



AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2020/071
Datum:	11.02.2020

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	20.02.2020	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 11.02.2020 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 11.02.2020 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 1.3
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000

BGV-Nr. 2019/167:

Bauantrag zur Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit 4 Wohnungen, Mainstockheimer Str. 37

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss stimmt der Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit 4 Wohnungen aus planungsrechtlicher Sicht zu. (Anlage 1)

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Der Verwaltungs- und Bauausschuss hat am 12.06.2012 einer Bauvoranfrage für die Realisierung von 2 mehrgeschossigen Wohngebäuden zugestimmt. (Anlage 2)

Ein Vorbescheid wurde auf der Grundlage des VBA-Beschlusses am 20.07.2012 ausgereicht. (Anlage 3)

Mit der Bauvoranfrage sollte die grundsätzliche Zulässigkeit des folgenden Vorhabens geprüft werden:

Geplant war die Errichtung von zwei mehrgeschossigen Wohnhäusern mit je 11 Wohneinheiten auf den beiden Flurstücken Nr. 4626 und 4626/1. Beide Flurstücke werden noch vereinigt. Das bestehende Wohnhaus Mainstockheimer Straße 37 ist unbewohnt und soll für das geplante Vorhaben abgebrochen werden.

Eine Realisierung des Vorhabens erfolgte jedoch nicht. Mit Schreiben vom 31.07.2019 beantragte der Eigentümer die Genehmigung für ein Mehrfamilienhaus. Dieses entspricht nicht dem Entwurf von 2012. Nach Information des Eigentümers und Bauherren sollen zwei weitere Gebäude in dieser Art in der Nachbarschaft realisiert werden (Anlage 1).

Deshalb wurde dieses Vorhaben erneut dem Verwaltungs- und Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt (Vorlagen-Nr.: 2019/277). Der VBA hat am 05.12.2019 diskutiert, jedoch nicht entschieden. Die Höhenentwicklung sollte durch die Verwaltung erneut überprüft werden. Das ist nunmehr erfolgt. Deshalb hier die neue Vorlage.

In der Sitzung vom 23.01.2020 konnte erneut nicht entschieden werden (Anlage 10). Die Mitglieder des Ausschusses forderten eine Visualisierung, die den geplanten Neubau mit der Umgebung zeigt. Der Bauherr hat nunmehr die Unterlagen (Anlage 8 und 9) vorgelegt. Deshalb legt die Stadtverwaltung den Beschlussvorschlag erneut bei.

2. Planungsrechtliche Einstufung

Die Planungsrechtliche Einstufung mit Flächennutzungsplan und Planungsrecht sowie Erschließung entspricht auch heute noch den Darstellungen von 2012.

3. Stellungnahme der Fachbehörde Naturschutz/Wasserwirtschaft

Die Stellungnahmen Fachbehörden Naturschutz (Anlage 4) und Wasserwirtschaft (Anlage 5) des Landratsamtes wurden bereits eingeholt.

4. Fazit

Grundsätzlich ist die Einordnung von Wohngebäuden an diesem Standort möglich. Neben den zu lösenden Konflikten mit den Themen Naturschutz und Wasserwirtschaft ist bei einer Entscheidung über die Zulässigkeit das Maß der baulichen Nutzung zur berücksichtigen. Der Verwaltungs- und Bauausschuss hat sich 2012 bei einem ähnlichen Vorhaben des gleichen Eigentümers an diesem Standort für die Realisierbarkeit ausgesprochen.

Nach dem Verwaltungs- und Bauausschuss am 05.12.2019 wurde die Aufgabe erteilt die Höhen der Planungen aus dem Jahr 2012 und aus dem Jahr 2019 zu überprüfen und zu vergleichen.

Die Prüfung durch den Vorhabenträger Wittmann hat ergeben, dass die Gesamthöhe der aktuell geplanten Gebäude inklusive Aufzugaufbau 18,38 m (Anlage 6) und die Gesamthöhe des vorangegangenen Entwurfs 16,57 m entspricht (Anlage 7).

Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger Wittmann ist dieser gewillt, das neue Vorhaben in der vorgelegten Form zu realisieren, sonst wird er dem bereits zugestimmten Plan aus dem Jahr 2012 umsetzen.

Anlagen:

- Anlage 01 - Bauantrag vom 24.07.2019
- Anlage 02 - Verwaltungs- und Bauausschuss 12.06.2012
- Anlage 03 - Vorbescheid vom 20.07.2012
- Anlage 04 - Stellungnahme Fachbehörde Naturschutz
- Anlage 05 - Stellungnahme Fachbehörde Wasserwirtschaft
- Anlage 06 - Bauvorhaben 2019
- Anlage 07 - genehmigtes Bauvorhaben 2012
- Anlage 08 - Visualisierung
- Anlage 09 - Darstellung Höhenvergleich
- Anlage 10 - Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 23.01.2020