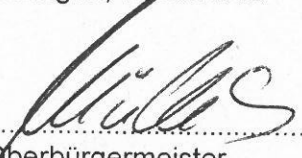




|                      |            |
|----------------------|------------|
| <b>AMT:</b>          | 6          |
| <b>Sachgebiet:</b>   | 61         |
| <b>Vorlagen.Nr.:</b> | 159/2012   |
| <b>Datum:</b>        | 05.06.2012 |

Sitzungsvorlage an den

|                                  |            |            |                  |
|----------------------------------|------------|------------|------------------|
| Verwaltungs- und<br>Bauausschuss | 12.06.2012 | öffentlich | zur Entscheidung |
|----------------------------------|------------|------------|------------------|

|                                                                                                                                    |                                                                                                      |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kitzingen, 05.06.2012<br><br>.....<br>Amtsleitung | Mitzeichnungen:<br> | Kitzingen, 05.06.2012<br><br>.....<br>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 Biotop (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.

## **3. 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.

## **4. 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.

## **5. 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

.....Ausz. an Amt.....  
.....Ausz. an Amt.....  
.....Ausz. an Amt.....

## Auszug

aus der

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des **Verwaltungs- und Bauausschuss**  
der Stadt Kitzingen

vom 12.06.2012

Sämtliche Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Von den 13 Mitgliedern waren zu Beginn der Sitzung mehr als die Hälfte anwesend und stimmberechtigt. Der Stadtrat war somit beschlussfähig.

### 3. BGV-Nr. 65/2012:

Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 mehrgeschossigen Wohnhäusern mit je 11 Wohneinheiten

- A. Bauamtsleiter Graumann geht auf den Sachverhalt ein und stellt fest, dass aufgrund fehlenden Bebauungsplans das Bauvorhaben nach § 34 Bau GB (Innenbereich) bewertet werde. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung stellt er fest, dass es sich dieses nicht in die Nachbarschaft einfüge. Er verweist auf Gespräche mit dem Antragsteller, dem man vorgeschlagen habe, eine feingliedriger Bebauung zu finden, was jedoch seitens des Bauherrn abgelehnt wurde.  
Darüber hinaus werde das Bauvorhaben seitens der Unteren Naturschutzbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes kritisch gesehen.  
Die Verwaltung schlägt vor, den Antrag auf Bauvoranfrage abzulehnen.

### B. Stellungnahmen der Stadtratsfraktionen- bzw. gruppen:

#### a) UsW-Stadtratsfraktion:

Stadtrat Schmidt äußert sich kritisch, dass ein Bauvorhaben im Innenbereich verhindert werden sollte. Hinsichtlich des Biotops ist er der Auffassung, dass man sicherlich Ausgleichsflächen finden könne. Hinsichtlich der Hochwasserproblematik und der fehlenden Befahrbarkeit stellt er dar, dass übergangsweise der Zugang vom oberen Bereich erfolgen könne. Er verweist auf die umliegenden Häuser und ist der Auffassung, dass eine Genehmigung erteilt werden könne.

#### b) CSU-Stadtratsfraktion:

Stadtrat Rank spricht sich im Grunde auch für den Bauantrag aus und erklärt, dass dadurch die Baulücke geschlossen werden könnte. Er stimmt der Verwaltung hinsichtlich der massiven Kubatur zu und stellt fest, dass es sich unter Berücksichtigung der Garage um 5 Geschosse handle. Seiner Auffassung nach sollte man nochmals mit dem Bauwerber sprechen um ggf. auf ein Geschoss verzichten zu können.

c) SPD-Stadtratsfraktion:

Stadträtin Glos kann sich ebenfalls für den Bau des Gebäudes aussprechen und verweist besonders auf die entstehenden Wohnungen am Main. Die Problematik hinsichtlich des Biotops könne mit entsprechenden Ausgleichsflächen, die vorab festgelegt werden sollten, geregelt werden.

d) FW-FBW-Stadtratsfraktion:

Stadträtin Wallrapp spricht sich ebenfalls für das Bauvorhaben aus und stellt fest, dass die Gebäude in diesem Bereich allesamt sehr hoch gebaut seien. Die Problematik hinsichtlich des Biotops könne geklärt werden.

e) KIK-Stadtratsfraktion:

Stadtrat Popp spricht sich ebenfalls für das Bauvorhaben aus.

f) ödp-Stadtratsgruppe:

Stadtrat Pauluhn könne sich eine Bebauung an der benannten Stellen vorstellen, jedoch nicht in der gegenwärtigen massiven Ausführung.

g) ProKT-Stadtratsgruppe:

Stadtrat Schardt verweist auf den Bedarf von Eigentumswohnungen und erklärt, dass er dem Bauvorhaben zustimmen könne. Die Bedenken der Behörden könne er nicht nachvollziehen.

**C. Im Folgenden diskutieren die Stadträte über den Beschlussentwurf, wobei mehrheitlich die Meinung vertreten wird, dass das Gebäude an der benannten Stellen errichtet werden könne.**

Auf die Frage, wie weit der Gebietsumgriff des Einfügens gefasst werde, erklärt Bauamtsleiter Graumann, dass dies nicht auf den Meter festgemacht werden könne und im Einzelfall unterschiedlich sein könne. Darüber hinaus ist der Gesamtzusammenhang zu sehen, weshalb er feststellt, dass sich das Gebäude nach dem Maß nicht in die Umgebung einfügt.

Bürgermeister Christof bittet um Beschlussfassung. Er erklärt, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens insbesondere die Belange hinsichtlich der Unteren Naturschutzbehörde (Biotop) sowie des Wasserwirtschaftsamtes (Hochwasser) geprüft werden.

**D. Mit 3 : 10 Stimmen**

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.

E. Stadtrat Weiglein ist der Auffassung, dass nun eine positive Beschlussfassung erfolgen müsse.

Bürgermeister Christof stellt fest, dass die Meinung des Gremiums befürwortend war um im Umkehrschluss dem Beschlussentwurf zugestimmt wurde.

Stadtrat Weiglein stellt den Antrag, nochmals positiv abzustimmen.

Bürgermeister Christof sagt dies zu und bittet um Abstimmung.

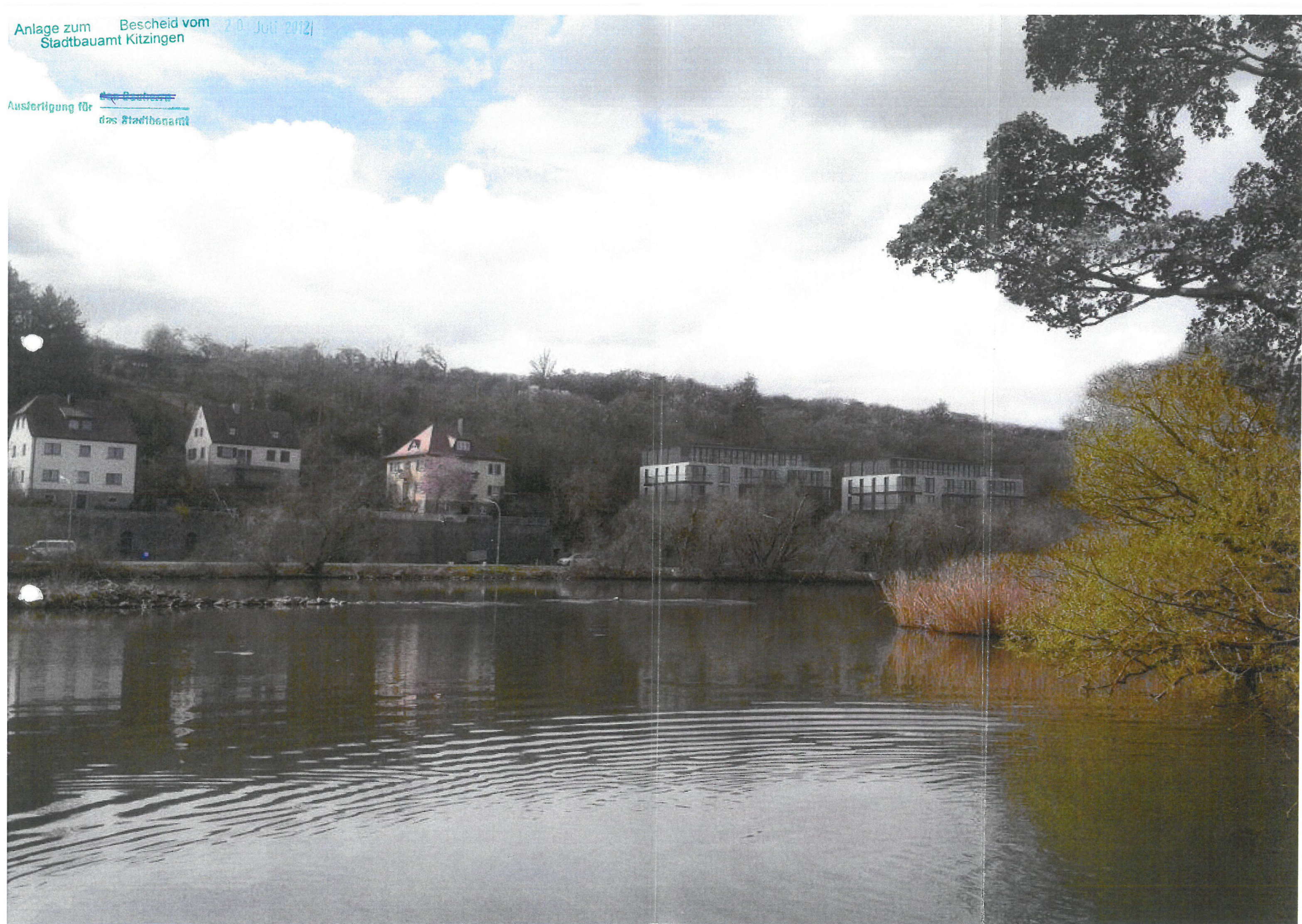
**F. Mit 10 : 3 Stimmen**

3. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.

4. Der Verwaltungs- und Bauausschuss stimmt der Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 mehrgeschossigen Wohnhäusern mit je 11 Wohneinheiten zu.

gez. Müller  
Für die Richtigkeit des Auszuges  
Kitzingen, 28.11.2019  
STADT KITZINGEN  
I.A.



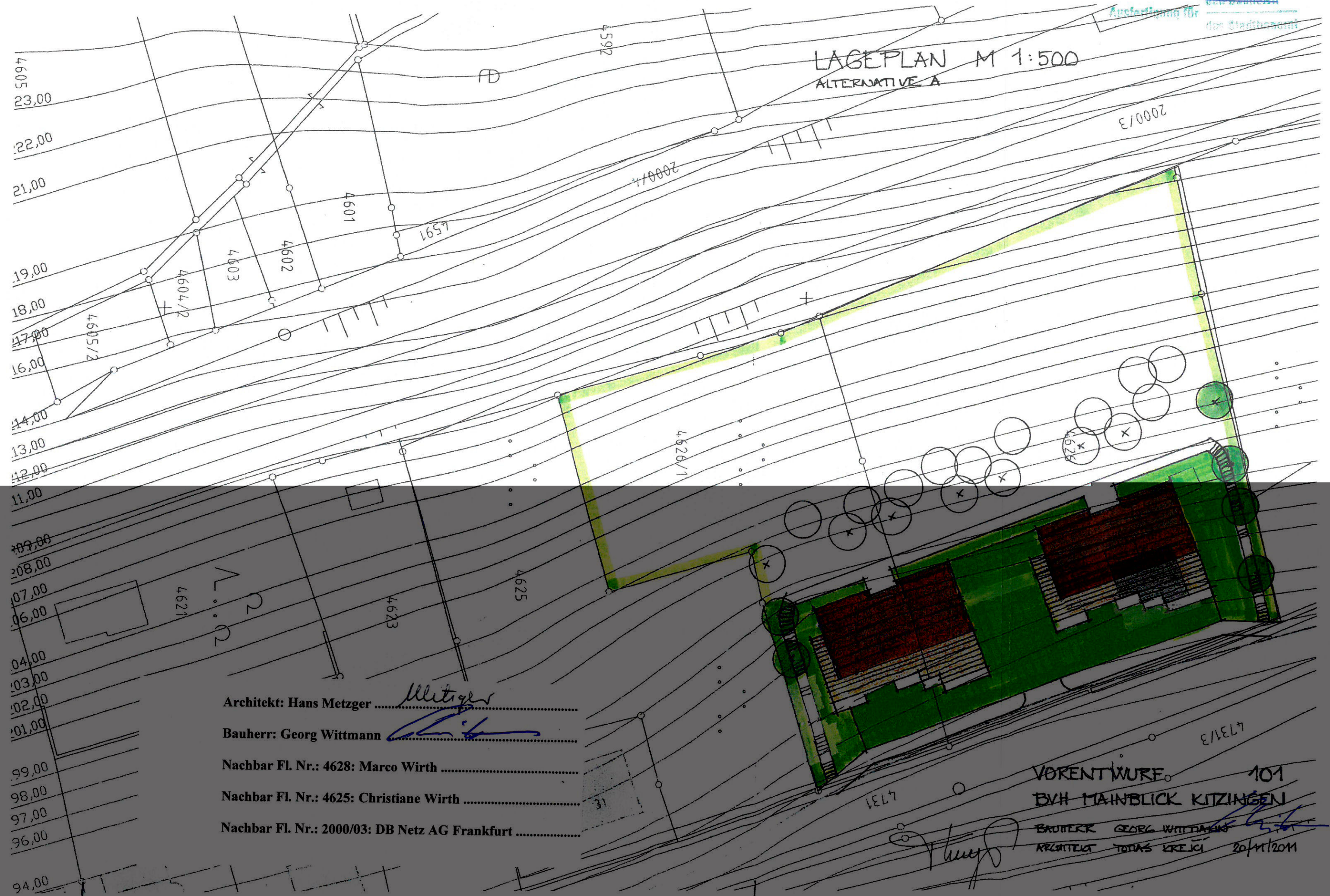


Anlage zum Bescheid vom 20. Juli 2012  
Stadtbaupamt Kitzingen

Ausfertigung für ~~den Bauherrn~~  
das Stadtbaupamt

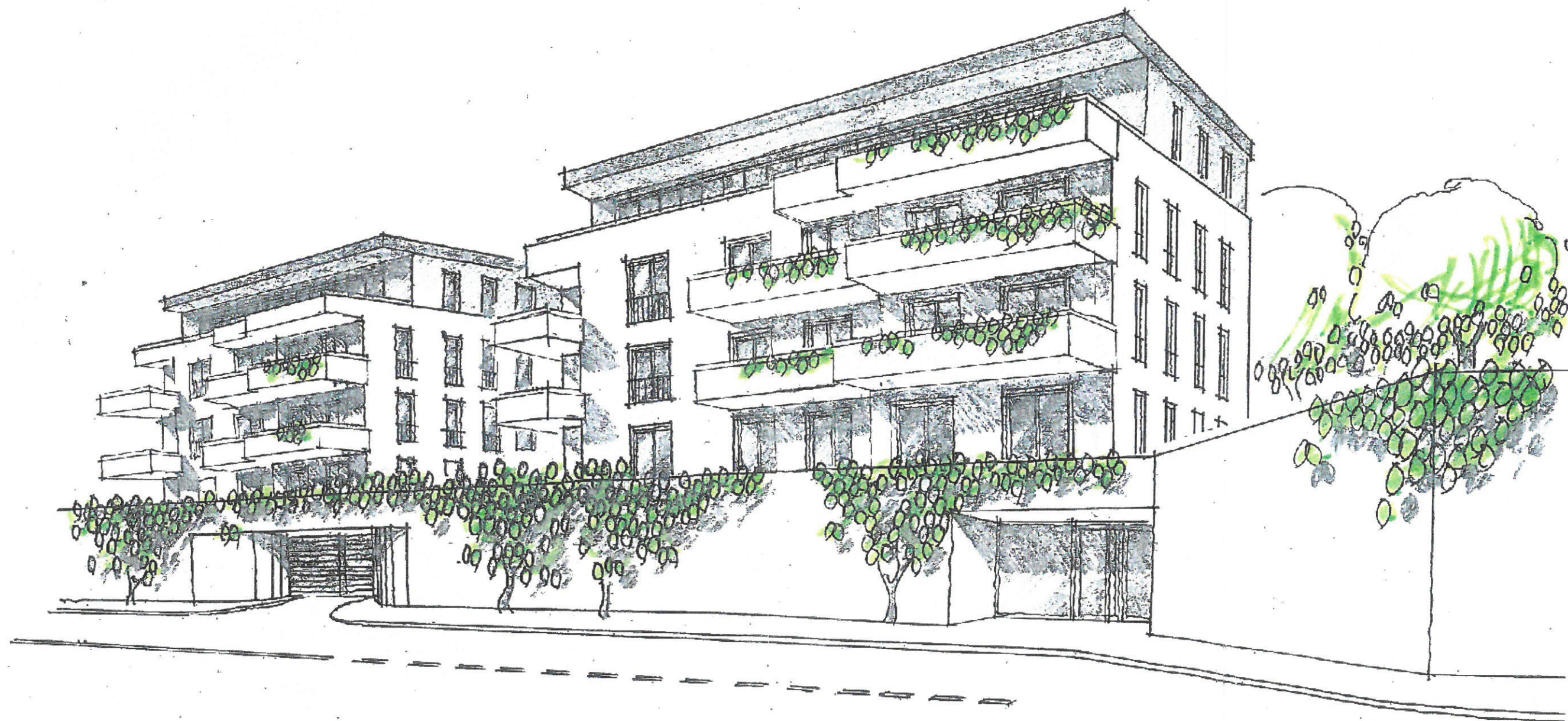
Ausfertigung für  
den Bauherrn  
des Stadtbauamt

LAGEPLAN M 1:500  
ALTERNATIVE A



Architekt: Hans Metzger ..... *Metzger*  
Bauherr: Georg Wittmann ..... *Wittmann*  
Nachbar Fl. Nr.: 4628: Marco Wirth .....  
Nachbar Fl. Nr.: 4625: Christiane Wirth .....  
Nachbar Fl. Nr.: 2000/03: DB Netz AG Frankfurt .....

VORENTWURF 101  
BVH MAINBLICK KITZINGEN  
BAUHERR GEORG WITTMANN  
ARCHITEKT TILIAS KREICI 20/11/2011



Architekt: Hans Metzger ..... *H Metzger*

Bauherr: Georg Wittmann ..... *G Wittmann*

Nachbar Fl. Nr.: 4628: Marco Wirth .....

Nachbar Fl. Nr.: 4625: Christiane Wirth .....

Nachbar Fl. Nr.: 2000/03: DB Netz AG Frankfurt .....

VORENTWURF - PERSPEKTIVE

107

BVH - MAINBLICK KITZINGEN

BAUHERR - G. WITTMANN, ARCHITEKT TITUS KREJCI 20/11/2011

*G Wittmann*