



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2015/274
<b>Datum:</b>	14.01.2016

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	21.01.2016	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 14.01.2016  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.01.2016  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 1.3
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000
Maßnahme:		

Bauvorhaben ehemaliges Fetzer-Gelände, Glauberstraße

**Beschlussentwurf:**

1. Der Verwaltungs- und Bauausschuss nimmt vom Sachvortrag Kenntnis.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss stimmt der Planung für den westlichen Bereich dem Grunde nach zu (gemäß Anlage 4). Vorausgesetzt, dass alle bauordnungs- bzw. planungsrechtlichen Belange in Abstimmung mit der Stadtverwaltung gelöst werden können. Es wird nachdrücklich auf die Ausführungen der Stadtverwaltung unter Punkt 4.1 sowie der Empfehlung unter Punkt 6 hingewiesen.
3. Der Verwaltungs- und Bauausschuss stimmt der Planung für den östlichen Bereich dem Grunde nach zu. Vorausgesetzt, dass alle bauordnungs- bzw. planungsrechtlichen Belange in Abstimmung mit der Stadtverwaltung gelöst werden können. Es wird nachdrücklich auf die Ausführungen der Stadtverwaltung unter Punkt 4.2, 5, 6 hingewiesen.

## **Sachvortrag:**

### **1 Ausgangslage**

Durch einen Brand im Jahr 2007 auf dem ehemaligen Fetzer-Gelände (Adalbert-Stifter-Straße 7) wurde das Gebäude an der Glauberstraße zerstört, zwei Verwaltungsgebäude an der Adalbert-Stifter-Straße sind noch im Bestand erhalten (siehe Anlage 1). Seit dem Brand ist das Gelände ungenutzt.

Für die Nachnutzung wurde 2014 ein Konzept bei der Stadt eingereicht, das eine Umnutzung der bestehenden Gebäude sowie den Neubau von zwei Solitärbauten als Wohnnutzung vorsah (siehe Anlage 2). Eine erste Diskussion der Entwürfe wurde am 23.09.2014 im Stadtentwicklungsbeirat geführt. Die Stadt Kitzingen stand dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber, hat jedoch empfohlen, die Geschossigkeit im östlichen Bereich (Neubauten) zu reduzieren.

Im Oktober hat die Fa. Schuhmacher eine komplett überarbeitete Planung eingereicht, die nicht auf die Empfehlungen des Stadtentwicklungsbeirates (Umgang mit dem Gebäudebestand entlang der Adalbert-Stifter-Straße, Reduzierung der Geschossigkeit der beiden neuen Einzelbaukörper) eingeht, sondern im Gegenteil die städtebauliche Situation wesentlich verschlechtert. Der Gebäudebestand entlang der Adalbert-Stifter-Straße wurde komplett überformt, sodass es sich hierbei nicht mehr um eine Sanierung des Gebäudebestandes sondern um einen massiven Umbau handelt. Die beiden Einzelbaukörper wurden zu einer Gebäudezeile zusammengefasst und unmittelbar an der Glauberstraße platziert. Die Geschossigkeit wurde trotz des wesentlich einfacheren städtebaulichen Konzeptes nicht reduziert. Trotz dieser eklatanten Widersprüche wurde diese Planung am 12.11.2015 im Stadtrat diskutiert. Eine Beschlussfassung wurde auf den Verwaltungs- und Bauausschuss übertragen. Die Stadtverwaltung wurde gebeten das Vorhaben planungs- bzw. bauordnungsrechtlich – soweit dies möglich ist – zu überprüfen.

### **2 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Kitzingen im Übergang von der bebauten Innenstadt zum Gewerbegebiet August-Gauer-Straße. Das Grundstück wird von der Adalbert-Stifter-Straße sowie der Glauberstraße erschlossen. Durch die aufgelockerte Bebauung der benachbarten Grundstücke mit großzügigen Freiflächen im Außenbereich zur Glauberstraße hin sowie der attraktiven Lage am Main ist hier von einer besonders exponierten städtebaulichen Lage zu sprechen. Sie stellt eine Eingangssituation von der Südtangente zur Innenstadt dar und ist daher mit besonderer Rücksicht auf die äußeren Umstände zu überplanen.

Der Standort liegt verkehrsgünstig an der Glauberstraße, die direkt an die Südtangente angeschlossen ist. Die Innenstadt und Nahversorgungs-/Infrastruktureinrichtungen sind in wenigen Minuten zu erreichen.

In ca. 300 m Entfernung verläuft die höhergelegene Bahntrasse Würzburg – Fürth, deren Lärmemissionen deutlich wahrnehmbar sind und bei einer Neuplanung Berücksichtigung finden müssen.

Der östliche Teil des Grundstücks (Glauberstraße) befindet sich darüber hinaus im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich des Mains.

### **3 Planungsinhalt**

Das Vorhaben der Fa. Schuhmacher gliedert sich, wie bereits in den Planungen von 2014, in

zwei Teilbereiche (siehe Anlage 3). Für beide Bereiche wurde jeweils ein eigenständiger Bauantrag gestellt (Eingang 17.12.2015).

Der westliche Bereich – an der Adalbert-Stifter-Straße – sieht eine neue Wohnbebauung vor. Nur einige Gebäudebestandteile der bestehenden Gebäude sollen laut Planung erhalten bleiben. Die Gebäudekubatur wird aber komplett überformt und verändert, sodass es sich hierbei um ein Neubauvorhaben handelt (Bauantrag 1).

Für den östlichen Bereich – entlang der Glauberstraße – hat der Investor statt der ursprünglich vorgesehenen zwei Baukörper eine massive Zeilenbebauung geplant (Bauantrag 2). Der Neubau soll dabei über vier Geschosse plus Staffelgeschoss und hangseitigem Talgeschoss verfügen (Gesamthöhe ca. 19 m).

Die Planung wurde am 12.11.2015 in der Stadtratssitzung durch den Vorhabenträger ausführlich vorgestellt.

#### **4 Planungsrechtliche und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens**

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Situation für das ehemalige Fetzer-Gelände erfolgt im Sinne des § 34 BauGB, da kein Bebauungsplan für den Bereich vorliegt und es sich nicht um ein Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB handelt. Maßgeblich für die Beurteilung ist, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren und das Ortsbild darf nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

##### **4.1 Bebauung im westlichen Bereich entlang der Adalbert-Stifter-Str. (Anlage 3)**

Die nähere Umgebung des westlichen Bereichs ist geprägt von Ein- bis Zweifamilienhäusern mit einer Geschossigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen mit Satteldach (siehe Anlage 4). Die Aufstockung der beiden vorhandenen Gebäude auf drei Geschosse (Haus 1) bzw. zwei Geschossen plus Walmdach (Haus 2) würde dieses Maß überschreiten (siehe Anlage 5). Nach Auffassung der Stadt Kitzingen kann das Vorhaben in diesem Bereich über eine Ausnahme zugelassen werden. Dies liegt darin begründet, dass eine Aufstockung auf drei Geschosse mit Ausgestaltung eines Flach- oder Pultdachs von bis zu 10° die bestehenden Gebäudehöhen in der Umgebung nur unwesentlich überschreitet.

Demnach würde das Vorhaben im westlichen Bereich keine negative Auswirkungen und keine negative Vorbildwirkung auf die Umgebung entfalten und könnte zugelassen werden.

Teil der planungsrechtlichen Beurteilung ist die Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In diesem Fall ist zur Beurteilung ein entsprechender Lärmschutznachweis zu erbringen der die Konfliktsituation zu folgenden Lärmquellen bewertet und die Zulässigkeit des Bauvorhabens ggf. unter Darstellung von notwendigen aktiven bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen bestätigt. Dieses Gutachten liegt dem vorliegenden Bauantrag noch nicht bei.

1. Bahnlärm: In etwa 300 Metern Entfernung zum ehemaligen Fetzer-Gelände befindet sich die Eisenbahnlinie Würzburg-Nürnberg, die von Güter- und Personenverkehr stark befahren wird. Insbesondere nach Wegfall des Lärmbonus für die Schiene (5 dB) vom 01. Januar 2015 ist hier zu prüfen, ob die Richtwerte für eine Wohnnutzung

eingehalten werden und im Bedarfsfall passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

2. Technischer Anlagenlärm: In direkter Nachbarschaft zu dem ehemaligen Fetzer-Gelände (Adalbert-Stifter-Straße 9/11, Glauberstraße 56) befindet sich ein Bauunternehmen mit Lagerhallen, das nach seiner Nutzungsart nur in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig wäre. Die Beurteilungspegel nach der TA Lärm liegen hier bei 65 dB tagsüber und 50 dB nachts. Hier müssen Lösungen erarbeitet werden, welche ein konfliktfreies Nebeneinander der beiden Nutzungen ermöglichen (z.B. Einschränkungen der Emissionswerte für den Gewerbebetrieb, bauliche Maßnahmen zum Schallschutz).
3. Die nach Planung notwendigen 15 Parkplätze werden alle unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zur nachbarlichen Villenbebauung errichtet. Hier ist ein lärmschutztechnischer Nachweis zu führen, dass die hochwertige Nachbarbebauung nicht negativ beeinträchtigt ist und die entsprechenden Richtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Zum Schutz von gesunden Wohnverhältnissen wäre eine Gesamtüberplanung des ehemaligen Fetzer-Geländes einschließlich der benachbarten Grundstücke anzuraten, um hier auf die Anforderungen zum passiven Lärmschutz eingehen zu können. Bemühungen der Stadt Kitzingen dies in die Wege zu leiten, wurden leider von Seiten des Vorhabenträgers nicht aufgegriffen.

Im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Belange ist zu berücksichtigen, dass die Nachbarbeteiligung noch nicht stattgefunden hat. Der Bauherr wünscht eine Beteiligung durch die Bauaufsichtsbehörde. Dies ist von wesentlicher Bedeutung, da Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken ausgewiesen werden. Weitere noch wesentliche bauordnungsrechtliche Belange sind der noch notwendige Grunderwerb sowie der schlüssige Nachweis der Barrierefreiheit.

Bei den genannten Punkten handelt es sich lediglich um einen Auszug aus der bauordnungsrechtlichen Überprüfung. Die Aufzählung ist längst nicht abschließend. Aus den genannten Gründen kann noch keine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit abgegeben werden.

Die aufgezeigte Planung geht, entgegen der ursprünglichen geplanten Sanierung der bestehenden Gebäude, von einem massiven Umbau aus. Das bedeutet, es bleiben nur einige Wandteile erhalten. In den ersten Gesprächen wurde seitens der Vorhabenträger immer wieder bestätigt, dass mit der vorhandenen Bausubstanz im Sinne einer Sanierung umgegangen werden soll. Die Stadtverwaltung hat das Ansinnen der Investoren, Sanierung des Gebäudebestandes, grundsätzlich begrüßt. Sollte die Sanierung und ggf. geringfügige Erweiterung (siehe Ursprungskonzept in Anlage 2) nicht tragfähig sein, könnte natürlich über ein entsprechendes konsequentes Neubauvorhaben nachgedacht werden, mit dem natürlich auch viele der o.g. planerischen Problemstellungen effektiver und stadtverträglicher gelöst werden könnten. Insofern bleiben bei dem Konzept viele Fragen offen.

#### **4.2 Bebauung im östlichen Bereich entlang der Glauberstr. (Anlagen 5+6)**

Für den östlichen Bereich fällt die planungsrechtliche Beurteilung eindeutig negativ aus. Die Bebauung überschreitet mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und hangseitigem Talgeschoss sowie einer Höhe von ca. 19 m (siehe Anlage 6 + 7) deutlich das Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung (siehe Anlage 8). Diese wird vor allem geprägt

durch die Einzelhaus- und Villenbebauung welche zur Beurteilung ausschlaggebend ist (siehe Anlage 9). Die Realschule mit drei Vollgeschossen stellt eine Sonderbauform dar, die in dieser Hinsicht nicht ausschlaggebend ist. Das Haus Mainblick in der Mühlbergstraße 1 verfügt über drei Vollgeschosse plus Sockel- und Staffelgeschoss und liegt damit ebenfalls noch unter der Höhe des geplanten Neubaus.

Darüber hinaus rückt die Bebauung im Vergleich zu den anderen Gebäuden in der Glauberstraße deutlich näher an die Straße heran. Der Grünzug entlang der Straßenflucht wird durch die Neuplanung unterbrochen (siehe Anlage 10). Aufgrund der Lage unmittelbar an der Straße und der Gebäudekubatur ist das Gebäude weithin sichtbar und damit im negativen Sinne ortsbildprägend.

Im Hinblick auf die Beurteilung der gesunden Wohnverhältnisse wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.1 verwiesen, welche auch hier zu berücksichtigen wären.

## **5 Stellungnahmen**

Der Stadt Kitzingen liegen Stellungnahmen von Betroffenen sowie Fachbehörden vor.

Herr Bernhard Wägelein von der Regierung Unterfranken teilt die Auffassung der Stadtverwaltung Kitzingen dahingehend, dass sich das Vorhaben im östlichen Bereich nicht in die nähere Umgebung einfügt. Der Stadtheimatpfleger Dr. Harald Knobling spricht sich deutlich gegen das Vorhaben in der derzeitigen Form aus, da es in dieser städtebaulich exponierten Lage viel zu massiv und überdimensioniert sei und keinen Bezug zu seiner Umgebung herstelle.

Zwei Nachbarn haben sich ebenfalls zu dem Bauvorhaben geäußert und teilen der Stadt deutlich ihre Bedenken mit, die sich unter anderem gegen das Maß der baulichen Nutzung wenden. Insbesondere auf Lärmemissionen durch das angrenzende Bauunternehmen und sich daraus ergebende Einschränkungen wird hingewiesen (siehe Anlage 11 + 12).

## **6 Fazit und Empfehlungen der Stadtverwaltung**

Grundsätzlich begrüßt die Stadt Kitzingen eine Umnutzung des brachliegenden Fetzergeländes sehr. Aus diesem Grunde fand zu Beginn der Planungsphase eine intensive Beratung seitens der Stadtverwaltung statt. Auch Termine mit den Fachbehörden wurden zeitnah vereinbart (LfD, Wasserrechtsabteilung) sowie planerische Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Der Stadtentwicklungsbeirat wurde auf Wunsch der Investoren frühzeitig mit einer Planung befasst, welche wie sich aktuell herausstellt, so anscheinend nicht tragfähig ist und nicht im Sinne der Empfehlungen des Stadtentwicklungsbeirates weitergeführt wurde. Aus den o.g. Argumenten ergibt sich folgendes Fazit für die beiden Bauanträge:

### Bauantrag 1: Bebauung entlang der Adalbert-Stifter-Straße

Das Umbauvorhaben kann trotz der Überschreitung der Geschossigkeit als Ausnahme zugelassen werden. Die Höhe, die bei drei Geschossen mit einem Pultdach von 10° erreicht wird, überschreitet die Höhen in der Umgebung nur gering.

Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Bauherren dennoch, die Planung dahingehend anzupassen, dass entweder in Gänze mit dem Bestand in Form einer Sanierung umgegangen wird oder dieser zugunsten eines kompletten Neubaus abgerissen wird. Ein Erhalt von Teilen der Gebäude hält die Stadtverwaltung für wenig zweckdienlich, da es sich bei dem Bestand um keine denkmalgeschützten Gebäude handelt.

## Bauantrag 2: Bebauung entlang der Glauberstraße

Für den östlichen Bereich kann dem Vorhabenträger keine positive Beurteilung ausgestellt werden. Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in seine Umgebung ein, da es die umliegenden Gebäude deutlich in der Höhe überragt. Eine Reduzierung der Geschosshöhe um ein Vollgeschoss ist mindestens notwendig, damit es sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Hinsichtlich der Bauweise ist das Gebäude deutlich von der Straße abzurücken, um sich der in der Straße vorhandenen Flucht einzufügen.

In der derzeitigen Form stellt das Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes an einer städtebaulich exponierten Stelle dar. Eine derartige Bebauung würde zu nicht vertretbaren bodenrechtlichen Spannungen führen und eine negative Vorbildwirkung auf die Umgebung haben.

Gemäß der einschlägigen Rechtsauffassung ist ein Vorhaben damit im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB kritisch zu sehen. Die Stadtverwaltung Kitzingen empfiehlt dem Vorhabenträger die Überarbeitung der Entwürfe unter Berücksichtigung der aufgezeigten Mängel. Dabei ist auch die Möglichkeit einer Bebauung mit Stadtvillen zu überdenken (siehe Anlage 13). Gerne steht die Verwaltung den Bauherren dabei beratend zur Seite, um ein für alle Seiten zufriedenstellendes Ergebnis zu erzielen.

### Wichtiger Hinweis:

*Entgegen der fachlichen Haltung der Stadtverwaltung, der Regierung von Unterfranken, des Stadtheimatpflegers (s. Punkt 4.2, Pkt. 5, Pkt. 6) und trotz der formulierten Bedenken der Nachbarschaft, hat der Oberbürgermeister der Stadt Kitzingen die Stadtverwaltung angewiesen, auch das Bauvorhaben an der Glauberstraße (s. 4.2) im Beschlussvorschlag positiv zu formulieren. Damit besteht ein Widerspruch zwischen der allgemeinen Rechtsauffassung der Verwaltung und der Beschlussformulierung. Die Stadtverwaltung hatte in der Entwurfsfassung die klare Ablehnung und Überarbeitung der Planung für diesen Bereich formuliert.*

### **Anlagen:**

- Anlage 01: Lageplan mit Umgriff und Bestand
- Anlage 02: Lageplan Ursprungsplanung 2014
- Anlage 03: Lageplan der Planung
- Anlage 04: Nähere Umgebung (Westen)
- Anlage 05: Ansicht Haus 1 und 2
- Anlage 06: Ansicht Haus 3
- Anlage 07: Ansicht Haus 3
- Anlage 08: Nähere Umgebung (Osten)
- Anlage 09: Maß der baulichen Nutzung (Umgebung)
- Anlage 10: Abstände zum Main
- Anlage 11/12: Stellungnahmen Nachbarn
- Anlage 13: Beispielhafte Bebauung mit Stadtvillen