



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 04. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 05.04.2022
Beginn: 19:05 Uhr
Ende: 21:00 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stamm, Thomas

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut

Carl, Michael

Haag, Ruth

Vertretung für Frau Eva-Maria Wiesmann

Harth, Martin

Hoh, Florian

Hörnig, Joachim

Hörnig, Wolfgang

Kempf, Bernhard

Richter, Heinz

Rinno, Susanne

Vertretung für Stadträtin Xena Hospes

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Burk, Andreas

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hospes, Xena

Wiesmann, Eva-Maria

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 18 Wasserversorgung; Errichtung Wasserabgabeschacht Zimmern sowie Sanierung Hochbehälter Romberg** 2022/0114
Beschlussfassung
- 19 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**
- 19.1 Dachsanierung Werkhalle; Dillberg 22** 2022/0136
Information
- 19.2 Neubau einer Hofüberdachung; Dillberg 28** 2022/0138
Information
- 19.3 Büro- und Produktionshallenneubau; Söllershöhe 18, Stadtteil Altfeld** 2022/0137
Information
- 19.4 Um- und Ausbau Dachgeschoss; Wertheimer Straße 10, Stadtteil Altfeld** 2022/0139
Information
- 20 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**
- 20.1 Nutzungsänderung eines Hausmeistergebäudes zum Wohnhaus; Am Maradies 11** 2022/0133
Information
- 20.2 Abbruch der vorhandenen Anbauten und Neubau eines Anbaus; Bahnhofstraße 9** 2022/0131
Information
- 21 Bauanträge**
- 21.1 Neubau Stofflager - Gebäude 07, Wareneingang - Gebäude 32 und Büroanbau - Gebäude 04 sowie Anpassung der Außenanlagen mit Ein- und Ausfahrt; Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße 2** 2022/0135
Beschlussfassung
- 21.2 Aufstockung eines Geschäftshauses mit zwei Wohneinheiten; Kolpingstraße 15** 2022/0134
Beschlussfassung
- 21.3 Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten, Flachdachanbau und Garage; Gotthard-Schüll-Straße 5, Stadtteil Marienbrunn** 2022/0130
Beschlussfassung
- 22 Informationen**
- 23 Anfragen**

Erster Bürgermeister Thomas Stamm eröffnet um 19:05 Uhr die öffentliche 04. 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.

- 03. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.03.2022

ÖFFENTLICHE SITZUNG

18 Wasserversorgung; Errichtung Wasserabgabeschacht Zimmern sowie Sanierung Hochbehälter Romberg

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung im Stadtteil Zimmern ist neben der Eigenwasserversorgung aus einem Brunnen ein Zusatzwasserbezug vom Zweckverband zur Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM) vorgesehen. Hierzu ist die Herstellung einer kurzen Verbindungsleitung mit einem Wasserabgabeschacht vorgesehen. Auf der Decke des Abgabeschachtes wird zudem ein Ruheplatz entstehen. Ein Bauantrag ist lt. Landratsamt Main-Spessart aufgrund der geringen Kubatur nicht erforderlich. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung wurde beantragt. Mit Position und Ausführung der Maßnahme besteht von Seiten des Landratsamtes Einverständnis, lediglich das durch das Bauwerk verlorengelassene Retentionsvolumen ist auszugleichen. Dies erfolgt nun auf dem benachbarten städtischen Grundstück Fl.-Nr. 1157 der Gemarkung Zimmern.

Im Haushalt sind für das Jahr 2022 260.000 € veranschlagt.

Der Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.09.2021 behandelt, jedoch stellte sich im Nachhinein heraus, dass dieser aufgrund der geringen Kubatur nicht genehmigungspflichtig ist. Die gleichzeitig eingereichte wasserrechtliche Genehmigung steht noch aus.

Zwischenzeitlich fand ein Termin mit der FWM im Hinblick auf den Umbau des Spülschachtes statt, wo u. a. das Vertragsverhältnis zwischen der Stadt Marktheidenfeld und dem Zweckverband zur Fernwasserversorgung Mittelmain geregelt wurde.

Darüber hinaus steht die Sanierung des alten Hochbehälters Romberg an. Dieser erfüllt nicht mehr die heutigen technischen und hygienischen Anforderungen, weshalb dieser vom Netz genommen werden musste. Vorgesehen ist nun eine Beschichtung bzw. Auskleidung der Behälterwände sowie die Optimierung des Behälters für moderne Betriebsabläufe nach dem neuesten Stand der Technik.

Für diese Baumaßnahme ist eine Baugenehmigung einzuholen, eine wasserrechtliche Genehmigung hingegen ist nicht erforderlich.

Im Haushalt sind für das Jahr 2022 250.000 € (Planung, Ausschreibung und Maßnahmenbeginn; Fertigstellung ist für das Jahr 2023 vorgesehen) veranschlagt. Insgesamt belaufen sich die Kosten des Hochbehälters auf ca. 650.000 €.

Die beiden Maßnahmen werden von Bauingenieurin Andrea Eick vom Büro Arz Ingenieure erläutert und anhand einer Präsentation anschaulich dargestellt.

Frau Eick betont ausdrücklich, dass die oberste Priorität der Wasserversorgung auf der Versorgungssicherheit liegt und beide Maßnahmen einen dringenden Handlungsbedarf zur Sicherung der Trinkwasserversorgung haben. Dem stimmt der Vorsitzende zu und bedankt sich für die plausible Darstellung über diese wichtige Thematik und lädt zur Fragestellung und Diskussion ein.

Stadtrat Bernhard Kempf fragt nach, ob der Abgabeschacht im Stadtteil Zimmern in zweischaligen Betonfertigteilen hergestellt werden könnte. Frau Eick erläutert, dass der Abgabeschacht in Ort betonbauweise ausgeschrieben werden soll, jedoch sollen Sondervorschläge zugelassen werden. Eine Realisierung des Bauwerks in Betonfertigteilen ist daher möglich.

Nach dem zeitlichen Ablauf des Abgabeschachtes erkundigt sich Stadtrat Helmut Adam. Frau Eick erläutert: sobald der positive Beschluss gefasst ist, beginnen die Ausschreibungen. Nach aktuellem Stand ist die Lieferzeit eines Schachtes kaum unter 20 Wochen. Die Endabrechnung wird voraussichtlich erst im kommenden Jahr stattfinden. Sie rät zu einer beschränkten Ausschreibung um Firmen mit dem Schwerpunkt Wasserversorgung zu erreichen. Die heutige Präsentationsvorlage mit den voraussichtlichen Kosten wird nachgereicht.

Ob es Richtlinien zum Hochwassermanagement im ST Zimmern gibt, möchte Stadträtin Susanne Rinno in Erfahrung bringen. Frau Eick erläutert hierzu, dass auf dieses Thema besonderes Augenmerk seitens des Landratsamtes bzw. der Fachbehörden gelegt wird. Bezogen auf die Maßnahme muss die Stadt Marktheidenfeld einen Retentionsraum von 20 m³ zum Ausgleich für den Main erbringen, welcher über das Landratsamt vom Wasserwirtschaftsamt gefordert wird.

Stadtrat Wolfgang Hörnig fragt Alternativen zur angedachten Ausführung in Edelstahl für den Hochbehälter Romberg an, da diese Ausführung doch recht teuer ist. Frau Eick teilt mit, dass Edelstahlbehälter teurer sind aber länger halten als Behälter aus Polyethylen oder in Betonausführung, welche beide Alternativen zur Edelstahlvariante sind. Nachteile der Polyethylenausführung wären eine mögliche Ausgasung und die schwierige Verlegung. Preislich kann sie noch keine verbindliche Auskunft geben, dazu bedarf es der weiteren Planung und Ausschreibung nach Beschlussfassung.

Auf Anfrage von Stadtrat Bernhard Kempf, ob die Auskleidung mit Fliesen möglich wäre, rät Frau Eick aus hygienischen Gründen ab.

Stadtrat Martin Harth moniert die hohen Kosten für beide Projekte. Er möchte zum Ausdruck bringen wie wichtig die Wasserversorgung im Allgemeinen ist. Frau Eick ergänzt hierzu, dass durch die vorgestellten Maßnahmen die Eigenwasserversorgung erhalten und instandgesetzt wird. Darüber hinaus wird eine Ersatzversorgung als zweites Standbein geschaffen. Die Versorgungssicherheit wird dadurch erhöht.

Beschlussvorschlag:

- 1. Mit der Errichtung des Wasserabgabeschachtes auf Flur-Nr. 1147 der Gemarkung Zimmern besteht in der vorgestellten Form Einverständnis. Die Maßnahme kann durchgeführt werden.**

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

- 2. Mit der Sanierung des Hochbehälters Romberg alt besteht ebenso Einverständnis. Das Büro Arz wird mit den Planungsleistungen, Leistungsphasen 1 – 9, beauftragt.**

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

19 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben

19.1 Dachsanierung Werkhalle; Dillberg 22

Bekanntmachung des im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhabens

19.2 Neubau einer Hofüberdachung; Dillberg 28

Bekanntmachung des im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhabens

19.3 Büro- und Produktionshallenneubau; Söllershöhe 18, Stadtteil Alt- feld

Bekanntmachung des im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhabens

19.4 Um- und Ausbau Dachgeschoss; Wertheimer Straße 10, Stadtteil Altfeld

Bekanntmachung des im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhabens

Stadtrat Helmut Adam ist der Auffassung, dass nicht genügend Stellplätze für dieses Bauvorhaben nachgewiesen sind. Die Verwaltung geht dem nach und informiert das Gremium hierzu.

20 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben

20.1 Nutzungsänderung eines Hausmeistergebäudes zum Wohnhaus; Am Maradies 11

Das Bauvorhaben liegt in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch die Erschließung ist gesichert.

Es handelt sich hier um eine ehemalige betriebszugehörige Wohnung des Wonnemars bzw. des Bad Maradies. Nachdem die Betriebszugehörigkeit inzwischen entfallen ist, ist eine Nutzungsänderung erforderlich.

Die für ein Einfamilienhaus erforderlichen zwei Stellplätze sind in und vor der Garage nachgewiesen.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

20.2 Abbruch der vorhandenen Anbauten und Neubau eines Anbaus; Bahnhofstraße 9

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, direkt neben dem früheren Bahnhofsgebäude.

Die vorhandenen Anbauten an das Bestandsgebäude werden komplett abgerissen und ein Anbau in nordöstliche Richtung erstellt. Die erforderlichen Stellplätze für das Wohngebäude werden in der bestehenden Doppelgarage nachgewiesen. Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein, die Erschließung ist gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

21.1 **Neubau Stofflager - Gebäude 07, Wareneingang - Gebäude 32 und Büroanbau - Gebäude 04 sowie Anpassung der Außenanlagen mit Ein- und Ausfahrt; Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße 2**

Das Bauvorhaben, für das die Erschließung gesichert ist liegt gem. § 34 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Vorgesehen ist der Abbruch von verschiedenen Gebäuden am Äußeren Ring, einem Stofflager eines zentralen Wareneingangsgebäudes sowie einer Anlieferhalle und zweier Verbindungsbauten.

Die alten Gebäude 07 (Produktion, Stofflager), Gebäude 33 (Inforum mit Büro- und Besprechungsräumen), Gebäude 06 (Verbindungsgang) und Gebäude 32 (Büro- und Lagergebäude) entsprechen nicht mehr den heutigen baulichen und logistischen Anforderungen.

Gebäude 07 - Stofflager

Anstelle des alten Gebäudes 07 soll ein Hochregallager für Stoffe mit einer Höhe von insgesamt 15,85 m entstehen, anstelle des alten Gebäudes 32 soll ein zentrales Wareneingangsgebäude errichtet werden, von wo aus zentral alle Waren in die übrigen Produktionsgebäude verteilt werden sollen. Hierdurch soll u. a. der interne Anlieferverkehr und die damit zusammenhängenden Sicherheitsprobleme reduziert werden. Die neue Anlieferung wird parallel zum Äußeren Ring erfolgen.

Das neue Stofflager dient zur Aufnahme von Stoffballen und Materialien, die über die Warenannahme in Gebäude 32 angeliefert und mit einer Förderanlage über den Verbindungstunnel im Verbindungsbau zwischen 07 und 32 in das Stofflager transportiert und von dort aus eingelagert werden. Die Einlagerung erfolgt vollautomatisch

Gebäude 32 – Wareneingangslager:

Das Gebäude 32 mit einer geplanten Höhe von 13,80 m dient künftig als Wareneingangslager, von dem das Stammwerk zentral beliefert wird. Die Anlieferhalle besteht aus einer 7,50 m tiefen Endladezone, einer Standspur für zwei lange LKW-Lastzüge und eine Fahrspur. Unterhalb der beiden LKW-Spuren befindet sich ein Sprinklerbehälter und die Sprinklerzentrale. Beidseitig der Anlieferhalle und unterhalb des Gebäudes 32 sind kleinere Aufbauten als Warteraum mit Sanitäranlagen für die LKW-Fahrer bzw. ein Büro für den Postdienst zur Ludwigstraße geplant. In Fortführung der Anbauten und beidseitig der Anlieferhalle werden zwei große Vordächer vorgesehen.

Gebäude 04- Büroanbau:

Der Anbau umfasst eine Grundfläche von 90 m² und bildet mit den zurückversetzten Fassaden und der niedrigeren Attika ein städtebauliches Verbindungselement. Neben dem Höhenversatz erfolgt die Gliederung auch durch einen Rücksprung der Außenfassade. Die neuen Fluchten werden für Bürotätigkeiten genutzt.

Verbindungsbau 07-32:

Wie der Anbau des Gebäudes 04 ist der Verbindungsbau mit der Fassade zum Äußeren Ring zurückversetzt und hat mit einer Attikahöhe von 11,0 m eine deutlich niedrigere Höhe als die benachbarten Gebäude, was für die städtebauliche Einbindung wichtig ist.

Ein- und Ausfahrten:

Die beiden Firmengrundstücke Flur-Nrn. 4520, und 4503 der Gemarkung Marktheidenfeld werden hauptsächlich über zwei Ein- und Ausfahrten an der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße erschlossen. Eine weitere Ein- und Ausfahrt gibt es im westlichen Bereich der Ludwigstraße und die Erschließung des alten Gebäudes 32 erfolgt teilweise über eine kleine Ein- und Ausfahrt vom Äußeren Ring.

Bisher erfolgt der Wareneingang über die beiden Hauptzufahrten an der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße und eine weitere Ein- und Ausfahrt oberhalb der Pulverbeschichtungsanlage zur Ludwigstraße. Für die langen LKW-Fahrzeuge sind die bisherigen Ein- und Ausfahrten teilweise sehr eng. Der damit verbundene interne LKW-Verkehr ist für die Logistik und die betriebsinternen Sicherheitsaspekte nachteilig.

Durch den neuen zentralen Wareneingang – Gebäude 32 soll die Problematik entschärft werden, indem die LKW-Fahrzeuge über die bisherige PKW-Parkplatzeinfahrt für Warema-Pool-Fahrzeuge vom Äußeren Ring im Einbahnverkehr parallel zu den Gebäuden 04 – 07 zur Anlieferhalle des Wareneingangs fahren und dort die Ware ausladen. Dazu muss die Einfahrt um 1,60 m aufgeweitet werden, damit die langen LKW-Züge mit den großen Schleppkurven problemlos auf das Warema-Gelände gelangen können.

Nach Entladung der Waren fahre die LKW-Fahrzeuge bis zur Grundstücksgrenze an der Ludwigstraße und fahren von dort wiederum auf den Äußeren Ring. Um auch bei der Ausfahrt die Wenderadien der langen LKW-Fahrzeuge zu gewährleisten, muss die Einmündung der Ludwigstraße zum Äußeren Ring in Abstimmung mit den Verkehrsbehörden von ca. 4,70 m auf 7,50 m aufgeweitet werden. Die alte bisherige Ein- und Ausfahrt, die direkt am Äußeren Ring anschließt, wird im Zuge der Außenanlagenüberarbeitung geschlossen.

Außenanlagen:

Parallel zum Äußeren Ring wird ein Grünstreifen mit Rasen und neuen Bäumen angelegt. Durch die Überarbeitung entstehen homogene, klar gegliederte Außenanlagen, die zu einer Aufwertung des gesamten Straßenbilds auf dem Betriebsgelände führen.

Stellplatznachweis:

Durch den Abbruch der alten Gebäude und Neubau von Gebäude 07 und 32 entfallen theoretisch 79 PKW- und 62 Fahrradstellplätze. Dies entspricht dem neuen Stellplatzbedarf von 77 Stellplätzen auf der Grundlage der Stellplatz- und Ablösesatzung und spiegelt die tatsächliche Situation wieder. Da keine neuen Mitarbeiter hinzukommen, werden somit keine neuen Stellplätze benötigt.

Der Vorsitzende begrüßt dieses Bauvorhaben aus städtebaulicher Sicht, des Weiteren findet er die Standortentwicklung von Warema durch das Bauvorhaben sehr positiv.

Stadtrat Bernhard Kempf fragt nach, ob im Zuge des Bauvorhabens auch die Schotterfläche (Ludwigstraße) in die Planung mit einbezogen ist. Herr Burk teilt mit, dass hierzu eine Abstimmung mit dem Bauherren erfolgt.

Die verkehrstechnische Situation wird vom Gremium kontrovers diskutiert. Der Vorsitzende vertritt die Auffassung, dass die Verkehrslage an diesem Punkt durch die getrennte Ein- und Ausfahrt entzerrt wird. Abschließend teilt Herr Burk mit, dass keine Zunahme des Verkehrs durch den Bau dieser Gebäude entsteht und die Verkehrsregelung mit dem Ordnungsamt abgestimmt wurde und wird.

Die geplante Dachflächenphotovoltaikanlage wird von Gremium sehr begrüßt.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

21.2 Aufstockung eines Geschäftshauses mit zwei Wohneinheiten; Kollingstraße 15

Das Anwesen liegt zwar außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Marktheidenfeld“, aber innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung (Teilbereich II, Erweiterter Stadtkern) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 BauGB.

Vorgesehen ist eine Aufstockung des derzeit eingeschossigen Geschäftsgebäudes um zwei Wohneinheiten.

Die Sanierungsbeauftragte hat hierzu Stellung genommen und auch der Sanierungsbeirat hat das Vorhaben behandelt.

Aus Sicht der Sanierungsbeauftragten orientiert sich das geplante Gebäude an den umgebenden Gebäuden und trägt positiv zur Raumbildung bei, sodass die geplante Aufstockung aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich begrüßt wird.

Der Empfehlung, die Dachneigung auf 40° zu erhöhen und den Kniestock dafür auf max. 50 cm zu reduzieren, wurde lt. der Sanierungsbeauftragten zwar nicht nachgekommen, dennoch hat der Sanierungsbeirat der Planung zugestimmt (Dachneigung 35°, Kniestock 75 cm). Zudem wurden Fassadengestalterische Anregungen bezüglich der Fenster im Erdgeschoss gemacht, die seitens des Sanierungsbeirates angeregte Variante 5 der Fassadengestaltung dem Bauantrag zu Grunde gelegt. Weitere Empfehlungen wurden nicht berücksichtigt, allerdings wurden auch keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Aus Sicht der Sanierungsbeauftragten und des Sanierungsbeirates wirkt die Anordnung der Fenster zwar immer noch ungeordnet und es wird bedauert, dass die vorgeschlagene Gestaltung nicht aufgegriffen wurde, auch wenn die zur Ausführung kommende Anordnung der Gestaltungssatzung nicht widerspricht und sich aus den Zwängen der bestehenden Bauteile ergibt.

Folgenden Abweichungen von der Gestaltungssatzung wurde zugestimmt:

1. Horizontal auskragende Decke im Erdgeschoss
2. Dachausschnitt anstelle von max. 3 m Breite nun 4 m
3. Dachneigung statt mindestens 40° hier 35°
4. Dachüberstand statt max. 30 cm hier 50 cm
5. Max. Fenstermaß von Dachliegefenstern größer 90 cm x 140 cm

Zu 1.

Abweichung von § 8 Abs. 4 Gestaltungssatzung („Unzulässig sind horizontal auskragende Vordächer in Beton bzw. umlaufende Kragplatten“)

Die Betonplatte genießt Bestandschutz und dient zugleich der Zonierung der Geschosse entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen. Der Abweichung wird zugestimmt.

Zu 2.

Abweichung von § 4.6 Abs. 4 Gestaltungssatzung („Im Teilbereich II sind Dachterrassen auch zur Straßenseite und bis zu einer Breite von 3.00 m zulässig“)

Da es für Balkone und Loggien gem. § 8 keine entsprechende Beschränkung gibt, der Balkon im OG und die Dachterrasse eine einheitliche Breite haben sollen, die Gestaltung der Wohnqualität zu Gute kommt und da das Stadtbild nicht relevant beeinträchtigt wird, kann der Abweichung zugestimmt werden.

Zu 3.

Abweichend von § 4.2 Gestaltungssatzung („Zulässig sind Dachflächen von Haupt- und Nebengebäude mit einer gleichsymmetrischen Neigung von mindestens 40° bis maximal 58° Dachneigung“)

Da sich die Dachneigung an der des benachbarten Bestandsgebäudes orientiert und die Baukörper einen einheitlichen Gesamtkomplex bilden sollen und weil im Teilbereich II eine Reduzierung der Dachneigung der Hauptgebäude bis zu 30° in Verbindung mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses ohnehin zulässig ist, kann der Abweichung zugestimmt werden (auch wenn im vorliegenden Fall kein Staffelgeschoss geplant ist)

Zu 4.

Abweichung von § 4.4 Abs. 1 Gestaltungssatzung („Zulässig für straßenseitige Traufen sind je nach Gebäudegröße Gesimse von 15 cm bis höchstens 30 cm Überstand, Ortgänge bis maximal 20 cm Überstand“)

Die straßenseitige Traufe soll einen Überstand von 50 cm erhalten, um diese an das bestehende Nachbargebäude angleichen zu können. Der Abweichung wird zugestimmt.

Zu 5

Abweichung von § 4.5 Abs. 9 Gestaltungssatzung („Im Teilbereich II sind Dachflächenfenster bis zu einer Breite von 0,90 m und einer Höhe von 1,40 m zulässig“)

An der straßenabgewandten Seite sollen je zwei Dachflächenfenster in einen gemeinsamen Eindeckrahmen eingebunden werden. Da die Dachflächenfenster vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, beeinträchtigen sie das Stadtbild nicht. Der Abweichung wird zugestimmt.

Eine weitere Abstimmung zu gestalterischen Detail, Materialien und Farben mit der Sanierungsbeauftragten (zu gegebener Zeit) wird empfohlen.

Zusammenfassend fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein und auch die Erschließung ist gesichert.

Die für die beiden Wohneinheiten zusätzlich erforderlichen vier Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst sowie auf dem Nachbargrundstück aus dem Bestand nachgewiesen.

Nach Auffassung von Stadtrat Martin Harth wurde dem Vorschlag des Sanierungsbeirats seitens des Bauherrn wenig Beachtung geschenkt.

Der Vorsitzende bittet die Verwaltung künftig die Stellungnahme der Sanierungsbeauftragten bzw. das Protokoll des Sanierungsbeirats nach Möglichkeit mit in die Sitzungsvorlage mit einzustellen.

Stadtrat Helmut Adam sieht die Abweichungen von der Gestaltungssatzung als geringfügig und stimmt dem Bauvorhaben zu. Er ist der Auffassung, dass in Verbindung mit dem vorangegangenen Bauantrag (Errichtung von Stellplätzen und Garagen) die Stellplatzsatzung, in Hinsicht auf die Anzahl der Stellplätze und Begrünung, nicht eingehalten wurde. Herr Burk informiert nochmal über die geforderten und nachgewiesenen Stellplätze.

Es geht der Hinweis an das Landratsamt die Einhaltung der Stellplatzsatzung, auch in Hinblick auf Begrünungsmaßnahmen, zu überprüfen.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird einschließlich folgender Abweichungen von der Gestaltungssatzung zugestimmt:

- 1. Horizontal auskragende Decke im Erdgeschoss**
- 2. Dachausschnitt anstelle von max. 3 m Breite nun 4 m**
- 3. Dachneigung statt mindestens 40° hier 35°**
- 4. Dachüberstand statt max. 30 cm hier 50 cm**
- 5. Max. Fenstermaß von Dachliegefenstern größer 0,90 x 1,40 m**

mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 4

21.3 Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten, Flachdachanbau und Garage; Gotthard-Schüll-Straße 5, Stadtteil Marienbrunn

Für dieses Grundstück wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.09.2021 eine Bauvoranfrage gestellt. Diese wurde von Seiten der Stadt Marktheidenfeld befürwortet, allerdings das Verfahren später eingestellt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lauterpfad“ im Stadtteil Marienbrunn.

Das Hauptwohngebäude wird mit einem 40°-Satteldach ausgeführt, der eingeschossige Anbau mit einem Flachdach. Im Untergeschoss ist zudem eine Einzimmerwohnung vorgesehen. Nachdem der Bebauungsplan als Dachformen nur Sattel- oder Schopfwalmdächer zulässt, sind für den Flachdachanbau entsprechende Befreiungen für die Dachform und damit einhergehend für die Dachneigung erforderlich. Nachdem das Haupthaus aber mit dem Satteldach dominiert und in diesem Baugebiet bereits Flachdachanbauten vorhanden sind, kann diese erteilt werden.

Darüber hinaus ist eine Befreiung bezüglich der bergseitigen Traufhöhe notwendig. Vorgesehen ist lediglich eine Traufhöhe von 3,50 m, geplant wurde hier aber mit einer Traufhöhe von 3,97 m. Nachdem es sich hier um eine nur geringfügige Überschreitung handelt, welche im gesamtheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild nicht in Erscheinung tritt, ist diese vertretbar.

Die erforderlichen Stellplätze, zwei für die Hauptwohnung und einer für die Einliegerwohnung, werden in der Doppelgarage sowie nordöstlich vor dem Gebäude nachgewiesen. Nachdem das Grundstück eine Größe von 600 m² überschreitet und der Abstand zwischen den Zufahrten mehr als 8 m beträgt, ist diese zweite Zufahrt zulässig.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird mit Befreiungen bezüglich der Dachform und Dachneigung sowie bezüglich der Traufhöhe zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

22 Informationen

- Herr Burk teilt mit, dass die wasserrechtliche Genehmigung für das Wohnbaugebiet im Stadtteil Märzfeld auf Nachfrage beim Landratsamt im April 2022 eingehen soll. Die Verwaltung wird darüber informieren.
- Auf Anfrage aus dem Bau- und Umweltausschuss vom 08.03.2022 informiert Herr Burk, dass die Werbeschild in der Ulrich-Willer-Straße 15 nicht angestrahlt wird.

23 Anfragen

- Stadtrat Helmut Adam teilt dem Gremium mit, dass die Lärmschutzwand der Bundesautobahn Richtung Aschaffenburg in Höhe Altfeld seit Anfang März wiederhergestellt ist.
- Stadtrat Martin Harth spricht den Ablauf des Bauantrags Café de Mar, Mainkai 10 aus der 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses an. Herr Burk entschuldigt sich für den missverständlichen Ablauf und informiert hierzu separat das Gremium.

- Auf das Thema Lichtverschmutzung aus der letzten gemeinsamen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses mit dem Umweltbeirat weist Stadtrat Martin Harth darauf hin, diese Thematik weiterhin zu verfolgen.
- Lobend erwähnt Stadträtin Susanne Rinno, die zusätzlich aufgestellten Mülleimer am Main. Problematisch sieht sie die Situation der Zigarettenfilter, die auf dem Boden vorzufinden sind. Stadtrat Martin Harth ergänzt hierzu, dass dies nicht nur aus ästhetischer Sicht, sondern auch ein ökologisches Problem darstellt. Der Vorsitzende informiert das Gremium, dass hierzu bereits mit Herrn Schmitt vom Bauhof ein Termin stattgefunden hat. Ein einheitliches Konzept wird hierzu erarbeitet. Geplant ist ebenso an die verschiedenen Vereine heranzutreten und eine Umwelt-Müllsammelaktion anzusteuern.
- Stadtrat Wolfgang Hörnig bemängelt den Austausch der Sitzbänke in der Ulrich-Willersstraße, diese Bänke haben nun keine Lehne mehr. Dies wird an den Bauhof weitergeleitet.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 21:00 Uhr die öffentliche 04. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Stamm
Erster Bürgermeister

Renate Leuchs
Schriftführer/in