



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2019/119
Datum:	29.04.2019

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	07.05.2019	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 29.04.2019 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 29.04.2019 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bauvorhaben Schmiedelstraße 1; hier Grundsatzbeschluss zum Planungskonzept

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Dem Bauvorhaben wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Sachvortrag:

1. Ausgangssituation/Zuständigkeit

Am 23.06.2016 wurde der Verwaltungs- und Bauausschuss zum ersten Mal mit der Entwicklung des Areals an der Schmiedelstraße 1 befasst (s. Lageplan Anlage 1). Das damalige Konzept beinhaltete einen Biofachmarkt mit darüber liegenden Wohnungen, die historischen Gebäude sollten rückgebaut werden. Der Ausschuss hatte gefordert die historischen Gebäude möglichst in die Planung zu integrieren. Dies war mit dem geplanten Vorhaben nicht vereinbar. Mittlerweile wurden die beiden Gebäude als Einzeldenkmäler eingetragen. Im Jahr 2017 hat die Rosentritt Wohnbau GmbH das Areal erworben. Der Stadtverwaltung liegt aktuell ein Planungskonzept über das gesamte Areal vor. Mit dieser Beschlussvorlage soll die Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals geschaffen werden.

Da das Vorhaben bereits im Verwaltungs- und Bauausschuss behandelt wurde und aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung, wird das Projekt erneut im Ausschuss behandelt.

2. Darstellung der geplanten Bauvorhaben (s. Anlage 2)

Es handelt sich grundlegend um zwei getrennt voneinander zu beurteilende Bauvorhaben. Zum einen handelt es sich um die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude an der Schmiedelstraße. Die Gebäude sollen erhalten bleiben und aufwändig saniert werden. Es sind Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen vorgesehen. Die Stellplätze sollen vor dem Gebäude entlang der Schmiedelstraße sowie im rückwärtigen Bereich ausgewiesen werden. Ein erster Abstimmungstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege hat bereits stattgefunden. Im Zuge der weiteren Planungen wird es hier vsl. noch weitere Abstimmungen für die Details benötigen. Hier sollen vier Wohneinheiten und eine Büroeinheit entstehen.

Im rückwärtigen Bereich entlang der Wörthstraße ist ein viergeschossiges Neubauvorhaben geplant. Das Gebäude ist mit einem Mansarddach geplant und soll der Unterbringung von überwiegend kleinen Apartments dienen. Die Traufhöhe orientiert sich an der Traufhöhe der vorhandenen historischen Bebauung. Die Gesamthöhe soll zwischen den historischen Gebäuden an der Schmiedelstraße und der südlich angrenzenden Stadtvilla vermitteln. Das Gebäude verfügt auf der Süd-, West- und Ostseite über entsprechende Balkone. Die Stellplätze werden im rückwärtigen Bereich ausgewiesen. Die Zufahrt erfolgt entlang der südlichen Grundstücksgrenze über die Wörthstraße. Das Gebäude ist möglichst weit von der südlich angrenzenden Bebauung abgerückt. Die Einfriedung entlang der Wörthstraße soll aus einem Mauersockel und Stahlgeländer bestehen. Die Fassade ist als Wärmedämmverbundsystem geplant. Die Dacheindeckung soll mit Biberschwanz, Farbe dunkel, erfolgen. Das Gebäude beinhaltet 18 Wohneinheiten.

Insgesamt sollen so auf dem Gesamtareal ca. 24 Wohneinheiten und eine Büroeinheit entstehen. Die Umsetzung ist von Ende 2019 bis Anfang 2021 geplant. Für den Neubau liegt bereits ein entsprechender Bauantrag vor welcher derzeit bearbeitet wird.

3. Planerische Rahmenbedingungen

- Lage/Erschließung

Das Grundstück liegt unmittelbar am Kreuzungspunkt Wörthstraße/Hindenburgring Süd und damit an einem der Eingänge bzw. einer der Zufahrten in die Innenstadt (Lageplan s. Anlage 1). Die Erschließung des Grundstückes erfolgt für die historischen Gebäude über die Schmiedelstraße. Das neu geplante Gebäude soll über die Wörthstraße erschlossen werden.

- Denkmalschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Die beiden historischen Gebäude direkt am Kreuzungspunkt Wörthstraße/B8 wurden als Einzeldenkmäler eingetragen. Folgendes ist hierzu vermerkt:

„Wohn- und Kontorgebäude, ehem. Wohnhaus des Kitzinger Bürgermeisters Andreas Schmiedel (1829-1882), zweigeschossiger Eckbau mit Kniestock und flachgeneigtem Walmdach, mit Lisenengliederung und abgeschrägter Kante mit Erker, spätklassizistisch, 1865; durch Toranlage mit Terrassendach angebundenes Weinkontorgebäude in gleicher Formensprache, zweigeschossiger Walmdachbau mit Kniestock, 1888 von Michael Pavel (Kitzingen).“

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einzeldenkmäler; ehem. Luitpoldbad (1914), Mietshaus Wörthstraße 6 (um 1905), Wohnhäuser Schmiedelstraße 7 und 9 (um 1887/1889).

Aus diesem Grund gilt dem Städtebau sowie der Architektur ein besonderes Augenmerk.

- Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes „001 – Stadtgraben – Wörthstraße“. In diesem Bebauungsplan aus dem Jahre 1980 werden die historischen Gebäude noch nicht als Einzeldenkmale festgesetzt. Wesentliche Merkmale des Bebauungsplanes sind; die Festsetzung eines Mischgebietes, eine Baulinie entlang der Wörthstraße/Schmiedelstraße, die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise sowie die Festsetzung von drei Vollgeschossen (Plandarstellung s. Anlage 3).

4. Planungsrechtliche Auseinandersetzung und Bewertung

Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Das Bauvorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan (s. Darstellung Anlage 4):

- Geschossigkeit, vier geplant anstatt drei zulässig
- Geschlossene Bauweise, offene Bauweise auch aufgrund des Einzeldenkmals
- Überschreitung der westlichen Baugrenze

Verkehrliche Erschließung

In der ursprünglichen Planung war die Erschließung des Areals (Neubau) zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden und dem geplanten Neubau geplant. Aufgrund der unmittelbaren Lage der Zufahrt im Kreuzungsbereich Wörthstraße/Hindenburgring Süd wurde das SG 31 sowie das SG 63 um Stellungnahme gebeten. Beide Fachabteilungen kamen zu dem Ergebnis, dass die Zufahrt in Richtung Süden (südliche Grundstücksgrenze) zu verschieben ist. Somit entspricht die vorliegende Planung diesen Anforderungen.

Aufgrund der exponierten Lage der geplanten Gebäude und deren Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu einigen bedeutenden Einzeldenkmälern wurde der Stadtheimatpfleger sowie der zuständige Konservator des Landesamtes für Denkmalpflege angehört.

Stellungnahme des zuständigen Konservators, Hrn. Haas

Auszug aus dem E-Mailverkehr:

„... zur Bismarckstraße 6 ist die Höhenentwicklung nachvollziehbar, zur Schmiedelstraße wirkt es etwas wuchtig. Wie gesagt, vielleicht lässt sich das Volumen noch etwas drücken, zumindest eine flachere Dachneigung des oberen Mansarddachs und damit ein niedriger First dürften unproblematisch sein...“

Stellungnahme des Stadtheimatpflegers (s. Anlage 5)

Folgende Anmerkungen Auszugsweise, die komplette Stellungnahme können Sie der Anlage entnehmen:

„Aus der Sicht des Stadtheimatpflegers möchte ich jedoch ein paar Änderungs- bzw. Korrekturvorschläge bringen.

- 1. Insgesamt wirkt das geplante Gebäude relativ voluminös und mächtig, was u.a. der Höhe geschuldet ist. Ich denke es wäre sinnvoll, den First um mindestens 1 m zu drücken, das wäre z. B durch eine leicht veränderte Neigung des Mansarddaches möglich.*
- 2. Balkone. Ich denke, an der Rückseite des Hauses sind die ausladenden Balkone vertretbar. An den Stirnseiten des Hauses kragen sie jedoch viel zu weit aus und wirken wie abstehende Ohren. Hier solle man die Breite um mindestens 1/3 der geplanten Breite verschmälern. Sie sind dann immer noch nutzbar, springen jedoch nicht so stark als Fremdkörper ins Auge.*
- 3. Das geplante Gebäude ist auf Achsensymmetrie hin konzipiert. Der Eingang im Mittelrisalit bringt die Architektur aus dem Gleichgewicht und wirkt störend. Die Eingangssituation müsste noch im Sinne eines organischen Ganzen geklärt werden, denn der Eingang sollte ein Gebäude nobilitieren.“*

Auf Grundlage der Stellungnahmen wurden folgende Änderungen der Planung seitens des Vorhabenträgers umgesetzt.

- Reduzierung der Gebäudehöhe des Neubaus um über 1,50 m
- Reduzierung der Balkontiefe an der Nord- und Südseite von 2,05 m auf 1,375 m
- Qualifizierung der Einfriedung entlang der Wörthstraße

5. Fazit

Wie dargestellt widerspricht das Bauvorhaben in einigen Punkten dem hier einschlägigen, rechtskräftigen Bebauungsplan. Die rechtliche Ausgangssituation hat sich aufgrund der Eintragung der historischen Gebäude als Einzeldenkmale geändert. Ein nutzenbringender Anbau an ein denkmalgeschütztes Gebäude ist wesentlich schwieriger zu planen und umzusetzen. Anstelle des im Bebauungsplan festgesetzten möglichen Baukörpers wurde hier ein eher kompakter, historisch anmutender Baukörper geplant. Welcher in der Gebäudehöhe zwischen der südlich angrenzenden denkmalgeschützten Stadtvilla und den historischen Gebäuden auf dem Grundstück vermittelt. Zur südlichen Grundstücksgrenze wurde hierbei ein möglichst großzügiger Abstand eingeplant.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Darstellung der geplanten Bauvorhaben

Anlage 3 - Bebauungsplan 001 Am Stadtgraben - Wörthstraße

Anlage 4 - Schmiedelstraße 1, Überlagerung B-Plan

Anlage 5 - Stellungnahme Stadtheimatpfleger