



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 10. SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 09.12.2025
Beginn: 18:03 Uhr
Ende: 19:26 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stamm, Thomas

Ausschussmitglieder

Adam, Helmut
Carl, Michael
Hoh, Florian
Hörnig, Joachim
Hörnig, Wolfgang
Hospes, Xena
Kempf, Bernhard
Richter, Heinz

ab 18:30 Uhr anwesend

Stellvertreter

Kroschewski, Michael
Menig, Hermann

Vertretung f. Stadträtin Eva-Maria Wiesmann
Vertretung für Stadtrat Martin Harth

Behindertenbeauftragter

Beutner, Lars

Seniorenbeauftragte

Dürr, Andrea

Schriftführer/in

Leuchs, Renate

Verwaltung

Burk, Andreas
Hollensteiner, Birgit

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Harth, Martin

Wiesmann, Eva-Maria

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 44** **Probebohrungen für einen 3. Brunnen im Gewinnungsgebiet Obereichholz; Erläuterung der Ergebnisse** 2025/0517
Beschlussfassung
- 45** **Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben**
- 45.1** **Nutzungsänderung einer Dachgeschosswohnung zu einem gewerblichen Friseurbetrieb; Stadtteil Marienbrunn Gotthard-Schüll-Straße 8** 2025/0516
Information
- 46** **Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben**
- 46.1** **Nutzungsänderung des Dachraumes über dem DG zu Dreibettzimmern im vorh. Hotelanbau "Zur Schönen Aussicht"; Brückenstraße 8** 2025/0505
Information
- 46.2** **Umbau Einfamilienwohnhaus; Joseph-von-Eichendorff-Ring 30** 2025/0506
Information
- 46.3** **Anbau eines Balkons mit Außentreppe an das bestehende Nebengebäude; Frankenstraße 3** 2025/0514
Information
- 46.4** **Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude (Vierfachgarage); Lengfurter Straße 25** 2025/0508
Information
- 46.5** **Aufstellung eines Modulhauses; Lohgraben 14** 2025/0510
Information
- 46.6** **Umbau TTZ Marktheidenfeld - Nutzungsänderung vom Sozialkaufhaus zum Technologietransferzentrum der TH Würzburg-Schweinfurt; Spessartstraße 1b** 2025/0515
Information
- 46.7** **Neubau eines Aufzugs; Kirchweg 8 (Stadtteil Altfeld)** 2025/0509
Information
- 46.8** **Anbau an ein Wohnhaus; Neuwiesenstraße 7 (Stadtteil Marienbrunn)** 2025/0507
Information
- 47** **Anfragen**

Erster Bürgermeister Thomas Stamm eröffnet um 18:03 Uhr die öffentliche 10. 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 28.10.2025

ÖFFENTLICHE SITZUNG

44 Probohrungen für einen 3. Brunnen im Gewinnungsgebiet Obereichholz; Erläuterung der Ergebnisse

Im November 2024 sowie im April 2025 fanden im Gewinnungsgebiet Obereichholz Probohrungen zur Erschließung eines 3. Brunnens statt. Bei der ersten Probohrung war das Ergebnis mit 4l/s nicht zufriedenstellend, sodass im April 2025 eine weitere Versuchsbohrung an anderem Standort im Gebiet durchgeführt wurde. Diese brachte mit 15l/s ein deutlich besseres Ergebnis.

Frau Dr. Verena Herrmann vom Geotechnischen Büro GMP stellt die Ergebnisse anhand einer Präsentation vor und steht im Anschluss für Fragen hierzu gerne zur Verfügung.

Stadtrat Helmut Adam erkundigt sich, ob der Haushaltsansatz von 300.000 Euro aufgrund der zusätzlichen Bohrung ausreichend sei. Dies bestätigt der Bauamtsleiter. Frau Dr. Herrmann erläutert hierzu, dass das Aufstellen des Bohrgerätes einen großen Teil der Kosten beinhaltet. Der Messstellenausbau sei eine Art Minibrunnen mit Rohren und als Provisorium für weitere Probemessungen weiterhin verwendbar.

Auf die Anfrage von Stadtrat Herrmann Menig berichtet Frau Dr. Herrmann, dass die Bohrtiefe hinsichtlich einer möglichen Verkeimung ausreichend sei, man könnte zusätzlich noch eine Absicherung einbauen. Der Bau des 3. Brunnens erfolgt in Edelstahl, bei welchem es sich um ein unproblematisches stabiles Material handelt.

Frau Dr. Herrmann geht nochmal auf den zeitlichen Ablauf ein: Nach Fertigstellung des 3. Brunnens werden jahresweise der 1. und 2. Brunnen saniert und auf den neuesten Stand gebracht, zeitgleich wird das neue Wasserwerk gebaut.

Herr Burk teilt mit, dass das Aufbereitungsprogramm hinsichtlich der chemischen Zusammensetzung der beiden Brunnen noch abgeklärt werden müsse. Das Messprogramm wird weiter fortgeführt. Die Befunde sind unauffällig, kritisch zu sehen ist die Nitratbelastung. Ansonsten sind die Messungen gut verlaufen, nähere Informationen gibt es bis Mitte nächsten Jahres.

45 Bekanntmachung der im Genehmigungsverfahren behandelten Bauvorhaben

45.1 Nutzungsänderung einer Dachgeschosswohnung zu einem gewerblichen Friseurbetrieb; Stadtteil Marienbrunn Gotthard-Schüll-Straße 8

- Liegt gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des BPlans „Lauterpfad“ (WA/MDb))
- hält die Festsetzungen ein
- Stellplatzsatzung eingehalten

Keine Einwände.

Vorgesehen ist die Nutzungsänderung einer Dachgeschosswohnung zu einem Friseurbetrieb. Es handelt sich hier um eine Nutzungsänderung im Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 BayBO. Nach Rücksprache mit dem LRA wurden bezüglich der Gebietsverträglichkeit keine Einwände erhoben.

Bauherr und Entwurfsverfasser haben mit ihrer Unterschrift bestätigt, dass die Festsetzungen des BPlans eingehalten werden.

46 Bekanntmachung der verwaltungsintern behandelten Bauvorhaben

46.1 Nutzungsänderung des Dachraumes über dem DG zu Dreibettzimmern im vorh. Hotelanbau "Zur Schönen Aussicht"; Brückenstraße 8

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

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

Keine Einwände.

Vorgesehen ist die Herstellung eines zweiten baulichen Rettungsweges, wie vom Landratsamt Main-Spessart gefordert, für zwei Fremdenzimmer (421 und 422) des Hotels „Zur Schönen Aussicht“, die sich im Dachraum über dem Dachgeschoss befinden.

Für das Zimmer 421 wurden im Bereich der Loggia einzelne Lamellen aus dem feststehenden Sonnenschutz entfernt, sodass die Feuerwehr dort mit einer Drehleiter anleitern kann. Zusätzlich besteht schon ein Dachliegefenster, über welches eine Anleiterung ebenfalls erfolgen kann.

Für das Zimmer 422 wurde im Bereich des vorhandenen Dachliegefensters ein Außenpodest mit Geländer installiert. Von hier aus können Personen dann mit der Drehleiter der Feuerwehr im Brandfall abgeholt werden.

Zu den jeweils geplanten zweiten Rettungswegen fanden Anleiterproben durch die Freiwillige Feuerwehr Marktheidenfeld ohne Beanstandungen statt (eine entsprechende Aktennotiz ist ebenfalls einsehbar).

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein (Flurstücke 2520, 2520/5, 2616/5, 2616/8, 2616/9, 2616/11, 2616/12, 2616/13, Gem. Marktheidenfeld), die Erschließung ist gesichert.

Es handelt sich hier überwiegend um einen bauordnungsrechtlichen Vorgang, welcher im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes Main-Spessart liegt.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, das gemeindliche Einvernehmen wurde verwaltungsintern erteilt.

46.2 Umbau Einfamilienwohnhaus; Joseph-von-Eichendorff-Ring 30

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.

Vorgesehen ist die Erneuerung des Dachstuhls des Einfamilienhauses. Das neue Satteldach weist eine Dachneigung von 30° statt der vormals 22° auf, der Giebel erhöht sich um ca. 1,45 m. Darüber hinaus finden bauliche Änderungen im Inneren des Gebäudes statt, auch neue Fenster und Türen sind vorgesehen. Darüber hinaus ist noch ein neuer Carport mit integriertem Fahrradunterstand geplant.

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Flurstück 4932, Gem. Marktheidenfeld) und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Einwände, das gemeindliche Einvernehmen wurde verwaltungsintern erteilt.

46.3 Anbau eines Balkons mit Außentreppe an das bestehende Nebengebäude; Frankenstraße 3

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

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

Keine Einwände.

Geplant ist der Anbau eines Balkons mit einer Größe von 13,76 m² und 1 m breiter Außentreppe an das bestehende Nebengebäude. Es handelt sich um eine Stahl-/Aluminiumkonstruktion.

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 BauGB (Flurstück 4861, Gem. Marktheidenfeld) und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, das gemeindliche Einvernehmen wurde verwaltungsintern erteilt.

46.4 Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude (Vierfachgarage); Lengfurter Straße 25

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.

Entstehen soll hier ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Walmdach und einer Dachneigung von 20° bzw. 30°. Die auskragende sog. „Dachterrasse“ lässt darunter einen überdachten Freisitz in der Nähe des Pools entstehen. Darüber hinaus ist eine Vierfachgarage mit integriertem Abstellraum für Geräte in eingeschossiger Bauweise, ebenfalls mit Walmdach, vorgesehen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist somit in der Garage nachgewiesen.

Zwischenzeitlich wurde auch ein Tekturantrag zu diesem Bauantrag eingereicht, welcher Änderungen an der Höheneinstellung von Wohnhaus und Nebengebäude vornimmt. Es handelt sich hier um eine Höhendifferenz von 25 cm, welche der Topographie geschuldet und erst bei der Absteckung des Wohnhauses aufgefallen ist.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Flurstück 6218, Gem. Marktheidenfeld) und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Einwände, das gemeindliche Einvernehmen wurde verwaltungsintern erteilt.

46.5 Aufstellung eines Modulhauses; Lohgraben 14

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.

Vorgesehen ist die Aufstellung eines eingeschossigen Modulhauses zu Wohnzwecken. Das Modulhaus ist 3,55 m breit und 8,54 m lang und weist eine Höhe von 2,88 m auf (siehe Exposé) und ist bereits im östlichen Grundstücksbereich in Richtung Lohgraben errichtet worden. Die erforderlichen Stellplätze wurden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Altstadtbereich (Flurstück 5696) und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Einwände, das gemeindliche Einvernehmen wurde verwaltungsintern erteilt.

46.6 Umbau TTZ Marktheidenfeld - Nutzungsänderung vom Sozialkaufhaus zum Technologietransferzentrum der TH Würzburg-Schweinfurt; Spessartstraße 1b

Bekanntmachung des verwaltungsintern behandelten Bauvorhabens:

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

Keine Einwände.

Beantragt ist eine Nutzungsänderung von einem Sozialkaufhaus, früheres „Intakt“, in ein Technologietransferzentrum. Umbauten finden lediglich für sanitäre Einrichtungen, wie für Behinderten-WCs bzw. Umkleieräume, statt. Ansonsten werden die Räumlichkeiten neben Büros und Besprechungsräumen u. a. für Digitalisierung, Pulveranalyse und Werkstoff-Charakterisierung genutzt. Die Räumlichkeiten der Tafel werden baulich hiervon getrennt.

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 BauGB (Teilfläche aus Flurstück 7874, Gemarkung Marktheidenfeld) und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde verwaltungsintern erteilt.

46.7 Neubau eines Aufzugs; Kirchweg 8 (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
- Kein Mehrbedarf an Stellplätzen
- Erschließung ist gesichert

Keine Einwände.

Vorgesehen ist der Neubau eines Aufzugs im Außenbereich östlich an das Mehrfamilienhaus. Der Aufzug reicht vom Untergeschoss bis in das 2. Obergeschoss.

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

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Einwände. Das gemeindliche Einvernehmen wurde verwaltungsintern erteilt.

46.8 Anbau an ein Wohnhaus; Neuwiesenstraße 7 (Stadtteil Marienbrunn)

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.

Geplant ist der verfahrensfreie Abbruch des benachbarten Altbaus (Neuwiesenstraße 9) und Anbau an das bestehende Wohnhaus im Erdgeschoss an das bestehende Wohnhaus in westlicher Richtung. Entstehen soll hier ein kombinierter Koch- und Essbereich sowie eine Terrasse. Vorgesehen ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 12 % und einer Dacheindeckung aus Ziegeln. Das bestehende Gebäude wird abgebrochen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist eingehalten.

Das Bauvorhaben liegt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 BauGB (Flurstücke 32/2, 32/3 und 32/4, Gemarkung Marienbrunn) und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Von Seiten der Verwaltung besehen keine Einwände, das gemeindliche Einvernehmen wurde verwaltungsintern erteilt.

47 Anfragen

Auf Nachfrage aus dem Gremium teilt Herr Burk folgendes mit:

- Die Ausschreibungen für den Jugendraum Altfeld werden noch im Dezember vorgenommen.
- Fertigstellung Baumaßnahme Kolpingstraße: Von der ausführenden Firma müssen noch Mängel behoben werden. Die Nacharbeiten seien bis Weihnachten abgeschlossen.
- Glasfaserausbau (insbesondere Mitteltorstraße): Der Glasfaserausbau sei in vielerlei Hinsicht nicht zufriedenstellend. Derzeit rückt der Bautrup in die Winterpause ab. Eine Ersatzvornahme wird im neuen Jahr angedroht. Der Vorsitzende pflichtet Herrn Burk bei, denn die Versprechen aus den regelmäßigen Jour-Fix-Terminen wurden nicht eingehalten, er versteht, dass die Bürger verärgert sind.
- Die Baumaßnahme Poller (Mitteltorstraße und Marktplatz) sind nun weitestgehend abgeschlossen und es erfolgt die Transponderübergabe an die berechtigten Nutzer.
- Der Vorsitzende greift das Thema der Anliegerversammlung „Erneuerung Straßen-, Kanal-, und Wasserleitungsbau, Sudeten- und Mittelstraße“ vom 03.12.2025 auf und teilt dem Gremium den Unmut der Anwohnerschaft zur bestehenden Planung mit. Der Bau- und Umweltausschuss wird gebeten das Thema hinsichtlich der Parkplätze, Durchfahrtsbreite und Grünstreifen nochmal zu prüfen. Herr Burk erläutert hierzu, dass die Anwohner die Einschränkung der Parkmöglichkeiten in der Sudetenstraße kritisieren. Es wurde auch vorgeschlagen, im Grünstreifen des Kreuzungsbereichs einen Pflasterstreifen für Fußgänger einzuplanen. Es sei noch Zeit für Nachbesserungen, da es sich bei der Sudetenstraße um den 2. Bauabschnitt handelt.

Stadtrat Heinz Richter erwähnt, dass er bereits seine Kritik an der Planung in den Stadtratssitzungen geäußert hat. Er bestätigt den Unmut der Anwohner, diese wünschen eine Umsetzung in der ursprünglichen Form.

Der Vorsitzende berichtet, dass in der Anliegerversammlung angefragt wurde, warum man die Anwohner nicht im Vorfeld der Planung nicht miteinbezogen hat. Es wurde auf

die Möglichkeit hingewiesen, sich mit ihren Belangen an die Stadträte zu wenden, die dies dann im Stadtrat vorbringen können. Im Nachhinein ist dies nun schwieriger, sollte aber nochmal objektiv aufgenommen werden.

Eine Wiederaufnahme wird von Stadtrat Helmut Adam ebenfalls begrüßt, da durch Baumfällungen die Debatte im Stadtrat untergegangen sei. Die Unzufriedenheit der Anwohner könne man durchaus verstehen.

Stadtrat Kempf meint, dass es hilfreich wäre Einsicht in das Protokoll der Anliegerversammlung zu bekommen. Das Protokoll geht den Gremiumsmitgliedern zu, so Herr Burk.

Erster Bürgermeister Thomas Stamm schließt um 19:26 Uhr die öffentliche 10. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Stamm
Erster Bürgermeister

Renate Leuchs
Schriftführer/in