



Stadt Marktheidenfeld

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 30.01.2024
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	18:30 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

2. Bürgermeister

Menig, Christian

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut

Carl, Michael

Hoh, Florian

Hörnig, Joachim

Hörnig, Wolfgang

Hospes, Xena

Kempf, Bernhard

Menig, Hermann

Richter, Heinz

Wiesmann, Eva-Maria

Vertretung für Stadtrat Martin Harth

Behindertenbeauftragter

Beutner, Lars

Seniorenbeauftragte

Dürr, Andrea

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Hollensteiner, Birgit

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Harth, Martin

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**
- 1.1 Errichtung von 20 DHH und 3 RH nach WEG § 8, Stellplätzen und Garagen; Bahnhofstraße 2023/0422**
Information
- 2 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**
- 2.1 Anbringung/Änderung von Werbeanlagen, Georg-Mayr-Straße 15 b 2023/0404**
Information
- 2.2 Wohnhausumbau, Umnutzung Schwimmbad zu Wohnraum; Mittelstraße 2023/0349**
7
Information
- 3 Bauanträge**
- 3.1 Generalsanierung und Erweiterung der Mittelschule Marktheidenfeld - 2023/0417**
Ausweichgebäude; Am Maradies 7
Beschlussfassung
- 3.2 Neubau einer Container- und Müllüberdachung am vorhandenen Mülllager und Sortierplatz, Am Schlossfeld 1, Altfeld 2024/0427**
Beschlussfassung
- 3.3 Neubau Carport; Am Wüstenacker 2, Michelrieth 2023/0415**
Beschlussfassung
- 4 Bauleitplanung; Markt Triefenstein Aufstellung des Bebauungsplanes "Remlinger Straße" im OT Homburg - Beteiligung als TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB 2024/0440**
Beschlussfassung
- 5 Bauleitplanung; Markt Kreuzwertheim Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wiebelbach III", 2. Änderung - Beteiligung als TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB 2024/0441**
Beschlussfassung
- 6 Anfragen**

2. Bürgermeister Christian Menig eröffnet um 18:00 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.

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.

- 09. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.12.2023 (NÖ)
- 09. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.12.2023 (Ö)

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1	Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben
----------	--

1.1	Errichtung von 20 DHH und 3 RH nach WEG § 8, Stellplätzen und Garagen; Bahnhofstraße
------------	---

- Liegt gem. § 30 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „Wohn- und Mischgebiet ehemaliges Ziegeleigelände“
- Stellplatzsatzung eingehalten

Vorgesehen ist die Errichtung von 20 Doppelhaushälften und 3 Reihenhäusern, Stellplätzen und Garagen, sowie einer Technikzentrale und Trafostation. Die erforderlichen Stellplätze werden zwischen den Häusern und vor den Garagen bzw. Carports nachgewiesen.

Es handelt sich bei dem Freistellungsantrag um den ersten Bauabschnitt, BA I.

2	Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben
----------	---

2.1	Anbringung/Änderung von Werbeanlagen, Georg-Mayr-Straße 15 b
------------	---

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 nicht tangiert
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Der Bauantrag wurde verwaltungsintern behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch die Erschließung ist gesichert.

Es handelt sich um den Austausch von Werbeanlagen. Die Ausleuchtung soll auf aktuelle LED-Technik umgerüstet werden. Der Planerin wurde unsere Lichtleitlinie mit der Bitte übersandt, diese zu berücksichtigen.

2.2 Wohnhausumbau, Umnutzung Schwimmbad zu Wohnraum; Mittelstraße 7

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

Geplant ist der Umbau des bestehenden Hauses, hier die Umnutzung des Schwimmbades zu Wohnraum, sowie Aufbau eines Obergeschosses mit Dachaufbau auf dem Schwimmbad und Anbau eines Balkons.

3 Bauanträge

3.1 Generalsanierung und Erweiterung der Mittelschule Marktheidenfeld - Ausweichgebäude; Am Maradies 7

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

Der ursprüngliche verwaltungsintern behandelte Bauantrag wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.09.2022 vorgestellt. Gegenstand des Bauantrags war bzw. ist die Kernsanierung des Schulgebäudes sowie der Zweifachturnhalle mit Freisportanlagen. Die Generalsanierung erfolgt in zwei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt beinhaltet die Zweifachturnhalle, den Anbau am und die Sanierung des Bauteils B, im zweiten Bauabschnitt folgt das Hauptgebäude mit Freisportanlage. Im Hauptgebäude ist u. a. auch der Einbau von zwei Aufzugsanlagen für die barrierefreie Erreichbarkeit aller Ebenen und Räumlichkeiten geplant.

In der Sitzung des Bauausschusses am 25.07.2023 wurde dem Tekturantrag zur Errichtung einer Beton-Fertigteildoppelgarage zugestimmt.

Zunächst war als Übergangsmaßnahme vorgesehen, eine eingeschossige Containeranlage mit insgesamt vier Klassenzimmern auf dem Pausenhof zu positionieren (s. Ursprungsplan).

Die nunmehr vorgelegte Planung sieht als ersten Bauabschnitt zwei Ausweichgebäude mit ebenfalls vier Klassenzimmern vor. Das Raumprogramm bleibt unverändert, es wird lediglich auf zwei Gebäude aufgeteilt.

Zusätzliche Nutzungen, Arbeitsplätze etc. werden mit den Ausweichgebäuden nicht geschaffen, sodass keine Änderungen an den für die Stellplatzberechnung zu Grunde liegenden Rahmenbedingungen innerhalb des Schulgeländes entstehen. Der Stellplatzbedarf bleibt insgesamt unverändert.

Dem Antrag zur Errichtung von Ausweichgebäuden wird zugestimmt.

3.2 **Neubau einer Container- und Müllüberdachung am vorhandenen Mülllager und Sortierplatz, Am Schlossfeld 1, Altfeld**

- Im Übrigen dürfen wir auf die Vorgabe des Landratsamtes Main-Spessart hinweisen. Von dort gibt es die Weisung, dass es keine Befreiungen von den Festsetzungen von Bebauungsplänen gibt, die jünger als 5 Jahre sind. Der BPlan „Gewerbegebiet Schloßfeld Altfeld“ ist vom 15.01.2021!

Stadtrat Heinz Richter ist hinsichtlich des Bezugsfalls der Auffassung, dass es sich damals um einen Neubau handelte und würde einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Dachbegrünung zustimmen, umwelttechnisch hätte er keine Bedenken. Des Weiteren sieht er im Bauvorhaben eine Nutzflächenerhöhung und eine optische Verbesserung.

Die Argumente des Bauherrn sind für Stadtrat Helmut Adam durchaus nachvollziehbar. Einen Bezugsfall sieht er in diesem Bauvorhaben nicht. Eine Dachbegrünung wäre wirtschaftlich ungünstig und er stimme mit seiner Fraktion dem Bauvorhaben zu.

Stadtrat Herrmann Menig kann dem Bauvorhaben durchaus ebenfalls zustimmen.

Der Kostenfaktor ist für Stadtrat Joachim Hörnig kein Argument, dass die festgestete Dachbegrünung nicht umgesetzt wird.

Frau Hollensteiner bekräftigt, dass die Veraltung an den Gleichheitsgrundsatz gebunden ist und die Vergleichbarkeit der Bauvorhaben durchaus gegeben ist.

Stadtrat Michael Carl schlägt vor, alternativ eine Photovoltaik-Anlage anstelle der Dachbegrünung vorzunehmen. Diese Empfehlung wird als Hinweis an den Bauherrn weitergegeben, so der Vorsitzende.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird nicht erteilt. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schloßfeld, Altfeld“ bezüglich der Dachbegrünung wird nicht zugestimmt.

mehrheitlich abgelehnt Ja 3 Nein 8

Stadtrat Florian Hoh regt zur Verdeutlichung eine positive Abstimmungsformulierung an.

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schloßfeld, Altfeld“ bezüglich der Dachbegrünung wird zugestimmt.

mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 3

3.3 Neubau Carport; Am Wüstenacker 2, Michelrieth

Dieser Tagesordnungspunkt wird einvernehmlich abgesetzt, da sich neue Sachverhalte ergeben haben.

abgesetzt Ja 11 Nein 0

4	Bauleitplanung; Markt Triefenstein Aufstellung des Bebauungsplanes "Remlinger Straße" im OT Homburg - Beteiligung als TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB
----------	--

Der Markt Triefenstein beabsichtigt im Ortsteil Homburg in der Remlinger Straße die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), um der hohen Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken nachzukommen. Vorgesehen werden Einzel- und Doppelhäuser, wie auch ggf. kleinere Mehrfamilienhäuser. Auch die Errichtung von Praxisräumen soll ermöglicht werden. Zudem sollen öffentliche Stellplätze entstehen.

Der Planbereich umfasst das Grundstück 761/1, Gemarkung Homburg, und umfasst eine Fläche von 2.500 m². Das Flurstück wird momentan als Grünland/Wiese genutzt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1998 sieht hier bereits ein Allgemeines Wohngebiet für einen Großteil der Fläche vor. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Die Erschließung erfolgt über die Remlinger Straße, im Planbereich entstehen öffentliche Verkehrsflächen für öffentliches Parken mit ca. 7 Stellplätzen, ein Fußgänger- sowie ein verkehrsberuhigter Bereich. Die innere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über einen Wendehammer. Im südöstlichen Bereich grenzt der Bischbach an. Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich, d. h. es kann zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen, ein Überschwemmungsgebiet für den Bischbach wurde bislang aber nicht ermittelt. Es wird daher empfohlen, bauliche Anlagen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise zu errichten, um Schäden durch Überflutungen zu verringern oder zu vermeiden.

Belange der Stadt Marktheidenfeld werden durch die Planung nicht berührt.

Beschluss:

Von Seiten der Stadt Marktheidenfeld bestehen keine Einwände gegen die Planung. Städtische Belange sind nicht tangiert.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

5	Bauleitplanung; Markt Kreuzwertheim Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wiebelbach III", 2. Änderung - Beteiligung als TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB
----------	--

Der Markt Kreuzwertheim beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ zu ändern. Betroffen sind die Grundstücke nördlich der Kreisstraße MSP 35 und östlich der „Krautäcker“. Ziel ist die optimierte Ausnutzung gewerblicher Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 4,15 ha Fläche.

Hauptaugenmerk der 2. Änderung liegt auf dem Entfall der Erschließungsstraße innerhalb des Quartiers. Die entfallende Fläche wird künftig als Gewerbegrundstück festgesetzt (ca. 1.934 m²). Zudem entfallen verschiedene, bisher als private Grünflächen festgesetzte Bereiche und werden zu Gewerbeflächen bzw. Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen umdeklariert (z. B. entlang der bisherigen Erschließungsstraße, entlang der Straße „Am Krautgarten“, entlang der Kreisstraße MSP 35 bzw. im nördlichen und östlichen Rand des Gewerbegebietes).

Durch diese Änderung der Flächennutzung ergibt sich nun eine Gewerbegebietsfläche von 36.873 m² entgegen vorheriger 28.357 m²; die vormals ausgewiesenen (privaten) Grünflächen von 7.523 m² entfallen, neu entstehen 941 m² öffentliche Grünfläche; die Verkehrsflächen verringern sich von 4.865 m² auf 2.931 m² und der Feldweg bleibt mit 760 m² erhalten.

Der Entfall der internen Erschließungsstraße hat zudem eine Neuaufteilung der Grundstücke zur Folge.

Darüber hinaus wurden u. a. noch die Festsetzungen zum Immissionsschutz aktualisiert und an die neue Rechtslage des Immissionsschutzrechts angepasst.

Beschluss:

Von Seiten der Stadt Marktheidenfeld bestehen keine Einwände gegen die Planung. Städtische Belange sind nicht tangiert.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

6 Anfragen

- Stadtrat Wolfgang Hörnig erkundigt sich über den Verbleib der Krone des schmiedeeisernen Auslegers am ehemaligen „Gasthaus zur Krone“ in der Mitteltorstraße 14. Diese wurde aus sicherheitstechnischen Gründen vom Eigentümer abgenommen, so Frau Hollensteiner. Die Verwaltung wird gebeten dem nachzugehen.
- Zur Baumaßnahme Sozialer Wohnungsbau (Säule II) erwartet Stadtrat Helmut Adam eine Aufstellung der Mehrkosten (Gerüst- und Heizkosten sowie die entgangenen Mieteinnahmen), die durch die Bauverzögerung entstanden sind. Eine Kostenumverteilung auf die am Bau beteiligten Firmen ist unabdingbar.

Die Ermittlung der Kostenmehrung und eine mögliche Verteilung der Kosten auf die Firmen wird an die Verwaltung weitergegeben. Eine Information hierüber soll im Stadtrat erfolgen.

2. Bürgermeister Christian Menig schließt um 18:30 Uhr die öffentliche 01. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Christian Menig
2. Bürgermeister

Renate Leuchs
Schriftführer/in