

Protokoll

der Legislaturperiode 2020 - 2026
über die 81. Sitzung des Stadtrates
der Stadt Gerolzhofen



Sitzungsdatum: Montag, den 27.11.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 22:45 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses,
Marktplatz 20, Gerolzhofen

Erster Bürgermeister

Wozniak, Thorsten

Mitglieder des Stadtrates

Ach, Christian

Döpfner, Stefanie

Feil, Ingrid

Finster, Norbert

Friedrich, Benedikt

Herbig, Guido

Iff, Günter

Koch, Arnulf

Krammer-Kneißl, Kerstin

Krapf, Rainer

Reuß, Markus

Reuß-Wilfling, Susanne

Rosentritt, Christoph

Roth, Johannes

Servatius, Erich

Vizl, Thomas

Wächter, Burkhard

Zink, Hubert

Zink, Martin

Schriftführer/in

Schmitt, Gabriele

von der Verwaltung

Hoffmann, Maria, Stadtbaumeisterin

entschuldigt

Mitglieder des Stadtrates

Schwab, Gisela

von der Verwaltung

Lang, Johannes, Geschäftsleitung

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1. Aktueller Bericht zur Situation der Geflüchteten im Landkreis Schweinfurt anwesend ist Herr Beutert vom Landratsamt Schweinfurt**
- 2. Nutzung der Stadthalle als Notunterkunft**
- 3. Bauanträge / Bauangelegenheiten**
 - 3.1. Tektur zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten; Bau einer Carportanlage auf der Fl.Nr. 3614/38 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 10**
 - 3.2. Tektur zum Bau eines Abstellplatzes für Sattelaufleger und landwirtschaftliche Geräte auf der Fl.Nr. 109 in der Gemarkung Rügshofen, An der Mönchstockheimer Straße**
 - 3.3. Weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Neubau eines überdachten Wohnmobilstellplatzes auf der Fl.Nr. 51 in der Gemarkung Rügshofen, Am Dammholz 3**
 - 3.4. Errichtung eines Lagerzertes auf der Fl.Nr. 2610/2 in der Gemarkung Gerolzhofen, Albert-Einstein-Straße 13**
 - 3.5. Tekturantrag, Anbau von Fitnessräumen an das Garagengebäude auf der Fl.Nr. 369 in der Gemarkung Gerolzhofen, Bahnhofstraße 15**
 - 3.6. Abbruch und Wiederaufbau eines Dachgeschosses und Neubau eines Anbaus und einer Garage auf der Fl.Nr. 6091/3 in der Gemarkung Gerolzhofen, Dreimühlenstraße 10**
- 4. Informationen und Anfragen**

Durch den Vorsitzenden wurden alle 20 Mitglieder des Stadtrates ordnungsgemäß am 21.11.2023 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.

Erster Bgm Herr Thorsten Wozniak informiert, dass die Tagesordnungspunkte: 7.1, 7.2 sowie 7.4 der nichtöffentlichen Sitzung von der Tagesordnung genommen und in einer der nächsten Sitzungen behandelt werden.

Öffentliche Sitzung

1. Aktueller Bericht zur Situation der Geflüchteten im Landkreis Schweinfurt anwesend ist Herr Beutert vom Landratsamt Schweinfurt

Herr Steffen Beutert vom Landratsamt Schweinfurt berichtet über die aktuelle Situation der Geflüchteten im Landkreis Schweinfurt. Die Power-Point-Präsentation liegt dem Protokoll als Anlage bei.

Die Fragen der Stadträte/innen werden beantwortet.

2. Nutzung der Stadthalle als Notunterkunft

Herr Steffen Beutert vom Landratsamt Schweinfurt stellt anhand einer Power-Point-Präsentation die Suche nach geeigneten Räumlichkeiten als Notunterkunft zur Unterbringung von Flüchtlingen vor. In Gerolzhofen wurden u. a. der ehemalige REWE-Markt und die Stadthalle in Augenschein genommen.

Die Power-Point-Präsentation liegt dem Protokoll als Anlage bei.

Die Fragen der Stadträte/innen werden beantwortet.

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird ausführlich diskutiert. Einige Fraktionen sprechen sich für eine Zurverfügungstellung der Stadthalle aus. Es werden auch kritische Stimmen bzgl. der Verwendung der Stadthalle sowie die nachlassende Akzeptanz in der Bevölkerung vorgebracht.

Die Frage nach Wohncontainern käme lt. Auskunft von Herrn Beutert aufgrund der längeren Vorlaufzeit nicht in Frage.

Die ehemalige REWE-Immobilie ist nicht geeignet.

3. Bauanträge / Bauangelegenheiten

3.1. Tektur zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten; Bau einer Carportanlage auf der Fl.Nr. 3614/38 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 10

| | |
|---------------------------------|---|
| Eingang der Unterlagen: | 04.10.2023 |
| Vorhaben: | Tektur zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten → Bau einer Carportanlage |
| Straße: | Rodewischer Straße 10 |
| Gemarkung: | Gerolzhofen |
| Flurstücke: | 3614/38 |
| Beurteilung gemäß BauGB: | § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) |
| Bebauungsplan: | Am Nützelbach II |

Zum ursprünglichen Bauvorhaben wurden bereits 2 Beschlüsse gefasst, am 30.08.2022 (Erstantrag) und am 27.04.2023 (Tektur). Die Baugenehmigung für den Erstantrag liegt vor, das Wohnhaus befindet sich bereits in der Bauphase.

Abweichend von diesen Anträgen werden nun zwei Carportanlagen für insgesamt 13 PKW's errichtet. Hinzu kommen weitere 5 nicht überdachte Stellplätze, so dass die erforderlichen 18 PKW-Stellplätze wieder erreicht werden. Die grundsätzliche Anordnung der PKW-Stellplätze in überdachter und nicht überdachter Form ändert sich gegenüber der Ursprungsplanung nicht. Die beiden Carportanlagen erhalten ein begrüntes Flachdach.

Folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Nützelbach II“ ergeben sich durch die Planung der Carportanlagen:

Baugrenze

Überschreitung der nord-östlichen und nord-westlichen Baugrenzen. 6 überdachte Stellplätze befinden sich demnach außerhalb der Baugrenzen, weitere 3 überdachte Stellplätze überschreiten die Baugrenze. → Bereits mit Beschluss vom 30.08.2022 wurde den Baugrenzüberschreitungen durch Stellplätze an gleicher Position zugestimmt.

GRZ (Grundflächenzahl)

Überschreitung der GRZ mit 0,44. Die zulässige GRZ beträgt 0,4. Die tatsächliche GRZ beträgt 0,84. → Bereit mit Beschluss vom 27.04.2023 wurde einer GRZ von 0,84 zugestimmt.

Grenzbebauung

Überschreitung der maximal zulässigen Grenzbebauung mit Nebengebäuden. Zulässig sind 9 m Grenzbebauung pro Grenzseite → Überschreitung mit jeweils 6 m bzw. 3 m.

Weiterhin wird die maximal zulässige Grenzbebauung von 15 m für alle Grundstücksgrenzen um 12 m überschritten.

Wandhöhe

Die Wandhöhen der Carportanlagen auf den Grundstücksgrenzen, zu den öffentlichen Grünflächen hin, betragen inklusive der Stützmauern, zwischen 3,99 m und 4,74 m. Zulässig sind 3m. Somit ergibt sich eine Überschreitung der Abstandsflächen zwischen 0,99 m und 1,74 m. Diese Abstandsflächen dürfen auf den angrenzenden öffentlichen Flächen hälftig zum Erliegen kommen, was rechnerisch eingehalten wird.

Beschluss: 712 einstimmig beschlossen

Der Tektur zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten mit Bau einer Carportanlage auf der Fl.Nr. 3614/38 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rodewischer Straße 10, 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:

GRZ (Grundflächenzahl)

Überschreitung der GRZ mit 0,44. Die zulässige GRZ beträgt 0,4. Die tatsächliche GRZ beträgt 0,84.

Grenzbebauung

Überschreitung der maximal zulässigen Grenzbebauung mit Nebengebäuden. Zulässig sind 9 m Grenzbebauung pro Grenzseite → Überschreitung mit jeweils 6 m bzw. 3 m.

Weiterhin wird die maximal zulässige Grenzbebauung von 15 m für alle Grundstücksgrenzen um 12m überschritten.

Wandhöhe

Überschreitung der zulässigen Wandhöhen der Carportanlagen auf den Grundstücksgrenzen von 0,99 m bis 1,74 m. Diese Abstandsflächen kommen auf den angrenzenden öffentlichen Flächen zum Erliegen.

Ja 19 Nein 0

Die Abstimmung erfolgt ohne StR Herrn Christoph Rosentritt als persönlich Beteiligter.

3.2. Tektur zum Bau eines Abstellplatzes für Sattelaufleger und landwirtschaftliche Geräte auf der Fl.Nr. 109 in der Gemarkung Rügshofen, An der Mönchstockheimer Straße

| | |
|---------------------------------|---|
| Eingang der Unterlagen: | 17.10.2023 |
| Vorhaben: | Bau eines Abstellplatzes für Sattelaufleger und landwirtschaftliche Geräte → Erneuter Beschluss aufgrund geänderter Unterlagen |
| Straße: | An der Mönchstockheimer Straße |
| Gemarkung: | Rügshofen |
| Flurstücke: | 109 |
| Beurteilung gemäß BauGB: | § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) |
| Bebauungsplan: | An der Mönchstockheimer Straße |

Das ursprüngliche Bauvorhaben wurde mit Beschluss des Stadtrates am 24.10.2022 abgelehnt. Es bestanden wasserschutzrechtliche Bedenken.

Zwischenzeitlich wurden weitere Erklärungen und Änderungen in der Planung, in Abstimmung mit dem Umweltamt, seitens des Bauherrn vorgelegt. Es liegt nun auch eine Einverständniserklärung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zur aktuellen Planung vor.

Die Änderung zur ursprünglichen Planung umfasst im Wesentlichen die Materialwahl befestigter und unbefestigter Flächen, der Umgang mit verschmutztem Oberflächenwasser, Kontrolle und Dokumentation zur Lagerung ölhaltiger Flüssigkeiten. Die Abstimmung dazu erfolgte mit dem Landratsamt Schweinfurt.

Abschließend ist nun nochmals eine Beschlussfassung seitens des Stadtrates zum Bau des Abstellplatzes notwendig.

Änderungen zur ursprünglichen Planung sind Folgende:

Baubeschreibung allgemein:

Auf dem Grundstück soll eine Fläche mit ca. 3750 m² als Abstellfläche für Sattelaufleger u. landwirtschaftliche Geräte entstehen. Davon sollen nun 500 m² mit fugenlosen Beton-Pflastersteinen ausgelegt werden. Der Untergrund wird mit unbelastetem Beton-Recycling-Material, welches versickerungsfähig ist, hergestellt. Grundsätzlich entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aufgrund wasserschutzrechtlicher Bedenken sowie unklaren Aussagen zu den landwirtschaftlichen Geräten wurde seitens der Bauamtsverwaltung in Absprache mit dem Landratsamt Schweinfurt entschieden, den Bauantrag im regulären Bauantragsverfahren nach Art. 58 BayBO zu behandeln.

Die Stadträte bzw. Fraktionen sprechen sich dafür aus, dass sie in dem Gewerbegebiet „richtige“ Gewerbeeinheiten möchten und keinen Abstellplatz/Parkplatz.

Beschluss: 713 mehrheitlich abgelehnt

Der Tektur zum Bau eines Abstellplatzes für Sattelaufleger und landwirtschaftliche Geräte auf der Fl.Nr. 109, in der Gemarkung Rügshofen, An der Mönchstockheimer Straße wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Ja 1 Nein 19

3.3. Weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Neubau eines überdachten Wohnmobilstellplatzes auf der Fl.Nr. 51 in der Gemarkung Rügshofen, Am Dammholz 3

| | |
|---------------------------------|---|
| Eingang der Unterlagen: | 19. Oktober 2023 |
| Bauvorhaben: | Neubau eines überdachten Wohnmobilstellplatzes → Weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes |
| Straße: | Am Dammholz 3 |
| Gemarkung: | Rügshofen |
| Flurstücke: | 51 |
| Beurteilung gemäß BauGB: | § 30 (Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) |
| Bebauungsplan: | Am Schulhausgarten |

Der Beschluss mit Zustimmung zum Bauvorhaben wurde bereits am 28.09.2023 im Bauausschuss gefasst. Nach weiterer Prüfung im Landratsamt Schweinfurt ist nun eine weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Schulhausgarten“ seitens des Stadtrates zu beschließen:

Der überdachte Wohnmobilstellplatz hält den im Bebauungsplan vorgeschriebenen Garagenstandort nicht ein.

Allgemeine Beschreibung des Bauvorhabens:

Geplant ist der Bau eines überdachten Wohnmobilstellplatzes entlang der Straße „Am Dammholz“. Das Konstrukt hat eine Grundfläche von ca. 28 m² und erhält ein flach geneigtes Dach mit extensiver Dachbegrünung. Die mittlere Wandhöhe beträgt 3,18 m.

Beschluss: 714 einstimmig beschlossen

Der Nichteinhaltung des vorgeschriebenen Garagenstandortes im Zusammenhang mit dem Neubau eines überdachten Wohnmobilstellplatzes auf der Fl.Nr. 51 in der Gemarkung Rügshofen, Am Dammholz 3, wird zugestimmt. Das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird auf Grundlage des § 31, Absatz 2, Baugesetzbuch, wie folgt erteilt:

Der überdachte Wohnmobilstellplatz hält den im Bebauungsplan vorgeschriebenen Garagenstandort nicht ein.

Ja 19 Nein 0

Die Abstimmung erfolgt ohne StRin Frau Kerstin Krammer-Kneißl aufgrund persönlicher Beteiligung.

3.4. Errichtung eines Lagerzeltes auf der Fl.Nr. 2610/2 in der Gemarkung Gerolzhofen, Albert-Einstein-Straße 13

| | |
|---------------------------------|---|
| Eingang der Unterlagen: | 23.10.2023 |
| Vorhaben: | Errichtung eines Lagerzeltes |
| Straße: | Albert-Einstein-Straße 3 |
| Gemarkung: | Gerolzhofen |
| Flurstücke: | 2610/2 |
| Beurteilung gemäß BauGB: | § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) |
| Bebauungsplan: | An der Alitzheimer Straße |
| Gebietseinstufung: | GI |

Auf dem Grundstück, welches aktuell teilweise als Park- und Rangierfläche für LKW und PKW dient, wurde ein Lagerzelt aufgestellt. Das Lagerzelt dient der Unterbringung von Paletten für Bauarbeiten, die in den kommenden Jahren auf dem gegenüberliegenden Gelände des dazugehörigen Betriebsgebäudes stattfinden. Nach aktuellem Stand beträgt die Standzeit des Lagerzeltes ca. 2 Jahre, dies kann sich aber auch verlängern.

Die Abmaße des Zeltes betragen 24 m x 6 m, mit Satteldach und einer Gesamthöhe von 3,70 m. Es handelt sich um ein Leichtbauzelt mit Stahlrohrgestänge und Planenüberzug.

Folgende Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Alitzheimer Straße“ ergibt sich durch die Planung:

Baugrenze

Die Süd-Östliche Baugrenze wird im Kurvenbereich überschritten.

Beschluss: 715 mehrheitlich beschlossen

Der Errichtung eines Lagerzertes auf der Fl.Nr. 2610/2 in der Gemarkung Gerolzhofen, Albert-Einstein-Straße 13 wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Die Stadt Gerolzhofen erteilt ihr Einvernehmen für das Aufstellen des Lagerzertes für maximal 3 Jahre, beginnend mit dem Datum der Baugenehmigung.

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

Überschreitung der süd-östlichen Baugrenze im Kurvenbereich.

Ja 13 Nein 7

3.5. Tekturantrag, Anbau von Fitnessräumen an das Garagengebäude auf der Fl.Nr. 369 in der Gemarkung Gerolzhofen, Bahnhofstraße 15

| | |
|---------------------------------|---|
| Antragseingang: | 25.10.2023 |
| Vorhaben: | Tektur, Anbau von privat genutzten Fitnessräumen mit Sauna, an das bestehende Garagengebäude |
| Straße: | Bahnhofstraße 15 |
| Gemarkung: | Gerolzhofen |
| Flurstück: | 369 |
| Beurteilung gemäß BauGB: | § 30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) |
| Bebauungsplan: | Sanierungsgebiet „Grabenstraße West“ |
| Gebietseinstufung: | MI (Mischgebiet) |

Zum vorliegenden Antrag gibt es bereits ein laufendes Bauantragsverfahren. Der ursprüngliche Bauantrag wurde seitens des Stadtrates am 14.07.2021 beschlossen und befürwortet. Ein weiterer Tekturantrag wurde am 15.03.2022 im Stadtrat ebenfalls beschlossen und befürwortet.

Seitens des Landratsamtes Schweinfurt wurden die Anträge bisher noch nicht genehmigt, da hauptsächlich die ursprüngliche Wohnnutzung für den Anbau nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Eine Änderung des Bebauungsplanes wird aktuell nicht in Aussicht gestellt.

Mit diesem Hintergrund wurde nun eine andere Nutzung des Anbaus eingereicht.

Diese Nutzung entspricht nach Auffassung der Verwaltung den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da es sich nicht um „Nebenräume“ handelt. Diese sind gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Zur aktuellen Planung:

Der bereits bestehende hofseitige Anbau im Anschluss der Garagen soll nun nicht mehr als Wohnraum, sondern in Form von privaten Fitnessräumen mit Sauna genutzt werden. Der Zugang erfolgt über die Bahnhofstraße. Ein zusätzlicher Stellplatz wird nicht geschaffen, es befinden sich bereits 4 Garagenstellplätze am Anwesen.

Folgende Abweichungen vom Bebauungsplan ergeben sich durch den geplanten Anbau:

Baugrenzüberschreitung:

Überschreitung der südlichen Baugrenze nach Norden hin durch den Anbau um 2 bzw. 8 m. Die Baugrenze befindet sich in einem Abstand von ca. 10 m zur südlichen Grundstücksgrenze.

Dachform:

Für die Rückgebäude ist eine erdgeschossige Bauweise mit Satteldach zulässig, ausgeführt wurde der 1-geschossige Anbau mit Flachdach.

Beschluss: 716 mehrheitlich beschlossen

Dem Tekturantrag mit Anbau von Fitnessräumen an das Garagengebäude auf der Fl.Nr. 369 in der Gemarkung Gerolzshofen, Bahnhofstraße 15 wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzshofen wird erteilt.

Die Stadt Gerolzshofen erteilt ihr Einvernehmen zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Sanierungsgebiet „Grabenstraße West“ auf Grundlage des § 31, Absatz 2 Baugesetzbuch:

Überschreitung der südlichen Baugrenze durch den Anbau im Erdgeschoss um 2 bzw. 8 m.

Dachform:

Errichtung eines eingeschossigen Anbaus mit Flachdach. Zulässig sind Satteldächer.

Ja 12 Nein 8

3.6. **Abbruch und Wiederaufbau eines Dachgeschosses und Neubau eines Anbaus und einer Garage auf der Fl.Nr. 6091/3 in der Gemarkung Gerolzhofen, Dreimühlenstraße 10**

| | |
|---------------------------------|---|
| Eingang der Unterlagen: | 30.10.2023 |
| Vorhaben: | Abbruch und Wiederaufbau eines Dachgeschosses und Neubau eines Anbaus und einer Garage |
| Straße: | Dreimühlenstraße 10 |
| Gemarkung: | Gerolzhofen |
| Flurstücke: | 6091/3 |
| Beurteilung gemäß BauGB: | § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) |

Geplant ist der Rückbau des bestehenden Dachstuhls in Satteldachform am jetzigen Einfamilienwohnhaus. Es entsteht wieder ein Satteldach, jetzt mit einem Kniestock in Höhe von 1,70 m und zwei stehenden Flachdachgauben auf der jeweiligen Dachfläche.

Im Erdgeschoss entsteht zum Garten hin ein eingeschossiger Flachdachanbau mit Gründach als Erweiterung des Wohnraumes mit angrenzender Terrasse.

Der jetzige seitliche Garagenanbau wird ebenfalls abgebrochen. An gleicher Stelle entsteht eine großzügige Garage mit Flachdach.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Beschluss: 717 einstimmig beschlossen

Dem Abbruch und Wiederaufbau eines Dachgeschosses und Neubau eines Anbaus und einer Garage auf der Fl.Nr. 6091/3 in der Gemarkung Gerolzhofen, Dreimühlenstraße 10, wird zugestimmt und das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

Ja 20 Nein 0

4. **Informationen und Anfragen**

Zu diesem Tagesordnungspunkt ergeben sich keine Wortmeldungen.

Der öffentliche Teil des Protokolls der Stadtratssitzung vom 20.11.2023 wurde am 23.11.2023 in das Ratsinformationssystem eingestellt.

Ende der öffentlichen Sitzung um 21:00 Uhr.

Erster Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak schließt die Sitzung um 22:45 Uhr.

VORSITZENDER

Thorsten Wozniak
Erster Bürgermeister

Gabriele Schmitt
Protokollführerin