



Stadt Marktheidenfeld

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 09.05.2023
Beginn: 18:05 Uhr
Ende: 18:45 Uhr
Ort: im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stamm, Thomas

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut

Carl, Michael

Haag, Ruth

Vertretung f. Stadträtin Eva-Maria Wiesmann

Harth, Martin

Hoh, Florian

Hörnig, Joachim

Hospes, Xena

Kempf, Bernhard

Oswald, Richard

Vertretung für Stadtrat Wolfgang Hörnig

Richter, Heinz

Ortssprecher

Riedmann, Georg

Seniorenbeauftragte

Dürr, Andrea

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Trabel, Wilhelm

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hörnig, Wolfgang

Wiesmann, Eva-Maria

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-------------|---|------------------|
| 14 | Genehmigung der nichtöffentlichen Protokolle
Beschlussfassung | 2023/0132 |
| 15 | Genehmigung der öffentlichen Protokolle
Beschlussfassung | 2023/0133 |
| 16 | Bauanträge | |
| 16.1 | Errichtung eines Weidezaunes und einer dauerhaften Erdauffüllung; ehemalige Alte Ziegelei
Beschlussfassung | 2023/0084 |
| 16.2 | TEKTUR zum Bauantrag B-2022-1087, Nutzungsänderung Krankenhaus 1. UG, Einrichtung von Archivräumen in ehemalige Bettenaufbereitung und medizinisches Lager, Einrichtung einer Kühlzelle in ehemaliges Wäschelager; Baumhofstraße 91-93
Beschlussfassung | 2023/0125 |
| 16.3 | Neubau Produktions- und Verwaltungsgebäude; Dillberg 25
Beschlussfassung | 2023/0127 |
| 16.4 | Erstellen eines Carports auf bestehender PKW-Abstellfläche; Geschwister-Scholl-Ring 3
Beschlussfassung | 2023/0130 |
| 16.5 | Anbringung einer Werbeanlage mit Einzelprofilbuchstaben und Logo als Schattenschrift indirekt beleuchtet; Untertorstraße 5
Beschlussfassung | 2023/0128 |
| 16.6 | Errichtung einer Einfriedung; An der Flachsbreche 9, Stadtteil Glasofen
Beschlussfassung | 2023/0126 |
| 17 | Informationen | |
| 18 | Anfragen | |

Erster Bürgermeister Thomas Stamm eröffnet um 18:00 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.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

14 Genehmigung der nichtöffentlichen Protokolle

Genehmigung der nichtöffentlichen Protokolle:

- 09. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.11.2022
- 10. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.12.2022

Beschluss:

Die vorgelegten nichtöffentlichen Protokolle wurden genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

15 Genehmigung der öffentlichen Protokolle

Genehmigung der öffentlichen Protokolle:

- 09. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.11.2022
- 10. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.12.2022

- 01. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 31.01.2023
- 02. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.02.2023
- 03. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.04.2023

Beschluss:

Die vorgelegten öffentlichen Protokolle wurden genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

16 Bauanträge

16.1 Errichtung eines Weidezaunes und einer dauerhaften Erdauffüllung; ehemalige Alte Ziegelei

- Liegt gem. § 33 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohn- und Mischgebiet ehemaliges Ziegeleigelände“ sowie teilweise im Außenbereich gem. § 35 BauGB (Verfahrensstand Planreife, Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes steht noch aus)
- entspricht den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde (UNB)

Keine Einwände.

Der zu umzäunende Bereich bzw. die Erdauffüllung liegen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das ehemalige Ziegeleigelände, welcher sich derzeit noch im Aufstellungsverfahren befindet, die Planreife gem. § 33 BauGB ist allerdings gegeben. Darüber hinaus liegen Flächen auch gem. § 35 BauGB im Außenbereich. Es handelt sich hier um ein sonstiges Vorhaben, öffentliche Belange sind hier nicht beeinträchtigt.

Vorgesehen ist ein Weidezaun bzw. Gehegezaun aus Maschendraht bzw. Knotengitter mit einer Höhe von 1,80 – 2,00 m zur Beweidung mit Kamerunschafen. Die Verpflichtung zur Errichtung des Zauns resultiert aus den naturschutzrechtlichen Vorgaben zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Wohn- und Mischgebiet ehemaliges Ziegeleigelände“. Ziel der Zäunung ist eine besucherlenkende Funktion für Tiere. In Teilbereichen ist jedoch ein Durch-/Zugang für Wildtiere mit einer Bodenfreiheit von ca. 20 cm vorzusehen.

Zudem ist eine dauerhafte Erdauffüllung von 8.175,20 m² angedacht, mit einer Größe von 30.000 m³, welche sich über die Flurstücke 7235/2 (Teilfläche), 7235, 7234, 7233, 7232, 7230, 7229/2, 7229 und 7226/3 (Teilfläche) erstreckt.

Nach kontroverser Diskussion im Gremium über die Erdauffüllmenge und den öffentlichen Weg, welcher durch die Umzäunung abgeschnitten würde, besteht Klärungsbedarf.

Herr Trabel erläutert auf Nachfrage, für nichteingehaltene Vorgaben sind die Untere Naturschutzbehörde und die Bauaufsicht des Landratsamtes zuständig.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 11

16.2 **TEKTUR zum Bauantrag B-2022-1087, Nutzungsänderung Krankenhaus 1. UG, Einrichtung von Archivräumen in ehemalige Bettenaufbereitung und medizinisches Lager, Einrichtung einer Kühlzelle in ehemaliges Wäschelager; Baumhofstraße 91-93**

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

Keine Einwände.

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilgen gem. § 34 BauGB und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Gegen die geplante Nutzungsänderung der ehemaligen Krankenhausräumlichkeiten in Archivräume und Kühlzellen bestehen keine Einwände. Nachdem es sich hier um einen Sonderbau handelt, ist jedoch eine Beschlussfassung erforderlich.

Beschluss:

Der Nutzungsänderung wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

16.3 Neubau Produktions- und Verwaltungsgebäude; Dillberg 25

- Liegt gem. § 33 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „Dillberg“, 2. Änderung (Verfahrensstand Planreife)
- hält die künftigen Festsetzungen ein
- Stellplatzsatzung eingehalten

Keine Einwände.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 33 BauGB im Geltungsbereich des in einem Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „Dillberg“ und hält die künftigen Festsetzungen ein.

Vorgesehen ist der Neubau eines Produktionsgebäudes für 360 Mitarbeiter, welche in drei Schichten arbeiten werden. Das Gebäude weist überwiegend eine Höhe von 8,05 m auf, in Teilbereichen auch eine Höhe von ca. 15,55 m (Logistik) bzw. 20,50 m (Attika) sowie einschließlich Technik 17,50 m. Die Außenmaße betragen 112 bzw. 123 m x 51,05 m. Auf der gesamten Dachfläche ist eine Photovoltaikanlage eingeplant.

Die Produktion ist sowohl im Unterschoss, Erdgeschoss und auch im 1. Obergeschoss untergebracht, die Verwaltung im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss.

Im Erdgeschoss ist ein Verbindungsgang zu Werk 2 vorgesehen, eine Laderampe sowie eine Trafostation.

Alle erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst nachgewiesen und entsprechen der Stellplatzsatzung. Lediglich bereits vorhandene Stellplätze liegen im Begleitgrün.

Es handelt sich hier um einen Sonderbau, weshalb eine Beschlussfassung erforderlich ist.

Stadtrat Martin Harth erwähnt lobenswert den unproblematischen Ablauf des Bauantrages und erfreut sich über die nachahmenswerte Photovoltaikanlage auf der gesamten Dachfläche.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

16.4 Erstellen eines Carports auf bestehender PKW-Abstellfläche; Geschwister-Scholl-Ring 3

- Liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „Birken III“
- hält die Festsetzungen ein ja nein
 Isolierte Ausnahme Befreiung Isolierte Abweichung Stellplatzsatzung
- Zur Ausnahme wie auch Abweichung wird das Einvernehmen erteilt ja nein

Das Bauvorhaben liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birken III“ und hält die Festsetzungen im Hinblick auf die Baugrenze nicht ein. Jedoch ist die Errichtung von Carports in diesem Bebauungsplan ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das Vorhaben ist an sich verfahrensfrei, bedarf aber einer sog. „isolierten Ausnahme“ vom Bebauungsplan sowie einer „isolierten Abweichung“ von der Stellplatz- und Ablösesatzung.

Vorgesehen ist ein Carport von 5 m x 3 m nahezu komplett außerhalb der Baugrenze. Da dies aber als sog. Ausnahme im Bebauungsplan vorgesehen ist, spricht nichts gegen eine solche

Ausführung. Die Dacheindeckung wird mit Alu-Trapezblech ausgeführt.

Zusammen mit der bereits bestehenden Garage wird zwar die zulässige Zufahrtsbreite von 6 m um 20 cm überschritten, was jedoch von Seiten der Verwaltung als unkritisch angesehen wird.

Auf Nachfrage von Stadtrat Richard Oswald wegen eines strittigen Bauvorhabens im Baugebiet, sieht Herr Trabel dieses Bauvorhaben unproblematisch, da dieses sich nicht im Rahmengrün befindet.

Beschlussvorschlag:

Der isolierten Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Birken III“ für die Errichtung des Carports außerhalb der Baugrenze wird zugestimmt, ebenso der isolierten Abweichung für die überschrittene Zufahrtsbreite von der städtischen Stellplatz- und Ablösesatzung.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

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

- Liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in der Altstadt im Geltungsbereich des einfachen BPlans „MI Altstadt“
- Gestaltungssatzung nicht eingehalten => Abweichung
- fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- Sanierungsbeirat wurde nicht beteiligt.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen in der Altstadt und somit im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.07.2022 behandelt und mehrheitlich abgelehnt.

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 noch ein Logo vorgesehen.

In der überarbeiteten Planung wurden folgende Veränderungen vorgenommen:

Die Höhe des Logos wurde von 80 cm Höhe auf 60 cm reduziert, gemäß Satzung sind max. 40 cm zulässig. Die Beleuchtung soll mittels energiesparender, umweltgerechter und insektenfreundlicher LED in warmweißem Spektrum erfolgen. Die Länge des Schriftzugs von 4,45 m wird beibehalten, lt. Gestaltungssatzung wäre jedoch lediglich eine max. Länge von 3,50 m zulässig.

Von Seiten der Sanierungsbeauftragten wird die Änderung des Logos grundsätzlich begrüßt, allerdings auch festgestellt, dass das Logo nun im Verhältnis zu der Größe des Schriftzugs sehr klein wirkt. Auf das straßenseitige Logo solle ganz verzichtet werden, damit dem unmittelbar gegenüberliegenden Franck-Haus besser Rechnung getragen werden kann.

Auch die Untere Denkmalschutzbehörde hat grundsätzlich keine Einwände vorgebracht, lediglich zur Auflage gemacht, dass die Buchstaben des Schriftzugs reversibel am Gebäude anzu-bringen sind.

Stadtrat Martin Harth stimmt der Anbringung der Werbeanlage nicht zu. Nach seiner Auffassung entspricht diese nicht der Gestaltungssatzung.

Beschluss:

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 20 cm zugestimmt. Darüber hinaus wird auf den Bescheid der Unteren Denkmalschutzbehörde verwiesen.

mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 4

16.6 Errichtung einer Einfriedung; An der Flachsbreche 9, Stadtteil Glasofen

- Liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „An der Flachsbreche“, Glasofen

Keine Einwände.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Flachsbreche“ im Stadtteil Glasofen. Zu Einfriedungen und Mauern trifft der Bebauungsplan keine Aussage.

Angrenzend an die in das Gebäude integrierte Garage, zur Straße „An der Flachsbreche“ hin, ist auf einer Länge von 7,50 m eine Einfriedung mit Pflanzringen mit einer Höhe von max. 2,50 m vorgesehen. Auf den Pflanzringen soll zusätzlich eine Absturzsicherung mit einer Höhe von 1,00 m angebracht werden, die Pflanzringe sollen bepflanzt werden. Weiterhin soll entlang des vorhandenen Straßenverlaufs der Stichstraße die Einfriedung in Form eines Doppelstabmattenzauns sowie Schalungssteinen in Natursteinoptik auf eine Länge von ca. 12 m fortgeführt werden. Aufgrund der Geländetopographie ergibt sich an der niedrigsten Stelle somit noch eine Höhe von 1,00 m. Entstehen soll hier eine Grünfläche um das Wohngebäude, wo auch die gemäß Bebauungsplan erforderlichen standortgerechten Laubbäume gepflanzt werden sollen.

Die erforderliche Abstandsfläche, deren Prüfung allerdings in der Zuständigkeit des Landratsamtes Main-Spessart liegt, ragt in der Stichstraße über die Straßenmitte hinaus, der betroffene Nachbar wurde lt. Bauantragsunterlagen jedoch nicht beteiligt.

Das Gremium vertritt mehrheitlich die Auffassung, dass die Einfriedung zu hoch und eine andere Gestaltungslösung erforderlich sei. Eine solche hermetische Abriegelung von Wohngebäuden ist optisch nicht vertretbar. Dieser immer weiter um sich greifenden Entwicklung müsse ein Riegel vorgeschoben werden.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 11

17 Informationen

Der Vorsitzende spricht die Thematik „Erhalt der Stadtbäume in der Sudetenstraße“ zur Einholung eines Meinungsbildes an:

- Im HH 2023 wurden Beträge für Planungsleistungen u.a. für die Sanierung der Sudetenstraße eingestellt.
- Für die Angebotseinholung der HOAI-Planungsleistungen müssen Vorgaben bzgl. des Baumbestandes gemacht werden (Erhaltung des Baumbestandes ist aufwendiger = kostenintensiver).
- Die vorhandenen Lindenbäume in der Sudetenstraße werden unter den Anwohnern/den Bürgern sehr kontrovers diskutiert.
- Aus städtebaulicher Sicht ist der Erhalt der Altbäume erstrebenswert. Dies sowohl in ästhetischer als auch in ökologischer Hinsicht.
- Vorschlag des Bauamtes:
Sanierungsplanung so, dass
 - möglichst viele Bäume erhalten werden können,
 - wenig in den vorhandenen Wurzelbereich eingegriffen wird,
 - versickerungsfähige Materialien gewählt werden,
 - die Möglichkeit einer Mischnutzung von Verkehrsflächen inkl. Verkehrsberuhigung in Teilbereichen überprüft wird,
 - falls doch ein Baum entfernt werden müsste, eine Ersatzpflanzung vorgesehen wird.

Die Problematik des hochgehenden Wurzelwerks der Linden wird im Gremium eingehend diskutiert. Man kommt zu dem Ergebnis, dass man die Linden durch die Maßnahme wohl nicht erhalten könne und kommt überein, dass eine Ersatzbepflanzung mit anderen Bäumen sinnvoll wäre. Der bisherige Charakter der Bepflanzung soll gestalterisch so übernommen werden. Bis zum Beginn der Baumaßnahme sollen die Linden unverändert bestehen bleiben.

Herr Trabel schlägt vor, die Linden durch ein Gutachten vorab untersuchen zu lassen.

18 Anfragen

- Stadtrat Joachim Hörnig teilt mit, dass das Umfeld der Interimshalle (Rotes Kreuz), hinsichtlich der Bepflanzung, in einem schlechten Zustand sei und der Bauzaun immer noch dort stehe. Der Vorsitzende gibt dies zur Klärung an die Verwaltung weiter.
- Es ergeht die Meldung von Stadtrat Michael Carl, dass aus dem Stadtmauergässchen Steine herausbrechen. Stadtrat Heinz Richter weist auf den schlechten Zustand der Stadtmauer hin. Die Sanierung der Mauer sollte in den nächsten Jahren angegangen werden. Dies wird an die Verwaltung weitergegeben.
- Stadtrat Helmut Adam erwähnt, dass in der Hirtengartenstraße im Stadtteil Altfeld ein Hausanschluss gelegt wurde und die Feinschicht noch fehle.
- Stadtrat Heinz Richter erkundigt sich, wie der Stand der Grundstücksverhandlungen für den Gehwegbau zum Wohnbaugebiet Märzfild sei. Stadträtin Renate Schneider wollte hier noch mit den Eigentümern sprechen. Ein Ergebnis hierüber scheint es bislang noch nicht zu geben.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 18:45 Uhr die öffentliche 04. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Stamm
Erster Bürgermeister

Renate Leuchs
Schriftführer/in