



Stadt Marktheidenfeld

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.11.2021
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:45 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stamm, Thomas

Ausschussmitglieder

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

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Burk, Andreas

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 42 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**
- 42.1 Ausbau des Dachgeschosses; Mittelstraße 1** 2021/0924
Information
- 42.2 Neubau Logistikhalle mit Bürotrakt und Kühlhaus (Blumen); Gewerkepark Söllershöhe, Fl.-Nr. 730/51** 2021/0956
Information
- 43 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**
- 43.1 Einbau von zwei Wohnungen im UG im bestehenden Mehrfamilienhaus; Eichholzstraße 14** 2021/0921
Information
- 43.2 Abbruch eines Wohnhauses bis auf Keller und Neubau zweier Einfamilienhäuser mit Carport und Terrasse; Eichholzstraße 47** 2021/0855
Information
- 43.3 Sanierungsrechtliche Genehmigung: Werbeschilder und Folienbeklebung; Luitpoldstraße 5** 2021/0922
Information
- 43.4 Isolierte Abweichung: Bau eines selbstständig stehenden Gartenhauses; Holzwiese 29, Stadtteil Altfeld** 2021/0926
Information
- 43.5 Neubau einer Bäckerei mit Café; Teilfläche Flur-Nr. 730/10, GE Söllershöhe Stadtteil Altfeld** 2021/0904
Information
- 43.6 Neubau eines Fachmarktes; Teilfläche Flur-Nr. 730/10, GE Söllershöhe Stadtteil Altfeld** 2021/0910
Information
- 43.7 Neubau eines Norma-Marktes inkl. Werbeanlagen; Teilfläche Flur-Nr. 730/10, GE Söllershöhe Stadtteil Altfeld** 2021/0908
Information
- 43.8 Nutzungsänderung Umbau der Scheune in eine Wohnung; Neuwiesenstraße 2, Stadtteil Marienbrunn** 2021/0920
Information
- 43.9 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage; Am Schlupf 4** 2021/0891
Information
- 44 Bauanträge**
- 44.1 Erweiterung des Gebrauchtwagenplatzes, Würzburger Straße 24** 2021/0967
Beschlussfassung
- 44.2 Errichtung eines Einfamilienhauses, An der Flachsbreche 9, Stadtteil Glasofen** 2021/0971
Beschlussfassung

- 45** **Bebauungsplan "Welzengraben" - Beteiligung der Stadt als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
Beschlussfassung
- 46** **Informationen**
- 47** **Anfragen**

Erster Bürgermeister Thomas Stamm eröffnet um 17:00 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.

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Während der Sitzung wird auf Nachfrage des Vorsitzenden gegen die nachstehende Niederschrift keine Einwendungen erhoben. Der Vorsitzende stellt daraufhin fest, dass diese demnach genehmigt ist.

- 07. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.09.2021

ÖFFENTLICHE SITZUNG

42 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben

42.1 Ausbau des Dachgeschosses; Mittelstraße 1

Bekanntmachung des im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhabens

42.2 Neubau Logistikhalle mit Bürotrakt und Kühlhaus (Blumen); Gewerbepark Söllershöhe, Fl.-Nr. 730/51

Bekanntmachung des im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhabens

Im Bau- und Umweltausschuss am 14.09.2021 wurde dieses Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren bereits bekannt gegeben. Die Gebäudeeinstellung wurde verändert, das Gebäude wurde gedreht und somit wurde ein neuer Bauantrag gestellt.

43 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben

43.1 Einbau von zwei Wohnungen im UG im bestehenden Mehrfamilienhaus; Eichholzstraße 14

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
⇒ Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Sondergebiet Martinswiese“
=>Die im BPlan enthaltenen Vorgaben zum Schallschutz werden eingehalten.
- 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 Einbau von zwei weiteren Wohnungen in das bestehende Mehrfamilienhaus im Untergeschoss.

43.2 Abbruch eines Wohnhauses bis auf Keller und Neubau zweier Einfamilienhäuser mit Carport und Terrasse; Eichholzstraße 47

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 4 Stellplätze erforderlich
⇒ 4 Stellplätze werden errichtet (2 Carports, 1 Stellplatz + 1 Stellplatz in Garage = Bestand)
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.

43.3 Sanierungsrechtliche Genehmigung: Werbeschilder und Folienbeklebung; Luitpoldstraße 5

Das Bauvorhaben liegt in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, im Sanierungsgebiet.

Vorgesehen sind die Errichtung folgender Werbeanlagen:

- Schild über Markise an Brüstung
- Schild EG, an Gebäudeecke neben Eingang
- Schild an Erker über Eingang
- Beklebung der Fensterflächen mit Buschstaben (wirkt nicht als an die Fassade angebrachte Werbeanlage)

Von Seiten der Sanierungsbeauftragten bestehen keine Einwände. Die beantragten Werbeanlagen halten die Gestaltungssatzung ein.

Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.

43.4 Isolierte Abweichung: Bau eines selbstständig stehenden Gartenhauses; Holzweise 29, Stadtteil Altfeld

Es handelt sich hier um ein verfahrensfreies Bauvorhaben und entspricht dem Bebauungsplan „Hirtengärten IV“. Hierzu ist ein Antrag auf isolierte Abweichung beim Landratsamt zu stellen, da die bebaute Grenzlänge mehr als 9 Meter beträgt. Der Antrag wurde bereits weitergeleitet.

43.5 Neubau einer Bäckerei mit Café; Teilfläche Flur-Nr. 730/10, GE Söllershöhe Stadtteil Altfeld

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 33 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe“ für den die Aufstellung beschlossen wurde und besitzt die formelle Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Der Bauherr erkennt die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an. Eine Erklärung hierzu liegt vor.
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände

Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.

43.6 Neubau eines Fachmarktes; Teilfläche Flur-Nr. 730/10, GE Söllershöhe Stadtteil Altfeld

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 33 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe“ für den die Aufstellung beschlossen wurde und besitzt die formelle Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Der Bauherr erkennt die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an. Eine Erklärung hierzu liegt vor.
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.

43.7 Neubau eines Norma-Marktes inkl. Werbeanlagen; Teilfläche Flur-Nr. 730/10, GE Söllershöhe Stadtteil Altfeld

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 33 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe“ für den die Aufstellung beschlossen wurde und besitzt die formelle Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Der Bauherr erkennt die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an. Eine Erklärung hierzu liegt vor.
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.

43.8 Nutzungsänderung Umbau der Scheune in eine Wohnung; Neuwiesenstraße 2, Stadtteil Marienbrunn

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.

43.9 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage; Am Schlupf 4

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
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.

44 Bauanträge

44.1 Erweiterung des Gebrauchtwagenplatzes, Würzburger Straße 24

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

Vorgesehen ist die Erweiterung des bestehenden Gebrauchtwagenplatzes auf den Flurstücken 5676, 5788 und 5656 der Gemarkung Marktheidenfeld um 83 Stellplätze. Bei der Neuordnung entfallen hierfür 17 Bestandsplätze. Insgesamt beträgt die Anzahl der Stellplätze dann 147, wobei bei den 64 Bestandsplätzen zwei behindertengerechte Plätze vorhanden sind.

Die GRZ beläuft sich einschließlich Bestandsgebäude auf 0,84.

Die neu zu schaffende Pflasterfläche von 468,05 m² für 24 Stellplätze wird mit zwei Grüninseln ausgeführt. Zudem sollen entlang des Erlenbaches noch weitere 33 Stellplätze bzw. 18 weitere im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken sowie eine Stellfläche mit acht Stellplätzen dazwischen auf einer Asphaltfläche von 2.384,47 m² entstehen. Auch hier ist jeweils eine Wiese an der Grundstücksecke im Kreuzungsbereich bzw. zum Nachbargrundstück sowie ein Grünstreifen auf der gesamten Länge vorgesehen. Ebenso ist ein Grünstreifen in Fortführung der Wiese entlang der Bestandsstellplätze geplant. Zudem sind lt. Baubeschreibung zwei Behindertenplätze für Besucher vorgesehen. Darüber hinaus wird eine Stützmauer zum Nachbargrundstück hin errichtet.

Die Entwässerung des Platzes wird derzeit durch die Kläranlage geprüft.

Stadtrat Martin Harth kann einer so großflächigen Versiegelung nicht zustimmen. Dieser Auffassung ist Stadtrat Joachim Hörnig ebenso. Des Weiteren weist er auf die Einhaltung der Baumbepflanzung gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung hin.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird mit Abweichung von der Stellplatz- und Ablösesatzung aufgrund der besonderen Zweckbestimmung des Vorhabens zugestimmt.

Die Entwässerung ist entsprechend der Vorgaben durch die städtische Kläranlage auszuführen.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 11

44.2 Errichtung eines Einfamilienhauses, An der Flachsbreche 9, Stadtteil Glasofen

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Flachsbreche“ im Stadtteil Glasofen. Es widerspricht dem Bebauungsplan in Bezug auf die Wandhöhe, Dachneigung sowie Dacheindeckung.

Die Wandhöhe wird aufgrund der topographischen Lage des Grundstücks bergseitig um 2,84 m und talseitig um 2,10 m überschritten.

Um die höhere Wandhöhe auszugleichen, wurde lt. Aussage des Antragstellers das Dach so flach wie möglich mit 20° Dachneigung ausgeführt. Dies widerspricht allerdings ebenfalls dem Bebauungsplan, welcher eine Dachneigung von 35° – 45° vorsieht.

Zudem wurde als Ziegelfarbe schwarz anstatt rot- rotbraun gewählt.

Von Seiten der Verwaltung ist festzustellen, dass der Bebauungsplan die Ausbildung des 1. Obergeschosses als ein weiteres volles Geschoss nicht vorsieht, sondern als Dachgeschoss mit geneigtem Dach als Vollgeschoss. Somit könnten die Wandhöhen bei korrekter Umsetzung des Bebauungsplanes eingehalten werden und ist nicht der Topographie des Geländes geschuldet.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird aufgrund der zu hohen Wandhöhen nicht zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

45 Bebauungsplan "Welzengraben" - Beteiligung der Stadt als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Esselbach beabsichtigt, im Bereich der Michelriether Straße teilweise bereits bebaute und versiegelte Flächen, Grünflächen und teils bereits landwirtschaftlich genutzte Flächen in Dorf-, Misch- bzw. Gewerbegebiete umzuwandeln. Die Gemeinde hat laut eigener Aussage keine freien Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung, allerdings entsprechende Anfragen durch die Nähe zur Autobahn A 3. Darüber hinaus soll die dörflich und landwirtschaftlich geprägte Bebauung besser in den Ortsrand integriert werden. Die gewerblichen Flächen sollen u. a. auch für landwirtschaftliche Lagerhallen zur Verfügung stehen und dadurch der Ortskern entlastet werden.

Entstehen sollen hier vier unterschiedliche Gewerbegebietsbereiche, die sich teils in GRZ und GFZ, aber überwiegend in den vorgegebenen Schallschutzpegeln unterscheiden, darüber hinaus zwei Mischgebiets- sowie ebenfalls zwei Dorfgebietsbereiche.

Derzeit sind die zu überplanenden Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als öffentliche Grünflächen, Sportanlage, als Mischgebiet und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen werden derzeit unterschiedlich genutzt. Der Sportplatz wird nicht länger benötigt. Die bereits bebauten Bereiche werden gewerblich sowie landwirtschaftlich genutzt. Die restlichen Flächen sind Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 8,31 ha.

Das geplante Baugebiet wird über die Michelriether Straße und die MSP 31 bzw. 32 an die B 8 angeschlossen, die an die A 3 angebunden ist.

Nachdem die Zufahrt zu dem Plangebiet von der Autobahn kommend über die Kreisstraßen

MSP 31 bzw. 32 - Ortsdurchfahrt Michelrieth - erfolgen wird, ist hier mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Stadt Marktheidenfeld hat bereits bei der Ausweisung des Industriegebiets Bärnth dahingehende Bedenken geäußert und gefordert, dass auf der Grundlage einer Verkehrsprognose mit schalltechnischer Berechnung über die Zunahme des Verkehrs (Ziel- und Quellverkehr) auf der MSP 31/32 – Ortsdurchfahrt Michelrieth - für die angrenzende Wohnbebauung nachzuweisen ist, dass die zulässigen Schallpegel, – insbesondere zur Nachtzeit, eingehalten werden.

Das erstellte Gutachten untersucht lediglich die Auswirkungen auf die umliegende Bebauung in Esselbach selbst und die darauf abzustellende Kontingentierung der Flächen, also die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit den umliegenden Emissionen.

Als Anlage sind der Bebauungsplan sowie die Begründung und der Umweltbericht eingestellt. Die übrigen Unterlagen sind unter folgendem Link einsehbar:

<https://vgem-marktheidenfeld.de/planen-und-bauen/bauleitplanung/>

Die Stadträte Helmut Adam und Bernhard Kempf bekunden ihre Ablehnung wegen dem verstärkten Verkehrsaufkommen in Michelrieth und Umgebung.

Beschluss:

Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Welzengraben“ wird grundsätzlich zugestimmt. Es ist jedoch anhand einer Verkehrsprognose mit schallschutztechnischer Berechnung der Nachweis zu führen, dass die zulässigen Schallschutzpegel für die an der Zubringerstraße angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 11

46 Informationen

Der stellvertretende Bauamtsleiter Herr Burk informiert das Gremium über den Baufortschritt und die nächsten Schritte folgender Projekte:

- GEK Michelrieth, Neubau eines Bürgerhauses mit Pfarramt in Michelrieth
- Sozialer Wohnungsbau, Säule II, An den Birken 1

47 Anfragen

- Stadtrat Martin Harth fragt nach, was für Auswirkungen die möglicherweise kommenden bayerischen Photovoltaik-Pflicht bei Neubauten auf die bestehenden Bebauungspläne hat. Die Verwaltung geht dem nach und informiert das Gremium darüber.
- Auf Nachfrage von Joachim Hörnig erläutert Herr Burk den aktuellen Stand über die Heubrunnenquelle. Diese hat derzeit eine geringe Schüttung. Die beiden Mönche der Maradiesseen wurden abgedichtet, es ist abzuwarten wie sich das auswirkt. Die Abfischung der Seen ist in die Wege geleitet.
- Stadtrat Helmut Adam erkundigt sich nach Feuchtschäden aufgrund von eingedrungene Niederschlagswasser bei den Projekten Bürgerhaus Michelrieth und Sozialer Woh-

nungsbau, Säule II. Er fragt nach, wer hierfür die Kosten übernimmt. Herr Burk erläutert wie folgt.

Bürgerhaus Michelrieth: Eine Notabdichtung ist bereits auf dem Haupt- und Flachdachbereich aufgebracht, sodass kein weiteres Wasser eindringen kann. Somit kann der Baukörper trocknen. Es wird mit keinen zusätzlichen Kosten dafür gerechnet.

Sozialer Wohnungsbau (Säule II): Eine Notabdichtung ist bereits seit August 2021 aufgebracht. Vorhandenes Niederschlagswasser wurde von der Feuerwehr Marktheidenfeld im Vorfeld abgepumpt, sodass der Baukörper trocknen kann. Es wird auch hier mit keinen zusätzlichen Kosten für eine Trocknung gerechnet.

- In Bezug auf das Wohngebiet Märzfeld im Stadtteil Altfeld, bittet Stadtrat Helmut Adam um die Vorbereitung der Ausschreibung durch das beauftragte Planungsbüro bis die bereits mündlich zugesagte wasserrechtliche Genehmigung auch in schriftlicher Form bei der Stadtverwaltung eingeht. Die Verwaltung gibt dies an das Planungsbüro weiter.
- Des Weiteren erkundigt sich Stadtrat Helmut Adam nach dem digitalen Baugenehmigungsverfahren. Herr Burk teilt mit, dass dieses angelaufen ist und sich einspielen wird.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 17:45 Uhr die öffentliche 08. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Stamm
Erster Bürgermeister

Renate Leuchs
Schriftführer/in