



AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2013/300
Datum:	25.09.2013

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	01.10.2013	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 25.09.2013 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 25.09.2013 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Torsten Fischer	Zimmer:	12
E-Mail:	torsten.fischer@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6101
Maßnahme:	Beginn:	Ende:	

Bau einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen im Alter in der Lindenstr. 15, 17 mit Würzburger Straße 25 ("Goldener Löwe")

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss stimmt dem Bau einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen in der Lindenstraße 15, 17 mit Würzburger Straße 25 (ehemals „Goldener Löwe“) in der vorgelegten Fassung (siehe Anlage) unter Berücksichtigung der unter Punkt 5 formulierten Empfehlungen und Vorgaben zu.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

In der Stadtratssitzung am 27.09.2012 hat der Stadtrat dem Vorhaben auf Grundlage des damaligen Planungsstandes zugestimmt. Es wurde beschlossen, dass das Vorhaben im Rahmen der Genehmigung nochmals vorgestellt werden soll.

Das Bauamt hat auf Grundlage des Planungskonzeptes zwischenzeitlich verschiedene Abstimmungsgespräche mit dem Bauherrn und dessen beauftragtem Planer geführt.

Mit der anliegenden Planung hat der Bauherr am 17.09.2013 einen Bauantrag für den Neubau einer betreuten Wohnanlage mit 25 Wohnungen, Gaststätte, Büro „Zum Goldenen Löwen“ gestellt.

Der Vorhabenträger bittet um eine zügige Behandlung. Deshalb erfolgt die Vorstellung des Bauvorhabens im Verwaltungs- und Bauausschuss.

2. Denkmalschutz

Das Gebäude des ehemaligen Gasthauses „Goldener Löwe“ wurde Anfang 2009 in die Denkmalliste aufgenommen. Zudem wurde die Stadtmauer in die Denkmalliste aufgenommen. Die weitere Bebauung der Lindenstraße 13, 15 und 17 ist nicht als Denkmal eingetragen (s. hierzu auch Beschluss vom 27.09.2012 s. Anlage).

Im Rahmen des Erstentwurfes wurde das LfD in die Planung eingebunden. Darin wird aus denkmalfachlicher Sicht erläutert, dass ein Abbruch aufgrund der festgestellten schweren statischen Schäden nachvollziehbar ist. Weiterhin heißt es, dass die Ausstattung der Gaststube mit ggf. noch weiteren Teilen zu bergen und wieder einzubauen ist. Zum Umgang mit der historischen Stadtmauer teilt das LfD mit, dass im weiteren Verfahren zu prüfen ist, inwieweit diese erhalten und in die Planung integriert werden kann.

Zudem wurde zum Grundsatzbeschluss der damalige Stadtheimatspfleger mit dem Vorhaben befasst. Herr Bilz hat die Entwicklung begrüßt.

Auf Basis der jetzt eingereichten Genehmigungsplanung wurde eine kurzfristige Abstimmung mit dem LfD geführt. Wesentliche Punkte sind hierbei, die Optimierung der Durchbrüche in der Stadtmauer zugunsten eines ggf. etwas umfänglicheren Erhalts der Stadtmauer und die Prüfung des Erhalts von Teilen der Außenmauern im Bereich des Erdgeschosses des ehem. Goldenen Löwen sowie die modellhafte Darstellung des Entwurfes zur Beurteilung der städtebaulichen Integration. Eine offizielle Stellungnahme wird noch nachgereicht.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die zu überplanenden Flächen sind planungsrechtlich grundsätzlich dem Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Fläche ist über die Lindenstraße erschlossen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können über eine entsprechende Planung gewährleistet werden. Das Ortsbild wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan stellt für diese Flächen ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO dar. Im Mischgebiet sind u. a. folgende Nutzungen möglich; Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke umsetzbar.

Die geplante Nutzung ist damit im Mischgebiet grundsätzlich zulässig.

4. Vorhaben

Geplant ist der Bau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen. Insgesamt sollen 25 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden. Die Architektur des Vorhabens orientiert sich hinsichtlich der Fassadengestaltung prinzipiell am historischen Vorbild. Die Kubatur wurde entsprechend der wirtschaftlichen Anforderungen des Investors und Bauherrn angepasst. Die vorhandene Stadtmauer wurde soweit mit dem Entwurf vereinbar, erhalten und in die Planung integriert. Ansonsten geht der Bauherr von einem kompletten Rückbau der vorhandenen Baustruktur aus.

Das Vorhaben gliedert sich in drei Bereiche:

- **Bereich des ehemaligen Gasthauses „Goldener Löwe“**
Der Bereich des ehemaligen Gasthauses soll nach historischem Vorbild wieder aufgebaut werden (zwei Geschosse plus Dach). Ein Erhalt ist auch aus Gründen der geringen Raumhöhen < 2,00 m aus Sicht des Investors nicht mit der geplanten Nutzung einer Gaststätte vereinbar. Das Gebäude soll im EG eine Gaststättennutzung und in den darüberliegenden Geschossen Wohneinheiten beinhalten.
- **Mittlerer Bereich der Wohnanlage**
Um die seitens des Investors geforderten Wohneinheiten unterzubringen wurde der Mittelteil der Anlage um ein Geschoss erhöht (Drei Geschosse plus Dach). Aufgrund des Geländeversprungs wurden im Erdgeschoss nur zur Lindenstraße Wohneinheiten untergebracht. In Richtung Hindenburgring West befinden sich hier Kellerabteile. Darüber befinden sich drei weitere Geschosse mit Wohneinheiten. Die Tiefe des Gebäudes orientiert sich am bestehenden Gebäude des ehemaligen „Goldenen Löwen“ mit dessen vorhandenem Anbau.
- **Bereich am Stadtturm**
Der dritte Abschnitt beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen und bildet den Übergang zum vorhandenen Stadtturm. Das Gebäude wurde hier in der Höhe um ein Geschoss reduziert um höhenmäßig den historischen Stadtturm zu berücksichtigen (2 Geschosse plus Dach). Der First bleibt, lt. Planung, unter der Traufhöhe des Stadtturmes. Auch die Gebäudetiefe wird entsprechend reduziert um den Stadtturm architektonisch nicht zu beeinträchtigen.

5. Empfehlungen und Vorgaben

Seitens des Bauamtes wird vorgeschlagen dem Bauherrn folgende Hinweise und Vorgaben als Grundlage der weiteren Planung zu übermitteln:

- Die vorhandene Stadtmauer ist gem. der vorliegenden Planung soweit als möglich in die Planung zu integrieren und zu erhalten
- Die vorhandene Grünfläche am Hindenburgring West ist weitestgehend zu erhalten.
- Bei den Dachflächen sind Ortgang und Traufe entsprechend dem historischen Bestand auszubilden.
- Es wird empfohlen nur eine Gaubenart in den Entwurf zu integrieren.
- Es wird empfohlen die Fenster mit Fensterläden zu versehen.
- Es wird empfohlen, die innere Organisation der Raumzuschnitte vom Planer hinsichtlich der Funktionalität überprüfen und ggf. überarbeiten zu lassen.

- Die Gaststätteneinrichtung des ehemaligen „Goldenen Löwen“ ist zu erhalten und in die Planung zu integrieren.
- Es ist Optimierung der eingeplanten Stadtmauerdurchbrüche zugunsten eines umfänglicheren Erhalts der Stadtmauer zu prüfen.
- Es ist zu prüfen und darzustellen inwieweit die Außenwände im Bereich des EG des ehemaligen „Goldenen Löwen“ erhalten werden können.
- Der Entwurf ist modellhaft darzustellen um die städtebauliche Integration an dieser Stelle beurteilen zu können.

6. Weiteres Vorgehen

Die unter Punkt 5 aufgezählten Empfehlungen und Vorgaben werden dem Planer nochmals schriftlich übermittelt. Der Planer wird gebeten die formulierten Anpassungen vorzunehmen. Auf dieser Basis wird das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt und das Vorhaben letztendlich nach Vorlage aller erforderlichen Nachweise und erfolgreicher Anhörung der Fachbehörden genehmigt.

Anlagen:

- Anlage 1 - Lageplan alt-neu
- Anlage 2 - EG m. Umgriff
- Anlage 3 - Schnitte
- Anlage 4 - KG
- Anlage 5 - EG
- Anlage 6 - OG 1
- Anlage 7 - OG 2-DG
- Anlage 8 - DG
- Anlage 9 - Ansichten w-o
- Anlage 9.1 - Ansichten n-s