



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 08. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 10.10.2023
Beginn: 19:07 Uhr
Ende: 19:55 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stamm, Thomas

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut

Bernstein, Tobias

Vertretung für Stadtrat Bernhard Kempf

Carl, Michael

Haag, Ruth

Vertretung f. Stadträtin Eva-Maria Wiesmann

Harth, Martin

Hoh, Florian

Hörnig, Joachim

Hörnig, Wolfgang

Hospes, Xena

Richter, Heinz

Behindertenbeauftragter

Beutner, Lars

Seniorenbeauftragte

Dürr, Andrea

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Hollensteiner, Birgit

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Kempf, Bernhard

Wiesmann, Eva-Maria

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 37 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**
- 37.1 Errichtung einer Leichtbauhalle, Dillberg 22, Gem. Marktheidenfeld 2023/0267**
Information
- 37.2 Neubau einer offenen Gewerbehalle zur Brennholzaufbewahrung; Gewerbegebiet Söllershöhe, Fl.Nr. 730/76, Altfeld 2023/0266**
Information
- 38 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**
- 38.1 Errichten eines Mehrfamilienhauses (8 WE) mit 11 Stellplätzen; Bahnhofstraße 12 2023/0268**
Information
- 39 Bauanträge**
- 39.1 Antrag auf Vorbescheid; Neubau einer Wohnanlage mit 67 Altenwohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung mit 30 Plätzen und Büro- und Funktionsräumen für eine Sozialstation; Lehmgrubenerstraße 14 2023/0265**
Beschlussfassung
- 39.2 Umbau und Sanierung eines Wohnhauses mit Carport; Brückenstraße 4, Marktheidenfeld 2023/0283**
Beschlussfassung
- 40 Anfragen**

Erster Bürgermeister Thomas Stamm eröffnet um 19:07 Uhr die öffentliche 08. 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.

- 07. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 12.09.2023

ÖFFENTLICHE SITZUNG

37 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben

37.1 Errichtung einer Leichtbauhalle, Dillberg 22, Gem. Marktheidenfeld

- Liegt gem. § 30 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dillberg“
- Stellplatzsatzung eingehalten (kein weiterer Stellplatzbedarf)

Vorgesehen ist die Errichtung einer Leichtbauhalle. Nach Angabe des Bauherrn und des Planers werden die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten.

Ein Antrag auf Abweichung bzgl. der Unterschreitung des Mindestabstandes von 12 m zu benachbarten Gebäuden (Art. 63 Abs. 1 BayBO) auf Grund der weichen Bedachung wird von der Genehmigungsbehörde geprüft. Es handelt sich hierbei um eine Abweichung von brandschutzrechtlichen Vorgaben gem. Art. 30 Abs. 1+2 BayBO.

37.2 Neubau einer offenen Gewerbehalle zur Brennholzaufbewahrung; Gewerbegebiet Söllershöhe, Fl.Nr. 730/76, Altfeld

- Liegt gem. § 30 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Söllershöhe“, Altfeld
- Stellplatzsatzung eingehalten (insgesamt 6 Stellplätze)

Vorgesehen ist der Neubau einer offenen Gewerbehalle zur Brennholzaufbereitung. Im Obergeschoss befindet sich ein Aufenthaltsraum und im Erdgeschoss eine Umkleide und ein WC. Nach Angabe des Bauherrn und des Planers werden die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten.

Das Dach hat eine Neigung von 1,15° und soll zu 50 % begrünt werden. Vorgesehen ist die Errichtung einer Beton-Blocksteinwand mit einer Höhe von 4,5 m im Bereich der Schüttgut-Lagerfläche, die ca. 250 m² umfasst. Die Lagerflächen für das Stammholz sowie der befahrbare Bereich werden als Schotterfläche angelegt.

38 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben

38.1 Errichten eines Mehrfamilienhauses (8 WE) mit 11 Stellplätzen; Baumhofstraße 12

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, in der Kernstadt und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch die Erschließung ist gesichert.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in dreigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Satteldach (Dachneigung 42°). Hergestellt werden fünf kleine Wohnungen, jeweils unter 60 m² Wohnfläche sowie drei größere Wohnungen über 60 m² Wohnfläche. Die hierfür erforderlichen 11 Stellplätze werden auf dem Baugrundstück hergestellt. Die Zufahrt beträgt 3,85 m an der Ringstraße bzw. 5 m an der Baumhofstraße. Des Weiteren ist ein Spielplatz eingeplant.

Stadtrat Helmut Adam stellt die Wohnflächenberechnung in Hinblick auf die Stellplatzsatzung in Frage. Der Vorsitzende teilt mit, dass dies nochmals von der Verwaltung überprüft wird.

39 Bauanträge

39.1 Antrag auf Vorbescheid; Neubau einer Wohnanlage mit 67 Altenwohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung mit 30 Plätzen und Büro- und Funktionsräumen für eine Sozialstation; Lehmgrubenerstraße 14

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

Der Antrag auf Vorbescheid beinhaltet die Planung zum Neubau einer Wohnanlage mit 67 Altenwohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung mit 30 Plätzen und Büro- und Funktionsräumen für eine Sozialstation

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

Hierzu werden 6 Fragen gestellt:

1. Ist das geplante Vorhaben mit der vorgesehenen Art (Neubau einer Wohnanlage mit 67 Altenwohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung mit 30 Plätzen und Büro- und Funktionsräumen für eine Sozialstation) und dem geplanten Maß der Nutzung (3-geschossige Bauweise mit begrüntem Flachdach und Photovoltaikanlage) auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken, Fl.-Nr. 7730/4562-2/4562-4, nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Kann die zur Bebauung vorgesehene und zusammengefasste Grundstücksfläche, mit ca. 5.115 m² für die Ermittlung der planungsrechtlichen Parameter (GRZ) zugrunde gelegt werden?
3. Ist eine GRZ von ca. 0,42 bis 0,45 genehmigungsfähig?
4. Kann dem Stellplatznachweis zugestimmt werden?
5. Kann eine dritte Grundstückszufahrt vorgesehen werden?
6. Kann für die Überschreitung der, gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Marktheidenfeld zulässigen Zufahrtsbreite, von max. 6,0 m auf ca. 8,0 m Breite, eine Befreiung erteilt werden?

Zu 1. Es hat bereits Abstimmungsgespräche mit dem Landratsamt Mainspessart gegeben. Danach wäre das Vorhaben nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig. Wie den Schnitten und der Straßenfassade zu entnehmen ist, werden die Höhen der umliegenden Gebäude weitestgehend eingehalten.

Zu 2. Diese Entscheidung obliegt der Genehmigungsbehörde. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Baugenehmigung die Zusammenfassung der Flurstücke als Auflage gemacht werden wird.

Zu 3. Im Flächennutzungsplan der Stadt Marktheidenfeld ist der Bereich als Wohngebiet (W) dargestellt. Nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegen die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Wohngebiet bei einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4. Nach § 19 BauNVO darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden. Bei einer Verschmelzung der Grundstücke Fl.-Nrn. 7730, 4562/2 und 4562/4 ergäbe sich eine GRZ von 0,44. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Landratsamt.

Zu 4. Der Stellplatzschlüssel entspricht der Anlage II zur Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Marktheidenfeld, hier die Ziffern 1.3, 1.11, 2.1 und 7.4 der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

Zu 5. Die dritte Grundstückszufahrt resultiert aus den Stellplätzen vor der Tagespflege, gedacht für das Bringen und Holen Pflegebedürftiger. Dort sind links des Eingangs ein Stellplatz für Behinderte und ein Stellplatz für nicht Behinderte geplant. Des Weiteren ist rechts des Eingangs ein weiterer Behindertenparkplatz vorgesehen. Da diese Stellplätze dort notwendig erscheinen, wäre hier einer Abweichung zuzustimmen.

Zu 6. Aufgrund der Breite der Stellplätze von je 3,75 m überschreitet die Zufahrt die Höchstbreite von in der Satzung vorgegebenen 6 m. Bei einer solchen Einrichtung erscheint es sinnvoll, nicht allzu schmale Stellplätze für den Bring- und Holbereich der Tagespflege vorzusehen.

Es entsteht eine kontroverse Diskussion im Gremium.

Zu 1: Folgende Punkte für den Planer werden aus dem Gremium angeregt:

- Die Außenfassade mit farblichen Akzenten abzusetzen und das Gebäude etwas aufzugliedern.
- Aus dem Blickwinkel der Ludwigstraße wirkt das Bauvorhaben zu wuchtig und fügt sich nicht optimal in die umliegende Wohnstraße ein. Es wäre zu prüfen, ob das Bauvorhaben zu drehen, auf 2 Geschosse zu begrenzen oder von der Straße zurückzusetzen sei.
- Entgegen dem vorigen Punkt ist die Auffassung der Grünen Fraktion eher in die Höhe als in die Breite zu planen um möglichst viel von dem Baumbestand zu erhalten.

Frau Hollensteiner erwähnt, dass es sich hier um eine Bauvoranfrage handelt, das Bauvorhaben könne für den darauffolgenden Bauantrag noch gestalterisch optimiert werden.

Der Vorsitzende berichtet, dass der Planer im Erstgespräch sich sehr kooperativ gezeigt hat. Somit werden die Anregungen für das Bauvorhaben an diesen weitergegeben. Die Problematik des großen Baumbestandes ist ihm bekannt und er ist bestrebt möglichst viele Bäume davon zu erhalten.

Zu 4: Folgende Punkte/Hinweise aus dem Gremium an den Planer:

- Die Breite der Zufahrt ist aufgrund der besonderen Anforderungen für eine Pflegeeinrichtung nachvollziehbar.
- Die erforderlichen Stellplätze werden vom Landratsamt überprüft. Die aktuelle Verkehrssituation in diesem Bereich ist bereits angespannt, daher sollten genügend Parkplätze sowohl für Besucher als auch für Beschäftigte, möglichst über die erforderliche Anzahl der Stellplätze hinaus, zur Verfügung stehen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid wird mit Abweichungen von der Stellplatzsatzung bezüglich der Zufahrtsbreite von 7,50 m statt 6 m sowie für die weitere Zufahrt, obwohl nur zwei Zufahrten zulässig wären, zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

39.2 Umbau und Sanierung eines Wohnhauses mit Carport; Brückenstraße 4, Marktheidenfeld

Beantragt wird der Umbau und die Sanierung eines Wohnhauses mit Carport.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Innenstadt Marktheidenfeld“, im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (Teilbereich 2 - erweiterter Stadtkern) und hält bezüglich der Fensterformate und der Dacheindeckung die Festsetzungen der Satzung nicht ein. Es wurden entsprechende Abweichungsanträge gestellt. Es handelt sich um ein historisches, stadt-bildprägendes Gebäude mit Auswirkungen auf den öffentlichen Raum.

Das Bauvorhaben wurde von der Sanierungsberatung und vom Sanierungsbeirat begleitet.

Von städtebaulicher Seite wird die Sanierungsmaßnahme am ortsbildprägenden Anwesen begrüßt. Zur Brückenstraße ist eine hochwertige Gebäude- und Freianlagensanierung geplant, durch welche neben der gestalterischen Aufwertung das innerstädtische Wohnen gestärkt und zeitgemäßer Wohnraum geschaffen wird. Straßenseitig erfolgt keine bauliche Veränderung, lediglich die bestehenden Fenster werden erneuert.

Der Rückbau der Fertiggarage an der nördlichen Grundstücksgrenze und die Verlegung der Zufahrt an den Gebäudeeingang sowie der Bau eines Doppelcarports an der südlichen Grundstücksgrenze werden als positiv bewertet. Hier werden die beiden erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.

Das Wohnhaus soll nach heutigem Standard saniert und zur Gartenseite hin geöffnet und erweitert werden – insbesondere im Dachgeschoss. Dazu ist ein auf der vom öffentlichen Raum nicht einsehbarer Seite untergeordneter Flachdachanbau geplant. Dieser setzt sich klar als neuer Baukörper vom historischen Bestandsbau ab.

Es sind Abweichungen von der Gestaltungssatzung in Bezug auf die Dachdeckung und die Fensterformate erforderlich:

Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung

ABSCHNITT D - GEBÄUDEMERKMALE

§ 4 Dächer

§ 4.3 Dachdeckung

(1) Zulässig sind Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit roten bzw. rotbraunen Dachziegeln in Beton oder Ton.

(2) Bei bestehenden, Stadtbild prägenden historischen Gebäuden sind Tonziegeln (vorzugsweise Biberschwanzdeckung) zu verwenden.

Das Dach am Bestandsgebäude soll statt der bisher vorhandenen schwarz glasierten Falzziegel mit Naturschiefer eingedeckt werden.

Die Neueindeckung der Dachfläche mit Naturschiefer wurde gewählt, da bereits bei der Erbauung des Gebäudes die Verwendung von schwarz glasierten Ziegeln ein Schieferdach imitieren sollte. Das dient auch dem Erhalt des historischen Charakters des Bestandsgebäudes. Im Bestand sind bereits der Treppenturm sowie die Seiten des straßenseitigen Zwerchgiebels mit Schiefer gedeckt bzw. verkleidet.

Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung

ABSCHNITT D - GEBÄUDEMERKMALE

§ 6 Fenster und Schaufenster

(1) Zulässig sind aufrecht stehende Fensterformate mit einem Seitenverhältnis von Höhe zu Breite gleich 1 zu maximal 0,75.

Am Anbau, an der straßenabgewandten Seite, werden die Fenster und Öffnungen in rechteckig, liegenden bzw. quadratischen Formaten ausgeführt.

Die beantragte Abweichung wird wie folgt begründet:

Der Anbau soll sich als neues Bauteil vom historischen Bestandsbau absetzen, dies drückt sich in der Fenstergestaltung aus.

Durch die Öffnung des Wohnraumes zur Gartenseite wird die Wohnqualität erheblich gesteigert. Diese Fenster sind weder vom öffentlichen Raum her einsehbar noch beeinträchtigen sie direkte Nachbarn.

Der Sanierungsbeirat hat der Planung mit den Abweichungen zugestimmt.

Stadtrat Martin Harth erwähnt lobenswert die Arbeit des Sanierungsbeirates, wenn auch der Abstimmungsprozess etwas gedauert hat. Über die Gestaltung ist man unterschiedlicher Auffassung im Gremium.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben mit den Abweichungen von der Gestaltungssatzung wird zugestimmt. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

40 Anfragen

- Aus dem Gremium wird mitgeteilt, dass seit geraumer Zeit der Absperrpoller in der Mittelortstraße abgesenkt sei. Aufgrund der Sperrung der Würzburger Straße sei hier ein reger Durchgangsverkehr festzustellen. Eine Mitteilung ergeht an das Ordnungsamt.
- Auf Anfrage nach dem Fertigstellungsstermin für den Sozialen Wohnungsbau An den Birken 1 (Säule II) informiert der Vorsitzende das Gremium über den Einzug der Wohngruppe (Lebenshilfe) im Obergeschoss. Weitere Informationen werden in der nächsten Stadtratssitzung von Herrn Burk mitgeteilt.
- Es ergeht der Hinweis aus dem Gremium, dass im Kreuzungsbereich Spessartstraße-Ringstraße-Petzoltstraße im Fußgängerbereich unerlaubt geparkt wird. Diese Situation soll durch Absperrbarken entschärft werden. Dies wird an das Ordnungsamt weitergeleitet.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 19:55 Uhr die öffentliche 08. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Stamm
Erster Bürgermeister

Renate Leuchs
Schriftführer/in