



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2016/119
Datum:	14.06.2016

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	23.06.2016	öffentlich	zur Kenntnisnahme
----------------------------------	------------	------------	-------------------

Kitzingen, 14.06.2016 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.06.2016 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 2.7
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:		

Neubau eines Bio-Fachmarktes mit Wohnungen im Obergeschoss, Schmiedelstr. 1 (Ecke Wörthstraße)

Kenntnisnahme:

Der Verwaltungs- und Bauausschuss nimmt die vorgestellte Entwurfsplanung zur Kenntnis.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Für das Grundstück Schmiedelstraße 1, Flst. Nr. 1249, Ecke Wörthstraße, ist ein Investor beim Stadtbauamt vorstellig geworden. Er beabsichtigt dort die Errichtung eines neuen Gebäudes mit einem Bio-Fachmarkt und darüber liegenden Wohnungen.

Die bisherigen Nutzungen des Grundstücks wurden in den vergangenen 2 Jahren aufgegeben: Im Gebäude an der Schmiedelstraße 1 befand sich eine Gaststätte und eine darüber liegende Wohnung, der Grundstücksteil entlang der Wörthstraße war zuletzt als Tankstelle und Kfz-Werkstatt bzw. Gebrauchtwagenhandel genutzt.

Letzte Abstimmungsgespräche mit dem Investor und seinem Planer fanden Anfang Juni im Bauamt statt. Der nun ausgearbeitete Entwurf liegt parallel zur Abstimmung dem Landesamt für Denkmalpflege (wg. Nähe zum Denkmal Luitpoldbad) und dem Stadtheimatspfleger zur Stellungnahme vor.

2. Räumliche Einordnung des Vorhabens

Das Vorhaben soll auf dem Grundstück Schmiedelstraße 1, Ecke Wörthstraße, errichtet werden (s. Anlage 1). Nördlich wird das Grundstück durch die Schmiedelstraße bzw. die Kreuzung mit dem Hindenburgring Süd (Bundesstraße 8) begrenzt. Östlich auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das frühere Luitpoldbad (vhs). Im Westen grenzt das Grundstück der BRK-Rettungswache an, im Süden befindet sich eine Stadtvilla mit Büronutzungen.

Lagemäßig befindet sich das Grundstück also am unmittelbaren Südrand des „Altstadtdreiecks“ und verfügt so über eine direkte fußläufige wie auch verkehrliche Anbindung an die Innenstadt.

3. Vorhabensbeschreibung

Hierzu wird auf die Anlage 2 mit der Projektbeschreibung des Investors bzw. Architekten sowie die vorgestellten Pläne (Anlage 3) verwiesen.

4. Planungsrechtliche Einstufung

Für den Bereich des Grundstücks existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01 „Am Stadtgraben – Wörthstraße“, in Kraft getreten am 09.12.1982. Es ist die Baunutzungsverordnung –BauNVO– in der Fassung von 1977 anzuwenden.

Für das Grundstück ist ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 der BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen (für die rückwärtigen Gebäudeteile) und eine Bauline entlang der Schmiedel- bzw. Wörthstraße ausgewiesen. Mit der Baulinie soll der historische Verlauf der Randbebauung entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze beibehalten werden. Des Weiteren ist noch die geschlossene Bauweise bestimmt worden, d.h. im Nordwesten ist an die Nachbargrenze (zur BRK-Rettungswache) anzubauen. Zulässig sind bis zu 3 Vollgeschosse. Nicht geregelt sind Wand- oder Firsthöhen, ebenso wurde keine Dachform im Bebauungsplan geregelt.

Als grundsätzliche Genehmigungsvoraussetzung muss die Erschließung gesichert sein. Auf Grund der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der verkehrlichen Anbindung des Grundstücks ist dies somit erfüllt.

5. 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 besitzt das Potential zur Aufwertung des Umfelds. Die Planung greift die vorhandene Straßenflucht sowie auch relevante maßstabsbildende Höhenlinien auf. Aus Sicht der Stadtverwaltung fügt sich die Architektursprache grundsätzlich in das Umfeld ein. Sie verdeutlicht dennoch, dass es sich um ein zeitgenössisches Bauvorhaben handelt, welches hier durchaus gute Verträglichkeit mit dem Bestand aufweist.

Im Hinblick auf die Errichtung eines Bio-Fachmarktes mit ca. 660 qm erfolgt auch wieder eine Belebung des Kitzinger Einzelhandels in der unmittelbaren Nähe der Innenstadt. Sehr positiv hervorzuheben ist, dass die erforderlichen Parkplätze sowohl für den Fachmarkt wie auch die darüber liegenden Wohnungen vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Die Stadtverwaltung wird das Vorhaben auf Grundlage der vorliegenden Planung positiv weiterbegleiten und hält das Vorhaben unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten für grundlegend genehmigungsfähig.

Dem Investor bzw. Bauherr ist die vorherige Nutzung des Standorts als Tankstelle und die damit potentiell vorhandene Belastung der Flächen mit Altlasten bekannt, entsprechende Bodenuntersuchungen haben bereits vor Abschluss der Kaufverhandlungen stattgefunden. Ebenso wurde der Investor seitens der Stadt Kitzingen bereits auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern hingewiesen, auch wenn dies wegen der früheren Bodeneingriffe (Erdtanks der Tankstelle) eher unwahrscheinlich ist. Eine baubegleitende Fachaufsicht wegen Kampfmitteln wird daher empfohlen.

Anlagen:

- 1) Lageplan Biofachmarkt
- 2) Beschreibung Vorhaben
- 3) Präsentation Bebauungskonzept