



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2015/272
<b>Datum:</b>	14.01.2016

Sitzungsvorlage an den

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

Kitzingen, 14.01.2016  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.01.2016  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Sabine Nagel	Zimmer: 2.7
E-Mail:	sabine.nagel@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102
Maßnahme:		

Bauvorhaben Moltkestraße 1+3

**Kenntnisnahme:**

1. Der Verwaltungs- und Bauausschuss nimmt vom Sachvortrag Kenntnis.

## **Sachvortrag:**

### **1 Ausgangslage**

Der Stadtverwaltung Kitzingen liegt eine offizielle Anfrage des Architekturbüros Kriesinger Busch aus Würzburg im Hinblick auf ein geplantes Bauvorhaben auf den Grundstücken Moltkestraße 1+3, Flurstücknrn. 1265 + 1276 vor (siehe Anlage 1). Das Architekturbüro arbeitet im Auftrag der Grundeigentümer. Im Anschreiben (siehe Anlage 2) bittet das Büro um Auskunft über die Möglichkeit eines Abrisses und Neubau eines Wohnhauses sowie um Prüfung der planungsrechtlichen Situation.

Hintergrund ist die Tatsache, dass das vor Ort ansässige Unternehmen (Reifenhandel/Werkstatt) seinen Standort in den Bereich der Mainbernheimer Straße verlegt (ehemaliger Opelhändler). Damit besteht die Möglichkeit, den Standort in der Moltkestraße / Schmiedelstraße als Wohnstandort zu entwickeln.

Die Stadtverwaltung hat das beauftragte Architekturbüro intensiv beraten. Letztendlich wurden die anhängenden Pläne im Zuge einer Rechtsauskunft eingereicht (siehe Anlage 2).

### **2 Lage und Umfeld**

Das Bauvorhaben soll auf den Flurstücken 1265 und 1276 der Gemarkung Kitzingen verwirklicht werden. Diese Grundstücke befinden sich in der Moltkestraße 1 + 3, Ecke Schmiedelstraße, direkt gegenüber des Rosengartens. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Reifenhandel mit angegliederter Tankstelle.

In der Umgebung befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser in offener Bebauung. Über die B8 ist das Grundstück überregional an das Verkehrsnetz angeschlossen. Der Kitzinger Bahnhof ist nur wenige Gehminuten vom dem Standort entfernt.

Die Kitzinger Innenstadt sowie Infrastruktureinrichtungen (Nahversorgung, Schulen) sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen.

### **3 Planung (Anlagen 3 und 4)**

Der Bauherr plant die Errichtung eines dreigeschossigen Wohnhauses (zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss). Die Architektur ist modern mit einem Flachdach ausgebildet. Das Staffelgeschoss setzt sich farblich von den unteren Geschossen ab. Das Wohnhaus bietet Platz für insgesamt 8 Wohnungen mit 3 bzw. 4 Zimmern.

An der Rückseite des Gebäudes sind Balkone bzw. Terrassen angebracht, die zu dem begrünten Innenhof hin ausgerichtet sind. An der Vorderseite des Wohnhauses sind zehn Parkplätze angedacht. Den Wohnungen im Staffelgeschoss stehen umlaufende Dachterrassen zur Verfügung.

Die Fassade des Gebäudes ist durch bodentiefe Fenster gegliedert.

## **4 Planungsrechtliche Beurteilung**

### **4.1 Planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan weist das Areal um das betreffende Grundstück als gemischte Baufläche aus. Da sich das Bauvorhaben nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet, jedoch ein deutlicher Bebauungszusammenhang erkennbar ist, ist das Vorhaben dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen und entsprechend zu beurteilen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich daher nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche der näheren Umgebung. Zudem muss die Erschließung gesichert sein. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darf durch das Vorhaben nicht hervorgerufen werden.

### **4.2 Einfügen nach § 34 Abs.1 BauGB**

Der Vorhabenträger plant den Bau eines Wohnhauses. Die Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus fügt sich in die Umgebung ein, die als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eingestuft werden kann. Die Höhe der baulichen Anlage überragt mit zwei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss nicht die Bebauung in der Umgebung und fügt sich ein. Zu der angrenzenden Bebauung wird ein angemessener Abstand eingehalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der dichten Bebauung im Umfeld. Der Hinterhof wird großzügig als Grünanlage für die Bewohner angelegt. Das Dach wird als Flachdach ausgeführt. Auch diese Dachform ist in der näheren Umgebung bereits verwendet worden.

Die Erschließung ist durch die im Bestand bereits vorhandene Bebauung bereits vollständig gegeben. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich das Wohnhaus in der derzeitigen Ausführung in die nähere Umgebung einfügt und damit planungsrechtlich zulässig ist.

## **5 Stellungnahmen Stadtheimatpfleger / Bay. Landesamt für Denkmalschutz**

Die Stadtverwaltung Kitzingen hat zu dem geplanten Bauvorhaben die Stellungnahmen der Stadtheimatpflege (Dr. Harald Knobling) sowie vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hans-Christof Haas) eingeholt. Hintergrund ist der sehr stark historisch geprägte Baubestand im Umfeld und einigen Einzeldenkmälern im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld (östliches Nachbargebäude, Alter Friedhof, Villenbebauung an der Inneren Sulzfelder Straße etc.).

### **5.1 Stellungnahme Bay. Landesamt für Denkmalschutz (siehe Anlage 5)**

Herr Haas weist in seiner Stellungnahme auf die städtebauliche und historische Bedeutung des Standorts hin und begrüßt einen Neubau an dieser Stelle. Die Größe des Neubaus sei in seinen Augen gerade noch vertretbar. Kritik übt er einerseits an der monoton gestalteten

Fassade sowie andererseits an der Ausgestaltung als Flachdach. Hier weist er auf das Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB hin.

## **5.2 Stellungnahme Stadtheimatpfleger (siehe Anlage 6)**

Herr Dr. Knobling begrüßt eine moderne, zeitgemäße Architektur in Kitzingen. Er schlägt eine Fassadengliederung zum Rosengarten hin vor, um den Bezug zum historischen Häuserfeld klarer zu formulieren. Problematisch sieht er die Wirkung des zurückgesetzten Obergeschosses und schlägt ein überstehendes Flachdach als mögliche Lösung vor. Die Gebäudefassade ist nach Meinung von Herrn Dr. Knobling überarbeitungsbedürftig.

## **6 Fazit und Empfehlung der Stadtverwaltung**

Die Stadtverwaltung begrüßt das Vorhaben der Investoren an diesem Standort. Eine Bebauung im Sinne der vorliegenden Planung würde zu einer deutlichen Verbesserung der städtebaulichen Situation vor Ort beitragen und hat das Potential das gesamte Umfeld aufzuwerten. Die Planung greift die vorhandene Straßenflucht sowie auch relevante maßstabsbildende Höhenlinien auf. Das Gebäude öffnet sich zum privaten Grünbereich, zum öffentlichen Raum dagegen wurde eine eher ruhige Fassadengestaltung gewählt um dem historischen Umfeld Rechnung zu tragen und dennoch eine hohe zeitgemäße und nachhaltige Wohnqualität zu ermöglichen. Aus Sicht der Stadtverwaltung fügt sich die Architektursprache grundsätzlich in das Umfeld ein. Sie verdeutlicht dennoch, dass es sich um ein zeitgenössisches Bauvorhaben handelt.

Im Hinblick auf die Fassadengliederung wird dem Büro nochmals die Möglichkeit der Überarbeitung gegeben hier besteht das Potential durch, z.B. andere Fensterformate, Fassadengliederung, noch etwas mehr Bezug zum historischen Umfeld aufzunehmen (s. auch Stellungnahme LfD).

Die Stadtverwaltung wird das Vorhaben auf Grundlage der vorliegenden Planung positiv weiterbegleiten und hält das Vorhaben aus planungsrechtlichen Gesichtspunkten, vorbehaltlich einer Überarbeitung und Konkretisierung der Fassade, für grundlegend genehmigungsfähig.

Der Bauherr wird auf die vorherige Nutzung des Standorts als Tankstelle und die damit potentiell vorhandene Belastung der Flächen mit Altlasten hingewiesen, die bei der Konkretisierung der Planung Berücksichtigung finden muss.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Umgriff

Anlage 2: Bitte um bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Anlage 3: Grundrisse

Anlage 4: Ansichten

Anlage 5: Stellungnahme BLfD

Anlage 6: Stellungnahme Stadtheimatpfleger