



STADT ERLENBACH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.09.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:30 Uhr
Ort: in der Frankenhalle

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Berninger, Michael

Ausschussmitglieder

Barth, Jörg (ab 18.27 Uhr)
Berninger, Frank
Deckert, Sylvia
Großmann, Eberhard, Dr.
Knüttel, Gerhard
Kroth, Gerhard
Kümpel, Peter
Mück, Michael
Raab-Wasse, Helga

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung (nur öffentlich)

Stellvertreter

Bohlender, Benjamin (Vertretung für W. Hillerich, der am 31.08.21 aus dem SR ausgeschieden ist)

Schriftführer

Franz, Karl

Verwaltung

Ballweg, Reiner
Kampf, Uwe (Nur TOP 2 nö)

Gäste

Breitenbach, Timo, IB Breitenbach (zu TOP 3)
Tropp, Rainer, Tropp-Plan (zu TOP 2)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Verwaltung

Fellhauer, Sabrina

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Städtebauliche Entwicklung;
Vorstellung und Beratung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Bereich Klingenberger Straße 5-7
- 3 Kanalsanierung im Stadtgebiet;
a) Schlussbericht über die durchgeführten Teilabschnitte der Inlinersanierungen im Siedlungsbereich
b) Beschlussfassung über die weiteren Sanierungsabschnitte
c) Beschlussfassung über die Auftragserteilung der weiteren Planungsleistungen
- 4 Städtischer Bauhof
- 4.1 Städtischer Bauhof; **2021/1429**
Beschlussfassung über die Ersatzbeschaffung des Fahrzeuges für den Friedhofsunterhalt
- 4.2 Beschlussfassung über die Ersatzbeschaffung eines Pritschenwagens **2021/1475**
- 5 Städtebau - Neue Wohnformen im Stadtgebiet
- 5.1 Antrag der CSU Fraktion, Tiny Houses als eine weitere Wohnform in Erlenbach
- 5.2 Antrag der FW Fraktion, Tiny Houses in Erlenbach - Ortstermin ansetzen
- 6 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 6.1 Bauantrag David De Prisco; **2021/1447**
Aufstockung eines Betriebsgebäudes mit Betriebswohnung und Errichtung einer Doppelgarage, Hinter den Straßenäckern 13
B-Plan "Hinter den Straßenäckern"
- 6.2 Bauantrag Michel Bau GmbH; **2021/1448**
Abbruch vorhandener Halle und Neubau einer Unterstellhalle für Baumaterialien Z0, Errichtung von Schüttgutboxen, Errichtung Zaunanlage, Am Viktoriaheim 3
Außenbereich
- 6.3 Bauantrag Uwe Rothermich; **2021/1449**
Nutzungsänderung: Ladeneinbau in bestehende Wohnung, Spessartstraße 2
B-Plan "Siedlung"
- 6.4 Bauantrag Simone Irrgang; **2021/1458**
Nutzungsänderung eines Wohnhauses mit 2 WE zu einem Wohnhaus mit 1 WE und einem Gewerbe, Lacheweg 5
Innerortsbereich
- 6.5 Bauantrag Simon Wollein; **2021/1459**
Anbau Balkon an das bestehende Wohnhaus, Sudetenstraße 23
B-Plan "Altwiesen"
- 6.6 Bauantrag BaWi GmbH & Co. KG; **2021/1460**
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage für 14 Einheiten, Elsenfelder Straße 38, Pfützenäcker 21
BPlan "Pfützenäcker"

- | | | |
|------------|---|------------------|
| 6.7 | Bauantrag Stefanie Arnheiter;
Umbau eines bestehenden REWE Einkaufsmarktes; Berliner Straße 22a
Innerortsbereich | 2021/1461 |
| 6.8 | Bauantrag Irmgard Bader;
Teilumnutzung einer KfZ-Werkstatt und Anbau einer Prüfstelle für Fahrzeuge,
Elsfelder Straße 28
B-Plan "Pfüthenäcker" | 2021/1473 |
| 6.9 | Bauantrag Jasmin und Michael Meßner;
Errichtung eines Gartengerätehauses, Schillerstraße 4A
B-Plan "Westlich der Bahnlinie" | 2021/1474 |
| 7 | Anfragen aus dem Gremium | |

Erster Bürgermeister Michael Berninger eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgaben

Der Leiter des Stadtbauamtes gibt bekannt:

Baugenehmigung Mobilfunkmast ST Mechenhard:

Mit Baugenehmigungsbescheid vom 22.07.2021 wurde die baurechtliche Genehmigung zum Neubau eines Mobilfunkmastes im ST Mechenhard erteilt. Diese erreichte uns mit Posteingang am 02.08.2021.

Taschenbuch Bauplanungsrecht für Gemeinde- und Stadträte in Bayern an alle Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses heute verteilt.

2 Städtebauliche Entwicklung; Vorstellung und Beratung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Bereich Klingenberger Straße 5-7

Diskussionsverlauf:

BGM Berninger betont in seiner Vorrede erneut die Bedeutung langfristiger Städteplanungen und stellt klar, dass in der heutigen Sitzung hierzu keine Beschlüsse zu fassen sind, sondern das Entwicklungskonzept des Herrn Tropp zunächst in die Fraktionen zur Beratung gehen soll.

Städteplaner Rainer Tropp stellt sein städtebauliches Entwicklungskonzept anhand der vorbereiteten Präsentation vor, welche der Niederschrift als **Anlage 1** beigefügt ist.

Grundlage seines Entwurfes ist, die innerstädtischen Flächen der StadtBAU GmbH mit bezahlbaren, sozialgerechten Wohnungsbau zu entwickeln. Trotz bestehender „Körnung“ der 2-3 geschossigen Nachbargebäude hält Herr Tropp den Entwurf als „städtebauliche Dominante“ der beiden gepl. Gebäudekörper mit 3-4 Wohngeschossen für möglich. Dabei könne der Erdgeschossbereich des straßenständigen Wohn- und Geschäftsgebäudes ausschließlich mit gewerblicher Nutzung entwickelt werden, da Wohnen an/auf Straßenniveau nicht funktioniere und nicht vermarktungsfähig sei. Und dies sei schließlich das Ziel, den preisreduzierten Wohnraum durch die StadtBAU GmbH am Markt auch anbieten und vermarkten zu können.

Abschließend betont Herr Tropp, dass das Entwicklungskonzept im nächsten Schritt mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen sei, da wir uns im innerstädtischen 34er-Gebiet (BauGB) befinden und möglicherweise ein Bebauungsplan hierzu nötig würde.

BGM Berninger zählt in seinem Resümee die Punkte des vorgestellten Konzeptes als „sichtbaren Abschluss“ des Zentrumsbereiches Richtung Klingenberg mit insgesamt 12 Wohn- und einer Gewerbeeinheit in zwei Gebäudekörpern mit Tiefgarage auf und gibt erneut den deutlichen Hinweis, dass die bauliche Umsetzung schon Aufgabe der StadtBAU sei und bleibe, jedoch die Fragen zur städtebaulichen Entwicklung immer zuerst der Stadtrat vorzubereiten habe.

Aus der Diskussion heraus, insbesondere zur geplanten Geschossigkeit in der Gesamtschau zu den Nachbargebäuden, entsteht der Wunsch zu einer 3D-Visualisierung und/oder der Erstellung eines Massenmodells.

Herr Tropp könne ein Massenmodell im Maßstab 1:100 erstellen und schätzt den Aufwand auf etwa 80 Stunden, zwei Wochen. Der vorherrschende Wunsch des Gremiums zur Erstellung eines Modells mit Kameravisualisierung stellt BGM Berninger zur Abstimmung.

Beschluss:

Der Auftragserteilung zur Erstellung eines Massenmodells im Maßstab 1:100 mit Befahrung einer Micro-Kamera an das Büro TroppPlan in Aschaffenburg zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den Bereich an der Klingenberg Straße 5-7 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3	Kanalsanierung im Stadtgebiet; a) Schlussbericht über die durchgeführten Teilabschnitte der Inlinersanierungen im Siedlungsbereich b) Beschlussfassung über die weiteren Sanierungsabschnitte c) Beschlussfassung über die Auftragserteilung der weiteren Planungsleistungen
----------	---

Diskussionsverlauf:

Herr Timo Breitenbach vom gleichnamigen Ingenieurbüro stellt anhand einer vorbereiteten Präsentation, welche der Niederschrift als **Anlage 2** beigelegt ist, den Schlussbericht der 2020-2021 durchgeführten Inliner-Sanierungsmaßnahmen sowie die für 2022-2023 geplanten Sanierungsabschnitte vor.

Beschlussempfehlung an den Stadtrat:

Der vorgestellten Sanierungsabschnitte in der Dr.-Hermann-Str. und Rosenstraße zur Maßnahme „Kanalsanierung im Stadtgebiet“ für die Jahre 2022-2023 über die Gesamtkosten von bis zu (brutto) EUR 200.000 (inkl. BNK) sowie der Auftragserteilung der hierzu erforderlichen Ingenieurleistungen an das Ingenieurbüro Timo Breitenbach in Laudenbach gemäß dem vorliegenden Honorarangebot vom 10.09.2021 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4	Städtischer Bauhof
----------	---------------------------

4.1	Städtischer Bauhof; Beschlussfassung über die Ersatzbeschaffung des Fahrzeuges für den Friedhofsunterhalt
------------	--

Das im Jahre 2015 angeschaffte Neufahrzeug (NP: EUR 7.500) für den Friedhofseinsatz steht mit einem wiederholten Achsbruch im städt. Bauhof und ist somit nicht mehr einsatzfähig. Da die Reparaturkosten für dieses Fahrzeug lt. Bauhofleitung mittlerweile bei etwa EUR 1.451,32/a liegen, wird der Verkauf des „Gonow GA Way“ und der Ersatz gegen ein Neufahrzeug angestrebt.

Hierzu wurden unterschiedliche Fahrzeugtypen getestet und Probe gefahren. Auch ein Goupil Elektrotransporter (Typ G4 Kipper) wurde aufgrund der geplanten Umstellung der städtischen Fahrzeugflotte auf Elektromobilität angefragt. Aufgrund dem zwingenden Einsatz im Winterdienst (hierzu wäre ein Dieseltank nachzurüsten), der angegebenen Reichweite bis 120 km (auf ebener Strecke) in Verbindung mit einer Ladezeit von 12 h erscheint ein E-Fahrzeug für diesen „besonderen“ Einsatzbereich im Gelände derzeit (noch) ungeeignet.

Durch den städt. Bauhof vorgeschlagen wird hingegen die Ersatzbeschaffung eines Fiat Doblò Cargo Pritschenwagens mit 105 PS als E6d-TEMP in der Farbe Weiß (vorrätig). Das Neufahrzeug verfügt über eine Breite von 1,87 m (statt 1,53 m des abgängigen Genow GA Way), ist lt. Bauhofleitung dennoch für den Einsatz in den Friedhöfen gut geeignet. Gerade die niedrige Ladefläche von 91 cm und/oder die Kippfunktion sowie die Ausstattung mit einer Anhängerkupplung (für das Ziehen des Wegepflegegerätes) und das zulässige Gesamtgewicht von immerhin 2.510 kg (ggü. Genow GA Way mit 1.788 kg) garantiert ein effizienteres Arbeiten.

Das Kostenangebot vom Autohaus Eichhorn in Obernburg datiert vom 19.05.2021 schließt mit der Angebotssumme (netto) in Höhe von EUR 24.623,10. Nach Rücksprache mit der Stadtkämmerei erscheint die Leasingvariante als unwirtschaftlich, u.a. da das Fahrzeug im geländegängigen Dauereinsatz doch sehr beansprucht werden wird.

Die Bauhofleitung wurde nach Vorlage o.g. Angebote erneut aufgefordert, den gesamten Markt zu prüfen, ob es nicht doch geeignete Fahrzeuge mit alternativen Antrieben für o.g. Einsatzzwecke gibt, welches jedoch zum aktuellen Zeitpunkt leider ohne Erfolg blieb. Demgemäß wird die Ersatzbeschaffung des Fiat Doblò Cargo Pritschenwagens zum verhandelten Angebot der Firma Eichhorn in Obernburg empfohlen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im VermHH 2021 ist unter 1.7500.9350 hierfür ein Betrag in Höhe von EUR 35.000 eingeplant.

Beschluss:

Der Ersatzbeschaffung eines Doblò Cargo Pritschenwagens für den Einsatz in den städtischen Friedhöfen zum Angebot des Autohauses Eichhorn in Obernburg vom 19.05.2021 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4.2 Beschlussfassung über die Ersatzbeschaffung eines Pritschenwagens

Zur letzten großen Inspektion des aktuellen Pritschenwagens im September 2020, teilte uns die Fachwerkstatt mit, dass es wirtschaftlich sinnvoll wäre, das vorhandene Fahrzeug zeitnah zu ersetzen. Grund sind der starke Ölverlust, defekte Injektoren und der Hinweis auf einen stark korrodierten Rahmen. Deshalb wurde unter Rücksprache mit der Bauhofleitung entschieden, das Fahrzeug aus Sicherheitsgründen stillzulegen und ersatzweise ein Pritschenfahrzeug anzumieten. Die Mietkosten belaufen sich derzeit auf etwa EUR 1.500 pro Monat.

Bei der Ersatzbeschaffung sind zwei wesentliche Merkmale zu beachten: Doppelkabine und eine lange Pritsche, da mit diesem Fahrzeug z.B. die Hütten für den RAK und/oder die großen Ortstafeln transportiert werden müssen. Bei Einsatz zur Spielplatzunterhaltung muss das Werkzeug in der Doppelkabine verschlossen gelagert werden können, da oft kein direkter Sichtkontakt zum Fahrzeug besteht.

Zur Angebotseinholung wurde auch hier der Markt intensiv auf die Möglichkeiten von alternativen Antrieben (z.B. E-Car, Hybrid etc.) überprüft.

Aber auch hier ist es wohl so, dass es zum aktuellen Zeitpunkt keine vergleichbaren Fahrzeuge, welche über die beschriebenen Eigenschaften verfügen, dem Markt zur Verfügung stehen. Nach Aussage versch. Hersteller seien diese nicht vor Ende 2022 zu erwarten.

Das wirtschaftlichste Angebot mit Datum vom 21.06.2021 über einen Mercedes-Benz Sprinter Doppelkabine 317 CDI (lang) in Höhe von (netto) EUR 34.595 erreichte uns über die Robert Kunzmann GmbH in Aschaffenburg/Nilkheim.

Auch hier erscheint die Leasingvariante als unwirtschaftlich; demgemäß wird die Ersatzbeschaffung verwaltungsseitig vorgeschlagen. Die Anschaffungskosten sollen durch den Verkauf des Altfahrzeugs zumindest geringfügig refinanziert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Im VermHH 2021 auf der HH-Stelle 1.7711.9350 ist hierfür ein Betrag von EUR 55.000 eingeplant.

Beschluss:

Der Ersatzbeschaffung eines Mercedes-Benz Sprinter Doppelkabine 317 CDI lang für den Einsatz im städtischen Bauhof zum Angebot des Autohauses Robert Kunzmann GmbH in Aschaffenburg/Nilkheim vom 21.06.2021 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

5 Städtebau - Neue Wohnformen im Stadtgebiet

5.1 Antrag der CSU Fraktion, Tiny Houses als eine weitere Wohnform in Erlenbach

Diskussionsverlauf:

Der Antrag der CSU-Fraktion „Tiny Houses als eine weitere Wohnform in Erlenbach“ wird von BGM Berninger vorgestellt und durch SR Gerhard Kroth begründet. Der Antrag ist der Niederschrift als **Anlage 3** beigelegt.

Aus der Diskussion heraus wird angemerkt, dass die Verwaltung zunächst keine Aufrufe an die Bevölkerung auf der Suche nach geeigneten Grundstücken starten soll – wie im Antrag formuliert, da zunächst die Prüfung u.a. der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen der Verwaltung abgewartet werden müsse.

Demzufolge wird der zweite Satz aus o.g. Antrag gestrichen und nicht zur Abstimmung gestellt.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob auf Grundstücken, die voll erschlossen und nach einem Bebauungsplan bebaubar, aber derzeit unbebaut sind, für eine begrenzte Zeit sog. „Tiny Houses“ aufgestellt werden können.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

5.2 Antrag der FW Fraktion, Tiny Houses in Erlenbach - Ortstermin ansetzen

Diskussionsverlauf:

SR Jörg Barth stellt den Antrag der FW Fraktion „Tiny Houses in Erlenbach – Ortstermin ansetzen“, welcher der Niederschrift als **Anlage 4** beigefügt ist, sowie die Begründung vor.

Aus der Diskussion heraus bildet sich die vorherrschende Meinung, dass sich der Ausschuss erst nach Prüfung und Klärung der bauleitplanerischen Gegebenheiten durch die Verwaltung mit dem Thema beschäftigen müsse und deshalb auch die Einholung von Erfahrungswerten bei Nachbarkommunen zeitlich verschoben werden könne.

BGM Berninger stellte hierzu den Geschäftsordnungsantrag: Den Antrag der FW Fraktion zurückzustellen bis die Verwaltung die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen hierzu geklärt hat und lässt hierüber abstimmen.

Beschluss:

Der Antrag der Fraktion der Freien Wähler Erlenbach a.Main „Tiny Houses in Erlenbach – Ortstermin ansetzen“ wird zurückgestellt, bis die Verwaltung die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen hierzu geklärt hat.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 2 Anwesend 11

6 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen

6.1 Bauantrag David De Prisco; Aufstockung eines Betriebsgebäudes mit Betriebswohnung und Errichtung einer Doppelgarage, Hinter den Straßenäckern 13 B-Plan "Hinter den Straßenäckern"

Herr David De Prisco beantragt die Baugenehmigung für die Aufstockung des besteh. Betriebsgebäudes mit Betriebswohnung und Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück „Hinter den Straßenäckern 13“, Fl.-Nr. 6231/10, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im B-Plan-Bereich „Hinter den Straßenäckern“.

Das Bestandsgebäude soll um ein zusätzliches Geschoss erweitert werden. Durch die Aufstockung ist ein zusätzliches Treppenhaus (16 m²) notwendig, welches die Baugrenzen überschreitet. Da die Aufstockung mit dem gepl. Flachdach auf die bestehende Halle erfolgt, wird die festgesetzte Geschosshöhe um 1,08 m überschritten. Der B-Plan setzt eine Höhe von max. 7,50 m bis OK Dachdecke fest, die mögliche Gesamthöhe von 12,50 m bis OK First wird jedoch deutlich unterschritten.

Auf dem Grundstück soll ferner eine Doppelgarage außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Laut B-Plan sind in diesem Bereich PKW-Stellplätze vorgesehen, in direkter Nachbarschaft befinden sich ebenfalls Garagen und Nebengebäude außerhalb der Baugrenze. Die beiden notwendigen PKW-Stellplätze können somit auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Auf dem Gewerbegrundstück sind entsprechend dem Bebauungsplan ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal möglich, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

Die Aufstockung erfolgt als Wohnnutzung mit Dachterrasse sowie um Büro- und Archivfläche. Die Betriebshalle im Bestand hat eine Grundfläche von 312 m², die künftige Wohnnutzung eine Fläche von 209 m² und ist somit untergeordnet. Für die Errichtung der Betreiberwohnung ist eine Ausnahme zu beschließen, welche im B-Plan-Gebiet bereits mehrfach erteilt wurde.

Zum gemeindlichen Einvernehmen ist für die Betreiberwohnung die Erteilung einer Ausnahme und die Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenzen und zur Überschreitung der Geschosshöhe zu beschließen.

Rechtslage:

B-Plan „Hinter den Straßenäckern“

Beschluss:

Zum Bauantrag des Herrn David De Prisco über die Aufstockung des Betriebsgebäudes mit Betriebswohnung und Errichtung einer Doppelgarage, „Hinter den Straßenäckern 13“, im Geltungsbereich des B-Plans „Hinter den Straßenäckern“, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und der Befreiungen für die Errichtung einer Doppelgarage sowie des Treppenhauses außerhalb der festgesetzten Baugrenze und der Überschreitung der Geschosshöhe sowie der ausnahmsweisen Nutzung einer Betriebsleiterwohnung zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**6.2 Bauantrag Michel Bau GmbH;
Abbruch vorhandener Halle und Neubau einer Unterstellhalle für
Baumaterialien Z0, Errichtung von Schüttgutboxen, Errichtung
Zaunanlage, Am Viktoriaheim 3
Außenbereich**

Die Firma Michel Bau GmbH beantragt die Baugenehmigung für den Abbruch einer vorhandenen Halle und dem Neubau einer Unterstellhalle für Baumaterialien für Z0-Material, der Errichtung von Schüttgutboxen und der Errichtung einer Zaunanlage, Am Viktoriaheim 3, Fl.-Nr. 4413, 4416, 7317, 7319, 7320, 7321, 7324, 7361/1, Gemarkung Erlenbach. Die Grundstücke liegen im Außenbereich und sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Ein gleichlautender Antrag wurde bereits am 08.05.2020 als Bauvoranfrage im Bauausschuss behandelt; diese wurde jedoch vor Verbescheidung durch die Genehmigungsbehörde vom Antragssteller zurückgezogen. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB ist die Erschließung des Geländes gesichert.

Die bestehende nördliche Lagerhalle mit Satteldach soll abgebrochen und durch eine größere Unterstellhalle (86,00 m*18,50 m= 1.591 m²) mit Pultdach und einer Höhe zwischen 6,55 m und 10,65 m ersetzt werden.

Ferner sind die Errichtung von 7 Schüttgutboxen mit verschiedenen Größen auf einer Fläche von 63,0 m*14,40 m geplant. Die Boxen werden mit Umfassungswände mit H zwischen 3,80 m und 2,10 m geplant.

Außerdem sind diverse Lagerflächen für Erdbaustoffen, Rohre, Schächte etc. geplant. Das gesamte Gelände sollte mit einer Zaunanlage mit 2,0 m Höhe umfriedet werden.

Die Erweiterung des zulässig errichteten Betriebes steht im angemessenen Verhältnis zu den bereits vorhandenen baulichen Anlagen. Bereits jetzt wird auf der gesamten Fläche div. Material zwischengelagert. Die Neuordnung stellt insgesamt eine Verbesserung für das beschriebene Gelände dar.

Das Vorhaben grenzt an die derzeitige Trinkwasser-Schutzzone II an. Insgesamt müssen zur endgültigen Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit noch div. Fachstellen wie z.B. die Untere Wasser- und Naturschutzbehörde beteiligt resp. gehört werden.

Zur vorgelegten Planung signalisierte die Bauaufsichtsbehörde bereits grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit.

Eine Nachbarbeteiligung wurde teilweise durchgeführt. Der hierfür notwendige PKW-Stellplatz kann auf dem Grundstück nachgewiesen werden; es werden insg. 14 PKW-Stellplätze errichtet.

Im Ergebnis kann verwaltungsseitig die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens hierzu empfohlen werden.

Rechtslage:

§ 35 BauGB

Beschluss:

Zum Bauantrag der Firma Michel Bau GmbH auf Abbruch einer vorhandenen Lagerhalle und dem Neubau einer Unterstellhalle für Baumaterialien Z0, der Errichtung von Schüttgutboxen und der Errichtung einer Zaunanlage, Am Viktoriaheim 3, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**6.3 Bauantrag Uwe Rothermich;
Nutzungsänderung: Ladeneinbau in bestehende Wohnung, Spessartstraße 2
B-Plan "Siedlung"**

Herr Uwe Rothermich beantragt die Nutzungsänderung der bestehenden Wohnung in einen Laden für Geschenkartikel auf dem Grundstück an der Spessartstraße 2, Fl.-Nr. 5847, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Gebiet des B-Plans „Siedlung“ und wäre damit zulässig.

Die bestehende ehem. Wohnhauserweiterung soll künftig in einen Laden für Geschenkartikel umgenutzt werden. Baulich ist lediglich der besteh. Durchgang zum Wohnhaus zu verschließen. In der äußeren Gestaltung erfährt der Anbau ansonsten keine Veränderung.

Für die geplante Nutzungsänderung ist die Errichtung von insgesamt einem PKW-Stellplatz notwendig; zwei PKW-Parkplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die Parkplätze für das Wohnhaus selbst werden in der besteh. Doppelgarage nachgewiesen.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt. Insofern kann Zustimmung empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Siedlung“

Beschluss:

Zum Bauantrag von Herrn Uwe Rothermich, über die Nutzungsänderung von bestehender Wohnung in einen Laden an der Spessartstraße 2, im Geltungsbereich des B-Plans „Siedlung“, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**6.4 Bauantrag Simone Irrgang;
Nutzungsänderung eines Wohnhauses mit 2 WE zu einem Wohnhaus mit 1 WE und einem Gewerbe, Lacheweg 5
Innerortsbereich**

Frau Simone Irrgang beantragt die Nutzungsänderung eines Wohnhauses mit 2 WE zu einem Wohnhaus mit 1 WE und einem Gewerbe auf dem Grundstück am Lacheweg 5, Fl.-Nr. 3708, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Innerortsbereich.

Die ehem. Wohneinheit im Erdgeschoss wird zur Beratung von 1-2 Einzelpersonen (Ehepaaren, Eltern mit Kind etc.) gewerblich genutzt. Baulich sind keine Maßnahmen notwendig. Die Gewerbenutzung in den Räumlichkeiten wird seit geraumer Zeit bereits ausgeübt; insofern handelt es sich hierbei um eine Nachgenehmigung.

Für die Nutzungsänderung ist die Errichtung von insgesamt zwei PKW-Parkplätzen erforderlich, welche mit den Stellflächen für die darüber liegende Wohnnutzung auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften hierzu wurden eingeholt. Insofern kann verwaltungsseitig die nachträgliche Zustimmung empfohlen werden.

Rechtslage:

§ 34 BauGB

Beschluss:

Zum Bauantrag von Frau Simone Irrgang über die Nutzungsänderung des Wohnhauses mit ehem. zwei Wohneinheiten zu künftigem Wohnhaus mit einer Wohn- und einer Gewerbeeinheit, Lacheweg 5, im Innerortsbereich, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**6.5 Bauantrag Simon Wollein;
Anbau Balkon an das bestehende Wohnhaus, Sudetenstraße 23
B-Plan "Altwiesen"**

Herr Simon Wollein beantragt die Baugenehmigung für den Anbau von Balkonen an das bestehende Wohnhaus an der Sudetenstraße 23, Fl.-Nr. 2875, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Altwiesen“.

Die bereits vorhandenen Balkone auf der rückwärtigen Südseite im EG und OG sollen durch den Anbau einer Stahlstützenkonstruktion an das bestehende Wohnhaus in der Tiefe um 2,52 m erweitert werden. Die geplante Balkontiefe überschreitet die südliche Baugrenze um 75 cm, weshalb Antrag zur Befreiung gestellt wird.

Das gemeindlichen Einvernehmen für den Balkonanbau mit Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze kann erteilt werden, zumal die Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

Rechtslage:

B-Plan „Altwiesen“

Beschluss:

Zum Bauantrag des Herrn Simon Wollein über den Anbau von Balkonen an das bestehende Wohnhaus an der Sudetenstraße 23, B-Plan „Altwiesen“, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und der Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

6.6 Bauantrag BaWi GmbH & Co. KG; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage für 14 Einheiten, Eisenfelder Straße 38, Pfützenäcker 21 BPlan "Pfützenäcker"

Die BaWi GmbH & Co. KG i.G. beantragt die Baugenehmigung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 14 Einheiten und Tiefgarage auf den städt. Grundstücken an der Eisenfelder Straße 38 und Pfützenäcker 21. Die Grundstücke liegen im MI-Bereich des Bebauungsplans „Pfützenäcker“.

Der geplante Gebäudekörper mit drei Vollgeschossen (EG/OG/DG) und einem Satteldach (DN=40° bzw. 50°) und einer gepl. Gebäudelänge von 39,29 m sowie einer Breite von 17,86 m hält die Baugrenzen mit dem Hauptgebäude ein. Lediglich die beiden Treppenhäuser überschreiten die festgesetzten Baugrenzen um jeweils 13 m². Die Gebäudehöhe ist mit einer Firsthöhe von 12,82 m geplant. Die geplante Wandhöhe mit 9,0 m wird mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten eingehalten. Es werden 13 Wohneinheiten und eine kleine Gewerbeeinheit (Zahnarztpraxis) im EG beantragt.

Die geplanten Flachdächer der Treppenhäuser mit Aufzugsüberfahrten macht eine Befreiung von der Festsetzung von Dachform und -neigung notwendig. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von Sattel-, Walm- oder Mansarddächern mit einer Dachneigung von 45°+/-5° vor. Des Weiteren wird die GFZ von 1,09 geringfügig überschritten. Ebenfalls wird die GRZ II von 0,6 um 0,03 überschritten. Gleichwohl die Überschreitungen in den Planungsvorgesprächen mit dem Ziel besprochen wurden, die Planung an die Vorgaben des B-Plans anzupassen, können die Befreiungen hierzu (noch) mitgetragen werden.

Die beiden überplanten Grundstücke befinden sich gegenwärtig im Besitz der Stadt und sollen vor Erteilung der Baugenehmigung durch die Antragssteller erworben werden.

Die insgesamt 29 erforderlichen PKW-Stellplätze gem. neuer Stellplatzsatzung können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Eine Nachbarbeteiligung wurde bisher nicht durchgeführt.

Städtebaulich betrachtet erscheint der geplante Baukörper an dieser Stelle überdimensioniert und die geplanten 13 Wohneinheiten mit lediglich einer kleinen Gewerbeeinheit im MI-Gebiet des B-Plans mit bereits überwiegend vorhandener Wohnnutzung kann in der Gesamtschau nicht als ausgewogen bezeichnet werden. Hier wären – wie in den o.g. Vorgesprächen mit dem Planer/Antragssteller dezidiert erörtert - weitere Gewerbeeinheiten im EG-Bereich wünschenswert, um damit die Lage im MI-Gebiet bauplanungsrechtlich zu rechtfertigen. Diese Auffassung wird ebenfalls durch die Bauaufsichtsbehörde geteilt.

Da sich die beiden Grundstücke mit der Flur-Nr. 3800/35 und 3800/8 noch im städt. Besitz befinden, wird der Stadtrat im nächsten Schritt noch über den Verkauf entscheiden müssen.

Die gemeindliche Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag kann empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Pfüthenäcker“

Beschluss:

Zum Bauantrag der BaWi GmbH & Co. KG i.G. auf Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 14 Einheiten und Tiefgarage an der Eisenfelder Straße 38 und Pfüthenäcker 21 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den Befreiungen bzgl. abweichender Dachform und – neigung der Treppenhäuser, der Überschreitung von GFZ und GRZ II, der Überschreitung der Baugrenzen und Überschreitung der Wandhöhe zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Abstimmungsvermerke:

SR Peter Kümpel ist zur Diskussion und Abstimmung nicht im Saal.

6.7	Bauantrag Stefanie Arnheiter; Umbau eines bestehenden REWE Einkaufsmarktes; Berliner Straße 22a Innerortsbereich
------------	---

Frau Stefanie Arnheiter beantragt den Umbau des bestehenden REWE Einkaufsmarktes auf dem Grundstück an der Berliner Straße 22a, Fl.-Nr. 2628, 2623/6, 2621/3, 2620/4, 2630, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Innerortsbereich und im direkten Anschluss an den B-Plan-Geltungsbereich „Alte Turnhalle“.

Der bisherige Getränkemarkt der im REWE-Marktgebäude integriert war, wurde bekanntlich in den Neubau auf dem Nachbargrundstück (B-Plan „Alte Turnhalle“) ausgegliedert. Die freigegebenen Flächen im südlichen Grundrissbereich sollen nun mitgenutzt werden. Hierzu sollen die vorhandene Brandwand und der Leergutanbau an der Südfassade zurückgebaut werden.

Bisher verfügt der Verkaufsmarkt über eine Nutzfläche von etwa 1.350 m² sowie ca. 380 m² für den freigegebenen Getränkemarkt. Durch die Neustrukturierung ergibt sich nun eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.724 m². Zudem kommen Flächen für gastronomische Sitzbereiche des mitgeführten Bäckers mit ca. 95 m² im Innen- sowie Außenbereich hinzu.

Mit der Neustrukturierung und Modernisierung des Verkaufsmarktes geht u.a. auch die Verlegung des Haupteingangsbereichs von der West- auf die Südseite des Marktgebäudes einher. Der jetzige (westliche) Eingangsbereich wird baulich teilweise geschlossen und an dessen Stelle ein Abholservice mit Wandkasse eingerichtet.

Die Regierung von Unterfranken hatte bereits mit Schreiben vom 09.01.2019 eine Landesplanerische Einschätzung mit dem Ergebnis abgegeben, dass das Landesentwicklungsprogramm Bayern der Planung nicht entgegensteht und keine Einwendungen hierzu erhoben werden.

Insgesamt ist die Errichtung von 81 PKW-Parkplätzen notwendig, welche auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Eine Nachbarbeteiligung erfolgte nur teilweise. Das gemeindliche Einvernehmen kann empfohlen werden.

Rechtslage:

§ 34 BauGB

Beschluss:

Zum Bauantrag von Frau Stefanie Arnheiter über den Umbau des bestehenden REWE-Einkaufsmarktes an der Berliner Straße 22a, Innerortsbereich, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**6.8 Bauantrag Irmgard Bader;
Teilumnutzung einer KfZ-Werkstatt und Anbau einer Prüfstelle für
Fahrzeuge, Eisenfelder Straße 28
B-Plan "Pfützenäcker"**

Frau Irmgard Bader beantragt die Baugenehmigung für die Teilumnutzung einer Kfz-Werkstatt und den Anbau einer Prüfstelle für Fahrzeuge auf dem Grundstück an der Eisenfelder Straße 28.

Das Grundstück liegt im MI-Bereich des Bebauungsplans „Pfützenäcker“.

Der geplante Anbau einer Prüfstelle mit zwei Vollgeschossen (EG/OG) und einem Flachdach mit einer Breite von 8,21 m und einer gepl. Gebäudetiefe von 13,10 m hält die Baugrenzen mit dem Hauptgebäude ein. Das zur Gestaltung genutzte Vordach mit Lisenen überschreitet die Baugrenze um 1.50 m auf einer Länge von 8,71m. Da es sich hierbei um eine baulich untergeordnete Anlage handelt, wäre die Überschreitung vertretbar. Der Anbau als Prüfstelle ist mit einer Höhe von 7,75 m geplant.

Für das Flachdach des Anbaus ist eine Befreiung von der Festsetzung der Dachform und -neigung notwendig. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von Sattel-, Walm- oder Mansardendächern mit einer Dachneigung von 45°+/-5° vor. Da das bereits bestehende Satteldach eine sehr geringe Dachneigung aufweist und die eingeschossigen Anlagen bereits als Flachdächer ausgeführt sind, wird eine einheitliche Gestaltung der Gewerbehalle (inkl. Anbau) durch Flachdächer erreicht. Die neu geplanten Flachdächer sind als Gründächer mit extensiver Begrünung vorgesehen. Somit soll ein ökologischer Ausgleich für die erhöhte Flächenversiegelung erfolgen.

Die GRZ von 0,4 wird geringfügig um 0,037 überschritten. Ebenfalls wird die GRZ II von 0,6 um 0,25 überschritten. Die GFZ wird mit 0,618 von 1,0 deutlich unterschritten. Die Bestandssituation weist noch eine vollständige Versiegelung der Grundflächen auf.

Die Planung wurde im Vorfeld mit dem Stadtbauamt und der Genehmigungsbehörde intensiv vorbesprochen mit dem Ziel einer städtebaulichen Aufwertung sowie der Teilentsiegelung des Baubestands.

Die Befreiungen können insgesamt mitgetragen werden.

Von den insgesamt 15 notwendigen PKW-Stellplätze (2 Wohnung, 12 Kfz-Werkstätten und 1 Prüfstand) können auf dem Baugrundstück lediglich 12 Stellplätze nachgewiesen werden. Für die fehlenden 3 PKW-Stellplätze wird eine Stellplatzablöse beantragt.

Auf dem Grundstück soll lt. Antragsunterlagen nach Errichtung der Halle eine geordnete Parkplatzsituation entstehen. Altverträge über die bisher fremdgenutzten und abgestellten Fahrzeuge wollen die neuen Eigentümer auflösen und neuordnen. Somit werden, neben der Stellplatzsituation, ehem. Grünflächen entlang der Berliner Straße entsiegelt und rekultiviert.

Eine Nachbarbeteiligung wurde teilweise durchgeführt. Die Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag mit beantragter Stellplatzablöse kann empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Pfützenäcker“
Neue Stellplatzsatzung

Beschluss:

Zum Bauantrag von Frau Irmgard Bader auf Teilumnutzung der Kfz-Werkstatt und Anbau einer Prüfstelle für Fahrzeuge an der Elsenfelder Straße 28 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und der Befreiung bzgl. abweichender Dachform und -neigung; der Überschreitung von GRZ I und GRZ II; der Überschreitung der Baugrenzen sowie der Ablöse von 3 PKW-Stellplätzen zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**6.9 Bauantrag Jasmin und Michael Meßner;
Errichtung eines Gartengerätehauses, Schillerstraße 4A
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"**

Die Antragssteller Frau Jasmin und Herr Michael Meßner beantragen die isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartengerätehauses an der Schillerstraße 4A wegen Überschreitung der westlichen/hinteren Baugrenze. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plans „Westlich der Bahnlinie“.

Das aufgrund der geringen Größe verfahrensfreie Vorhaben zur Errichtung des Gartengerätehauses mit den Abmessungen 1,80 m * 2,60 m und einer Höhe von max. 2,18 m liegt vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im hinteren zugehörigen Gartenbereich der Erdgeschosswohneinheit im neu errichteten Mehrfamilienwohnhauses.

Sowohl die Nachbarbeteiligung als auch die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft ist erfolgt und liegt dem Bauantrag schriftlich bei. Insofern kann verwaltungsseitig Zustimmung zum vorliegenden Abweichungsantrag empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Westlich der Bahnlinie“

Beschluss:

Dem Antrag von Frau Jasmin und Herrn Michael Meßner auf isolierte Befreiung wegen Überschreitung der Bebauungsgrenzen zur Errichtung eines Gartengerätehauses auf dem Grundstück an der Schillerstraße 4A, B-Plan „Westlich der Bahnlinie“, wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

7 Anfragen aus dem Gremium

1. SR Gerhard Knüttel regt an, am provisorischen Wohnmobilstellplatz unterhalb des Bergbades ein zusätzliches Hinweisschild anzubringen, da parkende Wohnmobile bereits auf dem Schwimmbadparkplatz gesehen wurden.
2. SR Dr. Großmann möchte wissen, weshalb die Blühwiese am Seeweg so früh abgemäht worden sei?
3. SR Gerhard Kroth fragt nach, ob der Abfalleimer a.d. Sitzbank Robert-Koch-Straße mit einem Deckel versehen werden könnte, da die Vögel den Müll im Umfeld verteilen?
4. SR Jörg Barth fragt nach, wer denn für den Reinigungsunterhalt des Toilettencontainers oberhalb des Bergbades zuständig sei, da am Wochenende aus der örtlichen Presse über einen verschmutzten Zustand zu lesen gewesen sei?

Die Antworten des BGM Berninger hierzu:

Zu 1) werden wir an den Bauhof weitergeben.

Zu 2) Die Mahd der Blühwiesen wurde zeitlich verzögert erst jetzt durchgeführt, da zwischenzeitlich die Pflanzen auch abgeblüht waren. Zur gleichen Zeit hatte auch der Landkreis seine Blühflächen gemäht.

Zu 3) Nachrüsten ist nicht so einfach; dennoch werden künftig die neuen Abfallbehälter grundsätzlich mit einem sog. „Vogelschutz“ ausgestattet.

Zu 4) Hier wurde über die örtliche Presse über einem nichtzutreffenden Sachverhalt berichtet. Die Selbstreinigungsfunktion arbeitet fehlerfrei und der Toilettencontainer wird in regelmäßigen Intervallen gewartet und gereinigt.

Erster Bürgermeister Michael Berninger schließt um 21:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Michael Berninger
Erster Bürgermeister

Karl Franz
Schriftführer