



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 15. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Donnerstag, 07.11.2019
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 18:50 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Schmidt-Neder, Helga

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut

Buczko, Ragnhild

Feder, Klaus

in Vertretung für Stadtrat Carl

Harth, Martin

Hörnig, Joachim

Menig, Christian

Müller, Michael

Oswald, Richard

Rauh, Gerd

Wagner, Burkhard

in Vertretung für Stadträtin Hamberger

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Chesauan, Alexander

Hanakam, Matthias

-

Trabel, Wilhelm

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Carl, Michael

Hamberger, Andrea

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 81 Bauvoranfrage - Überprüfung der Bebaubarkeit eines Grundstücks
Am Seitenberg**
- 82 Dachgeschossausbau, Anbau einer Außentreppe, Errichtung einer Terrasse sowie Errichtung zweier Stellplätze
Äußerer Ring 54**
- 83 Billard-Café
Mitteltorstraße 14**
- 84 TEKTUR - Neubau von Lager-/Logistikhallen mit KLT-Waschanlage und Büroflächen
Stadtteil Altfeld, Am Schlossfeld 3**
- 85 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Errichtung eines Carports;
Stadtteil Glasofen
Am Steinbusch 14**
- 86 Wohnhausneubau mit Garage und Carport
Tannenstraße 6**
- 87 Anfragen**

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche 15. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

81 Bauvoranfrage - Überprüfung der Bebaubarkeit eines Grundstücks Am Seitenberg

Die Antragstellerin stellt die Bauvoranfrage zur Klärung der Bebaubarkeit der städtischen Grundstücke der Flur-Nrn. 6516/23 und 6516/60.

Das Baugrundstück befindet sich in einem rechtskräftigen Bebauungsplan, der inzwischen aufgehoben wurde. Somit kann das Bauvorhaben gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile betrachtet werden. Die Antragstellerin fragt an, ob eine fiktive rückwärtige Baugrenze aus städtebaulicher Sicht zwischen der Flur-Nr. 6400/229 (Am Seitenberg 34) und der Flur-Nr. 6400/69 (An der Mainleite 16) für eine Wohnbebauung gezogen werden kann. Hier ist aus städtebaulicher Sicht die vom Antragsteller angedachte Bebauungsgrenze stimmig. Eine Bebauung in diesem Baufenster wäre aus städtebaulicher Sicht somit möglich.

Die Antragstellerin möchte in der Bauvoranfrage auch klären, ob an der Ostseite trotzdem Grenzgebäude errichtet werden können. Aus städtebaulicher Sicht können Grenzgebäude an der östlichen Grundstücksgrenze angebaut werden, sofern sonstige materiell-rechtliche Vorschriften eingehalten werden. Eine Bebauung der hinteren Baugrenze nach Westen hin mit Nebengebäuden ist aus städtebaulicher Sicht abzulehnen.

An dem Grundstück Fl.-Nr. 6516/60 hat die Stadt Marktheidenfeld auf einem 3,50 Meter breiten Streifen ein als beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht als Zufahrt zu dem Kanal nördlich der Grundstücke Fl.-Nr. 6400/228 ff. Dieser Ausübungsbereich darf nicht überbaut werden. Ein Lageplan ist beigelegt. Die eingetragene Dienstbarkeit ist erforderlich, um Wartungsarbeiten des Klärwerks der Stadt Marktheidenfeld an dem Kanal durchführen zu können. Dieser Umstand ist dem Antragsteller bekannt. Es wird daher empfohlen, dass die Stadt einer Bebauung von Fl.-Nr. 6516/60 aus privatrechtlichen Gründen nicht zustimmt.

Beschluss:

1. Der Bauvoranfrage zu der Bebauung der Flur-Nr. 6516/23 gem. angedachter Baulinie zwischen der Flur-Nr. 6400/229 und 6400/69, gemäß der eingezeichneten und rot schraffierten Fläche, wird zugestimmt. Einer Grenzbebauung nach Osten hin wird zugestimmt, sofern materiell-rechtliche Vorschriften eingehalten werden.

2. Einer Überbauung des Grundstücks Fl.-Nr. 6516/60 wird aus liegenschafts-rechtlichen und privatrechtlichen Gründen wegen der Geh- und Fahrrechtsdienstbarkeit nicht zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

82 Dachgeschossausbau, Anbau einer Außentreppe, Errichtung einer Terrasse sowie Errichtung zweier Stellplätze Äußerer Ring 54

Der Antragsteller sieht vor das bestehende Dachgeschoss für Wohnzwecke auszubauen. Des Weiteren sind eine Außentreppe im nördlichen Bereich sowie die Errichtung einer Terrasse im östlichen Bereich geplant.

Der Antragsteller hat zwei weitere Stellplätze mit einer direkten Zufahrt zum Äußeren Ring geplant. Hierfür stellt er den Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich der Ausfahrtsbreite. Gemäß vorliegender Planung wäre die Ausfahrtsbreite 11 Meter, statt wie in der Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2018 gefordert mit sechs Meter. Der Antragsteller begründet seine Abweichung aufgrund der sehr heterogenen Bauweise von Ausfahrtsbreiten am Äußeren Ring. Er beruft sich auf ähnliche dort bereits umgesetzte Parksituationen mit der Begründung, dass der Verkehr am Äußeren Ring nicht eingeschränkt wird und nicht mit einer Gefährdung des Verkehrs zu rechnen ist.

Aus Sicht der Verwaltung hat der Antragsteller allerdings die Möglichkeit aufgrund des Grundstückszuschnittes im südlichen Bereich des Grundstückes eine Zufahrt für weitere Stellplätze im östlichen, hinteren Grundstücksbereich zu erstellen.

Es wird empfohlen dem vorliegenden Bauantrag für den Dachgeschossausbau, Anbau einer Außentreppe und die Errichtung einer Terrasse zuzustimmen.

Die Zustimmung für die Anordnung der Stellplätze wie im Bauantrag vorgesehen, wird nicht empfohlen.

Stadtrat Christian Menig kann die Sichtweise des Bauantragsstellers in Hinsicht auf die Anordnung der Stellplätze nachvollziehen. Dennoch ist er der Auffassung, dass man die Stellplatzanordnung aufgrund der Stellplatzsatzung ablehnen müsse. Stadtrat Müller stimmt der Empfehlung der Verwaltung zu, da es sonst zu einer unübersichtlichen Verkehrssituation kommen könne.

Beschluss:

Dem Bauantrag für den Dachgeschossausbau, Anbau einer Außentreppe und die Errichtung einer Terrasse wird zugestimmt.

Der vorgesehenen Stellplatzanordnung wird nicht zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

83	Billard-Café Mitteltorstraße 14
-----------	--

Der Antragsteller beantragt die bisher genehmigte Nutzung als Kabarett- Comedy- und Tanzveranstaltungsgebäude in ein Billard-Café mit Getränkeausschank. Die Bewirtung beschränkt sich auf sämtliche Soft-, sowie alkoholische Getränke und Kaffee. Es werden keine Speisen zum Verzehr hergestellt.

Die Planung sieht drei Billardtische und einen Loungebereich mit ca. 10-15 Bistrotischen inklusive Sitzgelegenheiten vor. Laut Antragsunterlagen entsprechen die täglichen Betriebs- und Öffnungszeiten einer öffentlichen Gaststättenkonzession.

In den Plänen sind 43 Sitzplätze für Gäste angegeben, insgesamt bietet die vorgesehene Planung Platz für 60 Personen.

Bereits mit dem Bauantrag vom 28.10.1997 hat der Antragsteller eine Baugenehmigung für die „Umnutzung des ehemaligen Lichtspielhauses zu einem Bistro und einem Billard- und Internet Café“ am 13.02.1998 (BA 97/1725) erhalten.

Im Bescheid des Landratsamtes wurde der Billardbereich als sportliche Betätigung angesehen ohne Gewinnerzielungsabsicht. Die Nutzung des Gesamtensembles in Form einer Vergnügungsstätte wurde nicht gestattet.

Auch auf der Grundlage des § 6 (8): „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.“ wäre das

Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig. In nächster Nähe befinden sich etliche Gewerbebetriebe (Mittelstorstr.).

Der Bebauungsplan „Altstadt“ wurde erst am 01. Juli 1998 rechtskräftig. Dieser sieht im Mischgebiet vor, dass keine Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos erstellt werden dürfen. Spielautomaten sind gemäß den vorliegenden Bauantragsunterlagen nicht vorgesehen. Gemäß Gaststättenrecht darf aber der Antragsteller ab dem 10.11.2019 zwei Spielautomaten betreiben. Da die Hauptnutzung auf dem Billard-Café und Getränkeausschank liegt, widerspricht die Nutzung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sowohl die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1990 als auch aus dem Jahr 2017 unterscheiden sich hier nicht. Nach der Baunutzungsverordnung § 6 (1) sind Schank- und Speisewirtschaften (hier Getränkeausschank) und nach § 6 (5) BauGB Anlagen für sportliche Zwecke (Billard-Café) grundsätzlich genehmigungsfähig.

Vorbehaltlich der Stellungnahme des Fachgebietes Immissionsschutz und aufgrund einer fehlenden städtischen Sperrzeitverordnung, regelt das Landratsamt die Öffnungszeiten. Der Antragsteller hat auch auf der Nachfrage der Bauverwaltung keine detailliertere Betriebsbeschreibung geliefert. Er bezieht sich bei den Öffnungszeiten auf die üblichen Gaststättenkonzessionen.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 30 BauGB im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Altstadt“ und unterliegt der Sanierungssatzung. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan, somit kann das Bauvorhaben nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile eingestuft werden. Die geplante Nutzung entspricht der vorgegebenen Mischnutzung im Bebauungsplan. Gemäß den Bauantragsunterlagen ist keine äußere Umgestaltung des Bauwerkes vorgesehen. Somit wurde lediglich die Sanierungsbeauftragte beteiligt, die keine Bedenken aus städtebaulicher Sicht gegen das Bauvorhaben hatte.

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

2. Bürgermeister Martin Harth stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu. Problematisch sieht er den Begriff „Billard-Café“, da er zunehmend zu einem Spielhallencharakter führen könnte. Eine Sperrzeitenregelung wird hier unumgänglich sein.

Beschluss:

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

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

84 **TEKTUR - Neubau von Lager-/Logistikhallen mit KLT-Waschanlage und Büroflächen**
Stadtteil Altfeld, Am Schlossfeld 3

Zuletzt behandelt wurde der Bauantrag in der öffentlichen Bauausschusssitzung am 19.09.2019.

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau von Lager- und Logistikhallen mit KLT-Waschanlage (Kleinladungsträger-Waschanlage) auf der Flur-Nr. 418/11. im rechtsgültigen Bebauungsplan „Industriegebiet Altfeld IV Schlossfeld“ zu errichten.

Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 30 BauGB im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Altfeld IV Schlossfeld“.

Gemäß Betriebsbeschreibung werden Logistikdienstleistungen sowie einfache Industrieservicearbeiten ausgeführt. Der Nutzungsschwerpunkt ist die Lagerung von Maschinenbauteilen und

handelsübliche Waren für Automobilzulieferer, Teilereinigung, Qualitätsprüfung und Teilebearbeitung. Lagerartikel sind Maschinenbauteile, vorwiegend aus Metall sowie geringe Mengen Kunststoffteile, Kunststoffbehälter mit Deckel und Holz. Lagerhilfsmittel sind Holzpaletten, Stahlbehälter, Gitterboxen und einwandige Kunststoffbehälter mit Deckel. Es sind zwei Teilwaschanlagen mit eigenem Wasserkreislauf geplant. Die Reststoffe aus der Waschanlage werden von Fachbetrieben abgeholt und entsorgt. Somit entstehen keine belastenden Abwässer aus dem normalen Lager- und Waschbetrieb. Für die Löschwasserversorgung ist zusätzlich ein Sprinklertank auf dem Gelände vorgesehen. In einem Teilbereich des Obergeschosses werden Büroflächen sowie Sanitär- und Sozialräume vorgesehen. Für die Zu- und Ausfahrt der LKWs ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung notwendig. Die Zufahrt hat eine Breite von ca. 13,41 m, statt 6 m wie in der Stellplatzsatzung vorgeschrieben. Es sind 42 PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag (davon 1 behindertengerecht) und 8 asphaltierten LKW-Stellplätzen geplant. Es ergeht der Hinweis an das Landratsamt die Stellplätze zu überprüfen. In der vorliegenden Planänderung sind folgende Änderungen vom Antragsteller geplant:

- Im Bereich der Technik werden Sprinklerköpfe neu aufgeteilt und teilweise in das Gebäude verlegt sowie die Aufstiegsleiter versetzt.
- Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden wird um 15 cm angehoben.
- Die Fahrerabfertigung im EG wurde in Richtung Süden verschoben.
- Die Verladetore und die Ausfahrtsrampe wurden verschoben, in der Halle ist zusätzlich ein Tor vorgesehen.
- Die WC´s im Erdgeschoss wurden versetzt.
- Die PKW Parkplätze wurden unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung neu aufgeteilt.
- Es wurden 3 Besucherparkplätze zusätzlich geschaffen.
- Die Aufstellflächen der Feuerwehr wurden geändert.
- Die Fluchttreppe und die PKW Zufahrt wurden versetzt.
- Die Obergeschossebene wurde nach Süden verschoben und verkleinert.
- Die LKW-Zufahrt wurde auf 13,41 Meter (statt 12 Meter) verbreitert.

Aufgrund der noch nicht in Kraft getretenen Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Altfeld IV Schlossfeld“, sind auch Befreiungen bezüglich der Baugrenzen und der überbauten Fläche notwendig. Im aktuellen Bebauungsplan sind ein Zufahrtsweg sowie eine Erschließungsstraße mit Wendehammer als zentrale Erschließung mit den dazugehörigen umlaufenden seitlichen Baugrenzen vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht unter Punkt 27. vor, Brauchwasserzisternen als Regenrückhaltungsmöglichkeit vorzusehen. Hierfür stellt der Antragsteller einen Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung. Als Kompensationsmaßnahme wird der nördliche Entwässerungsgraben als Regenrückhaltungsmöglichkeit vorgesehen. Diese Lösung ist unter Punkt 28 des Bebauungsplanes bereits vorgesehen.

Die Zustimmung mit der o. g. Abweichung von der Stellplatzsatzung sowie den o.g. Befreiungen wird empfohlen.

Stadtrat Burkhard Wagner ist der Auffassung, dass die Ausfahrbreite fachlich nachvollziehbar ist. Eine breite Zufahrt ist zu genehmigen, da es das Parken der LKW auf der Straße verhindert, so Stadtrat Helmut Adam. Die Vorsitzende befürwortet die Sanitäreinrichtungen für LKW-Fahrer.

Beschluss:

Dem Bauantrag mit der o. g. Abweichung und den o.g. Befreiungen wird zugestimmt. An das Landratsamt erfolgt der Hinweis, die Stellplätze zu überprüfen.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

85 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Errichtung eines Car-

**ports; Stadtteil Glasofen
Am Steinbusch 14**

Die Antragsteller beantragen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf der Flur-Nr. 105/1, Am Steinbusch 14, im Stadtteil Glasofen.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die Erschließung ist gesichert. Es ist vorgesehen ein teilunterkellertes dreigeschossiges Wohnhausneubau zu erstellen. Die Höhe des Gebäudes fügt sich in die Nachbarschafts-bebauung ein. Hier sind benachbarte Bauwerke mit ähnlichen Firsthöhen vorhanden.

Die Zustimmung wird empfohlen.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

**86 Wohnhausneubau mit Garage und Carport
Tannenstraße 6**

Die Antragsteller beantragen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf der Flur-Nr. 105/1, Nähe am Steinbusch, im Stadtteil Glasofen.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die Erschließung ist gesichert. Es ist vorgesehen ein teilunterkellertes dreigeschossiges Wohnhausneubau zu erstellen. Die Höhe des Gebäudes fügt sich in die Nachbarschafts-bebauung ein. Hier sind benachbarte Bauwerke mit ähnlichen Firsthöhen vorhanden.

Die Zustimmung wird empfohlen.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

87 Anfragen

Stadtrat Helmut Adam fragt erneut nach, was mit dem Bauzaun der Baustelle in der Petzoltstraße 16 sei, der Gehweg sei immer noch versperrt. Die Verwaltung geht dem umgehend nach.

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder schließt um 18:50 Uhr die öffentliche 15. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Helga Schmidt-Neder
Erste Bürgermeisterin

Renate Leuchs
Schriftführer/in