



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2016/002
Datum:	12.01.2016

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	21.01.2016	öffentlich	zur Kenntnisnahme
----------------------------------	------------	------------	-------------------

Kitzingen, 12.01.2016 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.01.2016 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 2.7
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:		

Vollzug der Baugesetze;
Bauherrenberatung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Flst. Nr.
6767, Richthofenstraße; BB-2015-290

Kenntnisnahme:

Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Dem Stadtbauamt liegt eine Anfrage per Email vom 17.11.2015 vor (AZ. BB-2015-290). Ein Bauinteressent erbittet darin eine Rechtsaukunft, ob eine Genehmigung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Flurstück Nr. 6767 (Teilfläche), Nähe Richthofenstraße 6, Etwashausen, in Aussicht gestellt werden kann (s. Anlage 1).

Es handelt sich dabei um den östlichen Grundstücksbereich hinter dem Glasgewächshaus „Hartner“ zwischen der Gartenstraße und der Richthofenstraße. Diese Teilfläche ist derzeit eine Grünfläche mit einigen privaten Spielgeräten.

Nordwestlich angrenzend an den angefragten Grundstücksbereich befindet sich ein Lagerhaus der Warenbezugsgenossenschaft.

2. Planungsrechtliche Einstufung

Für den Bereich des geplanten Vorhabens existiert kein Bebauungsplan, das Grundstück befindet sich auch nicht mehr innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB.

Der betroffene Grundstücksteil ist somit als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Zudem erstreckt sich über diesen Bereich auch das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains.

Im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind nur privilegierte Vorhaben zulässig. Dies trifft für den angefragten Fall nicht zu, da es sich um ein Wohnhaus ohne Bezug zu privilegierten Vorhaben handelt.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können aber sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Ein Anspruch auf Genehmigung ergibt sich daraus grundsätzlich nicht, die Entscheidung liegt bei der Gemeinde.

Öffentlicher Belang ist hier nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB der Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen ist der Bereich entlang der Richthofenstraße als gemischte Baufläche dargestellt. Somit wäre eine Beeinträchtigung dieses Belangs durch das geplante Vorhaben nicht zu befürchten.

Ebenso kann die Erschließung als gesichert angenommen werden, da sowohl die verkehrliche Erschließung des Grundstücks als auch die Entwässerung und der Trink-/ Löschwasseranschluss über das angrenzende Grundstück ‚Richthofenstraße 6‘ möglich ist, wie der Bauherr mitteilte.

Des Weiteren befindet sich das Vorhaben innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereichs des Mains. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Mit Zustimmung der zuständigen Behörde kann nach § 78 Abs. 3 WHG und unter entsprechenden Auflagen in einem solchen Fall jedoch der Bebauung zugestimmt werden.

Die zuständige Behörde im Landratsamt wurde zwischenzeitlich zur Anfrage beteiligt und hat mit Schreiben vom 04.01.2016 ihre Zustimmung erteilt, wenn die entsprechenden wasserrechtlichen Bedingungen, Auflagen und Hinweise beachtet werden.

Diese umfassen insbesondere die hochwassersichere Höhenlage des Gebäudes bzw. des Erdgeschossfußbodens sowie den Ausgleich verlorengegangenen Hochwasserrückhalteriums. Die Errichtung eines Kellers ist in dem Bereich nicht zulässig.

3. Sonstige Rahmenbedingungen

Wie bereits erwähnt, grenzt nördlich an das Baugrundstück das Gelände der Warenbezugsgenossenschaft an.

Da der Lagerbereich der Warenbezugsgenossenschaft bereits heute von Wohnbebauung umgeben ist, wird durch die nächste Bebauung hier keine Einschränkung gesehen. Sowohl die Lagernutzung als auch eine Wohnnutzung sind in Mischgebieten zulässig.

Auf der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich die Rückwand (Grenz-/Brandwand) einer Lagerhalle der Warenbezugsgenossenschaft.

Diese Wand tritt auf Grund ihrer Höhe und Breite entsprechend in Erscheinung und wird das geplante Wohnhaus selbst bei zweigeschossiger Ausführung noch etwas überragen.

Es kann dem Bauherren frei gestellt werden, ob er an die Lagerhalle anbaut (vergleichbar wie bei einer Doppelhaushälfte) oder mit entsprechendem Abstand unter Einhaltung brandschutztechnischer Vorschriften das Wohngebäude auf dem Grundstück errichtet. Hier wird dem Bauherren vorab eine Abstimmung seines Planungsentwurfs mit dem Bauamt empfohlen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit dem Vorhaben erstmals die Errichtung einer zweiten Baureihe in diesem Abschnitt entlang der Richthofenstraße eröffnet wird. Unter dem Gesichtspunkt der „Nachverdichtung“ kann dies begrüßt werden, dennoch ist bei der Beurteilung zu beachten, dass mit dem Vorhaben ein Präzedenzfall für benachbarte Grundstücke geschaffen wird: Im „Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen“ (2013) wurde dieser Bereich vor diesem Hintergrund nicht explizit als überbaubare Fläche gekennzeichnet. Zudem schließt sich bereits ca. 60 m weiter östlich der Bebauungsplan Nr. 61 „Richthofenstraße – Schleifweg“ an, der ebenfalls entlang der Straße nur eine einzeilige Bebauung zulässt.

Anmerkung bzgl. „Glasgewächshaus“:

Eine Wiederaufnahme der Nutzung des „Glasgewächshauses“ als Versammlungsstätte ist derzeit nach unserem Kenntnisstand nicht vorgesehen und wird auch künftig – unabhängig von der hier vorliegenden Anfrage – auf Grund zu erwartender Auflagen an Lärm- und Nachbarnschutz kaum noch umsetzbar sein.

4. Fazit

Aus planungsrechtlicher Sicht wird dem Bauherren eine Genehmigung seines Vorhabens unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange bzw. Bedingungen und Auflagen in Aussicht gestellt werden können. Insbesondere steht der Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen für den Bereich des Baugrundstücks nicht dagegen, sodass ein solches Vorhaben unter Maßgabe des § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden kann. Da in diesem Fall jedoch kein grundsätzlicher Anspruch auf Genehmigung besteht, liegt in die Entscheidung nach Abwägung der relevanten Belange im Ermessen der Gemeinde. Die Sicherstellung der Erschließung als weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens hat der Bauherr zugesichert.

Anlagen:

- 1) Lageplan