



**Stadt Marktheidenfeld**

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 09. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 27.06.2019  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 18:47 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Erste Bürgermeisterin**

Schmidt-Neder, Helga

### **Ausschussmitglieder**

Adam, Helmut  
Buczko, Ragnhild  
Carl, Michael  
Hamberger, Andrea  
Harth, Martin  
Hörnig, Joachim  
Menig, Christian  
Müller, Michael  
Oswald, Richard  
Rauh, Gerd

### **Schriftführer/in**

Leuchs, Renate

### **Verwaltung**

Brand, Christian  
Scheuner, Martin

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 44 Informationen**
- 45 Neubau eines Schulgebäudes für die Berufsschulstufe der Lebenshilfe Marktheidenfeld e. V.  
Am Maradies 9**
- 46 Tekturplanung zur Errichtung einer Stahltechnikbühne zur Geräteaufstellung für Lüftungs- und Kältetechnik und Errichtung einer zentralen Absauganlage  
Baumhofstraße 40**
- 47 Erweiterung einer NORMA-Filiale und Anbau einer Bäckerei  
Baumhofstraße 53**
- 48 Antrag auf isolierte Abweichung - Errichtung eines beidseitigen Werbeauslegers  
Luitpoldstraße 11**
- 49 Wohnhausumbau mit Aufzug und Gartengestaltung  
Stadtteil Altfeld, Hirtengartenstraße 22**
- 50 Anfragen**

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche 09. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **44 Informationen**

- Es wurden folgende Bauanträge im Genehmigungsverfahren behandelt:  
  
Wohnhausneubau mit Garage, Gerberweg 8, Fl.-Nr. 2342/13 (Bebauungsplan Eichholzstraße)  
  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage, Gradlstraße 25, Fl.-Nr. 2343/6 (Bebauungsplan Eichholzstraße BA 2)

### **45 Neubau eines Schulgebäudes für die Berufsschulstufe der Lebenshilfe Marktheidenfeld e. V. Am Maradies 9**

(Die Vorsitzende und Stadträtin Hamberger nehmen an der Beratung und Beschlussfassung wegen Befangenheit nicht teil.)

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Schulgebäudes für drei Schülerklassen. Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die Erschließung ist gesichert.

Das Gebäude ist für die Unterbringung von drei Klassenzimmern mit jeweils 15 Schülern vorgesehen. Nebenräume wie Werk-, Gruppen-, oder Abstellräume sind im zweigeschossigen Bauwerk ebenfalls geplant. Gemäß der Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2018, werden vier neue Stellplätze für die Schülergruppen, drei allgemeine Parkplätze sowie vier Kurzzeitparkplätze benötigt. Im Namen des Antragstellers stellt der Planer den Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung mit folgender Begründung: Weil die Schüler nicht selbst mobil sind, sollte die Stellplatzanzahl auf drei statt vier (wie die Stellplatzsatzung vorschreibt) reduziert werden. Aufgrund der untergeordneten Größe des Schulgebäudes, wird ebenfalls der Antrag gestellt, lediglich zwei statt drei notwendige allgemeine Stellplätze zu erstellen. Für die geforderten Kurzzeitparkplätze wird ebenfalls, aufgrund der kleinen Klassenanzahl und der untergeordneten Größe des Schulgebäudes, ein Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung gestellt, um lediglich drei statt vier Stellplätze, wie in der Stellplatzsatzung vorgegeben, erstellen zu dürfen. Einer Abweichung der Stellplatzsatzung kann aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Es sind somit die Stellplätze auf dem Baugrundstück auszuweisen.

#### **Beschluss:**

**Dem Bauvorhaben wird mit dem Hinweis an das Landratsamt auf Überprüfung der Stellplätze zugestimmt.**

**einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Befangen 2**

### **46 Tekturplanung zur Errichtung einer Stahltechnikbühne zur Geräteaufstellung für Lüftungs- und Kältetechnik und Errichtung einer zentralen Absauganlage**

## Baumhofstraße 40

Die Antragstellerin stellt den Antrag für eine Tekturplanung der Stahltechnikbühne für die Klima- und Absauganlage. Im vorliegenden Tekturantrag soll ein Teil der geplanten Gitterunterkonstruktion für die Klima- und Absauganlage aus Gründen des Schallimmissionsschutzes durch eine Einhausung ersetzt werden. Im Vergleich mit der ursprünglich vorgesehenen sichtbaren Konstruktion der Anlage ist die Einhausung ca. 1 Meter höher zzgl. ca. 1 Meter Brüstungshöhe (Aluminiumprofile). Die Länge der geplanten Anlage wurde um ca. 15 Meter verkürzt. Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschluss:**

**Dem Tekturantrag wird zugestimmt.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

## 47 Erweiterung einer NORMA-Filiale und Anbau einer Bäckerei Baumhofstraße 53

Zuletzt behandelt wurde der Bauantrag in der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 21.02.2019.

Mit Schreiben vom 14.03.2017 hat die Norma Lebensmittelstiftung & Co. KG den Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 06.05.2011 gestellt. Der Verlängerung bis zum 16.05.2019 wurde zugestimmt.

Die Antragstellerin hat die Planung angepasst und sieht in der aktuell vorliegenden Planung **weniger** Verkaufsfläche vor als in der vorangegangener Planung.

Die Antragstellerin beantragt die Erweiterung der bestehenden Filiale und den Anbau einer Bäckerei auf der Flur-Nr. 3733/3, Baumhofstraße 53. Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die Erschließung ist gesichert. Gem. Flächennutzungsplan ist für diese Fläche ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Die bestehende Nutzfläche von 1.221,73 m<sup>2</sup> soll um 495,46 m<sup>2</sup> auf eine gesamte Nutzfläche von 1.717,19 m<sup>2</sup> erhöht werden. Der geplante Anbau im südwestlichen Bereich ist für eine Bäckerei vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich ist eine Erweiterung der Norma-Verkaufsfläche geplant. Die Verkaufsfläche ist mit 1.099,83 m<sup>2</sup> für den Norma-Markt und für die geplante Bäckerei mit 129,75 m<sup>2</sup> Nutzfläche angegeben. Die gesamte Verkaufsfläche für den Markt und die Bäckerei beträgt somit 1.229,58 m<sup>2</sup>. Für die Gesamtverkaufsfläche sind 31 Stellplätze gem. Stellplatzberechnung notwendig. Vorhanden sind bereits 75 Stellplätze, incl. zwei Behinderten-Stellplätze. Die Parkplätze sind im Bestand.

Städtische Belange sind nicht berührt. Analog zum positiven Beschluss aus dem Jahr 2011, 2017 und 2019 wird die Zustimmung empfohlen unter der Bedingung, dass die Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle für die Erforderlichkeit eines Sondergebietes bleibt und somit keine Bauleitplanung notwendig wird.

### **Beschluss:**

**Dem Bauantrag wird zugestimmt unter den Bedingungen, dass die Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle für die Erforderlichkeit eines Sondergebietes bleibt und somit keine Bauleitplanung notwendig wird.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

**48 Antrag auf isolierte Abweichung - Errichtung eines beidseitigen Werbeauslegers Luitpoldstraße 11**

Der Antragsteller möchte eine Werbeanlage als Ausleger für ein Hotel auf der Fl.-Nr. 1126/7, Luitpoldstraße 11 in Marktheidenfeld errichten. Das Vorhaben unterliegt der Gestaltungssatzung. Die Werbeanlage hat die Außenmaße von ca. 1,40 x 0,45 Meter und ist 10 cm breit. Die Oberkante der Werbeanlage liegt entgegen der Vorgabe in der Gestaltungssatzung ca. 70 cm höher als die Fensterbrüstung. Die durchgesteckten Buchstaben sind selbstleuchtend und sind gem. der Gestaltungssatzung ausnahmsweise zulässig. Die geplante Werbeanlage ist aus Sicht des Sanierungsbeirates und der Sanierungsbeauftragten (Anlage) städtebaulich zuträglich. Die Abweichung bezüglich der Höhe der Oberkante der Werbeanlage sowie der selbstleuchtenden Buchstaben sind städtebaulich vertretbar.

**Beschluss:**

**Der isolierten Abweichung bezüglich der Höhe der Oberkante der Werbeanlage und der Ausnahme der selbstleuchtenden Buchstaben wird zugestimmt.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

**49 Wohnhausumbau mit Aufzug und Gartengestaltung Stadtteil Altfeld, Hirtengartenstraße 22**

Der Antragsteller beantragt den Umbau eines vorhandenen Wohnhauses. Das hangseitige Gebäude erhält ein Flachdach (statt ein Satteldach, wie bisher vorhanden) zur Vergrößerung der Wohnfläche. Ein Aufzug für eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes ist ebenfalls geplant. Für zwei Wohnungen werden vier Stellplätze (im Bestand) gemäß Stellplatzsatzung nachgewiesen. Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die Erschließung ist gesichert.

Nachdem der Bebauungsplan aufgehoben wurde, solle sich die Bebauung in die vorhandene Bebauung einfügen, da dies nach Meinung von Stadtrat Adam hier nicht gegeben sei, stimme er dem Bauvorhaben nicht zu.

Auf Nachfrage von Stadtrat Müller gibt die Verwaltung an, dass das Bauvorhaben städtebaulich vertretbar ist.

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag wird zugestimmt.**

**mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 1**

**50 Anfragen**

Es ergeht der Hinweis von Stadtrat Oswald, dass die Suchanfrage „Stellplatzsatzung der Stadt Marktheidenfeld“ bei Google sowohl die Stellplatzsatzung aus dem Jahre 2018 als auch die aus 1995 erscheint.

Die Vorsitzende sichert zu, dass dies schnellstmöglich von der Verwaltung erledigt wird.

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder schließt um 18:47 Uhr die öffentliche 09. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Helga Schmidt-Neder  
Erste Bürgermeisterin

Renate Leuchs  
Schriftführer/in