

# STADT KITZINGEN



## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES AM 07.11.2023

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 07.11.2023  
Beginn: 18:05 Uhr  
Ende: 19:07 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

### Anwesend:

#### **Vorsitzender**

Oberbürgermeister Stefan Güntner

#### **CSU-Stadtratsfraktion**

Stadtrat Andreas Moser

Stadtrat Thomas Rank

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

2. Bürgermeister Manfred Freitag

ab 18:04 Uhr bis 18:10 Uhr

Stadtrat Tobias Volk

ab 18:11 Uhr

#### **GRÜNE-Stadtratsfraktion**

Stadtrat Klaus Sanzenbacher

#### **ProKT-Stadtratsgruppe**

Stadtrat Dirk Wittmann

#### **UsW-Stadtratsgruppe**

Stadtrat Werner May

#### **KIK-Stadtratsgruppe**

Stadtrat Wolfgang Popp

#### **ÖDP-Stadtratsgruppe**

Stadtrat Martin Günzel

#### **Ausschussgemeinschaft**

Stadtrat Uwe Hartmann

#### **Schriftführerin**

Verwaltungsfachangestellte

Selina Oestreicher

#### **Berichterstatter**

Geographin Bianca Buck, (M.sc.)

Sachbearbeiter Bauordnung

David Jurkat

Dipl.-Ing. (FH) Johannes Schrauth

## Entschuldigt:

### **CSU-Stadtratsfraktion**

Stadtrat Timo Markert

### **GRÜNE-Stadtratsfraktion**

Stadträtin Andrea Schmidt

### **SPD-Stadtratsfraktion**

Stadträtin Dr. Brigitte Endres-Paul

## Feststellung gemäß § 27 der Geschäftsordnung

Sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses waren ordnungsgemäß geladen. Von den 13 Mitgliedern sind zu Beginn der Sitzung mehr als die Hälfte anwesend. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit beschlussfähig.

Es bestehen keine Einwände gegen die Tagesordnung.

### **1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift des Bau- und Umweltausschusses vom 05.10.2023**

**beschlossen                      dafür 12    dagegen 0**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.10.2023 gilt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als genehmigt.

### **2. Vorhaben gem. §35 BauGB; Neubau eines Hundesportplatzes Vorlage: 2023/219**

Frau Buck begrüßt das Gremium und erläutert den Sachstand des Hundesportplatzes. Herr Jurkat ergänzt, dass die Anforderungen der gesetzlichen Grundlage alle eingehalten werden. Die Abstandsflächen werden nicht korrekt eingehalten, allerdings kann eine Abweichung vom Gesetzestext zugelassen werden, da Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden.

Stadtrat Hartmann bittet diesem Vorhaben zu folgen und zuzustimmen. Es wäre hier sehr wichtig, eine dauerhafte Lösung zu finden, um den Kitzinger Verein in Kitzingen zu halten.

Stadtrat Paul schließt sich Stadtrat Hartmann an. Er fragt jedoch, ob es hier mit der Albertshöfer Gemeinde Probleme geben könnte, da die Fläche an der Grenze liegt. Herr Jurkat berichtet, dass die Albertshöfer Gemeinde hier ohne Einwände zugestimmt habe.

**beschlossen                      dafür 12    dagegen 0**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Neubau eines Hundesportplatzes in Kitzingen in der Esauschlucht auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 331, Gemarkung Kitzingen, grundsätzlich zu.

**3. Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 96 "Bildungsstandort Wirth-Gelände"  
Vorlage: 2023/218**

Oberbürgermeister Güntner erklärt, dass der Erlass einer Veränderungssperre die konsequente Folge des Aufstellungsbeschlusses sei.

Stadtrat May hinterfragt die zweijährige Laufzeit und das eine zusätzliche Jahr. Frau Buck erklärt, dass es sich bei den zwei Jahren um die grundsätzliche Laufzeit handelt. Es besteht die Option, die Laufzeit zweimal um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Stadtrat Paul erklärt, dass er vorerst keinen zwingenden Grund sieht, die Veränderungssperre auszusprechen. Bis alle Genehmigungen durch seien, vergehe noch Zeit und gleichzeitig werden die Firmen, die dort ansässig sind, in ihrer Entwicklung baulicher Art eingeschränkt. Stadtrat Paul stellt den Antrag, den Tagesordnungspunkt von der Tagesordnung zu nehmen. Stadtrat Paul meint, dass dieses Vorgehen eine Einschränkung der jetzigen Entwicklung sei.

Bevor der Antrag zur Abstimmung gegeben wird, erläutert Oberbürgermeister Güntner, dass zum einen eine Veränderungssperre keine Entwicklung der baulichen Art verhindern würde zum anderen sei es zudem sehr unwahrscheinlich, dass die dort ansässigen Firmen noch irgendetwas verändern möchten. Für die Firmen sei ein solches Vorgehen völlig unwirtschaftlich.

Stadtrat Popp fragt nach, inwieweit man versucht habe, mit den Eigentümern der zwei leerstehenden Schulen ins Gespräch zu kommen.

Oberbürgermeister Güntner entgegnet daraufhin, dass hier nachgefragt worden sei. Hier sei es sehr wichtig, die Kosten für Sanierung, Abriss, Neubau und Erwerb klar gegenüberzustellen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine Schule nicht ohne Fördermittel gebaut werden kann.

Stadtrat Moser erklärt, dass er die Veränderungssperre so verstanden habe, dass es sich aktuell baurechtlich um ein Sondergebiet Einzelhandel handelt. Die Veränderungssperre dient dazu, die Planung einer anderen Entwicklung sicherzustellen. Frau Buck kommt mit Stadtrat Moser überein.

Stadtrat Dr. Küntzer ergänzt, dass es die einzige Lösung sei, ein Vorkaufsrecht auszuüben.

Oberbürgermeister Güntner stellt anschließend den Antrag seitens Stadtrat Paul zur Abstimmung

**abgelehnt**                      **dafür 2 dagegen 10**

Oberbürgermeister Güntner verliest anschließend den Beschlussentwurf und gibt ihn zur Abstimmung.

**beschlossen**                      **dafür 10 dagegen 2**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bau und Umweltausschuss der Stadt Kitzingen beschließt auf Grund von den §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches i.V.m. Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung die Veränderungssperre gem. Anlagen 1 und 2 als Satzung.

**4. Vollzug Baugesetzbuch (BauGB); Bebauungsplan "Am Kalkofen" mit integriertem Grünordnungsplan; Markt Großlangheim; Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 2023/224**

Frau Buck gibt hierzu einleitende Informationen. Der Markt Großlangheim plant ein Wohngebiet mit Doppel- und Einzelhausbebauung. Innerhalb des Bauamtes wurden keine Bedenken oder Anregungen geäußert.

**beschlossen                    dafür 12    dagegen 0**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass nachbarliche Belange der Stadt Kitzingen durch die Planungen nicht berührt oder negativ beeinträchtigt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt das Beschlussergebnis dem Markt Großlangheim mitzuteilen.

**5. Auftragsvergabe**

Es liegen keine Auftragsvergaben vor.

**6. Schrankenstraße 57 – Erweiterung Alte Synagoge  
hier: Planungsleistungen  
Vorlage: 2023/227**

Oberbürgermeister Güntner erteilt Herrn Schrauth das Wort. Herr Schrauth erläutert, dass das Gebäude Schrankenstraße 57 neben der Alten Synagoge liegt. Angedacht ist, die Synagoge mit diesem Gebäude zu erweitern und dort Büros für Personal oder Räumlichkeiten des Fördervereins entstehen zu lassen.

Das Sachgebiet Hochbau habe hier verschiedene Untersuchungen durchgeführt. Gemäß der Machbarkeitsstudie ist angedacht, im Erdgeschoss etwas Museales in Absprache mit Frau Löther darzustellen, im Obergeschoss könnten Büros eingebaut werden und ein Lager für Archiv und Technik.

Stadtrat Popp weist zudem auf die Barrierefreiheit hin und bittet dies bei der Leistungsphase zu beachten. Herr Schrauth entgegnet, dass dies natürlich eine Anforderung ist, die umgesetzt wird.

Stadtrat Paul findet den Vorschlag grundsätzlich gut, ist jedoch dafür, den Tagesordnungspunkt heute zurückzustellen und in die Haushaltsberatung zu verschieben. Über die Finanzmittel sollte man sich grundsätzlich genauer Gedanken machen.

Oberbürgermeister Güntner weist daraufhin, dass heute nur das VgV-Verfahren thematisiert wird und nicht die Mittel für die Umsetzung.

Stadtrat May fragt an, wie sich die Kosten von 1,77 Millionen Euro zusammensetzen. Stadtrat May findet diesen Ansatz zu hoch, man solle die Kosten auf 1 Millionen Euro deckeln lassen.

Stadtrat Moser merkt an, dass für dieses Gebäude auch Fördermittel beantragt werden sollen. Herr Schrauth entgegnet daraufhin, dass mögliche Fördermittel noch nicht geprüft worden sind, da man sich aktuell in Leistungsphase 0 befindet. Um För-

dermittel zu beantragen, braucht es mehr als eine Skizze und eine mögliche Idee. Ein Förderantrag kann erst nach Kostenberechnung gestellt werden. Herr Schrauth weist das Gremium nochmals daraufhin, dass es sich hier um eine erste Ideenspielelei handelt, was zu Papier gebracht wurde.

Stadtrat Dr. Küntzer meint, dass es sich bei diesem möglichen Vorschlag um eine Luxusvariante handelt. Aus seiner Sicht wäre es einfacher, ähnlich wie beim Bahnhof, verschiedene Varianten mit verschiedenem Kostenaufwand im Gremium darzustellen. Stadtrat Rank schließt sich den Worten an, der Entwurf ist toll, man habe es sich nur vielleicht ein oder zwei Nummern einfacher vorgestellt. Die Bauaufgabe sollte exakter definiert werden.

Oberbürgermeister Güntner stellt fest, dass dieser Tagesordnungspunkt nicht zur Abstimmung gegeben wird.

### **zurückgestellt**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Immobilie Wohnhaus Schrankenstraße 57 in 97318 Kitzingen wird entsprechend der Machbarkeitsstudie (Anlage 1) planerisch mit musealer- und Büronutzung weiter vorbereitet.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein VgV-Verfahren für die Beauftragung der Planungsleistungen in die Wege zu leiten. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die erforderlichen Planungsleistungen (Leistungsphasen 1 und 2) zu beauftragen.
4. Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Weiterplanung i. H. v. 70.000,- € werden in die Finanzplanung 2024 eingestellt.

## **7. Sonstiges**

### **7.1. Anfrage Stadtrat May - Abgelehnte Bauanträge**

Stadtrat May fragt an, ob es in letzter Zeit abgelehnte Bauanträge gegeben habe. Herr Jurkat berichtet, dass der Eingang von Bauanträgen stark zurückgegangen sei. Stadtrat May bittet, jetzt die Altfälle aufzuarbeiten.

Oberbürgermeister Güntner merkt an, dass Stand 30.09.2023 kein Bauantrag abgelehnt wurde. Den letzten abgelehnten Antrag habe das Gremium selbst behandelt.

**Oberbürgermeister Stefan Güntner schließt die öffentliche Sitzung um 19:07 Uhr.**

Vorsitz

Schriftführung

Stefan Güntner  
Oberbürgermeister

Selina Oestreicher  
Verwaltungsfachangestellte