

Niederschrift – Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 08.02.2010
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:10 Uhr
Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Fuchs, Rainer

3. Bürgermeister

Vogel, Heiner

Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

Ausschussmitglieder

Friedrich, Klaus

Hauck, Volker

Herzel, Rolf F.

Hesselbach, Eva-Maria

Hofstätter, Klaus

Anwesend ab 19.35 Uhr

Nüßlein, Josef

Riedl, Detlev

Wolf, Detlef

Stellvertreter

Patalong, Peter

Vertretung für Herrn Gemeinderat Robert Geulich

Verwaltung

Sekretariat

Zahn, Gerhard

Entschuldigt fehlen:**Ausschussmitglieder**

Geulich, Robert

TAGESORDNUNG:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsfreistellungsverfahren
 - 1.1 EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen eG
Umnutzung eines Trafogebäudes zur Catering-Essensausgabe
auf dem Grundstück Flurnummer 3519, Edekastraße, Bebauungsplan "Industrieplan"
Vorlage: BV/006/2010
- 2 Genehmigungsverfahren
 - 2.1 EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH
Tekturplanung zum Neubau eines EDEKA-Verbrauchermarktes, eines Getränkemarktes sowie eines Imbisses auf dem Grundstück Flurnummer 323/2, Kitzinger Straße, Bebauungsplan Gewerbegebiet "Alte Landstraße"
Vorlage: BV/008/2010
 - 2.2 Karin und Dietrich Büttner
Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Kellerraumes mit Terrasse im Rahmen der energetischen Sanierung des Wohnhauses auf dem Grundstück Flurnummer 2666/5,
Birkenstraße 8 f, Bebauungsplan "Nord-Ost II"
Vorlage: BV/007/2010
- 3 Wolfgang Englert
Antrag auf Nutzungsänderung des Obergeschosses eines Nebengebäudes
auf dem Grundstück Flurnummer 3413, Hauptstraße 58
Vorlage: BV/009/2010
- 4 Sonstiges

Der Vorsitzende begrüßte die Damen und Herren des Bausausschusses sowie die erschienenen Zuhörer. Er stellte fest, dass die Sitzung ordnungsgemäß, d. h. form- und fristgerecht geladen wurde und der Bauausschuss beschlussfähig ist.

1 Genehmigungsfreistellungsverfahren

1.1 EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen eG Umnutzung eines Trafogebäudes zur Catering-Essensausgabe auf dem Grundstück Flurnummer 3519, Edekastraße, Bebauungsplan "Industrieplan" Vorlage: BV/006/2010

Sachverhalt:

In der Nordostecke des Betriebsgrundstückes befindet sich eine zwischenzeitlich ungenutzte Trafostation. Diese soll auf einer Fläche ca. 65 m² (Außenmaß) zu einer Catering-Essensausgabe für Betriebsangehörige umgebaut werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB („Industrieplan“). Die Erschließung ist gesichert. Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen wurden nicht beantragt. Bauherr und Architekt bestätigen damit, dass der Bauantrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften entspricht.

Beschluss:

Die Gemeinde Rottendorf erklärt gemäß Art. 58 Abs. 3 Satz 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und eine Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht beantragt wird.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2 Genehmigungsverfahren

2.1 EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH Tekturplanung zum Neubau eines EDEKA-Verbrauchermarktes, eines Getränkemarktes sowie eines Imbisses auf dem Grundstück Flurnummer 323/2, Kitzinger Straße, Bebauungsplan Gewerbegebiet "Alte Landstraße" Vorlage: BV/008/2010

Sachverhalt:

Anmerkung: Herr Gemeinderat Klaus Hofstätter erschien zur Beratung und Abstimmung zu TOP 2 zur Sitzung.

Der Bauausschuss hat dem ursprünglich zu diesem Vorhaben eingereichten Bauantrag in seiner Sitzung am 28. September 2009 unter der folgenden Voraussetzung zugestimmt. Von der Antragstellerin wird dargelegt und nachgewiesen, dass der Einzelhandelsbetrieb nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rottendorf bzw. die Leistungsfähigkeit der „Zentralen Dienstleistungsachse der Würzburger Straße“ nur unwesentliche Auswirkungen hat. Es ist zu begründen, warum die in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Auswirkungen in diesem speziellen Einzelfall nicht vorliegen.

Zu einer geänderten Planung wurde von der Regierung von Unterfranken aus landesplanerischer Sicht am 17.12.2009 wie folgt Stellung genommen:

Das gesamte Vorhaben umfasst eine Fläche von 2.287 m², von der 1.573 m² als Verkaufsfläche angesehen werden müssen. Im Einzelnen teilen sich die Flächen wie folgt auf.

Funktion	Gesamtfläche	Verkaufsfläche
Lebensmittelmarkt	1.313 m ²	898 m ²
Getränkemarkt	742 m ²	529 m ²
Backshop/Café	231 m ²	145 m ²

Gemäß den Unterlagen ist auf Grund der betrieblichen Eigenständigkeit der drei Einzelhandelsvorhaben keine Funktionseinheit gegeben. Die drei Märkte sind daher aus landesplanerischer Sicht separat zu betrachten. Bei den vorgesehenen Größenordnungen sind sie nicht als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen, da die hierfür erforderlichen Schwellenwerte - von 800 m² bzw. 900 m² Verkaufsfläche - nicht erreicht werden und die Geschossflächen mit maximal 1.313 m² noch innerhalb eines landesplanerisch vertretbaren Toleranzbereiches liegen. Somit entzieht sich das Vorhaben einer landesplanerischen Beurteilung. Aus landesplanerischer Sicht werden keine Einwendungen erhoben.

In dem durch die EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH vorgelegten Tekturbauantrag wurden die Grundrisse so geändert, dass die in der Stellungnahme der Regierung genannten Flächenangaben eingehalten werden. Von der Verwaltung wurden die Pläne im Einzelnen erläutert.

Beschluss:

Dem oben genannten Tekturbauantrag erteilt die Gemeinde Rottendorf ihre Zustimmung. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Landstraße“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen mit dem Vordach an der Anlieferung und dem Zufahrtsverbot entlang der Kitzinger Straße wird zugestimmt. Von den Gestaltungsvorschriften der Stellplatzsatzung (Grünstreifen nach jedem dritten Parkplatz) wird befreit. Die Anlieferung mit LKW darf nur über die Erschließungsanlagen des Gewerbegebietes „Alte Landstraße“ von Süden aus erfolgen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2.2 Karin und Dietrich Büttner

Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Kellerraumes mit Terrasse im Rahmen der energetischen Sanierung des Wohnhauses auf dem Grundstück Furnummer 2666/5, Birkenstraße 8 f, Bebauungsplan "Nord-Ost II"
Vorlage: BV/007/2010

Sachverhalt:

Im Rahmen einer grundlegenden energetischen Sanierung des Wohnhauses sind begleitend zur Sanierung der Gebäudehülle kleinere Umbauten zur Verbesserung der Wohnqualität geplant. Mit diesem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob die Gemeinde einem Kelleranbau mit darüber liegender Terrasse mit einer Tiefe von 4,5 m zustimmt. Dieses Maß überschreitet die im Bebauungsplan festgelegte Tiefe um 2 m. Das Haus Birkenstraße 8 f ist gegenüber dem westlich angrenzenden Reihenhaus um 2 m noch Norden zurückversetzt. Der geplante Balkon würde damit die im Bebauungsplan festgesetzte Tiefe von 2,5 m zum Nachbargebäude einhalten. Für diese besondere Gebäudestellung in einer Reihenhauszeile sind im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen getroffen. Beide betroffenen Nachbarn haben dem Antrag durch ihre Unterschrift zugestimmt. Die Verwaltung hatte vorgeschlagen die erforderliche Befreiung von

den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen, weil beide betroffenen Nachbarn dem Antrag zugestimmt haben.

Bei der anschließenden Beratung im Bauausschuss wurde von einigen Ausschussmitgliedern die Meinung vertreten, dass wegen der zu erwartenden Bezugsfälle keine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemacht werden sollte. Der Gemeinderat habe sich in jahrelanger Arbeit unter Einbeziehung des Kreisbaumeisters und der Planungsabteilung des Landratsamtes mit den Einzelfestsetzungen dieser Bebauungsplanänderung auseinandergesetzt. Eine Balkontiefe von 2,5 m – wie erlaubt – sei ausreichend und eine Befreiung wegen der ohnehin sehr dichten Bebauung im Hinblick auf Bezugsfälle nicht möglich. Auf die Ablehnung einer ebenfalls in dieser Reihenhauszeile beantragten größeren (tieferen) Terrasse wurde verwiesen.

Andere Gemeinderatsmitglieder schlossen sich der Meinung der Verwaltung an und gaben zu bedenken, dass der besonderen Situation der innerhalb einer Reihenhauszeile versetzten Reihemittelhäuser Rechnung getragen werden müsse. Gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Nachbarn würde die für die anderen Reihenhaushausgrundstücke maximal zulässige Terrassentiefe von 2,5 m nicht überschritten und damit der Schutzzweck der Festsetzung erfüllt. Die betroffenen Nachbarn hätten dem Bauvorhaben durch ihre Unterschrift zugestimmt, damit sei die Voraussetzung für eine Befreiung gegeben.

Nach ausführlicher Erörterung aller entscheidungsrelevanten Punkte fasste der Bauausschuss schließlich folgenden

Beschluss:

Dem oben genannten Antrag auf Vorbescheid wird zugestimmt

Abstimmungsergebnis: 4 gegen 7 Stimmen (das Einvernehmen der Gemeinde ist damit nicht erteilt)

3 Wolfgang Englert
Antrag auf Nutzungsänderung des Obergeschosses eines Nebengebäudes
auf dem Grundstück Flurnummer 3413, Hauptstraße 58
Vorlage: BV/009/2010

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Einbau einer Zweizimmerwohnung im Dachgeschoss des Nebengebäudes. (ehemalige Scheune) Das Baugrundstück liegt in einem Gebiet, für das die Gemeinde Rottendorf keinen Bebauungsplan aufgestellt hat. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht am ehesten einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung. Das Erfordernis des Einfügens hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die bestehende Bebauung ist für das beantragte Bauvorhaben erfüllt. Die Erschließung ist gesichert, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Damit liegen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen vor. Die beteiligten Nachbarn haben dem Vorhaben durch ihre Unterschrift zugestimmt.

Kritisiert wurde bei der Beratung im Bauausschuss, dass die Rohbauarbeiten für die Änderung der ursprünglichen Dachform und die Herstellung von Schleppgauben und eines Balkons bereits ohne Baugenehmigung durchgeführt wurden.

Beschluss:

Die Gemeinde Rottendorf erteilt dem beantragten Bauvorhaben ihre Zustimmung.

Abstimmungsergebnis: 10 gegen 1 Stimme

4 Sonstiges

Bürgermeister Fuchs teilte mit, dass die Entscheidung zur Ausrichtung der Landesgartenschau im Jahr 2018 für Würzburg gefallen sei. Es sollte zum gegebenen Zeitpunkt versucht werden, die Gemeinde Rottendorf in den Verkehrsplan für diese Veranstaltung mit einzubeziehen. Anbieten würde sich in diesem Zusammenhang ein Bustaktverkehr vom Bahnhof Rottendorf zur Landesgartenschau auf dem ehemaligen Militärgelände.

Ende des öffentlichen Teils um 20:00 Uhr

Der Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rainer Fuchs', written in a cursive style.

Rainer Fuchs, 1. Bürgermeister