

# Protokoll

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



<b>Sitzungsdatum:</b>	<b>Montag, den 06.05.2024</b>
<b>Beginn:</b>	<b>19:00 Uhr</b>
<b>Ende</b>	<b>22:40 Uhr</b>
<b>Ort, Raum:</b>	<b>Sitzungssaal des Alten Rathauses, Marktplatz 20, Gerolzhofen</b>

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

Reuß, Markus

Reuß-Wilfling, Susanne

Rosentritt, Christoph

kommt um 19:30 Uhr

Roth, Johannes

Schwab, Gisela

Servatius, Erich

Vizl, Thomas

Wächter, Burkhard

Zink, Hubert

Schriftführer/in

Oberst, Karin

von der Verwaltung

Lang, Johannes, Geschäftsleitung

**entschuldigt**

Mitglieder des Stadtrates

Krapf, Rainer

Zink, Martin

## Tagesordnung:

### Öffentliche Sitzung

1. Bauanträge / Bauangelegenheiten
  - 1.1. Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf der Fl.Nr. 2572/12 in der Gemarkung Gerolzhofen, Am Silberbach 13
  - 1.2. Anbau eines Freisitzes an den bestehenden Treppenaufgang auf der Fl.Nr. 2572/17 in der Gemarkung Gerolzhofen, Am Silberbach 3
    - 1.2.1. Anbau eines Freisitzes an den bestehenden Treppenaufgang auf der Fl.Nr. 2572/17; Geschäftsordnungsantrag
    - 1.2.2. Anbau eines Freisitzes an den bestehenden Treppenaufgang auf der Fl.Nr. 2572/17 in der Gemarkung Gerolzhofen, Am Silberbach 3; Beschluss
  - 1.3. Anbau an das bestehende Wohnhaus auf der Fl.Nr. 2572/10 in der Gemarkung Gerolzhofen, Am Silberbach 4
2. Marktplatzgestaltung: Vorstellung des Entwurfs (LPh 3) und weiteres Vorgehen
  - 2.1. Marktplatzgestaltung; Geschäftsordnungsantrag
  - 2.2. Marktplatzgestaltung; Einzelantrag FFW/ Außengastro
  - 2.3. Marktplatzgestaltung; Aufforderung an Planer und Verwaltung Einsparmöglichkeiten wg. Einsparmöglichkeiten
3. Kolpingstraße: Vorstellung Querungshilfe
4. Antrag der geo-net-Fraktion zu Ausgleichsflächen: Erstellen einer Übersicht von Ausgleichsflächen
5. Informationen und Anfragen

Durch den Vorsitzenden wurden alle 20 Mitglieder des Stadtrates ordnungsgemäß am 30.04.2024 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.

Es liegen keine Anträge zur Änderung der Geschäftsordnung vor.

## Öffentliche Sitzung

### 1. Bauanträge / Bauangelegenheiten

Stadtrat Günter Iff wünscht Informationen zu den bereits gewährten und abgelehnten Bauanträgen zum Bebauungsplan im Baugebiet „Weiße Marter“.

Da die Stadtbaumeisterin die Frage spontan nicht beantworten kann, möchte Stadtrat Günter Iff die drei Bauanträge vertagen.

Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak sagt, der TOP wird unterbrochen und die Stadtbaumeisterin stellt die weiteren Bauanträge in dem Baugebiet vor.

Stadtrat Günter Iff fragt, ob lt. Bebauungsplan Mehrfamilienwohnhäuser erlaubt sind und spricht das Thema Parkplätze an.

Im Bebauungsplan sind zwei Parkplätze pro Wohneinheit angesetzt.

Zu TOP 1.3: Bei der letzten vergleichbaren Genehmigung habe ein statisches Gutachten vorgelegen.

Stadtrat Arnulf Koch sieht die drei Bauanträge als unproblematisch.

Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak möchte einen diesbezüglich dem Beschluss TOP 1.3 folgenden Zusatz anfügen. „Sofern ein statisches und ein gründungstechnisches Gutachten zur Standfestigkeit des Deiches vorgelegt wird.“

#### 1.1. Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf der Fl.Nr. 2572/12 in der Gemarkung Gerolzhofen, Am Silberbach 13

**Eingang der Unterlagen:** 03.04.2024

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

**Straße:** Am Silberbach 13

**Gemarkung:** Gerolzhofen

<b>Flurstücke:</b>	2572/12
<b>Beurteilung gemäß BauGB:</b>	§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
<b>Bebauungsplan:</b>	Nördlich der Weißen Marter
<b>Gebietseinstufung:</b>	Mlb

Geplant ist der Anbau eines Wintergartens mit 4,50 m x 3,30 m am bestehenden Wohnhaus. Die Ausrichtung erfolgt nach Süden hin, zur Straße „Weiße Marter“.

Folgende Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Weißen Marter“ ergibt sich durch die Planung:

Überschreitung der südlichen Baugrenze mit 80 cm auf einer Länge von 4,50 m. Bis zur Grundstücksgrenze verbleiben noch ca. 2,45 m.

Die Abstimmung findet ohne Stadtrat Christoph Rosentritt statt.

**Beschluss: 820            einstimmig beschlossen**

**Dem Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf der Fl.Nr. 2572/12 in der Gemarkung Gerolzhofen, Am Silberbach 13, 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 „Nördlich der Weißen Marter“ auf Grundlage des §31, Absatz 2, Baugesetzbuch:**

Überschreitung der südlichen Baugrenze mit 80 cm auf einer Länge von 4,50 m durch den Bau des geplanten Wintergartens.

**Ja 18    Nein 0**

## 1.2. Anbau eines Freisitzes an den bestehenden Treppenaufgang auf der Fl.Nr. 2572/17 in der Gemarkung Gerolzhofen, Am Silberbach 3

<b>Eingang der Unterlagen:</b>	04.04.2024
<b>Vorhaben:</b>	<b>Anbau eines Freisitzes an den bestehenden Treppenaufgang</b>
<b>Straße:</b>	Am Silberbach 3
<b>Gemarkung:</b>	Gerolzhofen
<b>Flurstücke:</b>	2572/17
<b>Beurteilung gemäß BauGB:</b>	§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
<b>Bebauungsplan:</b>	Nördlich der Weißen Marter
<b>Gebietseinstufung:</b>	M1b

Geplant ist der Anbau eines Freisitzes im Obergeschoss an die bestehende Stahltreppe, mit den Maßen 2,50 m x 2,05 m. Die Stahltreppe befindet sich an der östlichen Hausfassade, entlang der Straße „Am Silberbach“.

Der Freisitz ist als kleiner Balkon für die obere Dachgeschosswohnung angedacht. Die vorhandene Stahltreppe wurde im Jahr 2013 beantragt und genehmigt.

Folgende Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Weißen Marter“ ergibt sich durch die Planung:

Überschreitung der östlichen Baugrenze mit 2,05 m auf einer Länge von 2,50 m. Bis zur Grundstücksgrenze verbleibt noch knapp 1,00 m.

### 1.2.1. Anbau eines Freisitzes an den bestehenden Treppenaufgang auf der Fl.Nr. 2572/17; Geschäftsordnungsantrag

Stadtrat Günter Iff stellt einen Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung, bis von der Verwaltung die Information über bereits genehmigte bzw. abgelehnte Ausnahmen zum Bebauungsplan vorliegt.

Es soll kein Präzedenzfall geschaffen werden.

Außerdem gebe es nicht genügend Parkplätze.

Gegenrede von Stadtrat Arnulf Koch:

Stadtrat Arnulf Koch ist der Meinung, es könne kein Zusammenhang hergestellt werden, es handle sich um einen Freisitz, nicht um Wohneinheiten.

**Beschluss: 821**                    **mehrheitlich abgelehnt**

Der TOP soll vertagt werden, bis die gewünschten Informationen durch das Stadtbauamt vorliegen.

Ja 5 Nein 13

**1.2.2. Anbau eines Freisitzes an den bestehenden Treppenaufgang auf der Fl.Nr. 2572/17 in der Gemarkung Gerolzhofen, Am Silberbach 3; Beschluss**

**Beschluss: 822**                    **mehrheitlich beschlossen**

Dem Anbau eines Freisitzes an den bestehenden Treppenaufgang auf der Fl.Nr. 2572/17 in der Gemarkung Gerolzhofen, Am Silberbach 3, 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 „Nördlich der Weißen Marter“ auf Grundlage des §31, Absatz 2, Baugesetzbuch:

Überschreitung der östlichen Baugrenze mit 2,05 m auf einer Länge von 2,50 m.

Ja 14 Nein 4

**1.3. Anbau an das bestehende Wohnhaus auf der Fl.Nr. 2572/10 in der Gemarkung Gerolzhofen, Am Silberbach 4**

<b>Eingang der Unterlagen:</b>	15.04.2024
<b>Vorhaben:</b>	<b>Anbau an das bestehende Wohnhaus</b>
<b>Straße:</b>	Am Silberbach 4
<b>Gemarkung:</b>	Gerolzhofen
<b>Flurstücke:</b>	2572/10
<b>Beurteilung gemäß BauGB:</b>	§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
<b>Bebauungsplan:</b>	Nördlich der Weißen Marter
<b>Gebietseinstufung:</b>	M1b

Geplant ist der Anbau eines weiteren Schlafrumes im Erdgeschoss an das bestehende Wohnhaus. Der Anbau mit den Maßen von 5,62 m x 4,32 m entsteht nach Norden hin und erhält ein Flachdach mit Kiesschüttung.

Folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Weißen Marter“ ergeben sich durch die Planung:

Überschreitung der Grenze des Hochwasserschutzdeiches, welche entlang des bestehenden Wohnhauses verläuft. Überbau mit bis zu 4,30 m auf einer Länge von 5,62 m. Der Anbau grenzt direkt an die nördliche Grundstücksgrenze.

Hinweis dazu: Für ein ähnliches Bauvorhaben wurde im gleichen Baugebiet, ebenfalls auf der Deichkrone, eine Baugenehmigung erteilt, nachdem ein statisches und ein gründungstechnisches Gutachten zur Standfestigkeit des Deiches vorgelegt wurden.

Überschreitung der nördlichen Baugrenze, welche entlang des bestehenden Wohnhauses verläuft. Überbau mit bis zu 4,30 m auf einer Länge von 5,62 m. Der Anbau grenzt direkt an die nördliche Grundstücksgrenze.

**Beschluss: 823                    mehrheitlich beschlossen**

**Dem Anbau an das bestehende Wohnhaus auf der Fl.Nr. 2572/10 in der Gemarkung Gerolzhofen, Am Silberbach 4, 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 „Nördlich der Weißen Marter“ auf Grundlage des §31, Absatz 2, Baugesetzbuch: Sofern ein statisches und ein gründungstechnisches Gutachten zur Standfestigkeit des Deiches vorgelegt wird.**

Überschreitung der Grenze des Hochwasserschutzdeiches, welche entlang des bestehenden Wohnhauses verläuft. Überbau mit bis zu 4,30 m auf einer Länge von 5,62 m.

Überschreitung der nördlichen Baugrenze, welche entlang des bestehenden Wohnhauses verläuft. Überbau mit bis zu 4,30 m auf einer Länge von 5,62 m.

**Ja 15    Nein 3**

## **2. Marktplatzgestaltung: Vorstellung des Entwurfs (LPh 3) und weiteres Vorgehen**

Im November 2023 wurde seitens Landschaftsarchitekturbüro realgrün aus München der Vorentwurf (Leistungsphase 2) zur Marktplatzgestaltung vorgestellt. Innerhalb der Sitzung sind Entscheidungen zur weiteren Planung und des Planungsumgriffs getroffen worden, welche das Büro nun zum Abschluss der Leistungsphase 3 vorstellen wird. Ebenfalls sind unterschiedliche behördliche bzw. private Anliegen und Belange untersucht worden, welche Änderungen im Entwurf nach sich zogen und nun vorgestellt werden.

Der Marktplatz ist im Gesamtwerk ein Boden- und Ensembledenkmal. Daher werden bei der Neugestaltung Belange der historischen Substanz angegriffen oder freigelegt. Für diese gegebenenfalls notwendigen Voruntersuchungen sowie die spätere archäologische Baubegleitung und Untersuchung wird ein Fachbüro gesucht, welches alle behördlichen und baustellenbedingten Belange erfüllen kann.

Weiterfolgend wird innerhalb der Sitzung auf den Untergrund eingegangen. Durch die Bereitschaft zur Neugestaltung sowie die Planung sind die örtlichen Versorger mit betroffen. Alle Versorgungstrecken werden, aufgrund Alter oder teilweise Planungseingriff, um- bzw. saniert oder neugebaut.

Innerhalb der nachfolgenden Leistungsphase (hier: LPh 4) werden die Förderanträge zusammengestellt und bei den möglichen Fördermittelgebern beantragt. Ebenfalls werden die Planungen fortgeführt und in die Genehmigung zu den zuständigen Behördenbereiche gegeben.

Vorgesehen ist die Vorstellung der aktuellen Planung, inklusive Zusammenstellung der Kostenschätzungen/-berechnungen, mit dem Beschluss zum weiteren Vorgehen.

Stadtrat Christoph Rosentritt nimmt an der Abstimmung teil.

Herr Neumann, Landschaftsarchitekten realgrün stellt anhand einer Präsentation sowie die Kostenberechnung (Anlage) die Überarbeitung (Änderungen zu LPH 2 und 3) des Entwurfes vor.

Der nächsten Schritte seien die Erarbeitung des Fördermittelantrages, der Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Genehmigung und anschließend Werkplanung, Ausschreibung und Umsetzung.

Anschließend informiert Herr Fischer, Ingenieurbüro Hossfeld & Fischer anhand eines Planes sowie einer Kostenschätzung über die Wasser/Kanalarbeiten am Marktplatz (Anlage).

Danach stellt die Stadtbaumeisterin die Kostenzusammenstellung der Marktplatzgestaltung vor (Anlage).

Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak stellt die Frage, ob es grundsätzlich möglich sei, die

Arbeiten an der Oberfläche, Kanal und Wasser über eine längere Zeit ruhen zu lassen. Die Stadtbaumeisterin weist darauf hin, dass mittlerweile sehr viel am Belag verbessert werden müsse, der Bauhof benutzt derzeit Schnellasphalt um die Löcher am Belag des Markplatzes zu reparieren. Es besteht Handlungsbedarf.

Stadtrat Arnulf Koch hält den heutigen Entwurf praxistauglicher als den vorherigen Entwurf. Er fragt nach der Anzahl der Parkplätze.

Herr Neumann gibt die Auskunft, die Anzahl der geforderten Parkplätze laut Ausschreiben sind nachgewiesen.

Stadtrat Arnulf Koch erkennt den Bedarf, kann jedoch aufgrund verschiedener Punkte nicht dem Planungsentwurf zustimmen.

- Kostenhöhe – Planung nicht zufriedenstellend
- Planung der Schattenplätze hält er für falsch positioniert.
- Parkplätze dürfen nicht weniger werden.
- Finanzlage der Stadt Gerolzhofen bereits angespannt aufgrund anstehender Pflichtaufgaben (Schule, Kita)

Stadtrat Christoph Rosentritt stellt folgende Fragen:

- Zur Zisterne, ob das überschüssige Wasser in den Abwasserkanal fließt  
Herr Neumann gibt die Auskunft, es werden Zapfstellen am Marktplatz errichtet
- Frage an das Stadtbauamt: wie tief die archäologischen Ausgrabungen geplant sind.
- Eine Festlegung erfolge durch die untere Denkmalschutzbehörde
- Frage an Herrn Neumann, ob anstelle des Granitpflasters das kostengünstigere Betonpflaster mit Granitvorsatz verwendet werden könne.  
Herr Neumann sagt, die Entscheidung trage der Stadtrat als Auftraggeber
- Frage an Herrn Fischer wie lange der Kanal nach einer Sanierung noch halte.  
Herr Fischer: Nach seinem Erfahrungswert bei Sanierung ca. 20 Jahre, neu ca. 40 Jahre. Sanierte können aber auch nochmal saniert werden.

Stadtrat Benedikt Friedrich sagt, er könne der weiteren Planung nicht zustimmen, vor allem wegen des Wasserspiels und dem geplanten Schattenbereich. Er spricht sich dafür aus, aufgrund der finanziellen Lage der Stadt nur das Nötigste (Arbeiten im Untergrund) am Marktplatz zu sanieren.

Beschlussvorschlag: - keine Abstimmung

1. Der Stadtrat nimmt den Entwurf (LPh 3), inklusive Kostenschätzung, zur Kenntnis und stimmt der Weiterplanung für den Realisierungs- (Bauabschnitt 1) und Ideenteilbereich (Bauabschnitt 2) sowie dem Teilbereich „Weiße-Turm-Straße“ (Bauabschnitt 3) aller bereits beauftragten Fachplanungen zu.
2. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt die archäologische Baubegleitung für die Neugestaltung Marktplatz bis zu einem Betrag von 145.000, 00 € (brutto) zu beauftragen.

### **2.1. Marktplatzgestaltung; Geschäftsordnungsantrag**

Stadtrat Christoph Rosentritt nimmt an der Abstimmung teil.

Stadtrat Arnulf Koch stellt einen Geschäftsordnungsantrag auf Beendigung der Diskussion.

Gegenrede Stadtrat Thomas Vizl:

Stadtrat Thomas Vizl fragt was mit den Einsparvorschlägen, die dem Planer erteilt werden sollen passiert, wenn die Sitzung beendet werde.

**Beschluss: 824            mehrheitlich abgelehnt**

**Die Diskussion soll beendet werden.**

**Ja 9    Nein 10**

### **2.2. Marktplatzgestaltung; Einzelantrag FFW/ Außengastro**

Stadtrat Günter Iff spricht das Thema Außengastro/Aufstellflächen der Feuerwehr an.

Er bittet die Planer, die wichtigen Außengastroflächen wieder einzuplanen.

Stadtrat Günter Iff ist der Meinung, der aktuelle Entwurf stimme nicht mit der Konzeption überein. Details seien nicht eingearbeitet worden.

Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak stellt einen Geschäftsordnungsantrag zur Außengastronomie.

**Beschluss: 825            mehrheitlich beschlossen**

**Die Verwaltung möge klare Aussagen von der Freiwilligen Feuerwehr zur Außengastronomie einholen, vor allem im Hinblick auf mobile Möbelierung auf den vorgesehenen Stellflächen.**

**Ja 11    Nein 8**

### **2.3. Marktplatzgestaltung; Aufforderung an Planer und Verwaltung Einsparmöglichkeiten einzuarbeiten**

Die Stadtbaumeisterin teilt mit, die Fraktionen müssen bis Ende der Pfingstferien schriftlich Fragen einreichen.

**Beschluss: 826**            **mehrheitlich beschlossen**

**Durch Planer und Verwaltung sollen Einsparmöglichkeiten zum Thema Marktplatzsanierung eingearbeitet werden.**

**Ja 14 Nein 5**

#### **2.4. Geschäftsordnungsantrag auf Beendigung der Sitzung**

Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak stellt einen Antrag auf Beendigung der Sitzung.

Gegenrede:

Stadtrat Arnulf Koch:

Stadtrat Arnulf Koch ist der Meinung es brauche Zeit zur Diskussion. Zudem sind Zuhörer wegen weiterer öffentlicher TOP in der Sitzung.

**Beschluss: 827**            **mehrheitlich beschlossen**

**Die Sitzung soll beendet werden.**

**Ja 10 Nein 9**

#### **3. Kolpingstraße: Vorstellung Querungshilfe**

Dieser TOP wird aufgrund Beendigung der öffentlichen Sitzung vertagt.

#### **4. Antrag der geo-net-Fraktion zu Ausgleichsflächen: Erstellen einer Übersicht von Ausgleichsflächen**

Dieser TOP wird aufgrund Beendigung der öffentlichen Sitzung vertagt.

#### **5. Informationen und Anfragen**

Dieser TOP wird aufgrund Beendigung der öffentlichen Sitzung nicht behandelt.

**Ende der öffentlichen Sitzung um 22:40 Uhr.**

**Der öffentliche Teil des Protokolls der Stadtratssitzung vom 18.03.2024 wurde am 23.04.2024 in das Ratsinformationssystem eingestellt.**

**Der öffentliche Teil des Protokolls der Stadtratssitzung vom 08.04.2024 wurde am 06.05.2024 in das Ratsinformationssystem eingestellt.**

**Der öffentliche Teil des Protokolls der Stadtratssitzung vom 15.04.2024 wurde am 26.04.2024 in das Ratsinformationssystem eingestellt.**

VORSITZENDER

Thorsten Wozniak  
Erster Bürgermeister

Karin Oberst  
Protokollführerin