



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 03. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 08.03.2022
Beginn: 19:05 Uhr
Ende: 20:37 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stamm, Thomas

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut

Bernstein, Tobias

Vertretung für Stadtrat Bernhard Kempf

Carl, Michael

Harth, Martin

Hörnig, Joachim

Hörnig, Wolfgang

Keller, Ludwig

Vertretung für Stadtrat Florian Hoh

Richter, Heinz

Wiesmann, Eva-Maria

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Burk, Andreas

Hollensteiner, Birgit

Keil, Ute

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hoh, Florian

Hospes, Xena

Kempf, Bernhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 13 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**
- 13.1 Errichtung einer Dachgaube; Gustav-Heinemann-Straße 18, Stadtteil 2022/0095
Zimmern
Information**
- 14 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**
- 14.1 Umbau und Sanierung des ehemaligen Wohnhauses zu einem Gäste- 2022/0082
haus; Brückenstraße 6
Information**
- 14.2 Errichtung einer Werbeanlage (Werbeschild); Ulrich-Willer-Straße 15 2022/0094
Information**
- 15 Bauanträge**
- 15.1 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Werkhalle für einen Schlosse- 2022/0081
rei- und Metallbaubetrieb; Bahnhofstraße 15
Beschlussfassung**
- 15.2 Abriss und Neubau TÜV SÜD Service-Center Marktheidenfeld; Karbacher 2022/0104
Straße 15
Beschlussfassung**
- 15.3 Sanierung Café de Mar und Umnutzung von bestehenden Wohnungen zu 2022/0105
Gäitezimmern sowie Erweiterung des Gästebereichs durch einen Anbau,
Mainkai 10
Beschlussfassung**
- 16 Straßenbeleuchtung - Umrüstung auf LED 2022/0098
Information**
- 17 Informationen**

Erster Bürgermeister Thomas Stamm eröffnet um 19:05 Uhr die öffentliche 03. 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 nachstehenden Niederschriften keine Einwendungen erhoben. Der Vorsitzende stellt daraufhin fest, dass diese demnach genehmigt sind.

- 01. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.01.2022
- 02. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.02.2022

ÖFFENTLICHE SITZUNG

13 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben

13.1 Errichtung einer Dachgaube; Gustav-Heinemann-Straße 18, Stadtteil Zimmern

Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben

14 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben

14.1 Umbau und Sanierung des ehemaligen Wohnhauses zu einem Gästehaus; Brückenstraße 6

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.

- Abbruch/Rückbau

EG Garage , darüber hinaus der Anbau sowie der darauf errichtete Balkon

OG Loggia

DG Rückbau Dach sowie der Erkeraufbau

- Errichtung von 10 Doppelzimmern mit 20 Betten => Je 6 Betten 1 Stellplatz erforderlich/folglich werden 4 Stellplätze benötigt. Diese werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

14.2 Errichtung einer Werbeanlage (Werbeschild); Ulrich-Willer-Straße 15

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- liegt gem. § 30 Abs. 3 BauGB innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Birken IV - SO Pflege“
- hält die Festsetzungen ein
- Erschließung ist gesichert

⇒ Keine Einwände

Dem Bauvorhaben wurde verwaltungsintern zugestimmt.

- LRA lässt die Werbeanlage trotz Vorhabenbezogenem BPlan zu.

Stadtrat Joachim Hörnig fragt nach, ob die Werbeanlage angestrahlt wird. Die Verwaltung geht dem nach und informiert hierzu.

15 Bauanträge

15.1 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Werkhalle für einen Schlosserei- und Metallbaubetrieb; Bahnhofstraße 15

- liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“ im Teilbereich Industriegebiet P 4
- Werkhalle in Stahlkonstruktion mit Pultdach 10° Dachneigung, innenliegendes Büro mit zugehörigen Sanitärräumen und Sozialraum sowie ein offener Lagerraum über dem Büro
- Dacheindeckung und Wandbekleidung mit Sandwichelementen
- Es sollen 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden, d. h. die Stellplatzsatzung ist bei 4 Beschäftigten eingehalten. (Alt. 2: 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte)

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Werkhalle für einen Schlosserei- und Metallbaubetrieb wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

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

Das Bauvorhaben liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile zwischen Karbacher Straße und Eltertstraße. Vorgesehen ist der Abriss und Neubau des TÜV Süd Service-Centers Marktheidenfeld. Bei dem Neubau entsteht ein Bürotrakt mit Kundenshalter, Technik- und Sozialräumen sowie einem Lagerraum. Darüber hinaus ist eine Prüfhalle geplant. Auf beiden Gebäuden, welche jeweils mit Flachdach ausgeführt werden, sind Photovoltaikanlagen geplant. Zudem entstehen insgesamt 19 Parkplätze, wobei auch bereits zwei E-Ladeplätze vorgesehen werden. Die Zufahrt erfolgt über die Karbacher Straße, die Ausfahrt über die Eltertstraße.

Die Zu- und Abfahrten sollen aufgrund der hohen Rangiertätigkeiten entgegen der Satzung asphaltiert und somit nicht mit luft- und wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden. Diesem erhöhten Versiegelungsgrad soll dahingehend Rechnung getragen werden, dass die PKW-Stellplätze in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden sowie ein hoher Grünanteil auf dem Grundstück gewährleistet werden. Vier bestehende Bäume werden erhalten sowie zahlreiche Bäume zur Begrünung der Anlage in den Randbereichen neu gepflanzt. Hierzu wurde ein Abweichungsantrag gestellt, welcher von Seiten der Verwaltung befürwortet wird.

Ebenso wird die Stellplatzsatzung aufgrund der erforderlichen großen Zu- und Abfahrtsbreiten von bis zu 14 m statt der festgelegten 6 m nicht eingehalten. Hierfür wurde ein Abweichungsantrag gestellt, nachdem für große Fahrzeuge (LKW-Gespanne sowie landwirtschaftliche Gespanne) ein entsprechend großer Radius (Schleppkurve) beim Ein- und Ausfahren erforderlich ist. Die erforderliche Abweichung von der Zu- und Abfahrtsbreite kann von Seiten der Verwaltung befürwortet werden.

Es ergeht der Hinweis von Stadtrat Martin Harth, dass die Einfahrt der Ausfahrt angepasst sein sollte.

Stadtrat Helmut Adam fragt nach, ob es für die Phase der Bauzeit eine Interimslösung gibt. Die Verwaltung geht dem nach und informiert darüber.

Grundsätzlich wird das Bauvorhaben wie es umgesetzt werden soll und den Erhalt des Standortes Marktheidenfeld befürwortet. Andererseits könnte man sich aus verkehrstechnischen Gründen den Standort auch in einem Gewerbegebiet vorstellen. Die Nachfrage wurde im Vorfeld von Seiten der Verwaltung an den TÜV weitergegeben, so der Vorsitzende. Eine neue Standortentscheidung wurde vom TÜV abgelehnt.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird mit den Abweichungen von der Stellplatz- und Ablösesatzung bezüglich der Überschreitung der Zu- und Abfahrtsbreite sowie der Asphaltierung der Zu- und Abfahrten zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

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

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Altstadt“ im Gebäudeensemble Mainkai.

Das Gebäude soll saniert werden, zudem sollen 16 Zimmer im bestehenden Bau sowie im neuen Anbau entstehen. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen der Gestaltungssatzung in folgenden Punkten:

- § 4 Dächer – 4.2 Dachneigung (1) Dachflächen

Das Dach des neuen Gebäudeteils soll straßenseitig mit einer 45°-Dachfläche ausgebildet werden, die rückwärtige als flachgeneigtes Dach, was mit der notwendigen Belichtung im Innenraum und einer angenehme Raumhöhe für die Gästezimmer in den rückwärtigen Gästezimmern begründet wird. Das flachgeneigte Dach ist von außen nicht wahrnehmbar. Gemäß Gestaltungssatzung sollen die Dachflächen des Haupt- und Nebengebäudes eine gleichsymmetrische Neigung von mindestens 40° bis 58° aufweisen. Somit ist hierfür eine Abweichung erforderlich.

- § 4 Dächer – 4.5 Dachaufbauten/-einbauten (1) Gaubenart

Die geplanten Dachgauben in der Wagnergasse sollen als Flachdachgauben ausgeführt werden, um ein ruhigeres Gesamtbild zu erreichen. Der Sanierungsbeirat hat der Flachdachgaube zugestimmt. Auch die Sanierungsbeauftragte befürwortet diese. Der erforderlichen Abweichung wird zugestimmt.

- § 6 Fenster und Schaufenster (1) Fensterformate/-gliederung

Die beiden neuen Fenster im EG sollen in einem liegenden bzw. quadratischen Format ausgebildet werden. Das Format ergibt sich aus den Breiten der Fenster in den Obergeschossen und aus der Höhe der kleinen Bestandsfenster.

Die in den Sitzungen des Sanierungsbeirates (24.03., 20.12.2021 und 01.02.22) vorgebrachten Anregungen wurden lt. Stellungnahme von Frau Haines nachvollziehbar behandelt. Das Bauvorhaben ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen und nach Abstimmung mit der Sanierungsbeauftragten kann den Abweichungen zugestimmt werden. Die weiteren gestalterischen Aspekte (Leistungsphasen 5-8), die in der Sanierungsbeiratssitzung vorgebracht wurden, können im Zuge des noch anstehenden Planungsprozesses betrachtet werden.

Darüber hinaus ist zudem vorgesehen, die Freischankfläche direkt am Restaurant um 39,12 m² zu erweitern sowie auf einer direkt benachbarten Freifläche eine Terrassenlounge von ca. 30 m² neu zu schaffen. Nachdem es sich hier insgesamt um eine Freischankfläche über 40 m² handelt, ist diese baugenehmigungspflichtig.

Zudem sind durch die Sanierung und Umnutzung sowie die Erweiterung der Freischankfläche weitere Stellplätze, d. h. insgesamt für die Maßnahme 24 Stellplätze erforderlich. Aus dem Bestand errechnen sich 26 Stellplätze somit ist auch der Stellplatznachweis erbracht.

Grundsätzlich wird die Kooperation zwischen dem Sanierungsbeirat, der Sanierungsbeauftragten und dem Bauherrn vom Gremium sehr positiv bewertet.

Es ergeht der Hinweis an das Landratsamt auf die Einhaltung der Stellplatz- und Ablösesatzung, den Brandschutz und den Fußgängerbereich zu achten.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird mit Abweichungen von der Gestaltungssatzung im Hinblick auf die Dachneigung, Dachaufbauten sowie die Fensterformate zugestimmt.

Die weiteren gestalterischen Aspekte sind mit der Sanierungsbeauftragten im Zuge des noch anstehenden Planungsprozesses (Leistungsphasen 5-8) abzustimmen.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

16 Straßenbeleuchtung - Umrüstung auf LED

Der Umweltbeirat hat einen Themenkatalog erarbeitet, welcher unter anderem das Thema „Lichtverschmutzung“ beinhaltet. Da die Problematik auch dem Bau- und Umweltausschuss am Herzen liegt, erfolgt heute eine gemeinsame Beratung der beiden Gremien.

In der Stadtratssitzung am 10.03.2022 soll die Vergabe „Tausch von Straßenbeleuchtung / Sanierung von Außenbeleuchtung auf LED“ beschlossen werden. Dies wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit mit 30 % der Kosten gefördert.

Durch eine zusätzliche 50% Dimmung in der Nacht und den Leuchtkopftausch wird eine Energieeinsparung zwischen 70 und 80 % im Vergleich zur jetzigen Natriumdampfampe erreicht.

Weitere Informationen:

<https://landshut.bund-naturschutz.de/projekte-ausstellungen/lichtverschmutzung#c163065>

<https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/natur/sternenpark-rhoen/kunstlicht-und-lichtverschmutzung/>

<https://www.paten-der-nacht.de/>

<https://www.paten-der-nacht.de/lichtverschmutzungs-karte-europa-entwicklung/>

<https://www.paten-der-nacht.de/strassenbeleuchtung/>

Teilnehmer des Umweltbeirates: Egbert Woite, Alexandra de Gruyter, Paul Fleuchhaus, Catharina Mudra, Vincent Roth, Tobias Spielberg

Frau Keil vom Bau- und Umweltamt hat sich mit dem Thema beschäftigt und stellt anhand einer Power-Point-Präsentation folgende Themenbereiche genauer vor:

Straßenbeleuchtung in Marktheidenfeld: Frau Keil erläutert den aktuellen Bestand, die Umrüstung auf LED, die verschiedenen Leuchtmitteltypen und die verschiedenen Leuchtensysteme. Vorgesehen ist, den Leuchttyp „Großer Klassiker“ vorrangig auszutauschen, da dieser nicht reparabel und oft undicht ist. Durch diesen Austausch erzielt man eine hohe Energieeinsparung. Stadtrat Helmut Adam bittet um die Recherche der Kosteneinsparung für die Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED.

Verkehrssicherungspflicht (Art. 51 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG): Eine genaue Regelung zur Beleuchtung geht allerdings aus der gesetzlichen Grundlage nicht hervor. Der Mensch hat ein Sicherheitsbedürfnis, das Empfinden hierzu ist sehr unterschiedlich.

Insektenfreundlichkeit und Förderung: Es erfolgt hierzu eine genaue Erläuterung von Frau Keil was unter einer insektenfreundlichen Beleuchtung zu verstehen ist und welche verschiedenen Lichtstärken es für die Leuchten gibt. Dies wird durch Fotos eindrucksvoll veranschaulicht. Die Umstellung auf LED-Beleuchtung mit 3000 und 4000 Kelvin wird gleichermaßen gefördert und ist klimafreundlicher als eine stärkere Lichtfarbe. Unter einem Wert von 2500 Kelvin wäre es allerdings erst insektenfreundlich aber der Förderanteil wäre jedoch geringer.

Stadtrat Martin Harth fragt nach, ob es die Möglichkeit einer intelligenten Beleuchtung gibt. Dies bestätigt Frau Keil und hält eine intelligente Beleuchtung für sinnvoll, da man zwischen 4-5 Programmen wählen kann.

Die Stadträte Heinz Richter, Joachim Hörnig, Wolfgang Hörnig und Tobias Bernstein vertreten die Auffassung, die Hauptverkehrsstraßen gut auszuleuchten. Über Wohnbiete und andere Gebiete sollte man sich Gedanken machen, welches Licht jeweils verwendet werden soll, so Stadtrat Heinz Richter.

Frau Keil fokussiert die Punkte, welche für künftige Entscheidungen einbezogen werden sollen: Leuchtstärke, Energieverbrauch und Umweltfreundlichkeit.

Aufgrund ihrer Teilnahme am Webinar „Lichtverschmutzung“ vom Biosphärenreservat Rhön (Organisation über Bund Naturschutz Landshut) möchte sie betonen, wie bedeutend der Einfluss von Licht auf Lebewesen und Natur ist.

Zusammenfassend aus den Wortmeldungen der Anwesenden sind folgende Aspekte für künftige Planungen in Erwägung zu ziehen:

Verkehrssicherungspflicht, sinnvolles Lichtmanagement (Dimmung, Notbeleuchtung, Zeitschaltuhr, Bewegungsmelder, Anzahl und Abstand der Leuchten), Kosten: Energieeinsparung, Anschaffung und Förderung. Dies sollte in Abwägung für Mensch, Tier und Natur geschehen.

Der Vorsitzende bedankt sich für die engagierte Arbeit von Frau Keil und die Sensibilisierung für dieses wichtige Thema und dessen Umfeld.

17 Informationen

- Die Überprüfung der Grünordnungsplanung verschiedener Verbrauchermärkte wurde an das Landratsamt weitergegeben. Eine Rückmeldung steht noch aus.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 20:37 Uhr die öffentliche 03. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Stamm
Erster Bürgermeister

Renate Leuchs
Schriftführer/in