

Beschlussvorlage 2026/0223

Abteilung / Amt	Fachbereich 3		2026/0223
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	14.07.2026

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	21.07.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.5 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.07.2026

Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen;

Bauantrag: Um- und Einbau einer Zahnarztpraxis im 2. OG des Knaus-Centers;

Marktbreiter Str. 11, Fl.Nr. 1581/2, Gemarkung Ochsenfurt (BG-2026-175 vom 14.07.2026)

Anlagen:

Grundrisse__Schnitte__Ansicht__Lageplan_geschwärzt

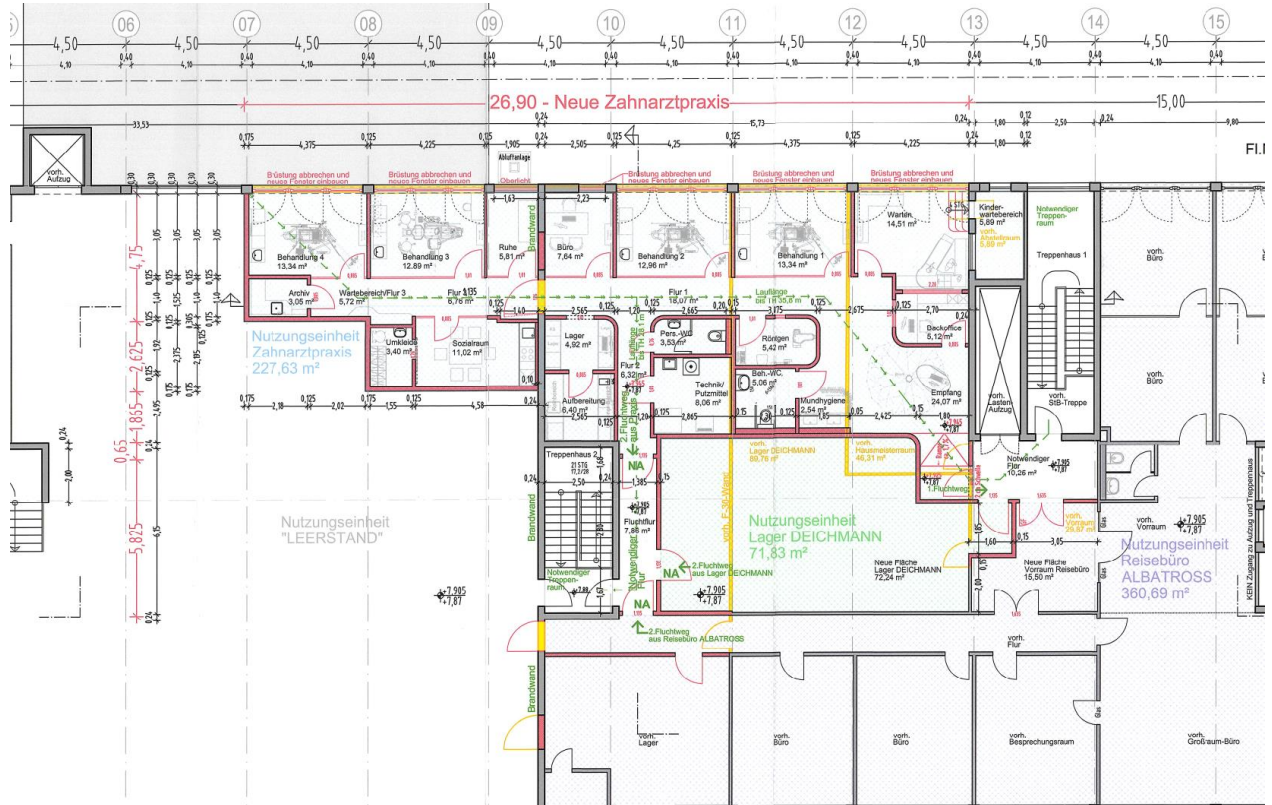
Sachverhalt:

Mit Antrag vom 13.07.2026 wurde beim Landratsamt Würzburg ein Antrag auf Baugenehmigung für den Um- und Einbau einer Zahnarztpraxis im 2. Obergeschoss im Knaus-Center auf dem Anwesen Marktbreiter Str. 11, Fl.Nr. 1581/2, Gemarkung Ochsenfurt gestellt. Mit E-Mail vom 14.07.2025 wurden die Unterlagen vom Landratsamt an die Stadt Ochsenfurt für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens übersandt.

Der Antrag beinhaltet den Um – und Einbau einer Zahnarztpraxis im 2. Obergeschosses (OG) des Knaus-Centers. Der Ausbau ist im vorderen Gebäudeareal geplant. Aktuell ist im 2 OG im ehemaligen Baumarkt Leerstand. Mit dem Einbau der Zahnarztpraxis kann hier bestehende Gewerbefläche reaktiviert werden.

Für das Vorhaben werden 4 Stellplätze nachgewiesen.

Grundriss vom Bauvorhaben – ohne Maßstab



Lageplan – ohne Maßstab

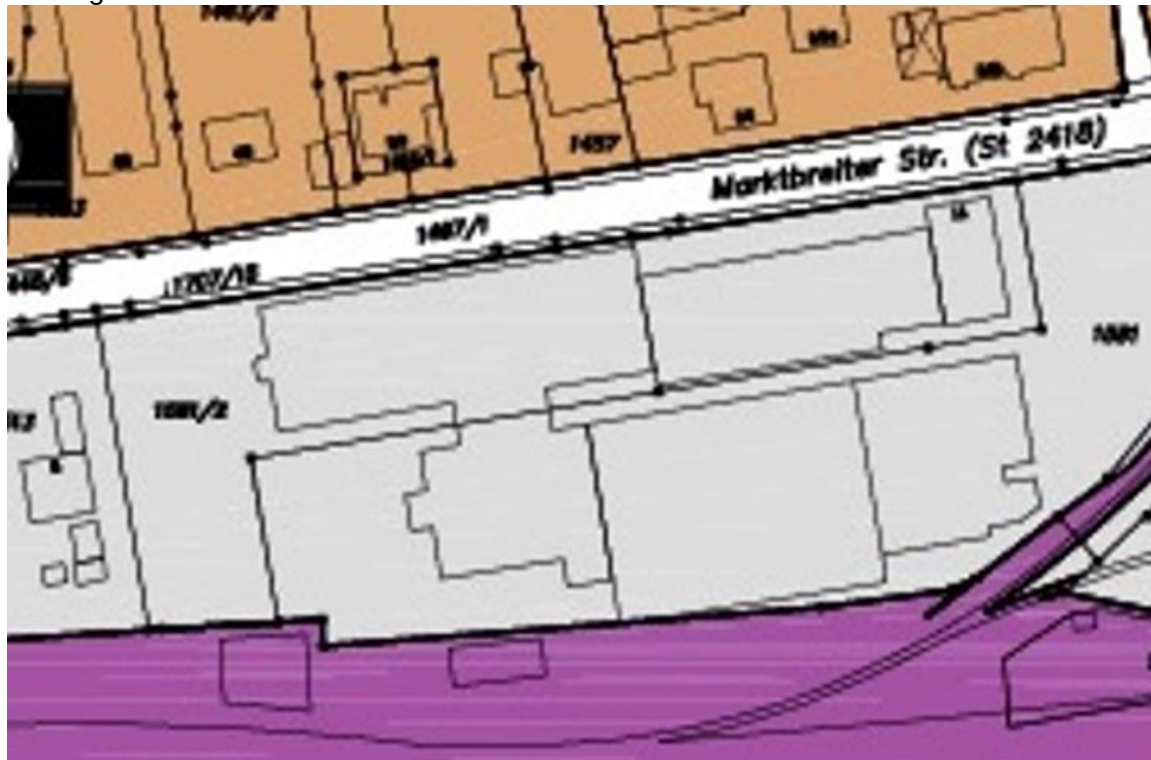


Baurechtliche Beurteilung:

Das betreffende Grundstück befindet sich im sog. unbeplanten Innenbereich. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Gewerbegebiet (G) dargestellt. In einem Gewerbegebiet sind nach § 8 BauNVO Anlagen für gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Auszug FNP – ohne Maßstab



Nach der Stellplatzverordnung der Stadt Ochsenfurt vom 09.10.2025 ist ein Stellplatz pro 30 m² Nutzfläche nachzuweisen.

Beurteilung der Verwaltung:

Das geplante Bauvorhaben soll in ehemaligen Verkaufsräumen des Knaus-Centers umgesetzt werden. Eine Zahnarztpraxis ist entsprechend ihrer Nutzung nach der BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten (GE) zulässig. Das Bauvorhaben fügt sich in die umliegende Umgebung ein. Dem Vorhaben kann zugestimmt werden.

Der eingereichte Antrag beinhaltet nur einen Antrag auf Umbau der Räumlichkeiten. Soweit die Prüfung beim Landratsamt ergibt, dass ein Antrag auf Nutzungsänderung nachzureichen wäre, kann diesem vorsorglich zugestimmt werden.

Stellplatznachweis

Das Bauvorhaben hat eine errechnete Nutzfläche von 122,28 m², so dass vier Stellplätze nachzuweisen sind. Bei einer Vergleichsberechnung mit der vorhergehenden Nutzung (Verkaufsfläche) sind für die Fläche bereits 5,5 Stellplätze nachgewiesen, so dass ein darüber hinaus gehender Stellplatznachweis nicht erforderlich ist.

Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:

Planungsrechtliche Zuordnung:	§ 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich
Erschließung des Baugrundstückes:	gesichert
Besondere Feststellungen:	Antrag auf Nutzungsänderung ist nachzureichen

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird wie vorliegend zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Dem Antrag auf Nutzungsänderung wird vorsorglich zugestimmt.