



Stadt Marktheidenfeld

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 13. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 10.10.2019  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:55 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  
Reidelbach, Werner

in Vertretung für Stadtrat Rauh

#### **Schriftführer/in**

Leuchs, Renate

#### **Verwaltung**

Chesauan, Alexander  
Hanakam, Matthias

#### **Abwesende und entschuldigete Personen:**

#### **Ausschussmitglieder**

Rauh, Gerd

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 71 Ortstermin:17:00 Uhr Treffpunkt Kindertagesstätte Baumhofstraße  
Besichtigung Neubau Kindertagesstätte Baumhofstraße**
  
- 72 Äußerer Ring 74  
Bauvoranfrage - Neubau einer Erlebnis- und Erholungs-Tankstelle mit  
Systemgastronomie**
  
- 73 Petzoltstraße 16-20  
2. Tektur - Abbruch der Nebengebäude und Neubau von Wohneinheiten**
  
- 74 Bemusterung für das Bürgerhaus Glasofen**

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche 13. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

71

### **Ortstermin:17:00 Uhr Treffpunkt Kindertagesstätte Baumhofstraße Besichtigung Neubau Kindertagesstätte Baumhofstraße**

Die Vorsitzende, die Mitglieder des Bauausschusses und weitere interessierte Stadträte treffen sich zur Besichtigung des Neubaus der Kindertagesstätte Baumhofstraße. Anwesend sind auch das Architekturbüro Redelbach (Herr Redelbach, Frau Dahinten und Herr Grob), die Kita-Leitung (Herr Manuel Kern) sowie Vertreter von der Verwaltung (Herr Hanakam, Herr Chesauan, Frau Herrmann und Frau Hartmann) und der Presse. Die Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden.

Vor der offiziellen Einweihung am 26. Oktober 2019 konnten sich alle Anwesenden davon überzeugen, dass in der Kindertagesstätte das Gesamtkonzept inklusive der gewünschten Gestaltungsabsicht bestens umgesetzt wurde. Des Weiteren wurde die Funktionalität der Räume, die Mitnutzung der Flure als zusätzlichen Spielbereich, die „Schmutzschleuse“ erläutert sowie die Themen Sicherheit und Barrierefreiheit anschaulich präsentiert und erläutert.

Besonderes Augenmerk von Seiten des Architekturbüro Redelbach richtet sich auf die Raum-athmosphäre, die Raumakustik, die unterschiedlichen Materialien mit ihren positiven Eigenschaften und das ökologische Energiekonzept, insbesondere das Heizhaus mit Pelletlager und kurzer Fernwärmezuleitung ins Gebäude sowie die auf dem Dach befindliche Photovoltaikanlage.

Die Kita ist seit 02.09.2019 in Betrieb. Im Erdgeschoss befinden sich drei Krippengruppen mit jeweils 15 Kindern, im Obergeschoss drei Kindergartengruppen mit jeweils 25 Kindern

Herr Kern berichtet über eine gute und direkte Abstimmung mit Frau Dahinten und sieht sowohl die Ideen des Kita-Teams als auch das pädagogische Konzept als verwirklicht an. Frau Dahinten erläutert hierzu die pädagogischen Aspekte, wie Freiräume in den Gruppenräumen und die klare Zuordnung der Räume. Die Kita-Leitung begrüßt das umgesetzte Konzept insbesondere hinsichtlich der Schlafsituation der Krippenkinder etc.

Der Abbruch der alten Kita wird vermutlich noch vor Weihnachten 2019 stattfinden, im Frühjahr soll der Spielplatz und die Rampe zum Obergeschoss und im Anschluss die Außenanlage angelegt werden, so Architekt Herr Redelbach.

Die Vorsitzende bedankt sich bei allen Beteiligten für eine gute Umsetzung, sowohl in ökologischer als auch in pädagogischer Sicht.

72

### **Äußerer Ring 74 Bauvoranfrage - Neubau einer Erlebnis- und Erholung-Tankstelle mit Systemgastronomie**

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer Erlebnis- und Erholungstankstelle mit Systemgastronomie am Äußeren Ring 74 in Marktheidenfeld zu errichten.

Gemäß der Beschreibung der Bauvoranfrage handelt es sich um ein ca. 400 m<sup>2</sup> großes Shopgebäude, eine Tankanlage mit ca. 12 Zapfpunkten, einer Brauchwasserablassstelle für Campingfahrzeuge und „Flixbusse“.

Auf der Gesamtfläche von 4.000 m<sup>2</sup> werden Stellplatzflächen angeboten sowie eine hochmoderne Waschstraße. Ebenfalls sind neben den normalen Kraftstoffarten, Wasserstoffzapfanlagen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge geplant. Des Weiteren ist der Betrieb einer Systemgastronomie geplant. Der Antragsteller begründet sein Bauvorhaben mit einer Verkehrsentlastung für die Stadt und durch die Schaffung von 30 neuen Arbeitsplätzen. Nach Meinung des Antragstellers könnte sich hierdurch eine neue Möglichkeit zur Förderung des Tourismus in der Stadt Marktheidenfeld ergeben.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Sondergebiet am Maradies“ (Sport). Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sondergebiet – Sport- vorgesehen. Nachdem das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich in diesem Gebiet nicht zulässig ist und eine Änderung des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes erforderlich wäre, wird die Bauvoranfrage abgelehnt.

Es wird empfohlen einer Bauvoranfrage erst dann zuzustimmen, wenn der Antragsteller bereit ist alle anfallenden Planungskosten für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Erstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes zu übernehmen. Hierfür muss der Antragsteller einen Antrag für einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan stellen.

2. Bürgermeister Martin Harth könne sich vorläufig hierzu keine Meinung bilden, da ihm die Absichtserklärung des Antragstellers nicht konkret genug erscheint. Stadtrat Helmut Adam sieht das Vorhaben zwar als „zukunftsorientierte Lösung“, fordert aber mehr Details. Stadtrat Christian Menig schließt sich den vorangegangenen Meinungen an. Stadträtin Andrea Hamberger spricht sich dafür aus, dass Ihre Fraktion mit der Tankstelle leben könne, allerdings wird die Systemgastronomie aufgrund der naheliegenden Schulen als problematisch erachtet.

#### **Beschluss:**

**Die Bauvoranfrage wird abgelehnt, da noch kein entsprechender Bebauungsplan oder geänderter Flächennutzungsplan vorliegt.**

**mehrheitlich abgelehnt    Ja 11    Nein 0**

<b>73</b>	<b>Petzoltstraße 16-20</b> <b>2. Tektur - Abbruch der Nebengebäude und Neubau von Wohneinheiten</b>
-----------	--

Der Antragsteller reicht den 2. Tekturantrag zum Bauvorhaben (Az. 51-602-B-2015-988) ein.

Das Bauvorhaben liegt nur zum Teil im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Im Erdgeschoss ist für den Bestandsbau ein neues Fenster zum rückwärtigen Gebäudebereich vorgesehen.

Im Erdgeschoss ist eine Erweiterung des Gastronomiebereiches vorgesehen. Der Antragsteller begründet diese Erweiterung aufgrund der vorgefundenen Schäden an Decken und Bodenplatten, die als Abstützung des ersten Obergeschosses notwendig waren. Die ehemals geplanten Bereiche wie Aufenthaltsraum, Lager Küche, WC, Personal und Gastraum werden erweitert in einen größeren Küchenbereich, einen neuen Gastraum, eine Schauküche, ein Behinderten-, ein Damen- und ein Herren-WC. Des Weiteren wird der Ausschankraum umgeplant.

Im Obergeschoss wird ein Büroraum zum Umkleideraum und der ehemalige Lager- und Flurbereich für Personal-Toiletten mit einer Dusche geplant.

Die Zustimmung wird empfohlen. Es ergeht der Hinweis an das Landratsamt, aufgrund der neuen Stellplatzsatzung, die Stellplätze zu überprüfen.

2. Bürgermeister Martin Harth bringt vor, dass es fragwürdig sei einem Bauantrag zuzustimmen, wenn die bauliche Maßnahme schon umgesetzt wurde. Stadtrat Adam bemängelt, dass nach langer Bauzeit der Gehweg immer noch gesperrt sei. Um den Gehweg begehbar zu machen, schlägt Stadtrat Carl vor, den Bauzaun zumindest näher an das Gerüst zu stellen. Die Vorsitzend sichert zu, dass die Verwaltung dem nachgehen wird.

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag wird zugestimmt, mit dem Hinweis an das Landratsamt die Stellplätze zu überprüfen.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

**74 Bemusterung für das Bürgerhaus Glasofen**

Herr Manuel Haus vom Architekturbüro Gruber | Hettiger | Haus aus Marktheidenfeld stellt die Materialauswahl für das Bürgerhaus Glasofen vor.

Anhand der Vorauswahl der Materialmuster, die sowohl durch den Vereinsvorstand der Lenkungsgruppe als auch durch die Erste Bürgermeisterin und Herrn Chesauan getroffen wurde, erklärt Herr Haus das Gestaltungskonzept. Besonderes Augenmerk wird auf eine zeitlose und schlichte Farbgestaltung gelegt.

Herr Haus weist darauf hin, dass sich an der Nordseite des Altbaus ein Balkon befindet, dessen Konstruktion marode sei. In Absprache mit der Lenkungsgruppe werde der schmiedeeiserne Balkon als „französischer Balkon“ ohne Funktion angebracht. Von Seiten des Bauausschusses steht dem nichts entgegen.

Es ergeht der Hinweis von Herrn Haus, dass die Lieferzeit der Türen 10 Wochen beträgt und diese bis zur Prunksitzung am 07.02.2020 eingebaut sein müssen.

Zu gegebener Zeit bietet der Architekt eine Vor-Ort-Bemusterung mit größeren Musterelementen auf der Baustelle an. Das Gremium befürwortet dies.

**Beschluss:**

**Dem Vorschlag für die Materialauswahl wird zugestimmt.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder schließt um 18:55 Uhr die öffentliche 13. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Helga Schmidt-Neder  
Erste Bürgermeisterin

Renate Leuchs  
Schriftführer/in

