



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 06. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 26.07.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:11 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut
Bernstein, Tobias
Carl, Michael
Harth, Martin
Hoh, Florian
Hörnig, Joachim
Hörnig, Wolfgang
Hospes, Xena
Keller, Ludwig
Wiesmann, Eva-Maria

Vertretung für Stadtrat Bernhard Kempf

Vertretung für Stadtrat Heinz Richter

Ortssprecher

Riedmann, Georg

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Hollensteiner, Birgit
Keil, Ute

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Kempf, Bernhard
Richter, Heinz

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 28 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**
- 28.1 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung; Gräbenwiese 18, Stadtteil Oberwittbach** 2022/0268
Information
- 29 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**
- 29.1 Anbau an ein Wohnhaus; Am Kalkofen 2** 2022/0220
Information
- 29.2 Anbau einer Garage, sowie Errichtung von Wintergarten und Gauben zur Wohnraumerweiterung; Baumhofstraße 107** 2022/0272
Information
- 29.3 Umbau und Sanierung eines Wohnhauses mit Garage; Joseph-von-Eichendorff-Ring 20** 2022/0083
Information
- 29.4 TEKUR Abriss und Neubau TÜV SÜD Service Center Marktheidenfeld; Karbacher Straße 15** 2022/0221
Information
- 29.5 Anbringung einer Werbeanlage; Luitpoldstraße 13** 2022/0227
Information
- 29.6 Umwandlung von Schankwirtschaft in Speise- und Schankwirtschaft; Mitteltorstraße 14** 2022/0233
Information
- 29.7 Anbau Biologiesammlung - Realschule Marktheidenfeld; Oberländer Straße 28** 2022/0234
Information
- 29.8 Sanierung und Wohnraumerweiterung; Ringstraße 16** 2022/0244
Information
- 29.9 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport; Löwensteinstraße 5, Stadtteil Michelrieth** 2022/0225
Information
- 29.10 Errichtung eines ebenerdigen Wohngebäudes; Eduard-Deubert-Straße 13, Stadtteil Zimmern** 2022/0219
Information

30 Bauanträge

- 30.1 Umnutzung von Büroflächen zu Einzelhandel mit Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen; Nordring 2** 2022/0251
Beschlussfassung
- 30.2 Anbau Lagercontainer - Kreisbauhof Marktheidenfeld; Nordring 6** 2022/0279
Beschlussfassung
- 30.3 Anbringung einer Werbeanlage mit Einzelprofilbuchstaben und Logo als Schattenschrift indirekt beleuchtet; Untertorstraße 5** 2022/0252
Beschlussfassung
- 30.4 TEKTUR Werbeanlagen für einen NORMA-Markt; Söllershöhe 5, GE Söllershöhe Stadtteil Altfeld** 2022/0285
Beschlussfassung
- ## **31 Anfragen**
- 32 Ortstermin: Barrierefreie Altstadt BA 04; Neugestaltung Eingangsbereich Untertor** 2022/0298
Information

2. Bürgermeister Christian Menig eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 06. 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.

- 05. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.05.2022

ÖFFENTLICHE SITZUNG

28 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben

28.1 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung; Gräbenwiese 18, Stadtteil Oberwittbach

Bekanntmachung des im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „Hofwiesen“, Stadtteil Oberwittbach
- hält die Festsetzungen ein

Vorgesehen ist ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und ein Anbau mit Attika, welcher als Technikmodul genutzt wird. Vorgesehen sind vier (2 x 2) Stellplätze zur Gräbenwiese hin, nachgewiesen werden müssten jedoch nur zwei.

29 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben

29.1 Anbau an ein Wohnhaus; Am Kalkofen 2

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.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Vorgesehen ist ein eingeschossiger Anbau an das bestehende Wohnhaus Am Kalkofen 2a, der sich auf das benachbarte Grundstück Fl.-Nr. 3870/2 erstreckt. Für den Anbau ist ein flachgeneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von 9° geplant. Es handelt sich hier um den Anbau eines Wohnzimmers mit Terrasse sowie einer Doppelgarage und eines Raums zur Unterbringung von Gartengeräten.

Die Stellplatzsatzung ist eingehalten, die Grundstückszufahrt beträgt 6 m, ein Stellplatz ist bereits Bestand.

Stadtrat Martin Harth erwähnt lobend, dass die Sachverhalte der verwaltungsintern behandelten Bauanträge gut nachvollziehbar dargestellt sind. Er fragt nach, ob die beiden Grundstücke einem Eigentümer gehören. Dies bestätigt die Verwaltung.

29.2 Anbau einer Garage, sowie Errichtung von Wintergarten und Gauben zur Wohnraumerweiterung; Baumhofstraße 107

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.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Die Erschließung ist gesichert.

Vorgesehen ist eine Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss durch den Einbau von zwei Gauben im Süd-Westen und Nord-Osten mit einer Breite von 6,91 m² und einer Dachneigung von jeweils 10° auf das bestehende Satteldach mit 30° Dachneigung. Darüber hinaus soll ein zusätzlicher Windfang und eine Garage an das bestehende Lager angebaut werden, welche künftig ein gemeinsames Nebengebäude bilden. Das Dach ist in Verlängerung des Wohnhauses geplant, um für erneuerbaren Energien mit PV-Modulen die maximale Ausnutzung zu erlangen. Zudem soll im Nord-Osten noch ein Wintergarten entstehen.

Die erforderlichen zwei Stellplätze für ein Einfamilienhaus werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Darüber hinaus ist eine Abweichung von der Bayerischen Bauordnung in Bezug auf die Abstandsflächen erforderlich, dies liegt aber in der Zuständigkeit des Landratsamtes.

29.3 Umbau und Sanierung eines Wohnhauses mit Garage; Joseph-von-Eichendorff-Ring 20

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
- Stellplatzsatzung
- Erschließung ist gesichert

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 BauGB und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist über den J.-v.-Eichendorff-Ring gesichert. Vorgesehen ist der Umbau des bestehenden Wohnhauses in einem modernen Baustil mit einem Flach- bzw. Pultdach von 12,4° bzw. 9° Dachneigung, welches aber von der Süd-West- bzw. Nord-Ost-Ansicht aus nicht in Erscheinung tritt. Die bestehende Garage wird abgebrochen und im Westen auf Erdgeschossenebene an das Wohnhaus angebaut. Im Untergeschoss wird neben Technik-, Keller- und Hobbyraum noch eine kleine Wohnung eingebaut.

Die drei erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die Stellplatzsatzung ist eingehalten.

29.4 TEKTUR Abriss und Neubau TÜV SÜD Service Center Marktheidfeld; Karbacher Straße 15

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.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

In der Tekturplanung für den bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.03.2022 behandelten TÜV-Neubau wurde lediglich das Verwaltungsgebäude um 1,40 m nach Westen, 0,8 m nach Osten und 0,4 m in südliche Richtung verschoben.

Frau Hollensteiner teilt mit, dass der TÜV in der Übergangsphase bei der Firma Carpoint angesiedelt ist

29.5 Anbringung einer Werbeanlage; Luitpoldstraße 13

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, in der Altstadt
- Gestaltungssatzung eingehalten
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Sanierungsbeirat wurde nicht beteiligt.

Keine Einwände.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, in der Altstadt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet und somit dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

Die Werbeanlagen bzw. Schriftzüge sind an der Ost- (Richtung Luitpoldstraße) bzw. Nordseite (Richtung Rathaus) des Gebäudes vorgesehenen und bestehen aus Acryl-Einzelbuchstaben auf einem Schienenprofil, welches als Aluminium-Konstruktion mit innenliegender LED-Ausleuchtung besteht. Diese Beleuchtung wird von der Sanierungsbeauftragten als indirekte Beleuchtung eingestuft. Die Schiene ist silbergrau, die Buchstaben anthrazit und ultramarinblau gestaltet. Das Farbkonzept fügt sich in die vorhandene gelbe Fassadenfarbe ein. Für die Beleuchtung wird eine Farbtemperatur von ca. 3.300 K empfohlen, die Lichtstärke sollte dezent gehalten werden.

Die Werbeanlage an der Ostseite hat eine Breite von 4,00 m und ist max. 0,281 m hoch. Die Werbeanlage an der Nordseite, welche analog zu der auf der Ostseite gestaltet wurde, hat lediglich eine Breite von 2,16 m. Die Werbeanlagen entsprechen beide somit der Gestaltungssatzung.

Der Sanierungsbeirat wurde nicht gehört, da dies bei einzelnen nicht stadtbildprägenden Werbeanlagen nicht üblich ist.

Stadtrat Martin Harth ist der Auffassung, dass dies schon der Fall gewesen sei und bittet dies zu überdenken, insbesondere nachdem es sich hier um das dem Franck-Haus gegenüberliegenden Gebäude handelt.

29.6 Umwandlung von Schankwirtschaft in Speise- und Schankwirtschaft; Mitteltorstraße 14

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

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

Keine Einwände.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, in der Altstadt. Die Erschließung ist gesichert.

Der Bauherr wurde vom Landratsamt Main-Spessart aufgefordert eine Nutzungsänderung zu stellen, da die bisher als reine Schankwirtschaft geführte Betriebsstätte zwischenzeitlich als Schank- und Speisewirtschaft betrieben wird. Baulich wurde lediglich eine Wirtschaftsküche von ca. 25 m² im Bereich des früheren als Lager genutzten Raums eingebaut. Gegen den Betrieb als Speisewirtschaft über den Betrieb einer Schankwirtschaft hinaus bestehen keine Einwände.

Auch am bisherigen Stellplatzbedarf ändert sich nichts, die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Stadtrat Martin Harth fragt hinsichtlich der Mitteltorstraße 14 (Vordergebäude) nach, wo sich die Krone des denkmalgeschützten schmiedeeisernen Auslegers derzeit befindet.

Der Vorsitzende gibt dies mit der Bitte um Prüfung und Information an die Verwaltung weiter.

29.7 Anbau Biologiesammlung - Realschule Marktheidenfeld; Oberländer Straße 28

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.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 BauGB und fügt sich in die nähere Umgebung ein. Auch die Erschließung ist gesichert.

Vorgesehen ist der Anbau einer Biologiesammlung in Form eines Containers im Süden des Realschulgebäudes mit einer Größe von 6,00 m x 10,00 m.

29.8 Sanierung und Wohnraumerweiterung; Ringstraße 16

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.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Die Erschließung ist gesichert.

Vorgesehen ist, das ehemalige Satteldachgebäude umzubauen und um eine zusätzliche Wohneinheit in L-Form mit Flachdach zu erweitern, sodass zwei Wohnungen mit einer Größe von ca. 75 m² entstehen. Die erforderlichen vier Stellplätze werden in der bestehenden Garage sowie längs des Gebäudes hintereinander nachgewiesen. Nachdem es sich hier um jeweils zwei zu einer Wohnung gehörigen Stellplätze handelt, kann die Anordnung so akzeptiert werden.

Stadtrat Martin Harth vertritt die Auffassung, dass durch dieses Bauvorhaben der Siedlungscharakter in diesem Bereich verloren geht und sieht hier kein Einfügungsgebot aufgrund der Dachform. Frau Hollensteiner erläutert, dass die Dachform gem. eines Gerichtsurteils kein Ablehnungskriterium beim sogenannten „Einfügungsgebot“ ist und die Verwaltung somit keine Handhabe hat.

29.9 **Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport; Löwensteinstraße 5, Stadtteil Michelrieth**

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.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, im Stadtteil Michelrieth und fügt sich in die Eigenart der umgebenden Bebauung ein. Es handelt sich hier um den Neubau eines Einfamilienhauses mit Satteldach und separatem Carport. Das Bestandsgebäude wurde bereits abgerissen.

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden in dem neben der bestehenden Holzlagerhalle neu geplanten Carport und innerhalb des Stauraums davor nachgewiesen.

29.10 **Errichtung eines ebenerdigen Wohngebäudes; Eduard-Deubert-Straße 13, Stadtteil Zimmern**

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich **nicht** in die Eigenart der näheren Umgebung ein (erstmalige Bebauung in 2. Reihe; Geschossigkeit)
- Stellplatzsatzung eingehalten (1 Stellplatz in bestehendem Carport)

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Der Bauherr wurde bereits informiert.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Stadtteil Zimmern, allerdings fügt es sich nicht in die sog. Eigenart der näheren Umgebung ein. Es handelt sich hier um eine erstmalige Bebauung in zweiter Reihe eines Baugrundstücks in diesem Bereich der Eduard-Deubert-Straße. Eine Nachverdichtung mit einem eingeschossigen Gebäude würde rein städtebauliche eine durch die Hanglänge zweigeschossig mögliche Bebauung behindern.

Der eingeschossige Bungalow mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Pultdach mit 9° Dachneigung ist im hinteren Bereich des Grundstücks in der Eduard-Deubert-Straße 13 vorgesehen. Eine Bebauung in zweiter Reihe mit einem Wohngebäude ist im gesamten linksseitigen Straßenzug nicht vorhanden und würde somit einen Präzedenzfall schaffen. Zudem ist der vordere Grundstücksteil noch unbebaut, eine Bebauung wäre hier aber rein städtebaulich wünschenswert. Hiervon abgesehen fügt sich die lediglich eingeschossige Bebauung insgesamt nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch die Topographie des hinteren Teilbereiches des Baugrundstücks über die Eduard-Deubert-Straße nicht direkt gesichert und nur fußläufig vom direkt angrenzenden Weg zu erreichen. Bei einer nachträglichen Grundstücksteilung wäre das Hinterliegergrundstück somit nicht mehr erschlossen und könnte nur durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit über die Eduard-Deubert-Straße gesichert werden. Der eine für die Wohnung von 48 m² erforderliche Stellplatz ist auf dem Baugrundstück im bestehenden Carport nachgewiesen und somit die Stellplatzsatzung eingehalten.

Der Bauherr wurde bereits vom Landratsamt angeschrieben, den Bauantrag zurückzuziehen.

30 Bauanträge

30.1 Umnutzung von Büroflächen zu Einzelhandel mit Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen; Nordring 2

- Liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „GE Nordring“
- hält die Festsetzungen ein
- Stellplatzsatzung eingehalten

Das Bauvorhaben liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordring“ im Teilbereich des Sondergebiets für Handelsbetriebe, Einzelhandel und Großhandel. Vorgesehen ist eine Nutzungsänderung der bisher als Büroflächen genutzten Räumlichkeiten im Erdgeschoss zu Einzelhandelsflächen für einen Fahrradladen mit Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen. Die Verkaufsfläche für den Fahrradladen wird mit 278,32 m² beziffert, die Werkstatt mit 175,73 m², das Lager mit 211,31 m² sowie die Büroräume mit 57,92 m².

Die Stellplatzberechnung ergibt einen Bedarf von 13 Stellplätzen, welche im Bestand nachgewiesen werden.

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, ist jedoch aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um einen sog. „Sonderbau“ handelt, genehmigungspflichtig und kann nicht im Freistellungsverfahren behandelt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umnutzung von Büroflächen zu Einzelhandel (Fahrradladen) mit Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

30.2 Anbau Lagercontainer - Kreisbauhof Marktheidenfeld; Nordring 6

- Liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „GE Nordring“
- hält die Festsetzungen ein
- Stellplatzsatzung eingehalten

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordring“ und hält die Festsetzungen ein. Nachdem es sich jedoch um einen Sonderbau handelt, kann der Bauantrag nicht im Freistellungsverfahren gestellt werden. Es ist eine Behandlung im vereinfachten Genehmigungsverfahren erforderlich.

Vorgesehen ist der Anbau eines eingeschossigen Lagercontainers mit einer Größe von 6,00 m auf 10 m, welcher als Lagerraum für die Tierseuchenbekämpfung genutzt werden soll. Der Anbau soll an die bestehende Lagerhalle bzw. Garage angebaut werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Anbau eines Lagercontainers wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

30.3 Anbringung einer Werbeanlage mit Einzelprofilbuchstaben und Logo als Schattenschrift indirekt beleuchtet; Untertorstraße 5

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, in der Altstadt
- Gestaltungssatzung nicht eingehalten => Abweichung
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Sanierungsbeirat wurde nicht beteiligt.
- Sanierungsbeauftragte ist einverstanden.

Keine Einwände => Abweichung siehe Beschluss

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, in der Altstadt und somit im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

Vorgesehen sind verschiedene Werbeanlagen an der West- und Südfassade. Zum einen soll an jeder der beiden Fassaden ein Schriftzug „Sanitätshaus Traub“, bestehend aus indirekt nach hinten leuchtenden Einzelbuchstaben angebracht werden, und zum anderen jeweils ein Logo als Flachwerbung, ebenfalls indirekt nach hinten leuchtend. Zudem ist an der Nordseite ebenfalls ein Logo vorgesehen.

Der Schriftzug hat eine Größe von 4,45 m x 0,40 m und ist schwarz lackiert und hält somit die Vorgaben der Satzung in Bezug auf die Höhe ein. Die vorgegebene Breite von max. 3,50 m wird jedoch um 0,95 m überschritten. Die Sanierungsbeauftragte vertritt hierzu die Auffassung, dass die Einzelbuchstaben wesentlich filigraner wirken als ein Werbeschild und der Schriftzug aus städtebaulicher Sicht trotz der Überschreitung durchaus vertretbar ist.

Das Logo ist 70 cm breit und 80 cm hoch und bunt. Das Logo widerspricht ebenfalls den Vorgaben der Gestaltungssatzung § 10 Nr. 10 im Hinblick auf die maximale Höhe von 40 cm, die max. Breite ist eingehalten. Nachdem es sich bei dem Logo um einen Wiedererkennungswert der Firma handelt und auch gem. Einschätzung der Sanierungsbeauftragten die Werbeanlagen in Proportion und Anordnung am Gebäude stimmig sind, kann auch dem Logo aus städtebaulicher Sicht einschließlich Abweichung von der Gestaltungssatzung zugestimmt werden.

Der Sanierungsbeirat wurde nicht beteiligt. Die Sanierungsbeauftragte hat hierzu Stellung genommen.

Stadträtin Xena Hospes teilt für ihre Fraktion mit, dass sie dem Schriftzug zustimmen würden, aber nicht der indirekten Beleuchtung, da diese nicht insektenfreundlich ist.

Die Größenabweichung für den Schriftzug sieht Stadtrat Wolfgang Hörnig als unerheblich. Er regt an die Werbeanlage im Sanierungsbeirat zu behandeln. Frau Hollensteiner informiert, dass der Sanierungsbeirat bisher nur beteiligt wurde, wenn das die Werbeanlage an einem ortsbildprägenden Gebäude angebracht werden sollte.

Dem kann Stadtrat Martin Harth aus Sicht des gegenüberliegenden Franck-Hauses nicht beipflichten. Des Weiteren stimmt er wegen der Größe und der indirekten Beleuchtung der Werbeanlage nicht zu.

Der Vorsitzende legt hiermit fest, dass bei einem möglichen Neuantrag hierzu der Sanierungsbeirat angehört wird.

Beschlussvorschlag:

Den beantragten Werbeanlagen wird einschließlich Abweichungen von der Gestaltungssatzung im Hinblick auf § 10 Nr. 10 zum einen bezüglich der Breite des Schriftzuges sowie zum anderen im Hinblick auf die Überschreitung der Höhe der Logos um 40 cm zugestimmt.

mehrheitlich abgelehnt Ja 2 Nein 9

30.4 TEKTUR Werbeanlagen für einen NORMA-Markt; Söllershöhe 5, GE Söllershöhe Stadtteil Altfeld

- Liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „SO Großflächiger Einzelhandel...“
- hält die Festsetzungen ein

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel und Erweiterung des Gewerbeparks Söllershöhe, Altfeld“ und hält die Festsetzungen weitestgehend ein.

Vorgesehen sind sieben Werbeanlagen mit einem Röhrenband an der Gebäudefront sowie drei Fahnenmaste und ein Werbepylon an der Zufahrt. Werbeanlagen sind grundsätzlich an der Stätte der Leistung in einem Sondergebiet bis zu einer Höhe von 10 m verkehrsfrei gem. § 57 Bayerische Bauordnung. Auch die Fahnenmaste wären verkehrsfrei zu errichten, wenn diese nicht außerhalb der Baugrenze vorgesehen wären, ebenso wie der Werbepylon. Dieser Sachverhalt ist allerdings als Ausnahme im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen. Wenn die „Werbeanlage“ den Baukörper nicht überragt und sich in das städtebauliche Umfeld einfügt, kann diese in Ausnahmefällen auch außerhalb der Baugrenze zugelassen werden.

Nachdem die Fahnenmaste mit einer Höhe von 8 m und der Werbepylon mit einer Höhe von 5 m die Gebäudehöhe des Norma-Marktes mit 8,11 m an der höchsten Stelle unterschreiten und der jeweilige Standort auch städtebaulich vertretbar ist, kann die Ausnahme für die Errichtung außerhalb der Baugrenze von Seiten der Verwaltung befürwortet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Tekturplanung wird einschließlich Ausnahme für die Errichtung der Fahnenmaste und des Werbepytons außerhalb der Baugrenze zugestimmt.

mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 2

31 Anfragen

- Altstadtfriedhof Sanierung Aussegnungshalle:
Stadtrat Joachim Hörnig fragt nach, wann die Maßnahme Sanierung Aussegnungshalle zum Abschluss kommt. Er merkt an, dass die Höhenunterschiede um die Aussegnungshalle nach dem Pflasteraustausch schlechter geworden sind. Die Stützpfeiler des Vordaches der Aussegnungshalle waren vorher begrünt und optisch ansprechender, evtl. könnte eine Begrünung durch Pflanzkübel vorgenommen werden. Des Weiteren steht die Pflanzung von Bäumen noch aus.

Es ergeht der Hinweis von Helmut Adam, dass zwei Sandsteinplatten vor der Aussegnungshalle beschädigt sind.

Stadtrat Wolfgang Hörnig weist auf das fehlende Mobiliar hin, welches nach Aussage vom Vorsitzenden bereits bestellt wurde. Außerdem fehlt eine Beschattung vor der Aussegnungshalle.

Dies wird mit der Bitte um Prüfung und Information an die Verwaltung weitergegeben-

- Söllershöhe:
Stadtrat Helmut Adam möchte auf einen teilweise schlechten Baumzustand im Gewerbepark Söllershöhe hinweisen. Frau Hollensteiner gibt dies an Herrn Fleckenstein und Frau Keil zur Prüfung weiter.
- Wohngebiet Märzfeld:
Nach einem Erschließungsbeginn und der Vorbereitung der Ausschreibungen für das neue Wohngebiet Märzfeld erkundigt sich Stadtrat Helmut Adam.
Frau Hollensteiner teilt mit, dass die Verwaltung noch keine Rückmeldung bzgl. des vorgesehenen Zeitplans bzw. Ausschreibungsunterlagen vom beauftragten Ingenieurbüro erhalten hat.
- Jugendraum Altfeld:
Stadtrat Helmut Adam fragt nach, wann mit einer Baugenehmigung für den Jugendraum in Altfeld zu rechnen ist. Die Verwaltung teilt mit, dass hierzu kontinuierlich beim Landratsamt nachgefragt wird.
- Lichtleitlinie:
Stadträtin Xena Hospes möchte auf die ausstehende Lichtleitlinie hinweisen und bittet darum sich schon im Vorfeld danach zu richten.

Beim Lampenaustausch in der Schlesienstraße stellte sie fest, dass nun statt der vorher drei vorhandenen Lampen fünf neue aufgestellt wurden. Frau Keil erklärt hierzu, dass beim Austausch von Betonpeitschen wegen der Ausleuchtung mehr Laternen gesetzt werden müssten. Hier handelt es sich allerdings auch noch um einen alten Vertrag. Bei der Neuerteilung von Aufträgen wird bereits auf die Umsetzung geachtet.

Frau Hollensteiner teilt mit, dass sich der Umweltbeirat mit der Lichtleitlinie befasst hat und das Ergebnis bereits in einer der nächsten Stadtratssitzungen vorgestellt wird.

- Säule II:
Stadtrat Wolfgang Hörnig zweifelt an, ob der soziale Wohnungsbau (An den Birken 1) im Herbst bezugsfertig ist. Moniert werden aus dem Gremium die entgangenen Mieteinnahmen und die erhöhten Baukosten.

Der Vorsitzende teilt mit, dass Gespräche zwischen dem Architekturbüro und Herrn Burk laufen.

32 Ortstermin: Barrierefreie Altstadt BA 04; Neugestaltung Eingangsbereich Untertor

Mit Beschluss des Stadtrats vom 23.06.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, eine überarbeitete Planung für den Eingangsbereich Untertor zu erstellen und die zugehörigen Kosten zu ermitteln.

Auf Anregung des Gremiums, findet ein Ortstermin zur Inaugenscheinnahme der vorhandenen Situation statt. Hierzu ist Frau Keil vom Bauamt anwesend und erläutert die vorgesehene Maßnahme.

Frau Keil weist das Gremium auf die verschiedenen Züge der möglichen Gestaltung dieses Bereiches hin:

Ergänzung der Maßnahme (barrierearme Ausführung)

- Gestaltung der Übergänge vom 4. Bauabschnitt zum restlichen Bereich
- Schäden im Bereich Bushaltestelle und Laufwege
- abgesenkte Gesteige

Eigene Maßnahme

- verkehrsberuhigter Bereich
- neue gestalterische Planung des ganzen Bereichs

Es werden unterschiedliche Meinungen vertreten, wie die o. g. Punkte umgesetzt werden sollen. Einheitlich kann hier keine Aussage getroffen werden.

Tendenz ist vorerst die Umsetzung des Übergangsbereichs und einzelne Kleinmaßnahmen (Bordsteine, Austausch der Sitzbank, etc.). In der künftigen Planung der Mainufergestaltung wird dieser Bereich dann nochmals mit einbezogen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Ortstermin dringend erforderlich war um die Problematik der Entscheidungsfindung der Verwaltung nachvollziehen zu können.

Der Vorsitzende bittet Frau Keil um mögliche Varianten für den Übergangsbereich und deren Kosten.

2. Bürgermeister Christian Menig schließt um 20:11 Uhr die öffentliche 06. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Christian Menig
2. Bürgermeister

Renate Leuchs
Schriftführer/in