

Protokoll

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



Sitzungsdatum: Donnerstag, den 27.04.2023
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:40 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses,
Marktplatz 20, Gerolzhofen

Erster Bürgermeister

Wozniak, Thorsten

Ausschussmitglieder

Döpfner, Stefanie

Krapf, Rainer

Reuß, Markus

Reuß-Wilfling, Susanne

Rosentritt, Christoph

Roth, Johannes

Servatius, Erich

Vizl, Thomas

Schriftführer/in

Waldhäuser, Andrea

von der Verwaltung

Hoffmann, Maria, Stadtbaumeisterin

entschuldigt

Ausschussmitglieder

Wächter, Burkhard

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1. Bauanträge/ Bauangelegenheiten**
- 1.1. Weitere Befreiungen zum Neubau eines Lager-/ Logistikstandorts mit Büroflächen auf den Fl.Nr. 117/2, 163/1, 162/4, 159/1 und 160/2 in der Gemarkung Rügshofen, An der Mönchstockheimer Straße**
- 1.2. Weitere Befreiung zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten und 18 Stellplätzen auf der Fl.Nr. 3614, Teilfläche 1/4 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 10**
- 1.3. Neubau einer Hausgruppe mit 3 Reihenhäusern auf den Fl.Nr. 3614/24, 3614/25 und 3614/26 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 5, 7 und 9**
- 2. Informationen und Anfragen**

Durch den Vorsitzenden wurden alle 9 Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses ordnungsgemäß am 21.04.2023 eingeladen.
Die Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO ist gegeben.

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. Weitere Befreiungen zum Neubau eines Lager-/ Logistikstandorts mit Büroflächen auf den Fl.Nr. 117/2, 163/1, 162/4, 159/1 und 160/2 in der Gemarkung Rügshofen, An der Mönchstockheimer Straße

Eingang der Unterlagen:	20. März 2023
Vorhaben:	Weitere Befreiungen zum Neubau eines Lager- und Logistikstandortes mit Büroflächen
Straße:	An der Mönchstockheimer Straße
Gemarkung:	Rügshofen
Flurstücke:	117/2, 163/1, 162/4, 159/1 und 160/2
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Bebauungsplan:	An der Mönchstockheimer Straße, 3. Änderung G1b (beschränktes Industriegebiet)

Der ursprüngliche Bauantrag zum Neubau des Logistikstandortes wurde durch den Stadtrat am 05.12.2022 beschlossen.

Die Unterlagen befinden sich aktuell zur Prüfung im Landratsamt Schweinfurt. Die Bauherrschaft wurde im Zuge des Bauantragsverfahrens aufgefordert, weitere Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Planungsstand vom 27.03.2023 zu beantragen.

Dies sind wie folgt:

Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Aufstellen von Abfallpresscontainern, Fläche von 95 m².

Überschreitung der südlichen Baugrenze durch eine Winkelstützwand mit Treppe, Fläche von 60 m².

Überschreitung der südlichen Baugrenze durch PKW- und LKW-Stellplätze, Fläche PKW 104 m², Fläche LKW 76 m².

Herstellen von 3 Feuerwehraufstellflächen teilweise im öffentlichen Grünbereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Fläche von ca. 205 m².

Pflanzen einer Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze anstatt einer tür- und torlosen Einzäunung.

Überfahrt über die öffentliche, südlich gelegene Grünfläche, auf einer Breite von 6 m.

Statt einer Dachbegrünung: Anbringen einer PV-Anlage auf den Hallen 2 und 3

Überschreitung der Baugrenze nach Westen hin durch Baukörper mit einer Tiefe von 1,40 m. Gesamtfläche: 146 m².

Diskussion:

Stadtrat Thomas Vizl merkt an, dass diese Punkte in den Bebauungsplan eingearbeitet werden sollten. Er fragt nach, ob die Feuerwehrausfahrt befestigt werden soll und ob es vielleicht Sinn macht, diese Fläche zu verkaufen.

BA: 76 mehrheitlich beschlossen

Die Stadt Gerolzhofen erteilt ihr Einvernehmen zu folgenden weiteren Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Mönchstockheimer Straße“ mit 3. Änderung“ auf Grundlage des §31, Absatz 2, Baugesetzbuch für den Neubau eines Lager- und Logistikstandortes mit Büroflächen auf den Fl.Nr. 117/2, 163/1, 162/4, 159/1 und 160/2 in der Gemarkung Rügshofen, An der Mönchstockheimer Straße:

Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Aufstellen von Abfallpresscontainern mit einer Fläche von 95 m².

Überschreitung der südlichen Baugrenze durch eine Winkelstützwand mit Treppe mit einer Fläche von 60 m².

Überschreitung der südlichen Baugrenze durch PKW- und LKW-Stellplätze mit einer Fläche für die PKW-Stellplätze mit 104 m² und einer Fläche für die LKW-Stellplätze mit 76 m².

Herstellen von 3 Feuerwehraufstellflächen teilweise im öffentlichen Grünbereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Fläche von ca. 205 m².

Pflanzen einer Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze anstatt einer tür- und torlosen Einzäunung.

Überfahrt über die öffentliche, südlich gelegen Grünfläche durch eine PKW-Zufahrt mit einer Breite von 6 m.

Anbringen einer PV-Anlage auf den Hallen 2 und 3 anstatt einer Dachbegrünung.

Überschreitung der Baugrenze nach Westen hin durch Baukörper mit einer Tiefe von 1,40 m. Gesamtfläche: 146 m².

Ja 8 Nein 2

1.2. Weitere Befreiung zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten und 18 Stellplätzen auf der Fl.Nr. 3614, Teilfläche 1/4 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 10

Eingang der Unterlagen: 12.04.2023

Vorhaben: Weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten sowie 18 Stellplätze

Straße: Rodewischer Straße 10

Gemarkung: Gerolzhofen
Flurstücke: 3614/38

Beurteilung gemäß BauGB: § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbe-
reich eines Bebauungsplanes)

Bebauungsplan: Am Nützelbach II

Der ursprüngliche Bauantrag wurde bereits im Ferienausschuss am 30.08.2022 be-
handelt und beschlossen. Aktuell befindet sich der Bauantrag im Landratsamt
Schweinfurt zur weiteren Prüfung. Die Bauherren wurden aufgefordert folgende
weitere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beschließen zu
lassen:

Grundflächenzahl:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 → rechnerisch ergibt sich durch
die Planung eine GRZ von 0,84

Begründung:

Durch die geforderte Anzahl von Stellplätzen im Zuge der Errichtung des Mehr-
familienwohnhauses, zuzüglich Wegen und Terrassen, ist eine Überschreitung der
GRZ notwendig.

BA: 77 **mehrheitlich beschlossen**

**Die Stadt Gerolzhofen erteilt ihr Einvernehmen zu weiterer Befreiung von den
Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Nützelbach II“ auf Grundlage des
§ 31, Absatz 2, Baugesetzbuch, im Zusammenhang mit dem Neubau eines
Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten und 18 Stellplätzen auf der
Fl.Nr. 3614/38 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 10, wie
folgt:**

**Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um 0,44 bei einer Zu-
lässigkeit von 0,40.**

Ja 7 Nein 2

StR Herr Christoph Rosentritt nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der
Abstimmung teil.

**1.3. Neubau einer Hausgruppe mit 3 Reihenhäusern auf den Fl.Nr. 3614/24, 3614/25
und 3614/26 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 5, 7 und 9**

Eingang der Unterlagen: 12. April 2023

Bauvorhaben: **Neubau einer Hausgruppe mit 3 Reihen-
häusern**

Straße: Rodewischer Straße 5, 7 und 9

Gemarkung:	Gerolzhofen
Flurstücke:	3614/24, 3614/25 und 3614/26
Beurteilung gemäß BauGB:	§ 30 (Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Bebauungsplan:	Am Nützelbach II

Geplant ist der Bau von 3 Reihenhäusern sowie 12 PKW-Stellplätzen. Die Wohnhäuser erhalten jeweils 2 Vollgeschosse und ein zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss, welches ebenfalls als Wohnraum genutzt wird. In den Kellerräumen entsteht kein weiterer Wohnraum.

Folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich durch die Planung:

- 1 Überschreitung der nord-östlichen Baugrenze entlang der Rodewischer Straße durch die 12 PKW-Stellplätze. Diese befinden sich außerhalb der Baugrenze.
Begründung:
Die Platzierung der Stellplätze entlang der Straße ist aus wirtschaftlicher und verkehrstechnischer Sicht am Sinnvollsten und innerhalb der Baugrenzen nicht möglich.
- 2 Überschreitung der süd-westlichen Baugrenze durch die Errichtung der Terrassen und 5 Balkone. Die Terrassen überschreiten die Baugrenze um ca. je 1,60 m. Die Balkone überschreiten die Baugrenze ebenfalls um ca. je 1,60 m.
Begründung:
Die Errichtung von Terrassen und Balkonen erhöht die Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohner.
- 3 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für das Mittelhaus → zugelassen ist eine GRZ von 0,40 → durch die Planung ergibt sich eine GRZ von 0,73
Begründung:
Aufgrund der kleinsten Grundstücksfläche ist die Einhaltung der geforderten GRZ mit den dazugehörigen 3 PKW-Stellplätzen sowie Zuwegung und Terrasse planerisch schwer zu erreichen.

Hinweise:

Für diese Baugrundstücke wurde bereits im März 2022 ein Bauantrag in ähnlicher Bauweise durch den Stadtrat aufgrund zu vieler Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgelehnt.

Der Nachweis eines privaten Spielplatzes ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich, da pro Grundstück jeweils nur 2 Wohneinheiten hergestellt werden. Erst ab der vierten Wohneinheit pro Grundstück ist ein Spielplatz nachzuweisen.

BA: 78 einstimmig beschlossen

Dem Neubau einer Hausgruppe mit 3 Reihenhäusern und 12 PKW-Stellplätzen auf den Fl.Nr. 3614/24, 3614/25 und 3614/26 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 5, 7 und 9 wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Die Stadt Gerolzhofen erteilt ihr Einvernehmen zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Nützelbach II“ auf Grundlage des § 31, Absatz 2, Baugesetzbuch:

- 1 Überschreitung der nord-östlichen Baugrenze entlang der Rodewischer Straße durch 12 PKW-Stellplätze.**
- 2 Überschreitung der süd-westlichen Baugrenze durch die Errichtung der Terrassen und 5 Balkone. Die Terrassen überschreiten die Baugrenze um ca. je 1,60 m. Die Balkone überschreiten die Baugrenze ebenfalls um ca. je 1,60 m.**
- 3 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für das Mittelhaus → zugelassen ist eine GRZ von 0,40 → durch die Planung ergibt sich eine GRZ von 0,73.**

Ja 9 Nein 0

StR Herr Christoph Rosentritt nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teil.

2. Informationen und Anfragen

Stadtrat Thomas Vizl regt an, das Mahnmal überarbeiten bzw. reinigen zu lassen, insbesondere auch den Schriftzug.

Erster Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak schließt die Sitzung um 17:40 Uhr.

VORSITZENDER

Thorsten Wozniak
Erster Bürgermeister

Andrea Waldhäuser
Protokollführerin