Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 01. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 31.01.2023
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	19:40 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

Ortssprecher

Riedmann, Georg

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Trabel, Wilhelm

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bekanntmachung des im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelten Bauvorhaben

1.1 Einbau von zwei Dachgauben; Heimstättenstraße 5 **2023/0012**
Information

2 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben

2.1 Nutzungsänderung Wohnung zu Gästehaus; Wagnergasse 9 **2023/0016**
Information

2.2 Anbau eines Balkons mit Carport; Am Graben 15, Stadtteil Altfeld **2022/0543**
Information

3 Bauanträge

3.1 Erweiterungsbau mit Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld; Petzoltstraße 21 **2022/0541**
Beschlussfassung

4 Informationen

5 Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Stamm eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 01. 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.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntmachung des im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelten Bauvorhaben

1.1 Einbau von zwei Dachgauben; Heimstättenstraße 5

Bekanntmachung des im Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 Abs. 2 BayBO behandelten Bauvorhabens

Es handelt sich hier um einen Antrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 Abs. 2 BayBO für die Errichtung von zwei Dachgauben in den beiden Kinderzimmern nach Süden bzw. Norden hin. Die Dachgauben haben eine Dachneigung von 10°, die des Daches des Gebäudes 30°.

2 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben

2.1 Nutzungsänderung Wohnung zu Gästehaus; Wagnergasse 9

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

- Liegt gem. § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB im Geltungsbereich des einfachen BPlans „Altstadt“
- hält die Festsetzungen ein ☒ja ☐nein
- Stellplatzsatzung eingehalten ☒ja ☐nein
- Sanierungsbeirat beteiligt ☐ja ☒nein
- Stellungnahme Sanierungsbeauftragte ☐ja ☒nein
  => derzeit erfolgt keine Sanierungsberatung

  Keine Einwände.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Altstadt“ (Mischgebiet) im Sanierungsgebiet und hält die Festsetzungen ein. Die darüber hinaus vorzunehmende Beurteilung erfolgte gem. § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der Umgebungsbebauung ein und die Erschließung ist gesichert.

Vorgesehen ist eine Nutzungsänderung von einem Wohnhaus zu einem Gästehaus mit zwei Einzelzimmern und einem Doppelzimmer, die übrigen Räumlichkeiten dienen als Gemeinschaftsräume. Die Nutzungsänderung soll für alle Geschosse gelten, bauliche Maßnahmen an der Außenhülle oder im Innenbereich erfolgen nicht (daher keine Stellungnahme Sanierungsbeirat und Sanierungsbeauftragte erforderlich).

Die Stellplatz- und Ablösesatzung ist ebenfalls eingehalten, es sind bereits zwei Stellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen.

2.2 Anbau eines Balkons mit Carport; Am Graben 15, Stadtteil Altfeld

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 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, im Stadtteil Altfeld und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Vorgesehen ist ein Balkonanbau an das bestehende Gebäude in süd-westlicher Richtung über der bereits bestehenden Garage. Die Fläche unterhalb des Balkons, vor der Garage soll auch als Carport genutzt werden.

Die benötigten Abstandsflächen erstrecken sich über die Mitte der Straße hinaus, die Beurteilung dieses Sachverhalts liegt allerdings in der Zuständigkeit des Landratsamtes. Der hiervon betroffene Nachbar hat gem. Unterlagen seine Zustimmung erteilt.

3 Bauanträge

3.1 Erweiterungsbau mit Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld; Petzoltstraße 21

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Gebäude steht unter Denkmalschutz
- Stellplatzsatzung eingehalten ☐ja ☒nein
- Zur Abweichung wird das Einvernehmen erteilt ☒ja ☐nein
- Erschließung ist gesichert

  Keine Einwände.

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und fügt sich in die Eigenart der Umgebungsbebauung ein. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die Erschließung ist gesichert.

Die neben dem VG-Gebäude auf dem Grundstück vorhandene Bebauung wird komplett abgebrochen. Vorgesehen ist ein barrierefreier 5-geschossiger Anbau an das Bestandsgebäude der Verwaltungsgemeinschaft (4-geschossig + DG) im rückwärtigen Gebäudeteil auf einer Breite von 12,69 m x 15,735 m. Außerdem ist ein Nebengebäude auf der Grenze zum Nachbargrundstück Friedenstraße 19d mit einer Größe von ca. 13 m x ca. 3,50 m und einer max. Höhe von 3,34 m für KFZ, E-Bike-Stellplätze, als Mülleinhausung und als Arbeitsraum geplant. Die Nachbarunterschriften werden vom Bauherrn derzeit noch eingeholt.

Im Bestandsgebäude wird im durch einen Treppenaufgang neu erschlossenen Dachgeschoss bzw. 3. OG ein Sitzungs- bzw. Trausaal einrichtet sowie ein Stuhllager. Darüber hinaus werden Zimmeraufteilungen neu vorgenommen und entsprechend Türen bzw. Zugänge eingebaut.

Der Anbau hat eine Gebäudehöhe von 14,29 m gegenüber dem Bestandsgebäude mit einer Firsthöhe von 18,44 m bzw. einer Traufhöhe von 10,28 m. Der neue Zugang zum neuen Gebäudetrakt ist barrierefrei, darüber hinaus ist ein Aufzug vorgesehen. Im Erdgeschoss wird die Zulassungsstelle untergebracht, im 1. Und 2. OG sind Büroräume geplant, im 3. OG ein Sozialraum sowie ein Besprechungszimmer. Im Untergeschoss befindet sich ein Putzraum und Umkleiden.

Die 10 Stellplätze entlang der Petzoltstraße sowie die Stellplätze im Süd-Osten des Bestandsgebäudes und auch im hinteren Bereich sind Bestand, ebenso die Zufahrt von der Petzoltstraße aus. Neu errichtet werden die beiden Behindertenplätze von der Friedenstraße aus sowie die Zufahrt als Erschließung für die weiteren Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich. Insgesamt sind 36 Stellplätze vorhanden, hiervon zwei Behindertenstellplätze, erforderlich wären lt. Stellplatzberechnung lediglich 15. Die Zufahrt zu den Behindertenstellplätzen beträgt von der Friedenstraße aus 7 m, weshalb hierfür eine Abweichung von der Stellplatzsatzung erforderlich ist. Ebenso für die zusätzliche neu geschaffene Zufahrt, da nun mehr als zwei Zufahrten vorhanden sind. Die entsprechend der Satzung neu zu pflanzenden Bäume sind auf dem Grundstück vorgesehen.

Stadtrat Wolfgang Hörnig schlägt vor, in diesem Bereich für die Friedenstraße ein Parkverbot zu erlassen. Der Vorsitzende gibt diesen Hinweis an das Ordnungsamt weiter.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird mit Abweichungen von der Stellplatzsatzung bezüglich der Zufahrtsbreite von 7 m statt 6 m zu den Behindertenstellplätzen sowie für die weitere Zufahrt, obwohl nur zwei Zufahrten zulässig wären, zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

4 Informationen

- Der Vorsitzende informiert das Gremium über die am 26.01.2023 stattgefundene Besprechung zwischen dem Landratsamt und der Stadt Marktheidenfeld zur Planungsvorstellung Neubau Kreisseniorenheim. Hierzu teilt Herr Trabel mit, dass hierzu noch in diesem Jahr ein Bauantrag nach § 34 BauGB eingereicht wird. Nähere Details können erst mitgeteilt werden, wenn das Vorhaben im Werksausschuss des Landratsamtes vorgestellt wurde.

- Des Weiteren informiert der Vorsitzende über das stattgefundene Tischgespräch zwischen politischen Mandatsträgern, dem Staatlichen Bauamt Würzburg und dem Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken über den Neubau der B26n. Er berichtet über die Verkehrswegeplanung, die in vier Planungsabschnitten verläuft. Die Stadt Marktheidenfeld ist davon nur indirekt im Planungsabschnitt 4 betroffen. (Planungsbschnitt 4: Weiterführung der B 26n von Karlstadt bis zur A3 westlich des Autobahndreiecks Würzburg-West sowie den B 276 Zubringer bis Duttenbrunn)

5 Anfragen

- Der Vorsitzende regt an sich über Photovoltaikanlagen auf Dächern in der Altstadt Gedanken zu machen. Die Gestaltungssatzung sieht hierzu vor, dass diese nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sein dürfen. Er ist der Auffassung, dass diese und auch andere Regelungen neu betrachtet werden müssen. Über Änderungen der Gestaltungssatzung soll der Sanierungsbeirat beraten. Das Ergebnis soll dann im Bau- und Umweltausschuss zur Debatte gestellt werden.

  Herr Trabel teilt hierzu mit, dass der Denkmalschutz zum Thema Photovoltaik deutliche Lockerungen aufzeigt.

  Stadtrat Martin Harth berichtet, dass mittlerweile Photovoltaikanlagen in verschiedenen Ziegelfarben angeboten werden, eine Umsetzung wäre aus seiner Sicht durchaus denkbar.

  Stadtrat Heinz Richter befürwortet die Anregung des Vorsitzenden. Dies sollte im Zuge des neuen Sanierungsgebietes und in Verbindung mit der neuen Sanierungsberatung der Stadt Marktheidenfeld abgehandelt werden.

- Der Vorsitzende schlägt eine Neufassung der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Marktheidenfeld vor und gibt dies an die Verwaltung mit der Bitte um einen Entwurf weiter. Stadtrat Heinz Richter ist der gleichen Auffassung, ebenso Stadtrat Helmut Adam, welcher eine Nachjustierung in Sachen Stellplatzregelung für Kindertagesstätten sieht.

  Der Bauamtsleiter teilt mit, dass es vermehrt Anfragen von Bauträgern in Bezug auf E-mobilität und Carsharing gibt, dies sollte ebenso geändert werden. Der Entwurf für eine neue Stellplatz- und Ablösesatzung wird im Bau- und Umweltausschuss vorgestellt.

- Stadtrat Heinz Richter teilt mit, dass er bereits mehrfach von Bürgern auf Bauvorhaben ohne eine Umsetzung angesprochen wurde. Auf Rückfrage seinerseits stellte sich heraus, dass diese zurückgenommen wurden. Er bittet um eine stichpunktartige Information pro Quartal im Bau- und Umweltausschuss.

  Herr Trabel schildert die Vorgehensweise zur Rücknahme eines Bauantrags und stimmt einer Mitteilung der zurückgenommenen Bauanträge zu.

- Den aktuellen Stand über das Bürgerhaus im Stadtteil Michelrieth möchte Stadtrat Bernhard Kempf erfragen, da er schon mehrfach von Bürgern dahingehend angesprochen wurde. Der Vorsitzende gibt dies an die Verwaltung mit der Bitte um Rückmeldung weiter.

- Stadtrat Martin Harth bemängelt den Baufortschritt bei der Baumaßnahme des Franck-Hauses (barrierefreier Zugang des Vordergebäudes).
  Des Weiteren teilt er Mängel in der Hauselektronik und den schlechten Zustand des Bodens vor dem Trausaal mit. Der Boden benötigt aus seiner Sicht eine fachgerechte Reinigung.

  Der Vorsitzende bekundet, dass die zeitliche Umsetzung der Baumaßnahme nicht zufriedenstellend ist und gibt dies an die Verwaltung zur Prüfung und weiteren Veranlassung weiter und bittet das Gremium hierüber zu informieren.

- Zur Baumaßnahme Sozialer Wohnungsbau (Säule II) fragt Stadtrat Wolfgang Hörnig nach, ob der Baufortschritt im neuen Bauzeitenplan liegt.

  Der Vorsitzende teilt mit, dass die Baumaßnahme nun stetig vorangeht aber durch die Verzögerung insgesamt nicht zufriedenstellend ist.

  Stadtrat Helmut Adam erwartet eine Aufstellung der Mehrkosten (Gerüst- und Heizkosten), die durch die Bauverzögerung entstanden sind. Stadtrat Joachim Hörnig ist der Auffassung, dass zu den entstandenen Mehrkosten auch die entgangenen Mieteinnahmen gehören.

  Der Vorsitzende erklärt eine weitere Bauverzögerung durch die Verschiebung der einzelnen Gewerke die nicht in ihrem ursprünglich vorgesehenen Zeitfenster tätig werden konnten. Es besteht ein kontinuierlicher Austausch mit dem beauftragten Architekten, Haftungsansprüche diesem gegenüber sind zu überprüfen. Des Weiteren soll eine Auflistung der gesamten Mehrkosten (Baukosten und entgangene Mieteinkünfte) durch die Verwaltung erstellt werden.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 19:40 Uhr die öffentliche 01. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Stamm Erster Bürgermeister	Renate Leuchs Schriftführer/in