Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 22. SITZUNG DES STADTRATES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 24.11.2022
Beginn:	19:10 Uhr
Ende:	22:00 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stamm, Thomas

Mitglieder des Stadtrates

Adam, Helmut	
Bernstein, Tobias	
Carl, Michael	erscheint während nö Begrüßung
Haag, Ruth	
Harth, Martin	
Hock, Klaus	
Hörnig, Joachim	
Hörnig, Wolfgang	
Hospes, Xena	
Keller, Ludwig	
Kempf, Bernhard	
Kutz, Caroline	
Menig, Christian	
Menig, Hermann	
Oswald, Richard	
Richter, Heinz	erscheint während TOP 279
Riedmann, Mario	erscheint während nö Begrüßung
Riedmann, Susanne	
Rinno, Susanne	
Schneider, Renate	
Seidel, Holger	
Wagner, Burkhard	erscheint während nö Begrüßung
Wiesmann, Eva-Maria	

Seniorenbeauftragte

Dürr, Andrea

Ortssprecher

Riedmann, Georg

Schriftführer/in

Laumeister, Sabine

Verwaltung

Hanakam, Matthias
Hartmann, Barbara
Herrmann, Christina
Trabel, Wilhelm

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Stadtrates

Hoh, Florian

Behindertenbeauftragter

Beutner, Lars

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

283	**Gedenken Ehrenringträger Prälat Rost**	
284	**Protokollgenehmigung**	
285	**Vergaben öffentlich**	
285.1	**Vergabe öffentlich; Erneuerung Beleuchtungsanlage Michelrieth** Beschlussfassung	**2022/0453**
286	**Entwicklung des Baumhofquartiers; Vorstellung mögliche Variante** Information	**2022/0334**
287	**Bauleitplanung; 33. Änderung FNP sowie Bebauungsplan SO Udo-Lermann-Areal - Änderungsbeschluss bzw. Vorstellung der jeweiligen Vorentwurfsplanung und Auslegungsbeschluss** Beschlussfassung	**2022/0456**
288	**Sitzungsabbruch**	

Erster Bürgermeister Thomas Stamm eröffnet um 19:10 Uhr die öffentliche 22. Sitzung des Stadtrates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

283 Gedenken Ehrenringträger Prälat Rost

Der Vorsitzende bittet die Anwesenden sich von ihren Plätzen zu erheben und im Gedenken an den Ehrenringträger und früheren Marktheidenfelder Pfarrer Prälat Karl Rost eine Minute schweigend innezuhalten. Herr Stamm würdigt Prälat Rost mit einem kurzen Rückblick über dessen Tätigkeit in Marktheidenfeld. Prälat Rost sei Pfarrer in Marktheidenfeld von 1973 bis 1987 gewesen, bevor dieser ins Domkapitel nach Würzburg berufen worden sei. Der Ehrenring sei ihm im Jahr 2003 verliehen worden. Herr Stamm lädt zum Requiem in Marktheidenfeld in der St. Laurentius-Kirche ein am 01.12.2022, 19:00 Uhr, und gibt auch den Termin des Requiems mit anschließender Beisetzung im Kreuzgang des Doms zu Würzburg bekannt. Dieses finde statt am 26.11.2022, 10:00 Uhr, im Würzburger Dom.

284 Protokollgenehmigung

Auf Rückfrage des Bürgermeisters werden gremiumsseits keine Einwände gegen das Protokoll zur 21. öffentlichen Sitzung des Stadtrats am 10.11.2022 vorgebracht. Dieses gilt somit als konkludent genehmigt.

285 Vergaben öffentlich

285.1 Vergabe öffentlich; Erneuerung Beleuchtungsanlage Michelrieth

Beschluss:

Nachstehende in der vorangegangenen nichtöffentlichen Sitzung erläuterte Vergabe wird beschlossen:

- **Beleuchtungsanlage Michelrieth**
  Abbau von acht und Neubau von 24 Brennstellen in der Grafschaftsstraße,
  Am Schlupf und Am Trabelt
  Fa. Bayernwerk Netz GmbH, 97828 Marktheidenfeld
  132.368,20 € brutto

einstimmig beschlossen Ja 24 Nein 0

286 Entwicklung des Baumhofquartiers; Vorstellung mögliche Variante

(Bei Behandlung dieses Tagesordnungspunktes sind Klinikreferent René Bostelaar nebst Assistentin Frau Werthmann, Marcus Müller als Verwaltungsleiter der landkreiseigenen Seniorenzentren sowie Mark Zluhan und Ralf Giesecke von der HHC Hanseatische Healthcare Consulting GmbH anwesend.)

Der Kreistag Main-Spessart hat in seiner Sitzung am 10.12.2021 beschlossen, eine Nutzungskonzeption für das sogenannte „Baumhofquartier“ auf dem Klinikgrundstück weiter voranzutreiben.

Dieses Konzept sah eine massive Bebauung in Richtung des östlich angrenzenden Wohngebietes vor, welche auch vom Stadtrat als kritisch angesehen wurde. Der geplante Wegfall der im Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche sowie das Fehlen von Ausgleichsflächen wurde ebenfalls kritisiert.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates am 07.07.2022 hat der Stadtrat beschlossen, die Einbeziehung der im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Freizeit Erholung“ ausgewiesenen Flächen in das Projekt „Baumhofquartier“ sowie einen aufzustellenden Bebauungsplan als möglich anzusehen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, insbesondere die Bauleitplanung sowie die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für das gesamte Areal ergebnisoffen zu begleiten.

Nach mehreren Onlinebesprechungen mit dem Büro HHC wurde nun eine Variante entwickelt, die den Erhalt der Waldfläche sowie ein Abrücken der Bebauung vom Bestand im Osten vorsieht.

Herr Zluhan und Herr Giesecke vom Büro HHC stellen anhand einer Präsentation die vorgeschlagene Variante vor. Insbesondere geht Herr Zluhan auf die bereits jetzt schwierige Personalsituation in Pflegeheimen ein. Die Personalgewinnung sei aktuell bereits problematisch, was sich in den kommenden Jahren jedoch noch weiter zuspitzen könne.

Das Gremium hinterfragt die vorgestellte Planung. Insbesondere die Stichpunkte Parkflächen und Parkhäuser, Kubatur der Wohngebäude, Topografie des städtischen Grundstücks, Bauablaufsplan, Ablauf der Duldung des Betriebs des aktuellen Kreisseniorenheims wegen geänderter und nicht einzuhaltender Bauvorschriften, Verkehrsströme und Zufahrt sowie Bodenbeschaffenheit des Areals und der Einzugsbereich der Heubrunnenquelle finden teilweise mehrfach Erwähnung und werden detailliert erörtert. Die Nachnutzung des Bestandsgebäudes wird hinterfragt. Die mögliche Einbringung der städtischen Fläche wird diskutiert.

287 Bauleitplanung; 33. Änderung FNP sowie Bebauungsplan SO Udo-Lermann-Areal - Änderungsbeschluss bzw. Vorstellung der jeweiligen Vorentwurfsplanung und Auslegungsbeschluss

(Bei Behandlung des Tagesordnungspunktes sind Dr. Harald Gerlach, Wolfgang Filippi, Claudia Roschlau, H. Glombitza, H. Schretzmann, Prof. von Mörner sowie weitere Personen aus dem Projektentwicklerkreis anwesend.)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 den Antrag der KRE Projektentwicklung GmbH & Co. KG aus Bamberg auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Überplanung des ehemaligen Udo-Lermann-Geländes befürwortet und einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich wurde jedoch in der Sitzung am 28.07.2022 nochmals modifiziert und um den entlang des Udo-Lermann-Areals verlaufenden Teilbereich der Ludwig-

straße erweitert. Es wurde die Auffassung vertreten, dass eine Überplanung in dieser Größenordnung und insbesondere der hieraus resultierende Verkehr bzw. die verkehrliche Erschließung nicht zuletzt auch einen Ausbau der Ludwigstraße erfordert. Zu dieser Thematik haben am 25.10.2022 sowie am 08.11.2022 Gesprächstermine stattgefunden.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit Vollsortimenter, Drogeriemarkt und Bäcker sowie für betreutes Wohnen und stationäre Pflege mit einem Café (mit öffentlicher Nutzung). Der Einzelhandel sowie das betreute Wohnen soll in einem Gebäude entlang der Luitpoldstraße untergebracht werden, die stationäre Pflege in einem separaten Trakt entlang der Echter- sowie Ludwigstraße. Im Gebäude an der Luitpoldstraße soll zudem eine Tiefgarage für die Wohnungen entstehen. Die darüber hinaus für beide Gebäudekomplexe erforderlichen Stellplätze werden auf dem Gelände selbst hergestellt.

Die Zu- und Abfahrt zu Einzelhandel und Pflegeheim sowie zur Tiefgarage für das betreute Wohnen ist über die Ludwigstraße angedacht, ebenso die Anlieferung für die Einzelhändler. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten liegt vor. Lediglich die Anlieferung von Holzhackschnitzeln ist über die Echterstraße vorgesehen.

Darüber hinaus beinhaltet die Planung einen Fußweg zum Gelände von der Baumhofstraße aus.

Zudem ist festzustellen, dass die durch die Bayerische Bauordnung gem. Art. 6 Abs. 5 vorgegebene Abstandsflächentiefen durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien nicht eingehalten werden, d. h. die vor den Außenwänden liegenden Abstandsflächen müssten eine größere Tiefe haben, können aber durch eine Satzung (Bebauungsplan) abweichend geregelt werden. Begründet wird dies damit, dass die bestehende Straßenrandbebauung wieder aufgegriffen wurde, was wiederum zu einer urbanen Dichte und einer optimalen Ausnutzung der Grundstücksfläche beitragen soll.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nun in das Regelverfahren gewechselt. Das zunächst gewählte beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung konnte aufgrund von zu prüfenden Umweltbelangen nicht weitergeführt werden.

Des Weiteren ist nun auch der Flächennutzungsplan nicht mehr nur im Wege der Berichtigung anzupassen (gem. § 13a BauGB), sondern im Parallelverfahren zu ändern.

Der Bereich des ehemaligen Udo-Lermann-Kaufhauses war bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt und muss in Anlehnung an die künftige Bauleitplanung nun in eine Sonderbaufläche bzw. genauer ein Sondergebiet (SO) umgewandelt werden. Dies hat ebenfalls im Regelverfahren zu erfolgen.

Die entsprechenden Unterlagen wurden in Vorbereitung der Sitzung für das Gremium in einer Cloud bereitgestellt. Die Vorentwurfsplanungen werden durch Dr. Gerlach, Herrn Filippi, Frau Roschlau und Herrn Glombitza vorgestellt und detailliert erläutert.

Das Gremium erörtert und diskutiert die Sachlage kontrovers und teilweise emotional. Mehrfach wird gremiumsseits darauf hingewiesen, dass auf die Wünsche und Forderungen des Stadtrats nicht ausreichend eingegangen werde. Dr. Gerlach verweist auf die Zwänge der Projektentwicklung. Die überarbeitete Fassadengestaltung zur Luitpoldstraße findet teilweise Zustimmung, jedoch werden erneut die Kubatur der Gebäude, die Höhe des Gebäudes an der Echterstraße, der fehlende Durchgang zur Luitpoldstraße sowie die als gefährlich angesehene geplante Zulieferung über die Ludwigstraße bemängelt. Die Gebäude werden nicht als nachhaltig angesehen. Durchgängig ist den Redebeiträgen eine Tendenz zur Ablehnung des Vorhabens zu entnehmen. Die Zufahrt und Anlieferung über die Ludwigstraße werden nochmals ausführlich erläutert und besprochen.

Aufgrund der verfahrenen Diskussion beantragt Fraktionsvorsitzender Wolfgang Hörnig per Geschäftsordnungsantrag, die Beratung abzubrechen und die Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Beschluss:

Die Beschlussfassung wird von der Tagesordnung abgesetzt und eine Entscheidung vertagt.

mehrheitlich beschlossen Ja 14 Nein 9

Abstimmungsvermerk:

Stadtrat Hock hat aufgrund persönlicher Beteiligung weder an der Diskussion noch an der Abstimmung teilgenommen.

288 Sitzungsabbruch

Mit Verweis auf die vorgerückte Stunde bricht Erster Bürgermeister Stamm die Sitzung ab. Er kündigt an, die Gremiumsmitglieder morgen, 25.11.2022, zu einer Sondersitzung des Stadtrats zu laden. Diese werde stattfinden am Dienstag, 29.11.2022, ab 20:00 Uhr.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 22:00 Uhr die öffentliche 22. Sitzung des Stadtrates.

Thomas Stamm Erster Bürgermeister	Sabine Laumeister Schriftführer/in