

# **Protokoll**

der Legislaturperiode 2020 - 2026  
über die 107. Sitzung des Stadtrates  
der Stadt Gerolzhofen



<b>Sitzungsdatum:</b>	<b>Montag, den 13.01.2025</b>
<b>Beginn:</b>	<b>19:00 Uhr</b>
<b>Ende</b>	<b>20:55 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

Krapf, Rainer

Reuß, Markus

Reuß-Wilfling, Susanne

Roth, Johannes

Schwab, Gisela

Servatius, Erich

Vizl, Thomas

Wächter, Burkhard

Zink, Hubert

Zink, Martin

ab 20:30 Uhr

Schriftführer/in

Glemser, Karin

-

Hoffmann, Maria, Stadtbaumeisterin

**entschuldigt**

Mitglieder des Stadtrates

Rosentritt, Christoph

Tagesordnung:

## Öffentliche Sitzung

1. **Gemeinsamer Antrag der SPD, geonet und der Freien Wähler: Schulsanierung / Schulneubau Grund- und Mittelschule, Prüfung einer öffentlich-privaten Partnerschaft**
2. **Bauanträge**
  - 2.1. **Neubau einer Gewerbehalle auf der Fl.Nr. 2610/7 in der Gemarkung Gerolzhofen, Albert-Einstein-Straße 3a**
  - 2.2. **Balkonanbau am Wohnhaus im Dachgeschoss für 2. Rettungsweg auf der Fl.Nr. 2264 in der Gemarkung Gerolzhofen, Berliner Straße 30**
  - 2.3. **Antrag auf Vorbescheid, Nutzungsänderung des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens zu Wohnraum und Unterstellplätzen für gewerbliche Gerätschaften auf der Fl.Nr. 2631 in der Gemarkung Gerolzhofen, Birkenhof 1**
    - 2.3.1. **Antrag auf Herstellung der Nichtöffentlichkeit**
    - 2.3.2. **Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung**
  - 2.4. **Abbruch aller Gärtnereigebäude und Errichtung einer Lagerhalle auf der Fl.Nr. 579 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rügshöfer Straße 40**
3. **Informationen und Anfragen**

Durch den Vorsitzenden wurden alle 20 Mitglieder des Stadtrates ordnungsgemäß am 07.01.2025 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. **Gemeinsamer Antrag der SPD, geonet und der Freien Wähler: Schulsanierung / Schulneubau Grund- und Mittelschule, Prüfung einer öffentlich-privaten Partnerschaft**

Erster Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak bittet den Antragsstellenden Stadtrat Iff zu Wort. Stadtrat Iff stellt im Namen der Fraktionen den Antrag vor. Ziel des Antrags sei, eine möglichst fundierte Basis als Entscheidungsgrundlage zu schaffen und eine weitere Variante mit einer öffentlich-privaten Partnerschaft vorzulegen. Erster Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak spricht sich gegen den Antrag aus. Er äußert den Wunsch, dass die Schulverbände als Bauherren auftreten sollten. Das Handling wäre bei einer öffentlich-privaten Partnerschaft mit einem Investor sehr komplex. Er kündigt an, dass die Varianten Ende Februar / Mitte März vorgestellt werden. Stadtrat Iff betont den Vorteil der Arbeitsteilung bei solch einer Partnerschaft.

Stadtrat Koch spricht sich ebenfalls gegen den Antrag aus. Stadtrat Vizl und Zweiter Bürgermeister Herr Erich Servatius äußern sich positiv.

Es wird diskutiert.

**Beschluss: 986 mehrheitlich beschlossen**

**Der Stadtrat beschließt, dass das beauftragte Fachbüro auch eine Prüfung bzw. Stellungnahme zu einer Sanierung oder eines Neubaus durch einen privaten Investor im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft zur Entscheidung über das weitere Vorgehen mit ausarbeitet und vorstellt. Diese Prüfung ist unabhängig von den unterschiedlichen Varianten als generelle Entscheidungsoption auszuarbeiten.**

Ja 12

Nein 7

### 2. **Bauanträge**

#### 2.1. **Neubau einer Gewerbehalle auf der Fl.Nr. 2610/7 in der Gemarkung Gerolzhofen, Albert-Einstein-Straße 3a**

**Sachverhalt:**

**Eingang der Unterlagen:** 03.12.2024

**Vorhaben:** **Neubau einer Gewerbehalle für Elektroartikel**

**Straße:** Albert-Einstein-Straße 3a

**Gemarkung:** Gerolzhofen

**Flurstücke:** 2610/7

<b>Beurteilung gemäß BauGB:</b>	§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
<b>Bebauungsplan:</b>	An der Alitzheimer Straße
<b>Gebietseinstufung:</b>	GI (Industriegebiet)

Auf dem Grundstück soll eine Gewerbehalle für Elektroartikel in Form von Groß- und Einzelhandel errichtet werden. Die Halle hat eine Grundfläche von 352 m<sup>2</sup> und wird als 2-geschossiges Gebäude mit Pultdach ausgeführt. Im Erdgeschoss befinden sich Lager- und Verkaufsraum sowie Sozialräume, im Obergeschoss befindet sich ein weiterer Lagerraum. Das Gebäude wird einseitig auf der Grundstücksgrenze errichtet. Die erforderliche Abstandsflächenerklärung liegt vor und wird seitens des Landratsamtes Schweinfurt geprüft.

Es werden 10 PKW-Stellplätze geschaffen. Auf dem Grundstück befinden sich zudem weitere Garagenstellplätze. 2 kleinere Gebäude, die sich aktuell auf dieser Fläche befinden, werden abgerissen. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Stadtbaumeisterin Maria Hofmann stellt den Antrag vor.

Stadtrat Koch erklärt, dass die Ansicht im Süden nicht das Aussehen eines Lagerraums habe, sondern eher das eines Wohnraums mit Balkonen. Er bittet die Verwaltung, in Diskussion mit dem Antragsteller zu gehen. Stadtrat Vizl, Stadtrat Iff und Zweiter Bürgermeister Herr Erich Servatius schließen sich dem an.

**Beschluss: 987 einstimmig abgelehnt**

**Dem Neubau einer Gewerbehalle für Elektroartikel auf der Fl.Nr. 2610/7 in der Gemarkung Gerolzhofen, Albert-Einstein-Straße 3a wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.**

Ja 0                      Nein 19

## **2.2. Balkonanbau am Wohnhaus im Dachgeschoss für 2. Rettungsweg auf der Fl.Nr. 2264 in der Gemarkung Gerolzhofen, Berliner Straße 30**

### Sachverhalt:

<b>Eingang der Unterlagen:</b>	05.12.2024
<b>Vorhaben:</b>	<b>Balkonanbau im Dachgeschoss für den 2. Rettungsweg</b>
<b>Straße:</b>	Berliner Straße 30
<b>Gemarkung:</b>	Gerolzhofen
<b>Flurstücke:</b>	2264

**Beurteilung gemäß BauGB:** § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)

**Bebauungsplan:** Ziegelhütte IV  
**Gebietseinstufung:** WR (reines Wohngebiet)

An der Süd-Westseite des Gebäudes soll im Dachgeschoss ein Balkon angebracht werden, um einen 2. Rettungsweg herzustellen sowie die Wohnqualität der Wohnung zu erhöhen. Die Balkonanlage wird als Stahlkonstruktion errichtet.

Folgende Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich durch die Planung:

Überschreitung der Baugrenze durch Errichtung des Balkons mit 3,60m Tiefe.

**Beschluss: 988 einstimmig beschlossen**

**Dem Balkonanbau im Dachgeschoss für den 2. Rettungsweg auf der Fl.Nr. 2264 in der Gemarkung Gerolzhofen, Berliner Straße 30 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 Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelhütte IV“ auf Grundlage des §31, Absatz 2 BauGB:**

**Überschreitung der Süd-Westlichen Baugrenze um 3,60 m.**

**Ja 19                  Nein 0**

**2.3. Antrag auf Vorbescheid, Nutzungsänderung des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens zu Wohnraum und Unterstellplätzen für gewerbliche Gerätschaften auf der Fl.Nr. 2631 in der Gemarkung Gerolzhofen, Birkenhof 1**

**Sachverhalt:**

**Eingang der Unterlagen:** 09.12.2024  
**Vorhaben:** Vorbescheid, Nutzungsänderung „Birkenhof“

**Straße:** Birkenhof 1  
**Gemarkung:** Gerolzhofen  
**Flurstücke:** 2631

**Beurteilung gemäß BauGB:** § 35 (Bauen im Außenbereich)

**Flächennutzungsplan:** Fläche für Landwirtschaft

Das Anwesen „Birkenhof“ steht aktuell zum Verkauf. Auf dem Anwesen befinden sich ein Wohnhaus mit angrenzenden Garagen, überdachte Stellplätze für Wohnwägen und Wohnmobile sowie zwei weitere Gebäude (ehemals Kuh- und Schweinestall). Diese wurden zu Zwecken des Weinbaus genutzt.

Der Antragsteller beabsichtigt im Falle des Erwerbes die Weiternutzung der Gebäude wie nachfolgend beschrieben:

- Nutzung des Wohnhauses durch den Käufer selbst.
- Private Nutzung der Garagen sowie überdachten Stellplätze.
- Nutzung der ehemaligen Stallgebäude für Gewerbe des Käufers (Baggerbetrieb) als Unterstellhallen für Baustellenfahrzeuge, z.Bsp. Radbagger, Radlager, Transporter, Anhänger usw.

**zurückgestellt**

Beschlussvorschlag:

Dem Vorbescheid zur Nutzungsänderung des „Birkenhof“ als Baggerbetrieb auf der Fl.Nr. 2631 in der Gemarkung Gerolzhofen, Birkenhof 1 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.

### **2.3.1. Antrag auf Herstellung der Nichtöffentlichkeit**

Stadtrat Iff stellt einen Geschäftsordnungsantrag auf Herstellung der Nichtöffentlichkeit.

Erster Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak stellt die Nichtöffentlichkeit her. Im Anschluss an die nichtöffentliche Diskussion wird die Öffentlichkeit wieder hergestellt.

**Beschluss: 989 einstimmig beschlossen**

**Der Stadtrat beschließt, die Nichtöffentlichkeit zur Diskussion des TOP 2.3 herzustellen.**

**Ja 19**

**Nein 0**

### 2.3.2. Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung

Stadtrat Iff stellt einen Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung des TOP 2.3.

**Beschluss: 990 einstimmig beschlossen**

**Der Stadtrat beschließt, den Tagesordnungspunkt 2.3 zu vertagen.**

Ja 19            Nein 0

### 2.4. Abbruch aller Gärtnereigebäude und Errichtung einer Lagerhalle auf der Fl.Nr. 579 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rügshöfer Straße 40

#### Sachverhalt:

**Eingang der Unterlagen:** 11.12.2024  
**Vorhaben:** **Abbruch aller Gärtnereigebäude und Errichtung einer Lagerhalle**

**Straße:** Rügshöfer Straße 40  
**Gemarkung:** Gerolzhofen  
**Flurstücke:** 579

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

Die Gebäude des ehemaligen Gärtnereibetriebes sollen komplett abgebrochen werden. Ersatzweise soll ein großes Lagergebäude mit einer Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> entstehen. Das Gebäude wird in Leichtbaukonstruktion mit Trapezblechverkleidung an Wand und Pultdach hergestellt. Die Firsthöhe beträgt knapp 5 m.

**Beschluss: 991 einstimmig beschlossen**

**Dem Abbruch aller Gärtnereigebäude und Errichtung einer Lagerhalle auf der Fl.Nr. 579 in der Gemarkung Gerolzhofen, Rügshöfer Straße 40 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.**

Ja 19            Nein 0

### **3. Informationen und Anfragen**

Es liegen keine Anfragen vor.

**Der öffentliche Teil des Protokolls der Stadtratssitzung vom 25.11.2024 wurde am 03.01.2025 ins Ratsinformationssystem eingestellt.**

**Erster Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak schließt die Sitzung um 20:00 Uhr.**

VORSITZENDER

Thorsten Wozniak  
Erster Bürgermeister

Karin Glemser  
Schriftführung