**Stadt Marktheidenfeld**

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 16. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

| | |
|---|---|
| Sitzungsdatum: | Donnerstag, 05.12.2019 |
| Beginn: | 18:30 Uhr |
| Ende: | 18:51 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**

Hanakam, Matthias
Trabel, Wilhelm

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

# TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

| | | |
|---|---|---|
| **88** | **Informationen**<br>Information | **2019/0992** |
| **89** | **Nutzungsänderung von Verkaufsflächen in Büroflächen und Einbau von drei Fenstern in die Ostfassade**<br>**Echterstraße 13**<br>Beschlussfassung | **2019/0993** |
| **90** | **Errichtung von Stellplätzen und Garagen**<br>**Kolpingstraße 15**<br>Beschlussfassung | **2019/0994** |
| **91** | **Errichtung einer Werbeanlage**<br>**Wagnergasse 11**<br>Beschlussfassung | **2019/1001** |

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche 16. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

## 88 Informationen

- Es wurden folgende Bauanträge im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt:

  Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgrarage in Marktheidenfeld, Gräbenwiese 16, Flur-Nr. 86/3 (Bebauungsplan Hofwiesen)

  Neubau eines Wohn-, Apartment- und Geschäftshauses in Marktheidenfeld, Baumhofstraße 55, Flur-Nr. 3733/4 (Bebauungsplan Baumhofstraße 57)

Durch den Bauamtsleiter Wilhelm Trabel ergeht folgender Hinweis zum Gerüst in der Petzoltstraße Ecke Luitpoldstraße (ehemalige Pizzeria):
Herr Brand hat dem Bauherrn mitgeteilt, dass die Verwaltung eine baldige Beseitigung erwartet. Der Abbau soll bis Ende des Jahres erfolgen, der Außenputz steht noch aus. Die Genehmigung wurde bis 31.12.2019 verlängert.

## 89 Nutzungsänderung von Verkaufsflächen in Büroflächen und Einbau von drei Fenstern in die Ostfassade Echterstraße 13

(Stadtrat Richard Oswald nimmt an der Beratung und Beschlussfassung wegen Befangenheit nicht teil.)

Der Antragsteller beantragt die Umnutzung der bisher im Erdgeschoss als Laden genutzten Flächen für Büroraumnutzung. Des Weiteren möchte er auf der Ostseite, hin zur Echterstraße, drei Fenster einbauen.

Das Grundstück liegt außerhalb der Sanierungsgebiete und auch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu betrachten. Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bereich in welchem das Grundstück sich befindet hat den Gebietscharakter eines Mischgebietes (MI). Hier sind sowohl Wohngebäude als auch Büro- und Geschäftsgebäude zulässig.

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

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag zur Nutzungsänderung von Verkaufsflächen in Büroflächen sowie dem Einbau von drei Fenstern in die Ostfassade wird zugestimmt mit dem Hinweis an das Landratsamt, die Stellplätze zu überprüfen.**

**einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Befangen 1**

## 90 Errichtung von Stellplätzen und Garagen Kolpingstraße 15

Die Antragsteller beantragen die Errichtung von 8 Garagen und 6 Stellplätzen. Des Weiteren beantragen sie die Abweichung von folgenden Vorschriften:

§ 4 Abs. 2 GaStellV
Erforderliche Fahrgassenbreite bei 2,50 m Einstellplatzbreite wären 6,00 m;
Aufgrund des zu geringen Abstandes zwischen Bestandsgebäude und Grundstücksgrenze könne die erforderliche Fahrgassenbreite von 6,00 m nicht eingehalten werden, weshalb eine Breite von 5,50 m beantragt wird.

§ 17 Abs. 1 BauNVO
Die zulässige GRZ beträgt für ein Besonderes Wohngebiet (WB) hier 0,6, geplant sind 0,712.
Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Art. 6 Abs. 9 BayBO
Zulässig sind Garagen mit einer Gesamtlänge von max. 9 m je Grundstücksgrenze, geplant sind 16 m und einer Gesamtlänge an allen Grundstücksgrenzen von 15 m, geplant 31 m.
Begründet wird die Abweichung durch die Anordnung der Garagen, die Topografie und die Form des Grundstücks.

Das Grundstück liegt im Teilbereich 2 – „Erweiterter Stadtkern“ der Gestaltungssatzung und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Abweichung von der GaStellV hinsichtlich der verringerten Fahrgassenbreite erscheint vertretbar. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung der GRZ von 0,6 auf 0,712 als problematisch zu betrachten. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen nur dann überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Derlei Ausgleiche, wie Begrünungsmaßnahmen, Baumpflanzungen ect. wurden im Bauantrag nicht dargelegt. Auch die städtische Gestaltungssatzung legt in § 11 fest, dass befestigte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren sind. Ansonsten sind die Freiflächen gärtnerisch anzulegen.

Des Weiteren erscheint die Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung mittels Garagen als problematisch. Hier soll eine Abweichung von Art. 6 Abs. 9 BayBO von 100 % erfolgen, hierfür ist das Landratsamt zuständig.

Auch der beantragte Zufahrtsbereich durch welchen ein öffentlicher Parkplatz entfallen würde, ist so nicht notwendig. Vorstellbar wäre die Zufahrt wie in der Anlage dargestellt.

Es wird empfohlen, dem Bauantrag nicht zuzustimmen. Bei entsprechender Umplanung insbesondere der Garagen und der Zufahrt, wie in der Anlage dargestellt, kann eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Stadtrat Helmut Adam sieht die Differenz der Zufahrtsbreite als unerheblich an. In der Bebauung an die Grundstücksgrenze sieht er eher ein Problem. Die Versiegelung der Fläche sieht Stadträtin Andrea Hamberger kritisch. Sie weist auf die Stellplatzsatzung hin, die besagt, dass für fünf Parkplätze ein Baum vorzusehen ist, dies ist hier nicht der Fall.
Der 2. Bürgermeister Martin Harth sieht die Planung als nicht akzeptabel bezüglich der Verkehrsregelung, der Grenzbebauung und der Begrünung.
Die Vorsitzende bekundet, dass im Vorfeld mit dem Bauherrn Gespräche stattgefunden haben und alternative Lösungsvorschläge unterbreitet wurden. Trotzdem habe der Bauherr die ursprüngliche Planung eingereicht.

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen wird nicht zugestimmt. Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass bei einer entsprechenden Umplanung insbesondere der Garagen und der Zufahrt, wie in der Anlage dargestellt, eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann.**

**einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0**

## 91 Errichtung einer Werbeanlage Wagnergasse 11

Beantragt wird die Errichtung einer Werbeanlage auf dem Hoftor, ergänzend zu der bereits als Ausleger beantragten Werbeanlage. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist nicht beantragt.

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet II. Die Sanierungsbeauftragte hat das Vorhaben begutachtet und als altstadtverträglich eingestuft. Versagungsgründe nach § 145 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor. Die Maßnahme widerspräche im Grundsatz nicht den Zielen und Zwecken der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet.

Es wird empfohlen, dem Bauantrag zuzustimmen.

Der 2. Bürgermeister Martin Harth vertritt die Meinung, dass der Bauantrag nicht der Gestaltungssatzung entspricht. Die Anlage ist mehr als doppelt so hoch wie in der Satzung erlaubt ist. Die Stellungnahme der Sanierungsbeauftragten wird vom Gremium als fragwürdig erachtet.

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag zur Errichtung einer Werbeanlage wird mit dem Hinweis an das Landratsamt zugestimmt, dass in die Auflagen bzw. Hinweise zur Baugenehmigung das Verbot einer Beleuchtung der Werbeanlage aufgenommen werden soll. Der sanierungsrechtlichen Genehmigung einschließlich der Abweichung von der Gestaltungssatzung bezüglich der Höhe wird das Einvernehmen erteilt.**

**mehrheitlich abgelehnt Ja 4 Nein 7**

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder schließt um 18:51 Uhr die öffentliche 16. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

| | |
|---|---|
| Helga Schmidt-Neder<br>Erste Bürgermeisterin | Renate Leuchs<br>Schriftführer/in |