#### **ÖDP-Stadtratsfraktion**

Stadtrat Jens Pauluhn

#### **Schriftführer**

Verwaltungsfachwirt Herbert Müller

#### **Berichterstatter**

Bauingenieur Oliver Graumann

Stadtplaner Christian Pohl

### Entschuldigt:

#### **ProKT-Stadtratsgruppe**

Stadtrat Hans Schardt

### Gäste:

Stadtrat Stefan Güntner

Stadtrat Manfred Marstaller

Stadtrat Dr. Uwe Pfeiffle  
Stadträtin Jutta Wallrapp  
Stadtrat Uwe Hartmann

## Feststellung gemäß § 27 der Geschäftsordnung

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungs- und Bauausschusses waren ordnungsgemäß geladen. Von den 13 Mitgliedern sind zu Beginn der Sitzung mehr als die Hälfte anwesend. Der Verwaltungs- und Bauausschuss ist somit beschlussfähig. Es gibt keine Einwände gegen die Tagesordnung.

### **1. Bauangelegenheiten**

#### **1.1. BGV-2014-73: Nutzungsänderung und Umbau einer Gaststätte zu 2 Wohneinheiten sowie Anbau eines Balkons, Schweizergasse 5**

##### **1. Ausgangslage**

Dem Stadtbauamt liegt ein Bauantrag vom 31.03.2014 (Eingang Bauamt: 01.04.2014) zur Nutzungsänderung und Umbau einer Gaststätte in 2 Wohneinheiten sowie Anbau eines Balkons vor. Die Maßnahme erfolgt im Gebäude der ehem. Gaststätte „Fellini“, Schweizergasse 5, in Kitzingen. Siehe auch Anlage 1.

Das Vorhaben ist wegen entgegenstehender planungsrechtlicher Voraussetzungen kritisch zu beurteilen.

##### **2. Rechtliche Einstufung des Vorhabens**

###### **2.1 Gestaltungssatzung der Stadt Kitzingen**

Für den Bereich der Innenstadt zwischen Hindenburgring Nord, Hindenburgring Süd und dem Main gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Kitzingen, zuletzt geändert am 30.05.2011.

Für die vorliegende Maßnahme ist zum einen § 6 „ Fassaden“ (dort: Absatz 3) der Satzung zu berücksichtigen, wonach gliedernde Elemente wie Erker, Balkone, Loggien etc. nur zulässig sind, soweit sie dem Baustil, den Maßverhältnissen der Fassade und der Umgebung entsprechen.

Wie aus den Fotos in Anlage 3 ersichtlich ist, verfügt das Gebäude bereits an den beiden Fassaden zur Südost-Ecke hin über je einen Erker mit 1 m Tiefe, der sich über zwei Geschossebenen erstreckt.

An der Nordost-Fassade soll nun im 1. OG der geplante Balkon zusätzlich dem Erker vorgesetzt werden. Die Fassadengliederung wird dadurch nicht wesentlich verändert.

Des Weiteren ist § 14 zur Gestaltung von „Balkonen und Brüstungen“ einschlägig. Danach sind Balkone und Loggien, soweit sie dem Bautypus entsprechen, so zu gestalten, dass sie sich in die Fassade einfügen. Der geplante Balkon hält in diesem Punkt die Satzung bezüglich der äußeren Gestaltung ein.

Insgesamt stehen die Vorschriften der Gestaltungssatzung dem Vorhaben nicht entgegen.

###### **2.2 Bauplanungsrecht**

Im Bereich des Vorhabens gilt der Bebauungsplan Nr. 2 „Westlich der Herrnstra-

ße“, in Kraft getreten am 17.09.1986. Anzuwenden ist außerdem die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977.

Neben Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (hier: „Kerngebiet“ für den gesamten Geltungsbereich mit max. 3 Vollgeschossen, geschlossene Bauweise) enthält diese Satzung insbesondere auch planungsrechtliche Bestimmungen zu den Verkehrsflächen und der Überbaubarkeit der Flächen. Die Grenzen der überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil festgesetzt (s. Anlage 4).

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Mitte der 1980er Jahre war, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu regeln, die Eigenart der vorhandenen Baustruktur zu erhalten und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Unmittelbarer Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans ergab sich aus dem Neubau der Kreis- und Stadtparkasse.

Einerseits wurde (klarstellend) unter Punkt „B) Bauliche Nutzung, Nr. 4“ der textlichen Festsetzung die gesetzliche Regelung zur Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen in Kerngebieten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (1977) aufgenommen. Demnach sind Wohnungen in solchen Gebieten grundsätzlich erst oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses zulässig. Dies ist hier ab dem 1. OG möglich.

Des Weiteren wurde im Zuge mit dieser Neubebauung des gesamten Areals der angrenzende Fußgängerbereich (in der Schweizergasse) zwecks Bestandssicherung als nicht überbaubare Verkehrsfläche festgesetzt (s. S. 2 der Begründung zum Bebauungsplan und zeichnerischer Teil – Anlagen 4 und 5). Zu Gunsten der Öffentlichkeit ist ein Geh- und Fahrrecht für diese Verkehrsfläche (Schweizergasse und Durchgang in die Ritterstraße) dinglich gesichert.

- a) Als wesentlicher Punkt steht aus planungsrechtlichen Gründen die beantragte Errichtung einer Wohnung im EG einer Genehmigung entgegen. In festgesetzten Kerngebieten gem. § 7 BauNVO sind Wohnungen erst mindestens ab dem 1. OG zulässig. Näheres kann in einem Bebauungsplan konkret geregelt werden. Dies ist hier der Fall, es sind „sonstige Wohnungen“ erst oberhalb der Erdgeschosebene zulässig.
- b) Mit dem vorliegenden Antrag erfolgt außerdem eine Überbauung dieses halböffentlichen Verkehrsraumes: zum einen durch einen ca. 2,5 m tiefen und 7,55 m breiten Balkon an der Nordost-Fassade (im 1. OG) und zum anderen durch eine private Freisitzfläche im EG (unter diesem Balkon) über die gesamte Gebäudebreite von ca. 12 m und mit einer Tiefe von etwa 3 m bis zur Trittstufe in der Verkehrsfläche (s. Anlage 2).

Mit dem geplanten Balkon erfolgt außerdem eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um dieses Maß von 2,5 m.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile eine festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Einzelfall zugelassen werden.

### **2.3 Befreiungen nach § 31 BauGB**

„Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten

Härte führen würde  
und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

### **3. Resüme**

Aus Sicht der Verwaltung wird eine Genehmigung unter Berücksichtigung der o.g. Belange in Aussicht gestellt. Notwendige Befreiungsanträge liegen soweit vor.

Der Verwaltungs- und Bauausschuss wird dennoch über das Vorhaben informiert.

### **Ohne Abstimmung**

1. Der Verwaltungs- und Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass im Gebäude Schweizergasse 5 eine Gaststätte zu 2 Wohneinheiten umgebaut wird, eine private Freisitzfläche innerhalb einer Verkehrsfläche entsteht und dass ein Balkon im 1. OG angebaut wird.

## **1.2. VB-2014-137: Vorbescheid zur Nutzungsänderung, Keltenstraße11**

Oberbürgermeister Müller verweist auf die umfassende Darstellung des Sachverhaltes in der Sitzungsvorlage sowie auf ein Schreiben des Antragsstellers. Er sehe ein, dass der Betrieb nicht störend sei, verweist jedoch auf die planungsrechtlichen Belange, weshalb die Verwaltung letztlich den Vorbescheid zur Ablehnung vorschlagen müsse.

Stadtplaner Pohl ergänzt, dass im vorliegenden Bebauungsplan die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe ausdrücklich geregelt sei, was offenbar bei der letzten Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1986 aufgenommen wurde. Nachdem es sich hierbei um einen Grundzug der Planung handle, ist eine Befreiung nicht möglich.

Stadtrat Steinruck stellt fest, dass im Gremium Einigkeit bestehe, das Vorhaben positiv zu bescheiden. Insofern bittet er von einer großen Diskussion Abstand zu nehmen.

Oberbürgermeister Müller erklärt, dass er je nach Diskussionsverlauf den Beschluss positiv zur Abstimmung stelle.

Stadtrat Pauluhn stellt dar, dass in diesem Gebiet dank dieses Ausschlusses im Bebauungsplan bereits Mobilfunkanlagen verhindert werden konnten und er gibt zu bedenken, dass man bei einer positiven Beschlussfassung insofern einen Präzedenzfall schaffe. Im Grunde könne er dem Vorhaben jedoch zustimmen.

Stadtrat Steinruck könne den Vergleich mit Mobilfunk nicht nachvollziehen und stellt dar, dass jedes Vorhaben für sich geprüft werden müsse und seiner Auffassung nach ein Mobilfunkmast in der Tat störend sei und insofern dieser Beschluss nicht als Präzedenzfall herangezogen werden könne.

Bei den folgenden Wortmeldungen sprechen sich die Stadträte für eine positive Beschlussfassung aus.

**beschlossen            dafür 13    dagegen 0**

Mit dem Antrag auf Schluss der Debatte von Stadtrat Freitag besteht Einverständnis.

Oberbürgermeister Müller bittet sodann um positive Abstimmung des Beschlussentwurfs.

**beschlossen                    dafür 13    dagegen 0**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss stimmt der Voranfrage zur Nutzungsänderung im Wohngebäude Keltenstraße 11 zu.

## **2.            Aktuelle Informationen**

### **2.1.        Information von Bauamtsleiter Graumann Aktuelle Statistik über die Bearbeitung von Bauanträgen**

Bauamtsleiter Graumann verweist ausführlich auf die Statistik zu den bearbeiteten Bauanträgen und geht auf die Vergleichszahlen seit 1998 ein. Besonders verweist er auf das Ergebnis im Jahr 2013 (210 Anträge) und auf den gegenwärtigen Stand von 107 Anträgen in 2014, so dass in diesem Jahr mit einem ähnlichen Ergebnis zu rechnen ist. Dabei verweist er auf verschiedene arbeitsintensive Vorgänge (Klinikum, Innopark) sowie auf die relativ geringe Anzahl von Ablehnungen.

Die Statistik wird zur Kenntnis genommen.

## **3.            Sonstiges**

### **3.1.        Anfrage von Stadtrat Müller Aktuelle Übersicht über den Verkauf der Baugrundstücke**

Stadtrat Müller erbittet eine aktuelle Übersicht zum Verkaufsstand der Baugrundstücke in den einzelnen Baugebieten.  
Oberbürgermeister Müller sagt dies zu.

In diesem Zusammenhang bittet Stadtrat Steinruck um Beachtung, dass die diesbezügliche Darstellung im Internet aktuell sei.

### **3.2.        Anfrage von Stadtrat Müller abgestellte Container im Bereich der Firma Sell**

Stadtrat Müller verweist auf abgestellte Container auf einem Grundstück neben der Firma Sell und möchte wissen, ob dies genehmigt wurde. Darüber hinaus verweist er in diesem Bereich auf abgestellte Fahrzeuge, die eine Sichtbehinderung darstellen und spricht dabei ein Parkverbot an.

Oberbürgermeister Müller sagt eine Prüfung zu.

**3.3. Anfrage von Stadträtin Glos  
zweite Ausfahrt aus der Siedlung über den Rödelbach**

Stadträtin Glos verweist auf eine zweite Ausfahrt aus der Siedlung im Bereich des Rödelbachs und möchte wissen, wie die Meinung dazu ist. Sie wurde von einem Bürger darauf angesprochen.

Oberbürgermeister Müller stellt dar, dass es gegenwärtig keine Planungen dazu gebe und verweist auf ebenso vorherrschende Meinungen aus der Siedlung, keine zweite Ausfahrt zu realisieren, da ein Durchgangsverkehr befürchtet wird.

**3.4. Anfrage von Stadtrat Dr. Küntzer  
Anträge der CSU betreffend Sickershausen**

Stadtrat Dr. Küntzer verweist auf die Anträge der CSU betreffend den Ortsteil Sickerhausen und in diesem Zusammenhang auf die am 07.07.2014 stattfindende Bürgerversammlung.

Er bittet, beide Dinge (Bauplätze, Verkehrsangelegenheit Markgrafenstraße) in der Versammlung zu thematisieren.

Oberbürgermeister Müller verweist hinsichtlich der Verkehrsangelegenheit auf den Prüfauftrag an die Verwaltung, der in der Sitzung des Verwaltungs- und Bauausschusses am 29.04.2014 erteilt wurde. Hinsichtlich der Bauplätze verweist er auf verschiedene Vorstellungen in Bürgerversammlungen in Sickershausen, mit dem Ergebnis, dass sich nur ein potentieller Interessent für ein mögliches Baugebiet gemeldet habe. Gegenwärtig gebe es in Sickershausen ausschließlich private Baulücken. Er erklärt, dass man diesbezüglich die Bürgerinnen und Bürger in der kommenden Bürgerversammlung informieren werde.

**Oberbürgermeister Siegfried Müller schließt die öffentliche Sitzung um 19:15 Uhr.**

Der Vorsitzende

Der Schriftführer

Siegfried Müller  
Oberbürgermeister

Herbert Müller  
Verwaltungsfachwirt