

Stadt Kitzingen



|                      |            |
|----------------------|------------|
| <b>AMT:</b>          |            |
| <b>Sachgebiet:</b>   | 6          |
| <b>Vorlagen.Nr.:</b> | 2013/300   |
| <b>Datum:</b>        | 25.09.2013 |

Sitzungsvorlage an den

|                                  |            |            |                  |
|----------------------------------|------------|------------|------------------|
| Verwaltungs- und<br>Bauausschuss | 01.10.2013 | öffentlich | zur Entscheidung |
|----------------------------------|------------|------------|------------------|

|                                                   |                 |                                                         |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------|
| Kitzingen, 25.09.2013<br><br>.....<br>Amtsleitung | Mitzeichnungen: | Kitzingen, 25.09.2013<br><br>.....<br>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 Stadtheimatpfleger 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 Hindenburggring West befinden sich hier Kellerabteile. Darüber befinden sich drei weitere Geschosse mit Wohneinheiten. Die Tiefe des Gebäude 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 Hindenburggring 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

**Auszug**  
**aus der Niederschrift**  
**über die Sitzung des Verwaltungs- und Bauausschusses am 01.10.2013**

Anlage 3

**Tagesordnungspunkt: 3.2      - öffentlich -**

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungs- und Bauausschusses waren ordnungsgemäß geladen. Von den 13 Mitgliedern sind zu Beginn der Sitzung mehr als die Hälfte anwesend. Der Verwaltungs- und Bauausschuss ist somit beschlussfähig.

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

*Stadtrat Weiglein ist auf Grund persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen und begibt sich unaufgefordert in den Zuhörerbereich.*

Bauamtsleiter Graumann erinnert an die Vorstellung des Bauvorhabens im September 2012, informiert über den Erwerb des erforderlichen Grundes durch den Eigentümer, dass die Planungen mit der Stadt Kitzingen fortgesetzt abgestimmt wurden und erklärt die Fassadenabwicklung sowie das Konzept erneut an Hand von Plänen.

Das gesamte Areal sei planungsrechtlich nach § 34 BauGB einzuordnen, so seien zwei wesentliche Aspekte des Denkmalschutzes zu nennen.

Zum einen könne in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt ein Abriss des Gebäudes erfolgen. Laut Aussagen des Investors solle an dieser Stelle eine nahezu originalgetreue Neuerrichtung erfolgen. Auch eine Nutzung für die Gaststätte bzw. Speiseeinrichtung für die Wohnanlage werde er erhalten.

Zum anderen sei ein Teil der Stadtmauer zu integrieren, was durch den Investor zu einem großen Teil eingearbeitet wurde.

Abschließend erläutert Bauamtsleiter Graumann, dass der Bauantrag vorliege und die Verwaltung eine Bescheidung anstrebe, daher bittet er um Zustimmung zum Beschlussentwurf.

Bauamtsleiter Graumann geht auf einige Verständnisfragen aus dem Gremium ein.

Insbesondere bestätigt er, dass laut Stellplatzsatzung kein Zwang zur Schaffung weiterer Parkflächen bestehe. Weiter informiert er, dass der Bauwerber das Inventar im Inneren des „Goldenen Löwen“ erhalten möchte.

Da der Entwurf hinsichtlich der Gauben noch überarbeitet werden muss, werde Bauamtsleiter Graumann der Bitte nachkommen, den Investor auf die bestehende Gestaltungssatzung hinzuweisen.

Stadtrat Schmidt regt an, die Formulierung unter Punkt 2 des Beschlussentwurfes insoweit zu ändern, dass der Beschluss auf die Vorgaben beschränkt wird und unter Punkt 3 die Verwaltung beauftragt wird, bezüglich der Empfehlungen Gespräche mit dem Bauwerber zu führen.

Bauamtsleiter Graumann sagt die Änderung des Beschlusses zu.

Stadtrat Schmidt erfragt, ob wegen der Höhe der mittleren Wohnanlage durch Nachbarbeteiligung das Einverständnis eingeholt wurde und, ob dies die Abstandflächen beeinflusst.

Bauamtsleiter Graumann werde dies erfragen bzw. prüfen.

Stadtrat Heisel bittet um Fragestellung durch Stadträtin Kahnt und ihr somit eine Wortmeldung zuzusprechen. Hiermit besteht Einverständnis.

Stadträtin Kahnt hält die Wertigkeit der Bauweise für die Häuser für sehr wichtig und möchte wissen, was vorgesehen ist. Bauamtsleiter Graumann erklärt, es sei Putzfassade mit entsprechender Farbgestaltung geplant, welche Substanz darunter ist, könne er nicht sagen.

Stadtrat Heisel hält die Beibehaltung des Altstadtcharakters für enorm wichtig, insbesondere durch die Farbgestaltung. Bauamtsleiter Graumann stellt klar, dass die Stadt Kitzingen von vorn herein den Willen dargelegt habe, dass die einzelnen Gebäude getrennt noch erkennbar sind. Dies geschehe durch die bauliche Höhenstaffelung. Die Farbgestaltung liege abschließend noch nicht vor, aber auch hier hofft die Verwaltung auf keine futuristische Planung.

Stadträtin Wallrapp erfragt die Parksituation, da sie der Ansicht ist, dass die Schaffung von Parkplätzen für eine derart große Wohnanlage notwendig sei. In diesem Zusammenhang erfragt sie, ob der Investor den Erwerb der derzeit städtischen Parkfläche (Flurnummer 388) anstrebe.

Weiter möchte sie den vorgesehenen Zeitrahmen in Erfahrung bringen.

Bauamtsleiter Graumann informiert, dass ein Kauf der Fläche angefragt wurde, die Stadt dies aber nicht wollte, da in dem Bereich auch öffentliches Parken möglich sein sollte. Als Kompromiss wurde ihm vorgeschlagen, auf dem Areal Flächen für Kurzzeitparken zu realisieren. Eine Prüfung der Sachlage erfolge aber derzeit. Bezüglich des Zeitplans könne er keine Auskunft geben, dies werde er eruieren.

**beschlossen       dafür 11    dagegen 0**

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 unter Berücksichtigung der unter Punkt 5 (des Sachvortrages) formulierten Vorgaben zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die unter Punkt 5 aufgeführten Empfehlungen, mit dem Bauwerber zu besprechen.

gez. May  
Für die Richtigkeit des Auszuges  
Kitzingen, 23.01.2014  
STADT KITZINGEN



i. A.