



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 11. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 25.07.2019
Beginn:	18:30 Uhr
Ende:	19:00 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

Chesauan, Alexander
Hanakam, Matthias
Michalke, Harald

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 54 Informationen**
- 55 Bauvoranfrage - Errichtung einer Wohnanlage mit 81 Wohneinheiten und Gewerbeflächen
Eltertstraße 17 - 23a und Sudetenstraße 23**
- 56 Bauvoranfrage - Umnutzung eines Geschäftsgebäudes zu einer Event-lounge mit Gaststätten- und Discothekenbetrieb, Georg-Mayr-Str. 1**
- 57 TEKTUR - Nutzungsänderung zum Betreiben einer Wohngemeinschaft für Demenzkranke mit 10 Einzelzimmern
Joseph-von-Eichendorff-Ring 4**
- 58 Nutzungsänderung Erdgeschoss - Garage Änderung zu Wohnraum
Sudetenstraße 19a**
- 59 Neubau einer Garage
Stadtteil Altfeld, Märzweg 8**
- 60 TEKTUR - Teilabbruch, Neubau und Sanierung des Bürgerhauses Glas-
ofen
Stadtteil Glasofen, Wiesenweg 2**

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche 11. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

54 Informationen

Es erging folgende Pressemitteilung:

Vollsperrung eines Teilabschnittes der Karbacher Straße

Aufgrund von Kanalanschlussarbeiten für die neue Feuerwache in Marktheidenfeld muss ein Teilbereich der Karbacher Straße unterhalb des Kreisverkehrs bis zur Karbacher Straße 22 im Zeitraum vom: 19.08. – 06.09.2019, 16:00 Uhr gesperrt werden. Die Karbacher Straße bis zur Hausnummer 22 ist für Anlieger anfahrbar. Die Umleitung erfolgt über Sudeten-, und Eltertstraße. Diese Straßensperrung erfolgt zeitgleich mit der Sperrung der Phase 1 für den Südring und dauert bis Ende September 2019. Wir bitten hierfür um Verständnis.

55 Bauvoranfrage - Errichtung einer Wohnanlage mit 81 Wohneinheiten und Gewerbeflächen Eltertstraße 17 - 23a und Sudetenstraße 23

(2. Bürgermeister Martin Harth und Stadtrat Menig nehmen an der Beratung und Beschlussfassung wegen Befangenheit nicht teil.)

Die Antragstellerin stellt den Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Wohnanlage mit 81 Wohneinheiten und Gewerbeflächen „Generationenpark Eltertstraße“.

Das vollunterkellerte Gebäude mit Tiefgarage (78 Stellplätze) befindet sich gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile und hat einen Mischgebietscharakter. Um den Mischgebietscharakter zu erhalten, ist im Erdgeschoss ein untergeordneter Gebäudetrakt für eine Büro- bzw. Gewerbefläche vorgesehen. Das fünfgeschossige (vier Geschosse plus Staffelgeschoss) geplante Gebäude ist aus städtebaulicher Sicht im Vergleich zur Nachbarbebauung überdimensioniert. Städtebaulich verträglich wäre hier aus Sicht der Verwaltung ein maximal dreigeschossiges Gebäude zuzüglich eines an allen Seiten zurückspringenden Staffelgeschosses.

Gemäß der vorliegenden Planung sind in der Tiefgarage 78 Stellplätze und auf der Erdgeschoßebene weitere 20 Stellplätze eingeplant. Das Bauvorhaben bedarf Abweichungen von der Stellplatzsatzung. An der Sudetenstraße sind 12 Stellplätze geplant, die direkt an die Straße angebunden sind und somit weit mehr als die in der Stellplatzsatzung festgelegte Zahl von sechs Meter Ausfahrtbreite zur Straße haben.

Des Weiteren sind drei weitere Einfahrten geplant. Alle Einfahrten sind breiter als sechs Meter. Zulässig wären allerdings nur zwei Zufahrten mit maximal sechs Meter Ausfahrtbreite.

Stadtrat Adam regt an, die Gewerbefläche zu reduzieren, jedoch nicht den Wohnraum, damit weniger Stellplätze benötigt werden. Außerdem entsprechen die ausgewiesenen Stellplätze an der Sudetenstraße nicht der Stellplatzsatzung. Des Weiteren weist er auf ein gutes Verhältnis für den Mischgebietscharakter hin.

Beschluss:

Der Bauvoranfrage wird zugestimmt unter der Voraussetzung, dass die Geschossigkeit max. drei Geschosse und ein zurückspringendes Staffelgeschoss beträgt und dass keine

Stellplätze direkt an der Sudetenstraße vorgesehen werden. Der o. g. Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich der drei Zufahrten wird nicht zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Befangen 2

56	Bauvoranfrage - Umnutzung eines Geschäftsgebäudes zu einer Eventlounge mit Gaststätten- und Discothekenbetrieb, Georg-Mayr-Str. 1
-----------	--

Der Antragsteller beabsichtigt, die sich im Erdgeschoss des bestehenden Geschäftsgebäudes in der Georg-Mayr-Straße 1 befindlichen Gewerbeeinheit zum Zwecke des Betriebs einer Eventlounge mit Gaststätten- und Discothekenbetrieb umzunutzen und umzubauen. Zu der Gewerbeeinheit gehört das Erdgeschoss des Altgebäudes sowie das Erdgeschoss des westlich angebauten Erweiterungsbaus. Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich im Bestand Lager- und Technikgebäude des Eigentümers, die unverändert bleiben. Im Obergeschoss des Gebäudes befindet sich eine Gaststätte/Café, welches ebenfalls unverändert beibehalten wird. Die Dachgeschosse sind unausgebaut. Der Baukörper des Gebäudes bleibt somit unverändert. Der Antrag auf Vorbescheid soll die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens abklären, sowie die Frage der KFZ-Stellplätze. Gem. der Angabe des Antragstellers ist folgendes Betriebskonzept vorgesehen:

Der Betrieb der Lounge mit Barbetrieb und Hintergrundbeschallung ist für 3 bis 4 Tage (z.B. Dienstag bis Freitag) in der Woche geplant.

Hierzu werden nur die kleineren Loungeflächen im westlichen Anbau sowie die Toilettenanlagen genutzt.

Die Öffnungszeiten wären im Loungebetrieb von ca. 17:00 bis 1:00 Uhr. Hier wird eine Zielgruppe im Alter von 25 bis 60 Jahren angesprochen.

An den Wochenenden (Freitag & Samstag), sowie vor Feiertagen ist ein Club mit Tanz- und Livemusikveranstaltungen mit Barbetrieb vorgesehen. Öffnungszeiten sind hier von 22 bis max. 5 Uhr. Bei dem Clubbetrieb wird hauptsächlich eine Zielgruppe im Alter von 18 bis 40 Jahren angesprochen.

Speisen werden nicht angeboten.

Des Weiteren wird angeboten, die Räumlichkeiten für Feiern jeglicher Art (Firmenfeiern, Präsentationen, Come Together) zu vermieten.

Der neue Betrieb soll eine Begegnungsstätte für Jung und Alt sein. Das Kultur- und das Nachtleben der Region Main-Spessart soll wieder belebt werden und ein Anziehungspunkt für die Bewohner des Landkreises soll dadurch entstehen.

Es ist beabsichtigt, die sich im EG des bestehenden Geschäftsgebäudes Georg-Mayr-Str. 1 befindliche Gewerbeeinheit zum Zwecke des Betriebs einer Eventlounge mit Gaststätten- und Discothekenbetrieb umzunutzen und umzubauen.

Zu der Gewerbeeinheit gehört das EG des Altgebäudes, sowie das EG des westlich angebauten Erweiterungsbaus.

Für das Grundstück und die umliegende Bebauung liegt kein Bebauungsplan vor, das betreffende Areal liegt gem. Flächennutzungsplan im Gewerbegebiet. Das Bauvorhaben kann nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile behandelt werden.

Folgende spezifische Fragen sollen geklärt werden:

- 1. Ist die beabsichtigte Umnutzung gem. der Betriebs- und Nutzungsbeschreibung des Antragstellers zulässig und genehmigungsfähig und wird dieser zugestimmt?**

Sofern nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden, spricht aus Sicht der Verwaltung nichts gegen das Bauvorhaben. Inwieweit sonstige materiell-rechtliche Vorschriften gem. der Bauordnung noch zu berücksichtigen sind, kann hierzu abschließend keine Aussage gemacht werden. Grundsätzlich müssen hier die Schallimmissionswerte für ein Gewerbegebiet eingehalten werden. Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung Abs. 3, 3., können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.

- 2. Können die für die Eventlounge mit Gaststätten- und Discothekenbetrieb isoliert nachzuweisende KFZ-Parkplätze auf dem benachbarten öffentlichen Parkplätzen (Martinsbräu-Parkplatz und Brückenparkplatz) nachgewiesen werden bzw. diese Parkplätze hierfür herangezogen werden. Zur Erläuterung wäre der gesamte Stellplatzbedarf erfüllt, gem. Stellplatznachweis.**

Begründung des Antragstellers: Der Antragsteller hat gemäß seiner Beschreibung zum Thema Immissionsschutz im Vorfeld ein Ingenieurbüro mit der Schallimmissionsprognose beauftragt. Ein wesentlicher Punkt für die Bauvoranfrage ist der Nachweis der Parksituation, da nach Auffassung des Antragstellers öffentliche Parkplätze und der Weggang auf öffentlichem Gelände zwar nicht der Anlage zugeordnet wird, jedoch aufgrund der Kausalität an sich der Discothek angelastet werden könnte. Sofern eine Zustimmung zur vorliegenden Planung erfolgt, wird nach Aussage des Antragstellers ein weiteres Immissionsschutzgutachten vorgelegt.

Für die geplante Neunutzung im EG als Eventlounge mit Gaststätten- und Discothekenbetrieb, anstelle der bisherigen Geschäftsnutzung wären innerhalb des Gesamtstellplatznachweises 28 Stellplätze für Personal und Besucher vorzusehen.

Die Personalstellplätze können in der östlichen Hoffläche innerhalb des Areals hergestellt bzw. nachgewiesen werden.

Die weiteren ca. 25 Stellplätze für die Besucher der Vergnügungsstätte sind zwar prinzipiell im Rahmen des Stellplatznachweises zahlenmäßig nachweisbar.

Im Zuge eines weitergehenden Immissionsschutzgutachtens ist jedoch davon auszugehen, dass die betreffenden Stellplätze (im Hof östlich des Gebäudes, sowie auf dem noch weiter östlich Richtung Stadt liegenden Flurstücks Nr. 2517) aufgrund der anzusetzenden Lärmemissionen des ankommenden oder abströmenden Besucherverkehrs und des Schutzbedarfs der dortigen umliegenden Bebauungen nicht genutzt werden können.

Es wird darum um eine betriebsspezifische Duldung der temporären Nutzung öffentlicher Stellplätze auf den genannten Parkplätzen zum Nachweis der Stellplätze für den Vergnügungsstättenbetrieb, sowie zum Ansatz als Parkplatzfläche für das anstehende Immissionsschutzgutachten gebeten.

Aufgrund der Betriebs- und Nutzungszeiten des geplanten Vorhabens ergeben sich nur geringfügige bis keine Überschneidungen mit den Hauptfrequentierungszeiten (Tages- und Geschäftszeiten) der beiden angesprochenen Parkplätze, so dass unter Betrachtung der unterschiedlichen Nutzungszeiten eine Nutzung durch den angestrebten Vergnügungsstättenbetrieb akzeptabel und vertretbar erscheint.

Die vom Antragsteller nachgewiesenen Parkplätze können herangezogen werden, wenn sie bis zu einem Abstand von 200 m fußläufig erreichbar sind und dinglich gesichert werden. Es ist anzunehmen, dass die nachgewiesenen Parkplätze der Fl.-Nr. 2615 und 2517/0 gewisse Schwierigkeiten in der Schallimmissionsschutzprognose darstellen. Aus Sicht der Verwaltung können diese Parkplätze jedoch auch eingehaust werden, um die Schallimmissionswerte einzuhalten. Diese Möglichkeit ist in der vorliegenden Bauvoranfrage vom Antragsteller noch nicht berücksichtigt worden.

Eine weitere Möglichkeit wäre, die vom Antragsteller genannten öffentlichen Stellplätze für die Andienung des Stellplatznachweises, wie vom Antragsteller beantragt, heranzuziehen und einer temporären Nutzung zuzustimmen.

Die Fraktionen befürworten die Anfrage generell. Die Abklärung der Stellplatzfrage inkl. Schallschutz wird vom Gremium in den Vordergrund gestellt. Das Parken in der Eichholzstraße wird infrage gestellt.

Der 2. Bürgermeister weist deutlich auf die Abklärung der Betriebsgenehmigung und –zeiten hin. Des Weiteren stellt sich ihm die Frage, ob die öffentlichen Parkplätze bei einer Ablösung entwidmet werden müssten. Seinerseits bestehen Bedenken, dass es ähnliche Probleme wie beim Discothekenbetrieb in der Innenstadt geben könnte, wenn der Betrieb angelaufen sei.

Diese Bedenken kann Stadtrat Christian Menig so nicht teilen, dieses Gebiet ist nicht vergleichbar mit der Innenstadt. Seiner Meinung nach ist der Brückenparkplatz temporär zu nutzen.

Die Vorsitzende sieht das Parken nach 22:00 Uhr als problematisch an.

Beschluss:

Der Umnutzung des Geschäftshauses zu einer Eventlounge mit Gaststätten- und Discothekenbetrieb wird ausnahmsweise zugestimmt. Die notwendigen Parkplätze müssen nachgewiesen oder gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung abgelöst werden.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

57	TEKTUR - Nutzungsänderung zum Betreiben einer Wohngemeinschaft für Demenzkranke mit 10 Einzelzimmern Joseph-von-Eichendorff-Ring 4
-----------	---

Die Antragsteller beantragen die Nutzungsänderung zum Betreiben einer Wohngemeinschaft für Demenzkranke mit 10 Einzelzimmern auf der Fl.-Nr. 4927/1, Joseph-v.-Eichendorff-Ring 4.

Der Antrag wurde in der 15. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 26.10.2017 bereits behandelt. Auf Grund von Forderung des Landratsamtes Main Spessart hinsichtlich des Brandschutznachweises erfolgt ein erneuerter Bauantrag.

Gem. der Betriebsbeschreibung ist weiterhin das Ziel der Wohngemeinschaft 10 Menschen mit Demenzerkrankung in einem häuslichen Umfeld wohnen zu lassen. Durch Größe und Überschaubarkeit der maximal 10 Personen umfassenden Wohngemeinschaft kann eine möglichst heimelige Atmosphäre für Patienten geschaffen werden. Eine Rundumbetreuung im 3-Schichtbetrieb findet durch jeweils eine examinierte Pflegekraft, Hauswirtschafterin(in) und eine(n) eine Pflegehelfer(in) statt. Die Einzelzimmer sowie Gemeinschaftsräume werden von den jeweiligen Angehörigen bzw. Betreuern angemietet. Die ambulante Betreuung übernimmt die Sozialstation.

Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Mit dem Hinweis an das Landratsamt die Anzahl der Stellplätze zu überprüfen.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt mit dem Hinweis an das Landratsamt die Anzahl der Stellplätze zu überprüfen.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

58	Nutzungsänderung Erdgeschoss - Garage Änderung zu Wohnraum Sudetenstraße 19a
-----------	---

Der Antragsteller stellt den Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung einer bestehenden Garage zur Wohnraumnutzung, auf der Fl.-Nr. 7818/1, Sudetenstraße 19a.

Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen die Nutzungsänderung. Bauordnungstechnische oder materiell-rechtliche Belange wie z.B. Grenzbebauung, Brandschutz, Abstandsflächenübernahme werden in dieser Bauvoranfrage nicht behandelt und müssen ggf. im weiteren Bauantragsverlauf noch geklärt werden.

Der 2. Bürgermeister verweist darauf, dass die tatsächliche Umsetzung vom noch ausstehenden Bauantrag abhängig ist.

Beschluss:

Der Bauvoranfrage mit den o. g. Hinweisen wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

59	Neubau einer Garage Stadtteil Altfeld, Märzweg 8
-----------	---

Der Antragsteller beantragt den Neubau einer Garage auf der Fl.-Nr. 79 am Märzweg 8 im Stadtteil Altfeld. Die geplante Garage hat ca. 10 x 10 m mit Pultdach. Das Bauvorhaben befindet sich laut Aussage des Landratsamtes gem. § 35 BauGB im Außenbereich.

Wir haben den Beschlussvorschlag zwar positiv formuliert, die Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag wird jedoch nicht empfohlen.

Begründung: Der Antragsteller sieht die Zufahrt über die Fl.-Nr. 75 (Nachbar, keine dingliche Sicherung) als auch über die städtischen Grundstücke Fl.-Nr. 670/0 und den verrohrten Kirschgraben (Fl.-Nr. 622/0) vor. Hierfür würde er eine Sondernutzung benötigen um mit dem Fahrzeug auf den öffentlich gewidmeten Feldweg (Märzweg) zu gelangen. Die Erschließung ist somit nicht gesichert.

Eine Änderung der Zufahrt zur geplanten Garage lehnt der Bauherr über die Stellungnahme des beauftragten Architekten ab.

Das Landratsamt hat am 21.07.1983 den damaligen Eigentümer, vor der Teilung des Grundstückes schriftlich hingewiesen, dass die Stadt Marktheidenfeld den Märzweg nicht als vollwertig erschlossen anerkennt.

Das LRA und die Stadt hatten der Grundstücksteilung nur unter der Bedingung zugestimmt, dass die Zufahrt zur Fl.-Nr. 79 über die Wertheimer Straße erfolgt.

Stadtrat Adam stimmt dem Vorhaben nicht zu, da bisherige Anfragen zum Märzweg ebenfalls abgelehnt wurden.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag wird zugestimmt.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 11

60	TEKTUR - Teilabbruch, Neubau und Sanierung des Bürgerhauses Glasofen Stadtteil Glasofen, Wiesenweg 2
-----------	---

Im Zuge der Werkplanung und Ausführung der Baumaßnahme haben sich verschiedene Grundriss- und Gestaltungsänderungen ergeben, welche geringe Abweichungen zur ursprünglichen Bauvorlage vom Januar 2017 mit der Bauantrags-Nr. 51-602-B-217-99 beinhalten.

Folgende baulichen Änderungen sind in der vorliegenden Tektur enthalten:

Im Untergeschoss (Bestandsgebäude), Mehrzweckraum wird ein bestehender Mauerpfeiler abgebrochen und stattdessen eine Stahlstütze eingebaut.

Der ebenerdige Eingang zum Keller wird mit dem nebenliegenden Fenster getauscht. Im Untergeschossneubau wird der Lüftungsraum im Neubau etwas vergrößert. Im Erdgeschossneubau entfällt der Windfang am Haupteingang, es verbleibt das Vordach über dem Eingang. Da in diesem Bereich keine Wärmedämmung angebracht wird, verringert sich in diesem Bereich die Abstandsfläche. Die Nutzfläche der Küche wurde vergrößert, dementsprechend verkleinert sich der Lagerraum. Der Schornstein wird nicht abgebrochen, dadurch entsteht eine geringere Nutzfläche im Mehrzweckraum. Auf der Südseite des Neubaus wurde die komplett verglaste Wand in eine Massivwand als Lochfassade geändert. In der Halle wurden an der Fensterfront statt Stahlstützen Stahlbetonstützen errichtet. Die Fensterfront wurde in dieser Aufteilung angepasst. Im Obergeschossneubau wird an dem westlichen Flachdach direkt neben dem Giebel eine Einhausung für die Lüftungsleitungen erstellt. Die südliche Außenwand des Treppenhauses im Obergeschoss wurde aufgrund einer notwendigen Anpassung an den Bestand mit einem Versatz ausgeführt. Im Dachgeschossneubau wird das Pultdach über dem Treppenhaus in ein asymmetrisches Satteldach geändert.

Folgende Änderungen sind in der Tektur noch enthalten:

Im Untergeschossbestandsgebäude soll der bisher geplante Lagerraum als Mehrzweck- und Jugendraum genutzt werden. Im Erdgeschossbestandsgebäude sollte das bisher geplante Stuhllager auch weiter in seiner Nutzung erhalten bleiben, jedoch auch zusätzlich als Mehrzweckraum und Bar genutzt werden.

Beschluss:

Dem vorliegenden Tekturantrag zum ursprünglich genehmigten Bauantrag mit der Bauantragsnr. 51-602-B-217-99 wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder schließt um 19:00 Uhr die öffentliche 11. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Helga Schmidt-Neder
Erste Bürgermeisterin

Renate Leuchs
Schriftführer/in