Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 08. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 30.06.2020
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	18:25 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stamm, Thomas

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut
Carl, Michael
Harth, Martin
Hartwig, Dirk, Dr.
Hoh, Florian
Hörnig, Joachim
Hörnig, Wolfgang
Hospes, Xena
Kempf, Bernhard
Richter, Heinz

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Trabel, Wilhelm

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

40 Informationen

41 Umbau und Erweiterung eines Dachgeschosses auf einem bestehenden Wohnhaus Baumhofstraße 26 **2020/0172**
Beschlussfassung

42 Haus für Kinder mit Erlebniswerkstätten - Nutzungsänderung zur Kindertageseinrichtung Max-Braun-Straße 4, Stadtteil Altfeld **2020/0171**
Beschlussfassung

43 Anbau an die bestehende landwirtschaftliche Maschinen- und Gerätehalle; Am Pfad (Schnitzerwiesen), Fl.-Nr. 634, Stadtteil Glasofen **2020/0174**
Beschlussfassung

44 Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Stamm eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche 08. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

Während der Sitzung werden auf Nachfrage der Vorsitzenden gegen die nachstehenden Niederschriften keine Einwendungen erhoben. Die Vorsitzende stellt daraufhin fest, dass diese demnach genehmigt sind.

- 07. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.05.2020

ÖFFENTLICHE SITZUNG

40 Informationen

Folgende Bauanträge wurden nach § 34 BauGB verwaltungsintern behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

- Aufbau einer Gaube auf bestehendes Wohnhaus, Petzoltstraße 25

- Nutzungsänderung eines vorhandenen, gemauerten Carports in eine private Hobbywerkstatt durch verschließen der offenen Front mit einer hölzernen Toranlage, Lärchenstraße 6, Stadtteil Glasofen

41 Umbau und Erweiterung eines Dachgeschosses auf einem bestehenden Wohnhaus Baumhofstraße 26

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vorderbergstraße/Baumhofstraße“ in einem Bereich mit Mischgebietscharakter. Vorgesehen ist ein Umbau und Erweiterung eines Dachgeschosses auf einem bestehenden Gebäude. Die Festsetzungen werden im Hinblick auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe, die Dachneigung und Dachform nicht eingehalten.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und diese auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In einem Mischgebiet sind u. a. Wohngebäude allgemein zulässig, also auch deren Um- und Anbau. Die Maßnahme ist grundsätzlich im Sinne der Nachverdichtung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu begrüßen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplan sind in diesem Bereich leidglich zwei und nicht wie geplant drei Vollgeschosse zulässig. Das Dachgeschoss wird auch nach dem Umbau wie bisher weiter selbst genutzt. Um jedoch eine ausreichend nutzungsgerecht belichteten Wohnraum zu gewinnen, ist im Dachgeschoss der Ausbau zu einem Vollgeschoss erforderlich.

In Richtung Osten soll ein Anbau in kubischer Form erfolgen, was aber wiederum der festgesetzten Dachform (Satteldach) widerspricht. Der Planer begründet diese kubische Ausführung mit der geringen Grundrissgröße des bestehenden Anbaus und der unmittelbar einschränkenden Wirkung der Dachschräge eines Satteldaches, welche eine Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss unmöglich mache. Um effektiven und ausreichend belichteten Wohnraum zu gewinnen, sind senkrechte Außenwände erforderlich, um die Wohnraumgröße auf das erforderliche Maß ausdehnen zu können. Einhergehend mit der kubischen Form des Anbaus ist zudem

eine Befreiung von der Dachform (Satteldach) und Dachneigung (25° – 40°) erforderlich. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch die senkrechten Außenwände auch die festgesetzte Wandhöhe überschritten wird. Statt der für eine 2-geschossigen Bauweise mit Satteldach festgesetzten 6,50 m Wandhöhe ergibt sich durch die 3-geschossige Bauweise mit Flachdach eine Wandhöhe von 10,18 m (Festsetzung bei 3-geschossiger Bauweise mit Satteldach 9,0 m).

Zusammenfassend kann im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung die Befreiung für die Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und der daraus resultierenden Wandhöhe aus städtebaulicher Sicht erteilt werden. Auch nachbarliche Belange werden aufgrund der Entfernung nicht berührt und auch die Umgebungsbebauung weist 3 – 4-geschossige Gebäude auf. Darüber hinaus sind auch verschiedenste Dachformen vorhanden.
Nicht zuletzt sollte bei der Beurteilung des Vorhabens die Tatsache einfließen, dass der Bebauungsplan aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen und der bereits vorhandenen abweichenden Bebauung zeitnah ohnehin aufgehoben werden sollte. Somit kann den o. g. Befreiungen zugestimmt werden. Die Nachbarn haben den Bauantrag nahezu vollständig befürwortet. Die informierte Eigentümergemeinschaft konnte coronabedingt keine Eigentümergemeinschaft einberufen und die Nachbarunterschrift somit nicht erteilen. Auch die erforderliche Anzahl an Stellplätzen sind bereits auf dem Baugrundstück vorhanden.

Stadtrat Martin Harth fragt in Bezug auf die Nachverdichtung an, wie es sich bei einer Grundstücksteilung mit den Abstandsflächen verhält. Der Bauamtsleiter Herr Trabel erläutert hierzu, dass die Abstandsflächen bei der neuen Grenze hierzu berücksichtigt werden müssen.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird mit Befreiung für die Anzahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Dachform und Dachneigung zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

42	**Haus für Kinder mit Erlebniswerkstätten - Nutzungsänderung zur Kindertageseinrichtung Max-Braun-Straße 4, Stadtteil Altfeld**

Die Antragsteller planen eine Nutzungsänderung der Erlebniswerkstätten zu einer Kindertageseinrichtung mit Kinderkrippe, Kindergarten und Kinderhort, die aufgrund der gesetzlichen Vorgaben auch bauliche Veränderungen, nicht zuletzt durch die Vorgaben des Jugendamtes, erfordern.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Altfeld II Jöspershecklein), 3. Änderung und hält die Festsetzungen im Hinblick auf die festgesetzte Dachform mit dem Haupt- und Nebengebäude nicht ein.

Das Hauptgebäude wird etwas größer und ist nun auch im Mittelbereich überdacht, der Innenhof fällt somit weg. Für die Überdachung ist in Anlehnung an die bereits genehmigte Dachform (Kegeldach) wie bereits im Ursprungsbauantrag eine Befreiung von der Dachform, welche ein Flach-, Sattel- oder Pultdach vorschreibt, erforderlich. Das Nebengebäude (ursprünglicher Technikrundbau) wird nach Westen hin verschoben und als Werkstatt für Hortkinder genutzt.

Darüber hinaus werden die Stellplätze vom ursprünglichen Standort (jetziger Standort des Nebengebäudes) auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 489, Gem. Altfeld, nachgewiesen. Die gem. Satzung erforderlichen 11 Stellplätze werden einschließlich einem Stellplatz für Menschen mit Behinderung hergestellt.
Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

Stadtrat Helmut Adam fragt an, ob eine Prüfung bezüglich der Nutzungsänderung von Seiten der Verwaltung stattgefunden hat. Herr Trabel erwähnt hierzu, dass es zum Bauvorhaben der ursprünglichen Nutzung (Haus für Kinder mit Erlebniswerkstätte) eine Baugenehmigung gibt und die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung im Gewerbegebiet der Prüfung des Landratsamtes unterliegt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird mit Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Dachform zugestimmt sowie mit dem Hinweis an das Landratsamt, die erforderlichen Stellplätze auf dem Nachbargrundstück rechtlich zu sichern.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

43 Anbau an die bestehende landwirtschaftliche Maschinen- und Gerätehalle; Am Pfad (Schnitzerwiesen), Fl.-Nr. 634, Stadtteil Glasofen

Der Antragsteller plant einen Anbau an die bestehende landwirtschaftliche Maschinen- und Gerätehalle in Form einer Überdachung auf Fl.-Nr. 634, Gemarkung Glasofen.

Die Fläche des Anbaus beträgt 179,50 m² was zu einer Gesamtgrundfläche der Halle von 349,50 m² führt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,03 bei einer Grundstücksgröße von 13.668 m².

Das Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es z. B. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb kann als Vollerwerbs- oder Nebenerwerbsbetrieb betrieben werden. Die Dauer und Nachhaltigkeit des Betriebes ist eine Voraussetzung für eine Privilegierung. Bei Nebenerwerbsbetrieben gilt hierfür als wichtiges Indiz die Gewinnerzielung in Abgrenzung zur bloßen Liebhaberei.

Der Bauwerber ist nach eigener Auskunft Nebenerwerbslandwirt und bewirtschaftet etwa die Hälfte der Glasofener Flur.

Inwieweit ein landwirtschaftlich privilegierter Betrieb nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegt ist durch die Genehmigungsbehörde zu prüfen.

Stadtrat Dr. Dirk Hartwig erkundigt sich, wie die baurechtliche Lage solcher Gebäude im Außenbereich nach Aufgabe der Nutzung sei. Der Bauamtsleiter teilt mit, dass es keine Rückbauverplichtung gibt. Stadtrat Heinz Richter ergänzt hierzu, dass nach Aufgabe der privilegierten Nutzung die Eigentümer dort weiter wohnen können.

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Anbau an eine bestehende landwirtschaftliche Maschinen- und Gerätehalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 634 der Gemarkung Glasofen wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

44 Anfragen

- Stadtrat Martin Harth erinnert, dass im Haushalt der Stadt Marktheidenfeld Gelder für das Förderprogramm zur Nachverdichtung der Stadtteile eingestellt wurden. Aus seiner Sicht sollte eine Nutzung des Wohnraumes in den Stadtteilen gefördert und das Bauen in den Stadtteilen attraktiver gemacht werden. Diesbezüglich erfordere es Vorschläge von der Verwaltung. Der Vorsitzende nimmt dies zur Kenntnis und verweist auf die Haushaltsberatungen für das Jahr 2021.

- Die alte TV-Turnhalle sei in einem bedenklichen Zustand, so Stadtrat Joachim Hörnig. Er fragt die Möglichkeit einer optischen Verbesserung an bzw. einer grundsätzlichen Abklärung wie mit dem Gebäude weiter verfahren wird. Dem stimmt der Vorsitzende zu und versichert, dass dies geprüft und in einem Ortstermin geklärt wird.

- Stadtrat Heinz Richter teilt mit, dass am Steinbruch auf dem Kreuzberg sich eine umliegende Kiefer auf dem Waldweg befindet. Der Hinweis geht an die Forstverwaltung. In diesem Zuge verweist der Erste Bürgermeister auf die Pressemitteilung bzgl. der Warnung umfallender Bäume an die Bevölkerung.

- Des Weiteren fehlt die bislang vorhandene Sitzbank zum Blick auf den Rebschnittgarten (Weg zum Rebschnittgarten, dann links Richtung Kapelle). Die Information wird an den Bauhof weitergeleitet.

- Aus dem Gremium kommen diverse Anfragen zu den Liegen am Main (zwischen alter und neuer Mainbrücke) die nicht wieder aufgestellt wurden bzw. die Anschaffung neuer Sitzbänke und Liegen. Bei der Aufstellung sollte darauf geachtet werden, dass diese nicht unter den Linden stehen. Der Hinweis ergeht an die Verwaltung (Sachgebiet 50).

- Ebenfalls aus dem Gremium wird mitgeteilt, dass sich der Radweg von Glasofen nach Marktheidenfeld in einem schlechten Zustand befinde. Dies wird an die Verwaltung (Tiefbau) weitergegeben.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 18:25 Uhr die öffentliche 08. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Stamm Erster Bürgermeister	Renate Leuchs Schriftführer/in