



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2016/012
Datum:	22.01.2016

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	28.01.2016	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 22.01.2016 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 22.01.2016 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Torsten Fischer	Zimmer: 1.4
E-Mail:	torsten.fischer@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101
Maßnahme:		

Ehemalige Silos der BayWa an der Glauberstraße
Umnutzung in eine Wohnbebauung

Kenntnisnahme:

1. Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beurteilt das Bauvorhaben grundsätzlich positiv.

Sachvortrag:

1. Ausgangssituation

Der Standort der BayWa an der Glauberstraße wurde im Jahr 2015 aufgegeben. Mitte des letzten Jahres hat der Antragsteller Kontakt mit der Stadt aufgenommen und sein Interesse – Erwerb der BayWa Liegenschaften an der Glauberstraße – mitgeteilt. Ziel ist zunächst die Umnutzung der BayWa Silos in ein Wohngebäude. In der Folge wurde der Bauherr seitens des Sachgebietes Stadtplanung und Bauordnung beraten und die wesentlichen Fachbehörden beteiligt. Mit Schreiben vom 04.01.2016 (s. Anlage 1) hat der Antragsteller die Stadtverwaltung gebeten das Vorhaben - Umnutzung der BayWa Silos in ein Wohngebäude - im politischen Rahmen zu behandeln. Der Beschluss stellt die wesentlichen Erkenntnisse der Vorprüfung sowie die Empfehlung der Stadtverwaltung zum weiteren Vorgehen dar. Abschließende Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit können zu diesem Zeitpunkt noch nicht getätigt werden. Der Beschluss stellt aber eine klare Tendenz dar.

2. Eigentumsrechtliche Situation

Die eigentumsrechtliche Situation der durch die BayWa genutzten Areale an der Glauberstraße stellt sich wie folgt dar; das Lagergebäude (Glauberstraße 3) befand sich im Eigentum der BayWa. Die Silo-Gebäude befanden sich im Eigentum der Stadt Kitzingen und waren mit einem Erbbaurecht zugunsten der BayWa belegt. Der Antragsteller hat die Flächen der BayWa (Lagerhalle) sowie das Erbbaurecht über die ehemaligen Silos seitens der BayWa mit Kaufvertrag vom 06.11.2015 erworben. Der Stadtrat hat der Ablösung des Erbaurechts zugunsten des Antragstellers mit Beschluss vom 15.10.2015 zugestimmt.

3. Inhalt des Bauvorhabens (s. Anlagen 2 bis 8)

Die seitens des Antragstellers erworbenen Flächen sollen möglichst in zwei Abschnitten realisiert werden. Im ersten Abschnitt sollen die ehemaligen Silos in ein Wohngebäude umgebaut werden. Bestandteil der Maßnahme ist der Rückbau der derzeit noch vorhandenen Büroflächen. Das Silogebäude bleibt größtenteils erhalten. Lediglich der südliche Teil des Gebäudes wird rückgebaut. Eine Umnutzung dieser Gebäudebestandteile (keine Decken) wäre, nach Aussagen des Investors, nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar. Das Silogebäude wird hier um einen Neubau ergänzt. Die Kubatur des ursprünglichen Silogebäudes soll aber erhalten bleiben. Ansonsten wird das Gebäude im nördlichen Teil um einen Treppenaufgang erweitert. Die geplanten Wohneinheiten sind teilweise als Maisonettewohnungen geplant. Es sind Wohnungen von 2 – 4 Zimmerwohnungen vorgesehen. Die Kernstruktur des Gebäudes bleibt erhalten, was an der Fassade abzulesen ist.

Wesentliche Gestaltungselemente sind die großzügigen Verglasungen sowie die durchgehenden Balkone welche das Gebäude horizontal gliedern und die Wohnungen in der Nutzbarkeit wesentlich aufwerten. Die Parkplätze sollen südlich des Gebäudes in Form von Carports untergebracht werden.

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Situation für diese Flächen erfolgt im Sinne des § 34 BauGB, da kein Bebauungsplan für den Bereich vorliegt und es sich nicht um ein Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB handelt. Maßgeblich für die Beurteilung ist, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren und das Ortsbild darf nicht übermäßig beeinträchtigt werden. Desweiteren liegt die Fläche im festgesetzten Überschwemmungsbereich des Mains die Belange des Wasserhaushaltsgesetzes sind daher zu berücksichtigen.

5. Planungs- bzw. bauordnungsrechtliche Beurteilung

Es handelt sich um eine unbeplante Fläche, damit ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit wie oben erwähnt aus § 34 BauGB. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Das Umfeld ist heterogen und durch Einfamilienhaus- Mehrfamilienhausbebauung sowie auch gewerblich genutzte Gebäude geprägt. Das Silogebäude wurde im Jahr 1959 genehmigt. Nach § 34 Abs. 3a Satz 1 kann vom Einfügen in die nähere Umgebung abgewichen werden wenn:

- Es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes handelt
- Städtebaulich vertretbar ist
- Auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Hinblick auf die oben genannten ist das Vorhaben begründbar. Der Antragsteller hat in seinem Schreiben ausdrücklich betont, dass er mit der betroffenen Nachbarschaft bereits Gespräche geführt hat, welche alle positiv gelaufen sind (s. Anschreiben Anlage 1).

Mit der Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken ist eine erhebliche Aufwertung des Gesamtstandortes verbunden. Die Nähe zum Nahversorgungszentrum an der Wörthstraße sowie zur Innenstadt macht die Lage nachhaltig und attraktiv und entspricht den Zielen einer Innenentwicklung und damit den Leitsätzen zur

Wohnungspolitik. Desweiteren entfallen Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen durch den Silobetrieb was die bereits vorhandene Wohnbebauung und den Wohnstandort aufwertet. Durch den Rückbau des Bürotraktes wird das Bauvolumen auch nochmals geringfügig reduziert.

Wasserrecht (Stellungnahme s. Anlage 9)

Da sich das Gebäude im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Main befindet, sind die Belange des Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen. In Ihrer Stellungnahme hat die Fachbehörde darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht erweitert wird, daher ist nur für das neu zu errichtende Treppenhaus an der Nordfassade eine Genehmigung nach § 78 WHG erforderlich. Das Treppenhaus wird wie folgt beurteilt:

- Durch das Treppenhaus wird die Hochwasserrückhaltung gegenüber dem Bestand nicht wesentlich beeinträchtigt, da das wesentlich größere Bürogebäude dafür abgebrochen wird.
- Da das Treppenhaus an der Stirnseite des bestehenden Gebäudes errichtet wird, sind wesentlich nachteilige Veränderungen des Hochwasserabflusses nicht zu erwarten.
- Das Treppenhaus und der Aufzug müssen so errichtet werden, dass bei Hochwasser keine Schäden entstehen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch der Hinweis, dass die Erreichbarkeit des Gebäudes auch im Hochwasserfall gegeben sein muss. Hier wurden bereits erste Gespräche mit der Brandschutzdirektion geführt. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass im Hochwasserfall eine Steganlage aufzubauen ist, welche vom Gebäude entlang der Glauberstraße in einen Bereich führt, der über dem HQ 100 liegt. Dies ist im Bereich der Brücke gegeben. Damit wäre die Erreichbarkeit des Gebäudes auch im Hochwasserfall gegeben. Hierzu wird es aber im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens noch weitere Detailabstimmungen geben.

Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur B8 und zum öffentlichen Schwimmbad, ist über ein entsprechendes Lärmgutachten der Nachweis zu führen, dass hier keine Konfliktsituation besteht und gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen in der Planung zu berücksichtigen.

6. Fazit

Die Stadtverwaltung begrüßt das Vorhaben des Investors 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 Stadtverwaltung wird das Bauvorhaben weiterhin positiv begleiten und den Verwaltungs- und Bauausschuss vor Erteilung einer Baugenehmigung nochmals in Kenntnis setzen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Anschreiben
- Anlage 2 - Erdgeschoss/Kellergeschoss
- Anlage 3 - 1. OG/2. OG
- Anlage 4 - 3. OG/4. OG
- Anlage 5 - 5. OG/6. OG
- Anlage 6 - Westansicht
- Anlage 7 - Südansicht
- Anlage 8 - Ostansicht/Nordansicht
- Anlage 9 - Stellungnahme Wasserrecht