



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2016/071
Datum:	30.03.2016

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	07.04.2016	öffentlich	zur Entscheidung
----------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 30.03.2016 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 30.03.2016 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bauvorhaben Galgenmühle, hier: Nutzungsänderung zur Wohnanlage

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Dem Bauvorhaben Galgenmühle wird auf Grundlage der vorliegenden Planung (Anlage 1) und des vorliegenden Schallimmissionsgutachtens (Anlage 2) zugestimmt.

Sachvortrag:

1 Ausgangssituation

Die Galgenmühle befindet sich im Kitzinger Stadtteil Siedlung und wird auf das Jahr 1390 zurückdatiert. Der Name leitet sich von der ehemals vor Ort befindlichen Richtstätte der Stadt Kitzingen ab, die in etwa 300 m Entfernung am Ortseingang lag. Damit ist der Standort der älteste, nachweisbare Siedlungsbereich des Stadtteils.

Von etwa 1400 bis 1999 wurde die Galgenmühle als Getreidemühle genutzt, bis schließlich aufgrund des hohen Konkurrenzdrucks der Betrieb eingestellt wurde. Seither ist das Gelände im Wesentlichen ungenutzt. Bei einem Großbrand im Jahr 1888 wurde die Mühle mit dem eingebauten Wohnbereich bis auf die Grundmauern zerstört.

In den Jahren 2012/2013 wurde auf Anfrage eines Privatinvestors ein Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan Nr. 105 Mühlenpark“ eingeleitet. Dieser schloss neben dem südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“ auch das ehemalige Sägewerk (heutiges Sela-Haus) sowie das Gelände der Galgenmühle mit ein. Das Verfahren konnte nicht beendet werden, da ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Kosten für die notwendige Infrastruktur nicht abgeschlossen werden konnte. Der Bebauungsplan wurde damit nicht rechtskräftig.

2 Lage im Stadtgebiet und Bedeutung

Die Galgenmühle liegt im südlichen Bereich des Kitzinger Stadtteils Siedlung. Nördlich der Mühle befindet sich das heutige Sela-Haus (Seniorenwohnheim für selbstbestimmtes Wohnen). Südlich grenzt das Sickergrund Sportzentrum an.

Aufgrund seiner Geschichte hat die Galgenmühle für die Siedlung und die Stadt Kitzingen eine enorme kulturelle Bedeutung. Eine Nutzung, die den historischen Charakter der Mühle unterstreicht und den weiteren Verfall verhindert, wird an dieser Stelle grundsätzlich begrüßt.

3 Beschreibung der Planung

Im Rahmen eines Bauvorbescheids hat die Haag Wohnbau GmbH die Nutzungsänderung zu einer Wohnanlage aus planungsrechtlicher Sicht abgefragt sowie den Bedenken bzgl. einer möglichen Nutzungseinschränkung der Sportanlagen am Sickergrund in Form eines Schallimmissionsgutachtens Rechnung getragen.

Der Antragsteller plant die Sanierung des gesamten Geländes der Galgenmühle zu einer modernen und barrierefreien Wohnanlage. Dabei soll Bezug auf die historischen Elemente der Galgenmühle genommen werden:

- Erhalt des Hofcharakters und des historischen Grundrisses
- Aufgreifen historischer Gestaltungselemente
- Verwendung auch natürlicher Materialien (Naturstein)
- Ergänzung der Anlage durch einen Neubau an der Nordseite welcher die bestehende Hofsituation komplettiert und schließt

Das Mühlengebäude soll das Kernelement der Anlage darstellen, dem sich die weiteren Gebäude unterordnen.

In Anhang 1 wird das geplante Bauvorhaben in seinen Grundzügen skizziert und denkbare Planungsalternativen aufgezeigt.

4 Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Bereich der Galgenmühle existiert, wie unter Punkt 1 genannt, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufgrund der doch deutlichen Entfernung zur nächstgelegenen Bebauung und der daraus resultierenden, prägenden Wirkung auf den Bereich der Galgenmühle, kann das Vorhaben nicht mehr dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet

werden. Die Zulässigkeit richtet sich daher nach § 35 BauGB.

Da das Vorhaben kein sogenanntes privilegiertes Vorhaben ist, bemisst sich die Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB für sonstige Vorhaben im Außenbereich. Diese sind dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Bei der Bewertung der öffentlichen Belange, wie z.B. den Aussagen des Flächennutzungsplans sowie Darstellungen des Landschaftsplans, konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Galgenmühle als Mischgebiet dargestellt (s. Anlage 3). Auf Basis eines Schallimmissionsgutachtens, das im Auftrag des Antragstellers erstellt wurde, wurde die Situation bewertet. In der Zusammenfassung stellt der Gutachter fest,

„Die Nutzung der Sportanlagen Sickergrund ist für seltene (= weniger als 18 mal /Jahr) Großveranstaltungen im Freien“ und „Konzerte nachts“ bei einer allgemeinen Wohnnutzung der Goller-Mühle auch zukünftig möglich. Eine darüberhinausgehende Nutzung des Areals für Großveranstaltungen bzw. Konzerte nachts ist bereits heute aufgrund der vorhandenen schutzwürdigen Wohnbaustrukturen nicht möglich. Die geplante erweiterte Wohnnutzung der Goller-Mühle verursacht damit keine weiteren Beschränkungen für die Sportanlagen am Sickergrund.“

Da nach aktuellem Kenntnisstand keine Belange beeinträchtigt werden, ist das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB vorbehaltlich der Prüfung der detaillierten Unterlagen des einzureichenden Bauantrags planungsrechtlich grundsätzlich zulässig.

5 Auswirkungen auf die Sickergrundhalle

Im Rahmen des oben erwähnten Schallimmissionsgutachtens konnte festgestellt werden, dass die Auswirkungen der Planungen an der Galgenmühle keine Einschränkungen für das Sportzentrum Sickergrund mit sich bringen.

Das Sportzentrum befindet sich bereits heute in einer integrierten Lage, die für eine Erweiterung deutliche Einschränkungen mit sich bringt (siehe Anlage 2: Schallimmissionsgutachten).

6 Fazit und Empfehlung der Stadtverwaltung

Die Stadtverwaltung Kitzingen begrüßt unter Berücksichtigung des Schallimmissionsgutachtens die Umnutzung der Galgenmühle. Das Vorhaben ist gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nach derzeitigem Stand der Planung zulässig. Die Stadtverwaltung hebt insbesondere positiv hervor, dass der Antragsteller in seinen Planungen deutlichen Bezug zu der historischen Substanz der Galgenmühle herstellt und damit einen Teil der Geschichte des Standorts erhält.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, dem in Nr. 3 vorgestellten Bauvorhaben vorbehaltlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen Prüfung des einzureichenden Bauantrags zuzustimmen.

Anlagen:

Anlage 1 - Planungsunterlagen

Anlage 2 - Schallimmissionsgutachten

Anlage 3 - Flächennutzungsplandarstellung