

# **Protokoll**

der Legislaturperiode 2020 - 2026  
über die Sitzung des Bau- und  
Umweltausschusses  
der Stadt Gerolzhofen



**Sitzungsdatum:** Dienstag, den 15.02.2022  
**Beginn:** 18:00 Uhr  
**Ende:** 18:55 Uhr  
**Ort, Raum:** Stadthalle, Dingolshäuser Straße 13,  
97447 Gerolzhofen

Erster Bürgermeister

Wozniak, Thorsten

Ausschussmitglieder

Döpfner, Stefanie

Reuß, Markus

Rosentritt, Christoph

Roth, Johannes

Servatius, Erich

Vizl, Thomas

Wächter, Burkhard

Stellvertreter

Finster, Norbert

Zink, Hubert

Schriftführer/in

Waldhäuser, Andrea

von der Verwaltung

Hoffmann, Maria, Stadtbaumeisterin

**entschuldigt**

Ausschussmitglieder

Krapf, Rainer

Reuß-Wilfling, Susanne

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- 1. Bauanträge/Bauangelegenheiten**
  - 1.1. Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und integrierter Doppelgarage auf der Fl.Nr. 2046/9 in der Gemarkung Gerolzhofen, Eleker Straße 20**
    - 1.1.1. Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung des TOP 1.1**
  - 1.2. Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Fachmarktflächen auf der Fl.Nr. 4653/4 in der Gemarkung Gerolzhofen, Dreimühlenstraße 5-7**
  - 1.3. Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohneinheiten sowie Vergrößerung der bestehenden Balkone auf der Fl.Nr. 1959 in der Gemarkung Gerolzhofen, Martin-Luther-Straße 14**
  - 1.4. Formlose Bauvoranfrage zur Umnutzung einer bestehenden Gewerbehalle sowie Anbau einer Betriebsleiterwohnung auf der Fl.Nr. 1772/4 in der Gemarkung Gerolzhofen, Lohmühlenweg 1a**
  - 1.5. Anbau an das bestehende Wohnhaus auf der Fl.Nr. 1690/3 in der Gemarkung Gerolzhofen, Steigerwaldstraße 42**
- 2. Informationen und Anfragen**
  - 2.1. Anfrage nach dem Sirenenbestand bei Stromausfall durch Stadtrat Thomas Vizl**
  - 2.2. Anfrage zur BRK Ausstellung durch Zweiten Bürgermeister Erich Servatius**

Durch den Vorsitzenden wurden alle 10 Mitglieder des Bau und Umweltausschusses ordnungsgemäß am 09.02.2022 eingeladen.

Die Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO ist gegeben.

Es liegen keine Anträge zur Änderung der Geschäftsordnung vor.

Erster Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde, somit die Beschlussfähigkeit besteht und eröffnet die Sitzung.

## Öffentliche Sitzung

### 1. Bauanträge/Bauangelegenheiten

#### 1.1. Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und integrierter Doppelgarage auf der Fl.Nr. 2046/9 in der Gemarkung Gerolzhofen, Eleker Straße 20

<b>Antragseingang:</b>	30.12.2021
<b>Vorhaben:</b>	<b>Errichtung eines Wohnhauses in Form von 2 Doppelhaushälften mit 2 integrierten Garagen und einem zusätzlichen Stellplatz</b>
<b>Straße:</b>	Eleker Straße 20
<b>Gemarkung:</b>	Gerolzhofen
<b>Flurstücke:</b>	2046/9
<b>Beurteilung gemäß BauGB:</b>	§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
<b>Bebauungsplan:</b>	Jahnstraße II
<b>Gebietseinstufung:</b>	WA (allgemeines Wohngebiet)

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Einfamilienwohnhaus. Hinzu soll nun ein direkt angebautes Wohnhaus in Form von 2 Doppelhaushälften mit je 1 Wohneinheit kommen, so dass sich zukünftig 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück befinden. Für die neuen Wohneinheiten werden je eine Garage sowie ein einzelner Stellplatz geschaffen. Das Gebäude passt sich in der äußeren Gestaltung sowie in Dachform und Dachneigung dem Bestandsgebäude an. Straßen- und Gartenseitig entsteht jeweils eine große stehende Gaube mit 6,24 m und mit 6,86 m Breite. Beide Gauben erhalten ein leicht geneigtes Pultdach.

#### Folgende Abweichungen ergeben sich durch die Planung:

**Baugrenzüberschreitung Wohnhaus:**  
Die nach Nord-Osten hin ausgerichtete Doppelhaushälfte überschreitet die Baugrenze um 2,50 m bis 3 m auf einer Länge von 11,12 m.

Baugrenzüberschreitung Stellplatz:

Der nach Nord-Westen hin positionierte Stellplatz überschreitet die Baugrenze um 4 m.

Baugrenzüberschreitung Terrasse:

Überschreitung der nord-östlichen Terrasse um ca. 2,2 m<sup>2</sup>.

Schallschutzmaßnahmen B286:

Ein Kinderzimmer im Dachgeschoss der nord-östlichen Doppelhaushälfte ist zur Bundesstraße hin ausgerichtet. Dies entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Demnach sind schutzbedürftige Räume an dieser Seite nicht zulässig. Hinweis: Im Zuge des weiteren Bauantragsverfahrens im Landratsamt Schweinfurt wird die Einhaltung der Schallschutzanforderungen durch die entsprechende Fachbehörde nochmals geprüft.

Dacheindeckung:

Der Bebauungsplan sieht für die Gebäude eine harte Dacheindeckung in Form von Dachziegeln vor. Die beiden stehenden Gauben sollen eine Blecheindeckung erhalten.

Die Fragen der Stadträte:innen werden seitens des Stadtbauamtes beantwortet. Aufgrund der Größe des Bauwerks wird befürchtet, dass der Schallschutz an der Bundesstraße 286 nicht ausreiche.

Weiterfolgend erkundigen sich die Stadträte Thomas Vizl, Johannes Roth sowie Zweiter Bürgermeister Erich Servatius nach der Nachbarbeteiligung wegen des Verkehrsaufkommens, bzw. geringem Parkraum. Es wird vorgeschlagen, den Durchgangsweg zu schottern.

### **1.1.1. Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung des TOP 1.1**

Stadtrat Burkhard Wächter stellt einen Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung des Tagesordnungspunktes 1.1.

Aufgrund der vielen Fragen möchte sich der Bauausschuss vor Ort ein Bild machen.

**BA: 47            einstimmig beschlossen**

**Der Tagesordnungspunkt „Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und integrierter Doppelgarage auf der Fl.Nr. 2046/9 in der Gemarkung Gerolzshofen, „Eleker Straße 20“, soll auf eine der nächsten Sitzungen vertagt werden.**

**Ja 10 Nein 0**

**1.2. Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Fachmarktflächen auf der Fl.Nr. 4653/4 in der Gemarkung Gerolzhofen, Dreimühlenstraße 5-7**

<b>Antragseingang:</b>	30.12.2021
<b>Vorhaben:</b>	<b>Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Lebensmittelmarktes in einen Laden für Fachmarktflächen</b>
<b>Straße:</b>	Dreimühlenstraße 5-7
<b>Gemarkung:</b>	Gerolzhofen
<b>Flurstücke:</b>	4653/4
<b>Beurteilung gemäß BauGB:</b>	§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
<b>Bebauungsplan:</b>	An der Bahnlinie
<b>Gebietseinstufung:</b>	SO-EHgf (Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe)

Der Gebäudekomplex eines ehemaligen Lebensmittelmarktes soll neu genutzt werden. Es ist geplant, einen Großteil der Räumlichkeiten in Fachmarktflächen umzugestalten. Die Sortimentsliste ist breit gefächert und umfasst im Wesentlichen Non-Food-Artikel. Circa 100 bis 150 Artikel wechseln regelmäßig. Die Produktpalette umfasst Deko-, Büro und Haushaltswaren, Textilien, Spielzeug, Kosmetikprodukte, Putz- u. Reinigungsmittel, Heimtextilien, Lebensmittel & Getränke, Tierbedarf, Sportartikel usw..

Folgende Artikel der geplanten Sortimentsliste entsprechen nicht den zentralrelevanten Produkten, welche durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegeben sind:

Kleinmöbel für den Innen- und Außenbereich

Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Eisenwaren)

Großgeräte (z.B. Elektro-Geräte), die nicht durch eine einzelne Person transportierbar sind.

**BA: 48**            **mehrheitlich beschlossen**

**Dem Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Fachmarktflächen auf der Fl.Nr. 4653/4 in der Gemarkung Gerolzhofen, Dreimühlenstraße 5-7 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.**

**Die Stadt Gerolzhofen erteilt ihr Einvernehmen zu folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Bahnlinie“ auf Grundlage des §31, Absatz 2, Baugesetzbuch:**

Abweichung von der Sortimentsliste:

Kleinmöbel für den Innen- und Außenbereich

Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Eisenwaren)

Großgeräte (z.B. Elektro-Geräte), die nicht durch eine einzelne Person transportierbar sind.

**Ja 7 Nein 3**

**1.3. Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohneinheiten sowie Vergrößerung der bestehenden Balkone auf der Fl.Nr. 1959 in der Gemarkung Gerolzhofen, Martin-Luther-Straße 14**

<b>Antragseingang:</b>	30.12.2021
<b>Vorhaben:</b>	<b>Umnutzung des Dachgeschosses zu 2 Wohneinheiten sowie Balkonvergrößerung</b>
<b>Straße:</b>	Martin-Luther-Straße 14
<b>Gemarkung:</b>	Gerolzhofen
<b>Flurstücke:</b>	1959
<b>Beurteilung gemäß BauGB:</b>	§ 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

Das bisher nicht ausgebaute Dachgeschoss eines bestehenden Mehrfamilienwohnhauses soll als Wohnraum für 2 weitere Wohneinheiten ausgebaut werden. Dazu wird das Dach des Wohnhauses um ca.1 m aufgestockt. Dachform- und Dachneigung bleiben erhalten.

Zudem entstehen 2 große Dachgauben mit Flachdach mit Blecheindeckung auf der Nordseite. Auf der Südseite wird das Satteldach großflächig auf Geschosshöhe unterbrochen. Dieser Teil enthält ein Flachdach, ebenfalls in Blecheindeckung.

Für die beiden neuen Wohnungen entstehen auf der Südseite 2 Balkone.

Bestehende Terrassen und Balkone der vorhandenen 6 Wohnungen werden saniert und etwas vergrößert, so dass ein einheitliches Bild mit den neuen Balkonen im Dachgeschoss entsteht.

Für die beiden Wohnungen werden 3 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt.

**BA: 49            einstimmig beschlossen**

**Dem Ausbau des Dachgeschosses mit Dachaufstockung, Gauben, Balkonen und 3 Stellplätzen auf der Fl.Nr. 1959 in der Gemarkung Gerolzhofen, Martin-Luther-Straße 14 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.**

**Ja 10    Nein 0**

#### 1.4. Formlose Bauvoranfrage zur Umnutzung einer bestehenden Gewerbehalle sowie Anbau einer Betriebsleiterwohnung auf der Fl.Nr. 1772/4 in der Gemarkung Gerolzhofen, Lohmühlenweg 1a

<b>Antragseingang:</b>	22.12.2021
<b>Vorhaben:</b>	<b>Vorbescheid zur Umnutzung einer Gewerbehalle sowie Bau einer Betriebsleiterwohnung mit Büroräumen</b>
<b>Straße:</b>	Lohmühlenweg 1a
<b>Gemarkung:</b>	Gerolzhofen
<b>Flurstücke:</b>	1772/4
<b>Beurteilung gemäß BauGB:</b>	§ 3 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
<b>Bebauungsplan:</b>	Nikolaus-Fey-Straße / Lohmühlenweg
<b>Gebietseinstufung:</b>	GE

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück eine ca. 500m<sup>2</sup> große Gewerbehalle, die zusammen mit einem Sozialbau im hinteren Teil des Grundstücks im Jahr 1960 errichtet wurde. An der Ostgrenze des Grundstücks zum Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 1772 befinden sich offene Lagerboxen und ein kleiner Abstellraum.

Zukünftig soll auf dem Grundstück ein „Self-Storage“ betrieben werden. Leiter des Gewerbes wäre der Bauherr selbst. Bei dem „Self-Storage“ Gewerbe handelt es sich um eine kostengünstige und flexible Vermietung von Lagerräumen/Lagerboxen/Büroplätzen an Privatpersonen, Gründer, Handwerker, sonstige Gewerbetreibende. Mögliche Nutzungen könnten z.B. eine Zwischenlagerung bei Umzügen, Hobby, Businessaufbau, kurzfristige Lagervermietungen usw. sein.

Die bestehende Gewerbehalle verändert sich in den Außenmaßen nicht. Im Gebäudeinneren finden verschiedene Baumaßnahmen statt, es werden auch neue Tore und Türen eingebaut. Im vorderen Teil der Halle sollen flexible Büroplätze angeboten werden.

Die offenen Lagerboxen werden geschlossen und in einzelne Boxen mit eigenen Zugängen abgeändert. Im Rahmen der Sanierung ist geplant, ein neues Dach mit geänderter Neigung anzubringen. Das bestehende Pultdach ist marode und wird zudem in Richtung Nachbar entwässert. Das Gefälle des neuen Pultdachs verläuft zukünftig in Richtung des eigenen Grundstückes.

Mit Umbau von Gewerbehalle und Lagerboxen entstehen somit verschieden große Lager- und flexible Büroflächen mit ca. 600 m<sup>2</sup>.

Als Büro für den „Self-Storage“ Gewerbebetrieb soll ein Teil des aktuell bestehenden Sozialbaus mit einer Größe von ca. 50m<sup>2</sup> im hinteren Teil des Grundstücks saniert werden.

Der Rest des Sozialgebäudes wird abgerissen, an gleicher Stelle soll eine Betriebsleiterwohnung mit ca. 150 m<sup>2</sup> Fläche errichtet werden. Bei der Betriebsleiterwohnung handelt es sich um einen Bungalow in L-Form mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>, welche durch den Leiter des Gewerbes bewohnt wird.



Parkplätze und Anlieferungszone für Gewerbe und Betriebsleiterwohnung befinden sich in ausreichender Anzahl im vorderen Teil des Grundstücks.

Die geplanten Nutzungen als Lager- und Büroflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Das Herstellen einer Wohnung für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter ist gemäß Baugesetzbuch § 8, Absatz 3, Nr. 1 erlaubt, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Die vorgelegte Bauvoranfrage mit dazugehöriger Beschreibung erfüllt die geforderten Voraussetzungen zur Errichtung einer Betriebsleiterwohnung.

Die Fragen der Stadträt\*innen werden beantwortet.

**BA: 50            mehrheitlich beschlossen**

**Dem Vorbescheid zur Umnutzung einer Gewerbehalle sowie Anbau einer Betriebsleiterwohnung auf der Fl.Nr. 1772/4 in der Gemarkung Gerolzhofen, Lohmühlenweg 1a wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.**

**Ja 6 Nein 4**

**1.5. Anbau an das bestehende Wohnhaus auf der Fl.Nr. 1690/3 in der Gemarkung Gerolzhofen, Steigerwaldstraße 42**

**Antragseingang:** 31.01.2022

**Vorhaben:** **Anbau an das bestehende Wohnhaus**

**Straße:** Steigerwaldstraße 42

**Gemarkung:** Gerolzhofen

**Flurstücke:** 1690/3

**Beurteilung gemäß BauGB:** § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

Nördlich des bestehenden Wohnhauses wird erdgeschossig ein Anbau in Holzständerbauweise zur Erweiterung des Wohnraumes errichtet. Das Dach wird als Flachdach in Form einer Terrasse für das Obergeschoss hergestellt.

**BA: 51            einstimmig beschlossen**

**Dem Anbau an das bestehende Wohnhaus auf der Fl.Nr. 1690/3 in der Gemarkung Gerolzhofen, Steigerwaldstraße 42 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.**

**Ja 10 Nein 0**

## **2. Informationen und Anfragen**

### **2.1. Anfrage nach dem Sirenenbestand bei Stromausfall durch Stadtrat Thomas Vizl**

Stadtrat Thomas Vizl fragt nach, wie das Stadtgebiet mit Sirenen versorgt sei und ob diese auch im Falle eines Stromausfalles funktionieren.

Dies wird seitens der Stadtbaumeisterin bestätigt.

### **2.2. Anfrage zur BRK Ausstellung durch Zweiten Bürgermeister Erich Servatius**

Zweiter Bürgermeister Erich Servatius wollte wissen, wann die Ausstellung „Verletzbarkeit der Gesellschaft bei großer Schadenslage“ des BRK nach Gerolzhofen kommt.

Bürgermeister Wozniak wird sich dazu nochmals erkundigen.

**Erster Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak schließt die Sitzung um 18:55 Uhr.**

VORSITZENDER

Thorsten Wozniak  
Erster Bürgermeister

Andrea Waldhäuser  
Protokollführerin