



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 01. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 16.01.2020
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	18:16 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Schmidt-Neder, Helga

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut
Buczko, Ragnhild
Harth, Martin
Hörnig, Joachim
Menig, Christian
Müller, Michael
Oswald, Richard
Rauh, Gerd
Wagner, Burkhard

in Vertretung für Stadträtin Hamberger

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Trabel, Wilhelm

-

Herrmann, Christina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Carl, Michael
Hamberger, Andrea

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Informationen**
- 2 Änderungsantrag: Errichtung einer Logistikbrücke, hier: Einbau einer Stahlbaukonstruktion für Fördertechnik
Baumhofstraße 40
Beschlussfassung 2019/1009**
- 3 Errichtung einer Siloanlage mit 5 Materialsilos
Baumhofstraße 40
Beschlussfassung 2019/1012**
- 4 Neubau eines Einfamilienhauses
Glasergasse 11
Beschlussfassung 2019/1005**
- 5 Änderungsplan zum Bauantrag vom 26.09.2019, Erhöhung der Attika und Errichtung einer Dachterrasse, Anbringung Werbeschriftzug, Aufstellung der bestehenden Wärmepumpe
Eltertstraße 27
Beschlussfassung 2019/1014**
- 6 Abbruch der aufstehenden Gebäude, Neubau von 8 Eigentumswohnungen mit Stellplätzen und Garage,
Echterstraße 2
Beschlussfassung 2019/1015**
- 7 Servicehallen mit Bürotrakt
Am Schlossfeld 4, Stadtteil Altfeld
Beschlussfassung 2019/1016**
- 8 Umnutzung der bestehenden Garage zu einer Wohnung
Am Lauterpfad 1, Stadtteil Marienbrunn
Beschlussfassung 2019/1011**
- 9 Anfragen**

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche 01. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Informationen

Durch den Bauamtsleiter Wilhelm Trabel ergeht folgender Hinweis zum Gerüst in der Petzoltstraße Ecke Luitpoldstraße (ehemalige Pizzeria):
Die Verlängerung der Verkehrsrechtlichen Anordnung besteht bis Ende Februar 2020.

2 Änderungsantrag: Errichtung einer Logistikbrücke, hier: Einbau einer Stahlbaukonstruktion für Fördertechnik Baumhofstraße 40

Der Antragsteller beantragt den Einbau einer Stahlbaukonstruktion für Fördertechnik in das bestehende Produktionsgebäude.

Das Vorhaben liegt außerhalb des Bebauungsplans „Baumhofstraße 40“, somit im unbeplanten Innenbereich 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 Darstellung im Flächennutzungsplan ist G (Gewerbe). Danach sind Gewerbenutzungen zulässig.

Bereits im Januar 2019 wurde der Bauantrag zur Errichtung einer Logistikbrücke zwischen Hochregallager und Produktion behandelt und das Einvernehmen hierzu erteilt. Die Genehmigung durch das Landratsamt erfolgte mit Bescheid vom 14.06.2019. Die jetzt vorgelegte Planung ist die Fortsetzung dieser Konstruktion.

Beschluss

Dem Bauantrag zum Einbau einer Stahlbaukonstruktion für Fördertechnik wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

3 Errichtung einer Siloanlage mit 5 Materialsilos Baumhofstraße 40

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Siloanlage mit 5 Materialsilos.

Die Anlieferung von Kunststoffgranulat zu den derzeitigen Silos erfolge erschwert, da die LKW bis zum Standort rückwärts fahren müssten. Dies entfalle beim neuen Standort und erhöhe somit die Sicherheit.

Mit der neuen Siloanlage könne nicht nur die bestehende Produktionsanlage befördert werden sondern zukünftig auch Anlagen im Neubau. Die alten Silos sollen abgebrochen werden.

Das Vorhaben liegt außerhalb des Bebauungsplans „Baumhofstraße 40“, somit im unbeplanten

Innenbereich 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 Darstellung im Flächennutzungsplan ist G (Gewerbe). Danach sind Gewerbenutzungen, wie hier, zulässig.

Es wird empfohlen, dem Bauantrag zuzustimmen.

Beschluss:

Dem Bauantrag zur Errichtung einer Siloanlage mit 5 Materialsilos wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

4	Neubau eines Einfamilienhauses Glaserstraße 11
----------	---

Der Bauantrag wurde zurückgenommen.

abgesetzt Ja 10 Nein 0

5	Änderungsplan zum Bauantrag vom 26.09.2019, Erhöhung der Attika und Errichtung einer Dachterrasse, Anbringung Werbeschriftzug, Aufstellung der bestehenden Wärmepumpe Eltertstraße 27
----------	--

Zuletzt behandelt wurde das Bauvorhaben am 10.01.2019 in der öffentlichen Bauausschusssitzung.

Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die Tekturplanung sieht vor, die Wärmepumpe welche zuvor auf dem Flachdach der bestehenden Anlieferung geplant war, in den hinteren Bereich auf den Gebäudebereich der Weiterverarbeitung zu versetzen.

Des Weiteren sind in der vorliegenden Tekturplanung Werbeanlagen an drei Fassaden (Süd-Ost, Nord-Ost und Nord-West) geplant. Die Werbeanlagen sind gem. Angaben des Planungsbüros lediglich hinterleuchtet. Somit ist eine Lichtimmissionsschutzbelastung zur im Westen in etwa 100 Meter weiter befindlichen Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Bedingt durch die Tragwerksplanung hat sich in der Planung ergeben, dass die ursprünglich geplante Ausführung mit einer Pfosten-Riegel-Konstruktion als Attikaausbildung, also ohne eine massive Ausbildung der Attika, sich als problematisch in der Tragwerksberechnung und Ausführung erweist. Deshalb wurde nun eine ringaussteifende und lastverteilende umlaufende Betonattika geplant, die 62 cm höher ist als in der Planung vom 10.01.2019. Diese dient nun auch als Absturzsicherung. Das Dach ist für Wartung – und Begehungszwecke über eine geplante Stahl-Treppenanlage zugänglich. Im Zuge der Planung ist auch eine ca. 84 m² Dachterrasse geplant.

Die Attikaausbildung ist bereits umgesetzt worden weil der Planer davon ausging, dass keine rechtlichen Belange entgegenstehen, da die Abstandsflächen eingehalten werden, in diesem Bereich kein Bebauungsplan vorliegt und die nächstliegende Bebauung im vorder- und rückwärtigen Bereich höher ist. Somit ging der Planer davon aus, dass das Vorhaben genehmigungsfähig ist und nicht zuvor das Einvernehmen der Gemeinde eingeholt werden muss. Der Antragsteller bringt sein vollstes Bedauern im beigefügten Begleitschreiben für diese Vorgehensweise zum Ausdruck und entschuldigt sich dafür.

Beschluss:

Dem Änderungsplan zum Bauantrag vom 26.09.2019 wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

6	Abbruch der aufstehenden Gebäude, Neubau von 8 Eigentumswohnungen mit Stellplätzen und Garage, Echterstraße 2
----------	--

Der Antragsteller beantragt den Neubau von 8 Eigentumswohnungen mit Stellplätzen und Garagen. Die sich noch auf den Grundstücken befindlichen Gebäude (Wohnhaus, Scheune, Schuppen) sollen abgerissen werden.

Die Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich und sind 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 Darstellung im Flächennutzungsplan ist M (gemischte Bauflächen). Danach sind sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen zulässig.

Geplant ist ein Gebäude mit zwei Geschossen und einem Staffelgeschoss (Penthaus) sowie teilweise unterkellert. Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,352 deutlich unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Mischgebiete (0,6). Dies gilt auch für die Geschossflächenzahl (GFZ), welche mit 0,831 geplant ist (Obergrenze 1,2 nach BauNVO).

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere zweigeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss.

Auf dem Grundstück sind insgesamt 16 Stellplätze (inklusive Garagen und Carport) nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau von 8 Eigentumswohnungen mit Stellplätzen und Garagen wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

7	Servicehallen mit Bürotrakt Am Schlossfeld 4, Stadtteil Altfeld
----------	--

Die Antragsteller beantragen den Neubau von Servicehallen mit Bürotrakt auf der Flur-Nr. 435/5, Altfeld. Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Schlossfeld“.

Die Antragsteller planen für die Vermietung von Spezial-Hebebühnen ein zentrales Gebäude mit Büroeinheit und einer Servicehalle sowie einer überdachten Stellfläche für Sattelzüge als auch einer Kalthalle mit der Option einer Erweiterung.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Antragsteller beantragen eine Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich der Aus-

fahrtbreite mit der Begründung, dass für die LKW-Ausfahrt eine breitere Zufahrt notwendig sei. Geplant ist eine ca. 8 Meter breite Zufahrt statt wie in der Stellplatzsatzung vorgesehen mit 6 Meter.

Am Hauptgebäude sind Werbeanlagen, im Hauptgebäude ist eine Waschhalle vorgesehen. In der Nähe des Hauptgebäudes sind zwei Waschplätze für Fahrzeuge und Zubehör der Firma vorgesehen. Für diese Anlagen kann von der Stadt kein Brauchwasser geliefert werden. Ggf. müssen die Antragsteller dafür eine Brauchwasserzisterne einrichten oder die Waschhalle mit Frischwasser betreiben.

Falls diese Waschegelegenheiten von den Antragstellern in der Planung weiterverfolgt werden, muss sichergestellt werden dass das anfallende Abwasser ordnungsgemäß durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider und eine Abwasserbehandlungsanlage vorbehandelt wird.

2. Bürgermeister Martin Harth merkt an, dass auf einen geschlossenen Wasserkreislauf und geringen Wasserverbrauch zu achten sei. Der Bauamtsleiter teilt mit, dass die Verwaltung hierauf keinen Einfluss hat. Der 3. Bürgermeister Joachim Hörnig weist darauf hin, dass hier möglichst kein Trinkwasser verwendet werden soll. Eine breitere Zufahrt ist empfehlenswert, da es das Parken der LKW auf der Straße verhindert, so Stadtrat Adam.

Beschluss:

Dem Bauantrag mit der o.g. Abweichung von der Stellplatzsatzung wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

8 Umnutzung der bestehenden Garage zu einer Wohnung Am Lauterpfad 1, Stadtteil Marienbrunn

Der Antragsteller beantragt die Umnutzung der bestehenden Garage zu einer Wohnung sowie den Aufbau eines Dachstuhles zur Speichernutzung.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich 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 Darstellung im Flächennutzungsplan ist MD (Dorfgebiet). Danach sind sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen zulässig.

Für die Wohnnutzung ist ein Stellplatz vorgesehen. Die beiden entfallenden Garagenplätze sollen an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Problematik der Grenzbebauung hinsichtlich der Abstandsflächen ist vom Landratsamt abzuklären.

Beschluss:

Dem Bauantrag zur Umnutzung der bestehenden Garage zu Wohnzwecken und dem Aufbau eines Dachstuhls zur Speichernutzung wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

9 Anfragen

Der 3. Bürgermeister möchte sich über die Vollsperrung der Unteren Gasse erkundigen. Die Verwaltung geht dem nach.

Stadtrat Adam fragt nach, zu welchem Zeitpunkt die Arbeiten „Gewerbegebiet Söllershöhe“ wieder aufgenommen werden. Der Bauamtsleiter Wilhelm Trabel gibt bekannt, dass die Arbeiten in der 5. KW wieder weitergehen, da derzeit der Maschinenpark überholt wird.

Zum Gerüst in der Petzoltstraße Ecke Luitpoldstraße, welches auf öffentlicher Fläche steht, ist Stadtrat Rauh der Auffassung, dass ein Netz zur Absicherung erforderlich sei. Dies sei hier nicht der Fall.

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder schließt um 18:16 Uhr die öffentliche 01. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Helga Schmidt-Neder
Erste Bürgermeisterin

Renate Leuchs
Schriftführer/in