



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 05. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 08.06.2021
Beginn:	17:00 Uhr
Ende:	18:05 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

2. Bürgermeister

Menig, Christian

Ausschussmitglieder

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

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Burk, Andreas
Stamm, Thomas

-

Hartmann, Barbara
Keil, Ute

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hartwig, Dirk, Dr.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 24 Gewerbepark Söllershöhe, Stadtteil Altfeld; Vorstellung der Grünflächenplanung** 2021/0706
Beschlussfassung
- 25 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**
- 25.1 Nutzungsänderung Dachgeschoss, Errichtung einer Gaube, Anbau einer Treppe; Lärchenstraße 8, Stadtteil Glasofen** 2021/0713
Information
- 25.2 Errichtung einer Dachterrasse; Hofwiesenweg 4, Stadtteil Oberwittbach** 2021/0699
Information
- 26 Bauanträge**
- 26.1 Vorplanung - Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses; Jakob-Kaiser-Straße 15** 2021/0715
Beschlussfassung
- 27 Bebauungsplan Sondergebiet "Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt" in Wertheim-Bestenheid - Erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange** 2021/0716
Beschlussfassung
- 28 Anfrage: Standortsuche Mobilfunkbasisstation/T-Mobile-Netz** 2021/0722
Beschlussfassung

2. Bürgermeister Christian Menig eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche 05. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

24 Gewerbepark Söllershöhe, Stadtteil Altfeld; Vorstellung der Grünflächenplanung

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten ist für 2021/2022 die Bepflanzung des Gewerbeparks Söllershöhe im Stadtteil Altfeld vorgesehen.

Herr Fleckenstein (Landschaftsarchitekt) stellt die geplante Bepflanzung und Umsetzung der Grünflächenplanung vor.

Als Anlage ist die Präsentation angefügt, ebenso der Entwurfsplan und die dazugehörige Kostenschätzung.

Herr Fleckenstein erläutert die Fragen und Anmerkungen aus dem Gremium zur vorgestellten Grünflächenplanung des Gewerbeparks Söllershöhe wie folgt:

Bei der Bepflanzung im Straßenraum, welche besonderen Beanspruchungen entsprechen muss, kann keine gebietsheimische Bepflanzung vorgesehen werden. In den Außenflächen hingegen werden gebietsheimische Bäume und Hecken gepflanzt, so Herr Fleckenstein.

Es kommt die Frage auf, wer für die Bewirtschaftung der geplanten Sträuoobstbäume verantwortlich ist. Herr Fleckenstein teilt mit, dass noch keine Nutzer feststehen. Die Obstparzellen könnten anteilig vergeben werden. Für die Lösungsfindung wird die Verwaltung beauftragt ein Konzept hierfür zu finden.

Auf Nachfrage weist Herr Fleckenstein darauf hin, dass die Art, Menge und Abstände der Bepflanzung auf Vorgaben des Bayrischen Naturschutzgesetzes beruht. Des Weiteren müssen die Festlegungen im Bebauungsplan (u. a. Ausgleichsflächen) eingehalten werden.

Zum Thema Bewässerung wird in Frage gestellt, ob das Regenrückhaltebecken hier ausreichend sei. Herr Fleckenstein erwähnt, dass bereits ein Gespräch diesbezüglich mit dem Gärtnermeister des Bauhofs Herrn Schmitt stattgefunden hat. Das Regenrückhaltebecken kann den Wasserbedarf nicht decken, da das Regenwasser gedrosselt in den Techengraben abgeführt wird und nicht kontinuierlich zur Verfügung steht. Die Entwicklungspflege in den nächsten 2 Jahren wird an eine externe Firma vergeben, welche auch die Bewässerung und die Gewährleistung der Bepflanzung beinhaltet. Nach Ablauf dieses Zeitraums geht die Instandhaltung zum Auftraggeber über.

Es wird kontrovers über die Kostensenkung der Beschaffung für Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter diskutiert. Es wird vorgeschlagen die Menge zu reduzieren oder alternative Varianten zu finden.

Herr Fleckenstein erläutert den Zeitpunkt der Pflanzung, auf Nachfrage. Die Ausschreibung ist für September 2021 geplant. Ob eine Umsetzung im Herbst 2021 möglich ist, zeigt sich erst nach Ablauf des Johannistriebes bei der Baumschule. Ratsam wäre es die Ausschreibung in Lose aufzuteilen, um die Bepflanzung in Abschnitten umsetzen zu können. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Verwaltung. Vorrangig ist die Straßenraumbegrünung umzusetzen.

Herr Fleckenstein teilt mit, dass ein weiteres Fachgespräch zwischen ihm, dem Kreisfachberater für Gartenbau- und Landschaftspflege (Hr. Keller) und der Unteren Naturschutzbehörde (Hr.

Ankenbrand) und der Verwaltung am 21.06.2021 stattfindet. In diesem Gespräch werden auch die Punkte der Grünflächenplanung aus dem Gremium angesprochen.

Beschluss:

Der Grünflächenplanung wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

25 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben

25.1 Nutzungsänderung Dachgeschoss, Errichtung einer Gaube, Anbau einer Treppe; Lärchenstraße 8, Stadtteil Glasofen

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Stellplatzsatzung eingehalten ☒ja
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.

Vorgesehen ist der Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung, der Einbau einer Dachgaube sowie der Anbau einer Außentreppe. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück hergestellt. Die Stellplatzsatzung ist somit eingehalten.

25.2 Errichtung einer Dachterrasse; Hofwiesenweg 4, Stadtteil Oberwittbach

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.

Vorgesehen ist eine Terrasse auf der bereits vorhandenen Garage mit einer Größe von 9,99 m x 4,31 m auf der Grundstücksgrenze zum Spielplatz (städtisches Grundstück). Von Seiten der Verwaltung besteht hiermit Einverständnis.

26 Bauanträge

26.1 Vorplanung - Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses; Jakob-Kaiser-Straße 15

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birken III“, 3. Änderung (WA). Vorgesehen ist ein 3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten in der Jakob-Kaiser-Straße 15, sprich in sehr steiler Hanglage. Geplant sind außerdem 11 Stellplätze. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt wären lediglich 6 Stellplätze erforderlich, nachdem alle Wohnungen unter 60 m² groß sind. Begründet wird die hohe Anzahl der Stellplätze damit, dass gemäß Erfahrungswerten des Bauherrn heutzutage Kleinwohnungen mit 2 Personen bewohnt würden und dann der entsprechende Parkraum benötigt wird.

Zudem wird dargelegt, dass in diesem Bereich des Birken-Baugebiets bereits jetzt Parkprobleme bestünden und wild geparkt würde. Für evtl. Besucherverkehr sei dann nicht ausreichend Platz vorhanden. Zudem sollen auch E-Ladesäulen vorgesehen werden und Platz für Fahrräder sein.

Darüber hinaus wird bereits jetzt die Schwierigkeit des Nachweises der notwendigen Anzahl von Stellplätzen auf dem von demselben Bauherrn zu bebauenden Nachbargrundstück (Jakob-Kaiser-Straße 13) und die damit verbundene Notwendigkeit auf die hier zusätzlich errichteten Stellplätze zurückkommen zu müssen, gesehen.

Nachdem von Seiten der Verwaltung auf den Widerspruch zur Stellplatzsatzung die Zufahrtsbreite zu den Stellplätzen betreffend, hingewiesen wurde und die damit einhergehende Gefahr des rückwärts in die Straße Einfahrens, erklärte sich der Bauherr bereit, ein Schild anzubringen, um darauf aufmerksam zu machen, dass das Rückwärtseinparken hier verpflichtend ist.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die Stellplätze im hinteren Straßenbereich, sprich am Wendehammer befinden und aufgrund der extremen Hanglage des Grundstücks die Stellplätze nur zur Straße hin angeordnet werden können, kann eine Abweichung von der Stellplatzsatzung im Hinblick auf die Zufahrtsbreite befürwortet werden, ebenso wie aufgrund der Tatsache der evtl. entstehenden Stellplatzprobleme auf dem Nachbargrundstück.

Des Weiteren ist abweichend vom Bebauungsplan „Birken III“ ein flach geneigtes Pultdach von 3° mit Photovoltaikanlage vorgesehen. Vorgegeben sind Sattel- oder Walmdächer. Nachdem aufgrund der Geländetopographie eine Sattel- oder Walmdach nur unter erschwerten Umständen möglich wäre und einer nachverdichteter Wohnraumschaffung nicht zuträglich ist, kann einer Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gründen zugestimmt werden. Nicht zuletzt ist die 3°-Dachneigung für die Sonneneinstrahlung für die Photovoltaikanlage erforderlich. Die verbleibende Dachfläche wird als Gründach ausgebildet. Hierfür ist auch eine Befreiung nötig.

Zudem ist eine Befreiung von der maximalen Wandhöhe von 3 m ab Oberkante Gehweg - gemessen in der Gebäudemitte - notwendig, da die Wandhöhe 3,61 m bzw. 3,94 m beträgt, was auf diesem Baugrundstück städtebaulich jedoch nicht zu beanstanden ist.

Stadtrat Heinz Richter ist der Auffassung, dass der Planer sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes halten soll und stimmt folglich dem Bauantrag mit den Befreiungen nicht zu. Aufgrund der problematischen Lage des Grundstücks ist das Gremium dennoch überwiegend mit den Befreiungen einverstanden.

Beschluss:

- 1. Der vorgelegten Vorplanung wird einschließlich der notwendigen Befreiungen für die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie bezüglich der maximalen Wandhöhe und mit Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich der überschrittenen Zufahrtsbreite zugestimmt.**

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die aufgrund der Vorplanung vorzulegenden endgültigen Baupläne verwaltungsintern zu behandeln und diese mit den entsprechenden Auflagen und Bemerkungen an das Landratsamt zur Baugenehmigung weiterzuleiten. Voraussetzung dafür ist, dass die endgültigen Baupläne dem behandelten Vorentwurf entsprechen.

mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 2

27	Bebauungsplan Sondergebiet "Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt" in Wertheim-Bestenheid - Erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
----	--

Die Stadt Wertheim beabsichtigt am Standort Wertheim-Bestenheid eine Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Hagebaumarktes mit einer bisherigen Verkaufsfläche von 4.000 m² auf 7.000 m². Innenstadtrelevante Sortimente sind im aktuell noch gültigen Bebauungsplan ausgeschlossen. Künftig plant die Stadt Wertheim auch zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Wertheim in einem Umfang von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (vormals bis zu 700 m²/geänderte Fassung max. 800 m²) zuzulassen.

Durch den Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf) sowie zentrenrelevanten Randsortimenten geschaffen. Eigenständige Betriebseinheiten mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig, mit Ausnahme des Backwarenverkaufshops. Die Verkaufsfläche des Backshops ist in den zulässigen max. 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente enthalten.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,19 ha und liegt im Industriegebiet in Wertheim-Bestenheid, direkt angrenzend an den bestehenden Hagebaumarkt. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Laut Regionalplan Heilbronn – Franken 2020 ist die Wertheimer Innenstadt als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Die Gewerbegebiete im Stadtteil Bestenheid bilden einen Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim ist das Plangebiet als „Sondergebiet“ bzw. „Industriegebiet“ ausgewiesen. Das künftige Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ kann somit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und bedarf einer Teiländerung für eine künftige „Sonderbaufläche für Einzelhandel“.

Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart musste eine Konkretisierung der angestrebten Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes erfolgen. Es wurde diesbezüglich auf die vom Branchenverband (Handelsverband Heimwerken Bauen Garten) allgemein akzeptierte Gewichtung zurückgegriffen.

Darüber hinaus wurden zum besseren Verständnis statt der Verkaufsflächenzahl die Verkaufsfläche festgelegt, ebenso eine Definition der Verkaufsfläche mit aufgenommen:

„Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.“

Zudem wurde die Festsetzungen zum Backwarenverkaufsshops (siehe oben) präzisiert.

Beschluss:

Von Seiten der Stadt Marktheidenfeld bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (Sporkertwiesen) sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften in Wertheim-Bestenheid. Auch die zwischenzeitlichen Bebauungsplanänderungen berühren nicht die Belange der Stadt Marktheidenfeld.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

28 Anfrage: Standortsuche Mobilfunkbasisstation/T-Mobile-Netz

Aus zeittechnischen Gründen wird dieser TOP konkludent abgesetzt und auf die kommende Stadtratssitzung am 10.08.2021 verlagt.

Beschluss:

Die angefragte Fläche auf der Fl.-Nr. 2668 wird der Deutschen Telekom zur Verfügung gestellt.

2. Bürgermeister Christian Menig schließt um 18:05 Uhr die öffentliche 05. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Christian Menig
2. Bürgermeister

Renate Leuchs
Schriftführer/in