



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 02. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 08.02.2022
Beginn:	19:10 Uhr
Ende:	19:55 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

- 6 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**
- 6.1 Anbau einer Terrassenüberdachung; Gräbenwiese 4, Stadtteil Oberwittbach** 2022/0048
Information
- 7 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**
- 7.1 Abbruch der Garagen, Sanierung des Wohnhauses und Aufstockung zur Wohnraumerweiterung; Düsseldorfer Straße 13a** 2022/0031
Information
- 7.2 Neubau eines Wohnhauses mit Garage; Echterstraße 9** 2022/0029
Information
- 7.3 Nutzungsänderung, Umbau der Scheune in eine Wohnung; Neuwiesenstraße 2, Stadtteil Marienbrunn** 2022/0030
Information
- 8 Bauanträge**
- 8.1 Errichtung eines Carports; Alfred-Delp-Straße 2** 2022/0033
Beschlussfassung
- 8.2 Abriss und Neubau TÜV SÜD Service-Center Marktheidenfeld; Karbacher Straße 15** 2022/0032
Beschlussfassung
- 8.3 Sanierung Café de Mar und Umnutzung von bestehenden Wohnungen zu Gästezimmern sowie Erweiterung des Gästebereichs durch einen Anbau, Mainkai 10** 2021/1050
Beschlussfassung
- 8.4 Errichtung eines Balkons; Rupert-Mayer-Straße 19** 2022/0015
Beschlussfassung
- 9 Bebauungsplan "Welzengraben" - Beteiligung der Stadt als Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit)** 2022/0042
Beschlussfassung
- 10 Aufstellung des Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet "Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit" des Markt Triefenstein, Ortsteil Lengfurt - Beteiligung der Stadt Marktheidenfeld als Träger öffentlicher Belange** 2022/0045
Beschlussfassung
- 11 Information über die bestehenden Bebauungspläne und Vorhaben in der Bauleitplanung** 2022/0049
Information
- 12 Anfragen**

Erster Bürgermeister Thomas Stamm eröffnet um 19:10 Uhr die öffentliche 02. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

Folgende Tagesordnungspunkte werden, mit Einverständnis des Gremiums, konkludent abgesetzt:

- TOP 8.2 Fraktionsantrag der Freien Wähler
- TOP 8.3 Eingang neuer Planunterlagen am 07.02.2022
Diese Bauanträge werden voraussichtlich am 08.03.2022 im Bau- und Umweltausschuss behandelt.
- TOP 9 Die Stellungnahme für die erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange war lediglich bis 04.02.2022 möglich. Die beantragte Fristverlängerung wurde abgelehnt. Die Beschlussfassung vom 23.11.2021 (einstimmig abgelehnt) wird aufrechterhalten.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

6	Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben
----------	--

6.1	Anbau einer Terrassenüberdachung; Gräbenwiese 4, Stadtteil Oberwittbach
------------	--

7	Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben
----------	---

7.1	Abbruch der Garagen, Sanierung des Wohnhauses und Aufstockung zur Wohnraumerweiterung; Düsseldorfer Straße 13a
------------	---

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 eine Sanierung des Wohnhauses einschließlich einer Aufstockung des Gebäudes um ein Geschoss mit dem Anbau von Balkonen sowie ein Staffelgeschoss zur Wohnraumerweiterung. Darüber hinaus ist der Abbruch der Garagen sowie die Neuordnung des Grundstücks geplant.

Entstehen sollen hier insgesamt 7 Wohnungen, 12 Stellplätze werden auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen. Im Sinne der Nachverdichtung ist das Bauvorhaben zu begrüßen.

7.2 Neubau eines Wohnhauses mit Garage; Echterstraße 9

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 Neubau eines Wohnhauses in der Echterstraße als Ersatzbau für das Wohnhaus im Bereich der Überplanung des Udo-Lermann-Areals. Die Stellplätze werden in der Garage nachgewiesen, die Zufahrtsbreite ist eingehalten.

7.3 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.

Vorgesehen ist der Umbau der Scheune zu einer Wohnung. Die beiden Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in und vor der Garage nachgewiesen.

8 Bauanträge

8.1 Errichtung eines Carports; Alfred-Delp-Straße 2

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birken III“ und widerspricht den Festsetzungen im Hinblick auf die festgesetzte Baugrenze. Der vor der Garage vorgesehene Carport überschreitet die Baugrenze einschließlich des Dachüberstands von 8 cm um 50 cm. Nachdem die Errichtung eines Carports im Bebauungsplan im Einvernehmen mit der Stadt auch ausnahmsweise außerhalb der Baugrenze zugelassen werden kann und diese Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen wurde, kann diese Ausnahme zugelassen werden.

Nachdem der Carport mit der Garage zusammen die zulässige Grenzbebauung von 9 m an der Grenze zum städtischen Kindergarten überschreitet, wird darüber hinaus auch eine Abweichung von der Bayerischen Bauordnung beantragt. Die Zuständigkeit und die Beurteilung derselben liegt jedoch in der Zuständigkeit des Landratsamtes Main-Spessart.

Darüber hinaus wird vom Antragsteller eine Abweichung bezüglich der nicht eingehaltenen Mindestabstandsfläche von 3 m gestellt. Eine Nichteinhaltung der Abstandsflächen wird von Seiten der Verwaltung nicht gesehen, da es sich hier um ein privilegiertes Nebengebäude handelt, welches auf der Grenze wie auch im grenznahen Bereich zulässig ist.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird einschließlich der Genehmigung der Ausnahme bezüglich der teilweisen Errichtung (50 cm) außerhalb der Baugrenze zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

8.2	Abriss und Neubau TÜV SÜD Service-Center Marktheidenfeld; Karbacher Straße 15
------------	--

abgesetzt

8.3	Sanierung Café de Mar und Umnutzung von bestehenden Wohnungen zu Gästezimmern sowie Erweiterung des Gästebereichs durch einen Anbau, Mainkai 10
------------	--

abgesetzt

8.4	Errichtung eines Balkons; Rupert-Mayer-Straße 19
------------	---

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birken III“ und hält die Festsetzungen im Hinblick auf die festgesetzte Baugrenze nicht ein. Bereits bei der Genehmigung des Einfamilienhauses war eine Befreiung aufgrund der Überschreitung der Baugrenze in Richtung Ulrich-Willer-Straße erforderlich. Hieraus resultiert nun auch die Befreiung für den Balkon im Dachgeschoss zur Westseite des Gebäudes. Da durch Überschreitung der Baugrenze um 1,75 m in Richtung einer öffentlichen Verkehrsfläche keine nachbarrechtlichen Belange tangiert sind, kann diese Befreiung aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird mit Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze in Richtung der Ulrich-Willer-Straße zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

9	Bebauungsplan "Welzengraben" - Beteiligung der Stadt als Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit)
----------	---

abgesetzt

Aufstellung des Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet "Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit" des Markt Triefenstein, Ortsteil Lengfurt - Beteiligung der Stadt Marktheidenfeld als Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 23.03.2021 vorgestellt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ als sonstiges Sondergebiet des Marktes Triefenstein ist die Legitimierung der im betreffenden Gebiet bereits seit langem für den Gemeinbedarf gewachsenen Nutzungen und Baulichkeiten sowie die Weiterentwicklung des Gebiets für den Gemeinbedarf.

Das Planungsgebiet ist schon seit geraumer Zeit vielfältig bebaut. Der hierzu fehlende Bebauungsplan soll im Zuge dieses Verfahrens erstellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Lengfurt, Ortsteil des Marktes Triefenstein.

Durch die Stilllegung und Nutzungsaufgabe des im Planungsgebiet liegenden gemeindlichen Hallenbades ergibt sich die Notwendigkeit, für dieses eine zukünftige Nachnutzung zu definieren und zu ermöglichen. Die vorhandene Schulturnhalle der Grundschule, die für den Schulbetrieb der bereits generalsanierten Grundschule zwingend benötigt wird, ist im höchsten Grade sanierungsbedürftig, wofür Planungs- und Genehmigungssicherheit hergestellt werden muss. Weiterhin wird seitens des Marktes Triefenstein angestrebt, die kommunale Nutzung zu Gunsten des Gemeinwohls zu verdichten und im Gebiet einen Kindergarten in Synergie mit der bestehenden und generalsanierten Grundschule zu ermöglichen.



Gegenüber der Vorentwurfsplanung haben sich folgende Änderungen ergeben:

Der im nördlichen Planbereich vorhandene Wirtschaftsweg sollte als Erschließungsstraße für das Gebiet ausgebaut werden, wogegen die Untere Naturschutzbehörde Einwände erhoben hat. Der Wirtschaftsweg wird somit als Schotterweg beibehalten.

Darüber hinaus wurde aufgrund der Lage des bestehenden Freibades im Bereich des Landschaftsschutzgebietes die Grenze verschoben, sodass das Landschaftsschutzgebiet erst direkt im Anschluss an das Freibad beginnt.

Belange der Stadt Marktheidenfeld waren und sind durch die Planung nicht berührt.

Die ausgelegten Unterlagen können auf der Homepage des Marktes Triefenstein unter folgendem Link: <https://www.markt-triefenstein.de/laufende-bauleitplanungen/> eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit“ des Marktes Triefenstein, OT Lengfurt bestehen keine Einwände. Belange der Stadt Marktheidenfeld sind nicht berührt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

11 Information über die bestehenden Bebauungspläne und Vorhaben in der Bauleitplanung

Zur Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne (B-Pläne) sind dieser Vorlage folgende Anlagen beigelegt und werden erläutert:

- Anlage 1: Übersicht Bebauungspläne Altfeld-Michelrieth-Oberwittbach
- Anlage 2: Übersicht Bebauungspläne Marienbrunn-Glasofen
- Anlage 3: Übersicht Bebauungspläne Marktheidenfeld
- Anlage 4: Übersicht Bebauungspläne Zimmern

Die genannten Bebauungspläne sind auch auf der Homepage der Stadt einsehbar (Bauamt/Bauleitplanung).

Folgende laufende Bauleitplanverfahren sind derzeit in Bearbeitung:

- Wohnbaugebiet Marienbrunn (Aufstellungsbeschluss)
- Wohnbaugebiet Märzfeld (B-Plan rechtskräftig, wasserrechtliche Genehmigung steht aus)
- Wohnbaugebiet Ziegeleigelände (1. Beteiligungsrunde wurde durchgeführt)
- Udo-Lermann-Areal (Aufstellungsbeschluss)
- Änderung B-Plan ehemalige FW-Interimswache (in Planung)
- Änderung B-Plan Baumhofstraße 40 (Änderungsbeschluss)
- Änderung B-Plan Dillberg (Änderungsbeschluss)
- Änderung B-Plan Dillberg III (Änderungsbeschluss)
- gegebenenfalls B-Plan Wasserwerk (falls notwendig)
- SO Söllershöhe (nach Veröffentlichung rechtskräftig)
- Änderung B-Plan Baumarkt + Disco (Änderungsbeschluss)

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird angeregt, für das Areal des alten Festplatzes gegebenenfalls inklusive angrenzender Bereiche, eine Bauleitplanung anzugehen. Es wird vorgeschlagen, mögliche Rahmenvorgaben zu diskutieren und festzulegen.

Stadtrat Martin Harth fragt nach, ob hierzu nicht auch die Überplanung des Lohgrabens gehöre, die vor geraumer Zeit im Stadtrat behandelt wurde. Stadtrat Michael Carl ergänzt hierzu, das sei im Zuge der Mainkaiumplanung gewesen. Die Verwaltung geht dem nach und wird das Gremium hierzu informieren.

Herr Burk teilt dem Gremium mit, dass im Zuge der Beratungen zur Entwicklung des Lermann-Areals mit der Regierung von Unterfranken auch über eine städtebauliche Entwicklung des „Alten Festplatzes“ gesprochen wurde. Dies könnte laut Vorschlag der Regierung von Unterfranken z. B. durch einen städtebaulichen Wettbewerb erfolgen. Das Gremium steht dem Vorschlag eher kritisch entgegen, um „Herr des Verfahrens“ zu sein. Der Vorsitzende fordert die Stadtratsmitglieder auf, sich innerhalb der Fraktionen über die Umnutzung des „Alten Festplatzes“ zu beraten. Aufgrund des Rahmenplanes könnte eine Bauleitplanung angestoßen werden. Stadtrat Heinz Richter ergänzt hierzu, dass man alternative Parkmöglichkeiten in der Innenstadt einplanen sollte. Außerdem vertritt er die Auffassung, dass man das Gebiet weitläufiger überplanen müsste, dem stimmen der Vorsitzende und Stadtrat Martin Harth zu.

12 Anfragen

- Die Stadträte Joachim Hörnig und Martin Harth möchten nochmals auf die Überprüfung der Einhaltung der Stellplatzsatzung hinweisen:
 1. Verschiedene Verbrauchermärkte hinsichtlich Bepflanzung und deren Unterhalt (§ 6 Stellplatz- und Ablösesatzung)
 2. Bauvorhaben hinsichtlich Umsetzung der Anordnung und Anzahl der geplanten Stellplätze und deren Einhaltung.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 19:55 Uhr die öffentliche 02. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Stamm
Erster Bürgermeister

Renate Leuchs
Schriftführer/in