



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	159/2012
Datum:	05.06.2012

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bau- ausschuss	12.06.2012	öffentlich	zur Entscheidung
------------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 05.06.2012 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 05.06.2012 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

BGV-Nr. 65/2012:

Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 mehrgeschossigen Wohnhäusern mit je 11 Wohneinheiten

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss stimmt der Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 mehrgeschossigen Wohnhäusern mit je 11 Wohneinheiten nicht zu.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Dem Bauamt liegt eine Bauvoranfrage vom 09.04.2012 (Eingang Bauamt: 16.04.2012) zur Errichtung von 2 mehrgeschossigen Wohnhäusern mit je 11 Wohneinheiten auf den Flurstücken Nr. 4262 und 4262/1, Mainstockheimer Straße, vor. Antragsteller ist die Objektplanung Wittmann, Kitzingen.

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

Geplant ist 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.

2. Planungsrechtliche Einstufung

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen sind die beiden Flurstück im unteren Drittel entlang der Mainstockheimer Straße als gemischte Baufläche dargestellt, im mittleren und oberen Drittel bis an die Bahnlinie als „Fläche für die Landwirtschaft in Hanglagen des Mains und seiner Nebentäler. Von Bebauung freizuhalten. Erstaufforstung unzulässig“.

Überlagert ist diese Darstellung zugleich mit der Signatur für amtlich kartierte Biotope (s. unten Ziff. 3).

Das Vorhaben liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains und z.T. im 60 m-Bereich des Mains (s. unten Ziff. 4).

2.2 Planungsrecht

Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan. Entlang der Mainstockheimer Straße erstreckt sich stadtauswärts (in nördliche Richtung) bis einschließlich Haus Nr. 39 eine „bandartige“ Bebauungsstruktur aus freistehenden Wohnhäusern, die nur im Bereich des geplanten Vorhabens unterbrochen ist. Diese Lücke umfasst in etwa die Größe von zwei durchschnittlichen Bauplätzen. Somit kann der Bereich des geplanten Vorhabens dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Art des geplanten Vorhabens entspricht der Umgebung – hier: Wohnbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird jedoch im Hinblick auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, erheblich überschritten: Die vorhandenen Gebäude weisen je eine durchschnittliche Grundfläche von knapp über 100 qm auf, bei dem geplanten Vorhaben beträgt diese bereits etwas mehr als 200 qm je Gebäude. Ein Einfügen in den maßgeblichen Bestand hinsichtlich der baulichen Dimensionen ist damit nicht mehr gegeben.

Die Verwaltung hatte dem Antragsteller in einem Vorgespräch empfohlen, drei kleinere statt zwei größere Wohngebäude zu planen und damit die städtebauliche Bestandssituation fortzuführen.

2.3 Erschließung

Das Grundstück gilt als erschlossen, sowohl in verkehrlicher wie auch entsorgungstechnischer Hinsicht.

1. Stellungnahme der Fachbehörde Naturschutz

Parallel wurde die Fachbehörde Naturschutz des Landratsamtes zur Bauvoranfrage beteiligt.

Im Ergebnis muss aus ihrer Sicht das Vorhaben derzeit abgelehnt werden, da es sich um ein Biotop handelt in dem einerseits streng geschützte Tierarten vorkommen und andererseits die vorhandenen Hecken und Feldgehölze einem ebenfalls strengen Schutz unterliegen (sie dürfen hier z.B. **nicht** gerodet werden).

Um das Vorhaben und seine Genehmigungsfähigkeit abschließend prüfen zu können, muss der Antragsteller im vorliegenden Fall vor Einreichen eines Bauantrages noch weitere Unterlagen / Nachweise einreichen, die u.a. einen Antrag auf Rodung der Gehölze beinhalten, eine genaue Beschreibung des Eingriffs in Natur- und Landschaft durch das Vorhaben und vor allem eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG.

2. Stellungnahme der Fachstelle Wasserwirtschaft

Es wurde ebenso die Fachstelle Wasserwirtschaft angehört. Auch hier ist eine abschließende Prüfung ohne konkrete Planunterlagen noch nicht möglich.

Festgestellt wird aber bereits zum jetzigen Zeitpunkt, dass auf Grund der Lage des Vorhabens innerhalb des 60 m-Bereichs zum Main eine wasserrechtliche Genehmigung des Vorhabens nach Art. 20 BayWG erforderlich wird.

Der geplante Standort ist nur über die Mainstockheimer Straße zu erreichen. Bereits bei kleineren Hochwässern wird diese Straße überflutet. Für Rettungsdienste besteht dann keine Möglichkeit mehr, die Grundstücke zu erreichen. Ebenso besteht dann auch keine Möglichkeit mehr, die Grundstücke zu verlassen. Fahrzeuge können nicht mehr aus dem Überschwemmungsgebiet gebracht werden.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass bei dem geplanten Vorhaben mit insgesamt 22 Wohneinheiten ein höheres Risiko besteht nicht alle Bewohner rechtzeitig warnen zu können.

Aus diesen Gründen kann derzeit keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, weil dafür aus fachlicher Sicht die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 3 WHG und Art. 20 BayWG nicht vorliegen, da eine Gefahr für Leib und Leben nicht ausgeschlossen ist bzw. der Schutz von Leben, Gesundheit und Eigentum nicht sichergestellt ist.

3. Fazit

Das Vorhaben ist aus planungsrechtlichen Gründen derzeit nicht genehmigungsfähig.

Ebenso ist bereits durch die Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden klar signalisiert worden, dass eine Baugenehmigung aller Voraussicht nach nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Anlagen:

- 1 - Wittmann_Biotopkartierung
- 2 - Wittmann_Naturschutz
- 3 - Wittmann_Wasserrecht
- 4 - Wittmann_Fotomontage

