



STADT ERLENBACH

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 05.12.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:55 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Becker, Christoph

Ausschussmitglieder

Barth, Jörg (ab 19.05 Uhr)
Baumgarten, Ivo
Großmann, Eberhard, Dr.
Knüttel, Gerhard
Kroth, Gerhard
Kümpel, Peter (ab 19.08 Uhr)
Wöber, Michael

Stellvertreter

Bader, Gerhard
Münzel, Wolfgang
Oliveira Zbinden, Marina

Schriftführer

Franz, Karl

Verwaltung

Ballweg, Reiner

Gäste

Bischoff, Norbert / Büro Bischoff & Hess, Lin- (zu TOP 3)
den
Schneider, Norman / Weber Ing. (zu TOP 2)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Deckert, Sylvia
Mück, Michael
Raab-Wasse, Helga

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

Verwaltung

Geutner, Ann-Katrin

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Alternative Trinkwassererschließung;
11. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme
- 3 6. Teiländerung des Bebauungsplans "Siedlung"; **2023/1935**
Empfehlungsbeschlussfassung zur Aufstellung an den Stadtrat
- 4 Bergbad; **2023/1921**
Beschlussfassung über die Sanierung des Schwallwasserbehälters in 2024
- 5 Städtischer Bauhof; **2023/1931**
Beschlussfassung über die Ersatzbeschaffung zweier Elektrofahrzeuge mit Ladestation
- 6 Aufstellung von Getränke- bzw. Snackautomaten im Stadtgebiet **2023/1938**
Beratung zu vorliegenden Anträgen und Fassung eines Grundsatzbeschlusses
- 7 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 7.1 Tekturantrag Christa und Franz Joachim Gleuwitz; **2023/1914**
Nordanbau zur Schaffung einer weiteren Wohnung mit Garage; Altwiesenring
20c
B-Plan "Hinterm See"
- 7.2 Bauantrag Harun Karacavus; **2023/1916**
Nutzungsänderung eines bestehenden Supermarkts in Kfz-Hallen; Elsenfelder
Str. 15
Innerortsbereich
- 7.3 Bauantrag Martin Unkelbach; **2023/1918**
Wohnhausanbau an best. landwirtschaftlichen Betrieb; Nähe Weinbergstraße
Außenbereich
- 7.4 Bauantrag Sophie und Timo Lebus; **2023/1920**
Erweiterung und Sanierung bestehendes Wohnhaus mit Errichtung einer
Doppelgarage; Weinbergstraße 34
B-Plan "Hirtengarten"
- 7.5 Bauantrag auf isolierte Befreiung Stefan Kirchschlager; **2023/1932**
Errichtung eines Doppelcarports; Pestalozzistraße 7
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"
- 7.6 Bauantrag Nadine und Fabian Horn; **2023/1934**
Neubau eines Einfamilienhauses; Monsignore-Happ-Straße 16
B-Plan "Krötenhecken"
- 7.7 Bauantrag May Bauträger GmbH; **2023/1937**
Neubau eines Wohngebäudes mit 13 Wohneinheiten und Tiefgarage, Am
Mainbogen 1
Innerortsbereich
- 7.8 Bauantrag Landkreis Miltenberg; **2023/1933**
Generalsanierung Sporthallen Hermann-Staudinger-Gymnasium; Elsenfelder
Straße 55
Teilbebauungsplan "Schulzentrum"
- 8 Anfragen aus dem Gremium

Erster Bürgermeister Christoph Becker 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

- Entfällt -

2 Alternative Trinkwassererschließung; 11. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme

Herr Norman Schneider/Weber Ingenieure ist zur Sitzung persönlich anwesend, um den 11. Sachstandsbericht anhand einer vorbereiteten Präsentation, welche der Niederschrift als **ANLAGE 1** beigefügt ist, abzugeben und die Fragen aus dem Gremium zu beantworten.

3 6. Teiländerung des Bebauungsplans "Siedlung"; Empfehlungsbeschlussfassung zur Aufstellung an den Stadtrat

Mit Schreiben vom 20.11.2023 beantragt Herr Martin Walther, Altdorfstraße 15 in Erlenbach a.Main, die Teiländerung des einfachen Bebauungsplans „Siedlung“ für das Grundstück mit der Flurnummer 5839 an der Spessartstraße 18 für eine künftige Hinterliegerbebauung an der Straße „Am Mainbogen“.

Der einfache Bebauungsplan „Siedlung“ lässt zwischen den Anwesen Spessartstraße 18 und Am Mainbogen eine relativ große Baulücke. Der Antragssteller möchte an dieser Stelle ein Wohnhaus bauen, welches aufgrund der zeichn. Darstellung im Bebauungsplan so bislang nicht möglich ist.

Das durch Brandeinwirkung zerstörte Gebäude an der Spessartstraße 18 soll im Zuge der Neukonzeption abgerissen werden und ein neues Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten entstehen. Die Erschließung über die Straße Am Mainbogen ist gesichert.

Die durch das neu zu planende Baufenster für das Wohngebäude an der Spessartstraße 18 entstehende Grenzbebauung sei mit dem Nachbarn lt. Antragssteller bereits abgestimmt.

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch den Antragsteller übernommen.

Es bietet sich die Aufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB an. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dieser für die benannte Fläche bereits Wohnbaufläche (W) vorsieht.

Da die Nachverdichtung im Innenbereich einer zusätzlichen Versiegelung im Außenbereich immer vorzuziehen ist, wird verwaltungsseitige Zustimmung zur Bebauungsplanteiländerung emp-

fohlen, damit der rückwärtige Grundstücksteil wohnbaulich nutzbar gemacht werden kann. Ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller ist vor Inkrafttreten der B-Plan-Teiländerung zu schließen.

Die B-Plan-Teiländerung erhält die Bezeichnung „6. Änderung des Bebauungsplans Siedlung“.

Diskussionsverlauf:

Herr Norbert Bischoff/Bischoff & Heß ist zur Sitzung persönlich anwesend und stellt die geplante Bauleitplanänderung vor und beantwortet die Rückfragen aus dem Gremium.

Rechtslage:

§ 13 BauGB

Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat:

Der Aufstellung einer 6. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung“ wird zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB wird die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 5839 der Gemarkung Erlenbach mit einer Größe von ca. 599 m².

Die B-Plan-Änderung erhält die Bezeichnung „6. Änderung des Bebauungsplan Siedlung“.

Die Kosten der B-Plan-Änderung trägt der Antragsteller.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4 Bergbad; Beschlussfassung über die Sanierung des Schwallwasserbehälters in 2024

Seit Generalsanierung des Bergbads mit Wiedereröffnung in 2017 ist bekannt, dass kurz- bis mittelfristig noch eine Sanierung des Schwallwasserbehälters ansteht. Der Behälter besteht aus Stahlbeton mit einer Innenputzschicht und steht im Nichtschwimmerbereich des Mehrzweckbeckens neben der Doppelrutsche, vor dem Treppenabgang zum Technikgebäude mit einer Einstiegsmöglichkeit vom Liegedeck aus.

In den Folgejahren sind großflächige Putz- und Betonflächen abgeplatzt, wodurch teilweise die Betonarmierung freigelegt ist. Um u.a. die Gefahr einer Verkeimung zu verhindern, sind die Sanierungsarbeiten nun dringend erforderlich. Dabei werden u.a. lose Putz- und Betonstellen entfernt; Risse verspachtelt; die freigelegte Bewehrung mit Rostschutz behandelt und nach erfolgtem Sandstrahlen und mehrmaligem verspachteln der Innenflächen neu verputzt und mit einer Epoxidharzbeschichtung dauerhaft geschützt. Dieses Verfahren hat sich in der Vergangenheit bereits mehrfach bei Sanierungsarbeiten in Trinkwasserhochbehältern erfolgreich bewährt.

Zwischenzeitlich wurden Kontakte zu hierzu zertifizierten Firmen aufgenommen und um ein Kostenangebot gebeten.

Mit dem Angebotspreis in Höhe von (netto) 45.379,23 vom 26.10.2022 gilt die Firma VORRINK Stahl- und Betonschutz GmbH & Co.KG aus Gronau als der wirtschaftlichste Anbieter, welche bereits zu Sanierungsarbeiten im Trinkwasserbereich beauftragt wurden und nun erneut zur Auftragserteilung vorgeschlagen werden.

Im vorliegenden Angebot, welches nach Rücksprache mit dem Anbieter noch immer Gültigkeit besitzt, wird die Ausführungsdauer mit etwa 5 Wochen veranschlagt und die Durchführung sei temperaturunabhängig ganzjährig möglich. Eine Terminabsprache mit dem Schwimmmeister erfolgt nach schriftlicher Auftragserteilung.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Maßnahme wird im Haushalt als „Fortsetzungsmaßnahme der Generalsanierung“ (Unterhalt Badeanlagen) geführt und hierfür sind bereits Haushaltsmittel eingestellt und sollen gem. vorliegendem Angebot in der Haushaltsplanung 2024ff entspr. ergänzt werden.

Beschluss:

Der Auftragserteilung an die Firma Vorrink Stahl- und Betonschutz GmbH & Co.KG in Gronau über die Durchführung von Sanierungsarbeiten am Schwallwasserbehälter im Bergbad über die Auftrags- und Vergabesumme in Höhe von (netto) EUR 45.379,23 wird zugestimmt. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel werden in 2024 eingeplant.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

5 Städtischer Bauhof; Beschlussfassung über die Ersatzbeschaffung zweier Elektrofahrzeuge mit Ladestation

Zwei weitere Bestandsfahrzeuge im Städtischen Bauhof müssen dringend ersetzt werden.

Ein Ford Tourneo Connect, 14 Jahre alt mit einer erreichten Kilometerleistung von immerhin 181.000 wird vom bauhofseitigen Elektriker gefahren und muss aufgrund einer anstehenden unwirtschaftlichen Reparatur (z.B. Injektoren) dringend ersetzt werden.

Ferner wäre der Opel Combo C unseres Malers zu ersetzen, welcher mit Baujahr 03/2006 eine Kilometerleistung von immerhin 125.000 erreicht hat. Lt. Bauhofleitung sei das Fahrzeug altersbedingt in einem sehr schlechten Zustand; Türen- und Heckklappe schließen nicht mehr richtig und neben einem Ölverlust weist das Fahrwerk erhebliche Mängel auf und müsse repariert werden, welches aufgrund v.g. Rahmenbedingungen wohl nicht mehr wirtschaftlich erscheint.

Bauhofseitig wurden hierzu fünf Kostenangebote eingeholt und dabei auch die Möglichkeiten der Elektromobilität der Fahrzeugflotte in Bauhof und Gärtnerei geprüft. Im Ergebnis ist das angebotene E-Fahrzeug eines „Citroen Berlingo L1 + Elektro 100“ im Kostenangebot um etwa 63% teurer als der vergleichbare Verbrenner gleichen Typs mit gleicher Ausstattung und nahezu gleicher Lieferzeit von derzeit anzunehmenden 3-4 Monaten.

Da die Umstellung des städtischen Fuhrparks in Bauhof und Gärtnerei sukzessive auf Elektromobilität vorangetrieben werden soll, wurde verwaltungsseitig zum vorliegenden wirtschaftlichsten Kaufangebot über das Autohaus „Jessele e.K.“ in Miltenberg ein Leasingangebot eingeholt mit dem Ergebnis, dass ein Fahrzeugleasing sich zur derzeitigen Marktlage (hohes Zinsniveau) ggü. einem Fahrzeugkauf als unwirtschaftlich erweist. Die Leasingkosten bei einer Laufzeit von 60 Monaten erreichen mit EUR 24.253,15 fast 78% des angebotenen Kaufpreises. Insbesondere im Hinblick auf die Gewährung eines 17%igen Kommunalrabatts auf den Netto-Fahrzeugpreis ist die Kaufvariante zu empfehlen.

Aufgrund der zeitlich begrenzten Haltbarkeit des Akkumulators ist jedoch darauf zu achten, dass die Fahrzeuge rechtzeitig abgestoßen resp. verkauft und ersetzt werden.

Eine (teilweise) Refinanzierung wird durch den Verkaufserlös der Altfahrzeuge am freien Markt ermöglicht. Aktuell wird dieser E-Fahrzeugtyp am Gebrauchtmart (4-5 Jahre alt) mit etwa EUR 15-20.000 gehandelt.

Im Ergebnis wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, trotz der beschriebenen Mehrkosten von etwa EUR 12.500 (63%) pro Ersatzfahrzeug, zweimal die Elektrovariante eines „**Citroen e-Berlingo L1 + Elektro 100**“ zum **Angebotspreis in Höhe jeweils (brutto) EUR 32.221,45** mit notwendiger Zusatzausstattung Holzboden (netto) EUR 149,00 und Kamera (netto) EUR 298,00 als Ersatzfahrzeuge für Elektriker und Maler zu beschaffen.

Aktuell besteht im Städt. Bauhof und Gärtnerei noch keine Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge. Deshalb müssen mit dem E-Fahrzeugerwerb auch entsprechende Wallboxen (bspw. mit 22 kW) angeschafft und montiert werden. Nach Rücksprache mit dem techn. Leiter des EZV wären hierfür Finanzmittel in Höhe von etwa EUR 2.500 zusätzlich zu veranschlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Ersatzbeschaffung der beiden Bauhoffahrzeuge (Ford und Opel) als E-Fahrzeuge sind im Haushalt 2023 für das Finanzplanungsjahr Mittel i.H.v. EUR 75.000 eingestellt. Der Ansatz ist mit einer Verpflichtungsermächtigung hinterlegt, die von der Rechtsaufsicht zusammen mit der Haushaltssatzung 2023 genehmigt wurde.

Eine Vergabe bzw. Auftragserteilung mit Zahlungsverpflichtung im Folgejahr 2024 ist daher im Laufe des Haushaltsjahres 2023 bis zu dieser Größenordnung möglich.

Beschluss:

Der Ersatzbeschaffung von zwei Citroen e-Berlingo L1 + Elektro 100 zuzügl. entsprechender Ladestationen im Städtischen Bauhof zur Gesamtauftragssumme von bis zu (brutto) EUR 68.000 wird zugestimmt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 3 Anwesend 11

6 Aufstellung von Getränke- bzw. Snackautomaten im Stadtgebiet Beratung zu vorliegenden Anträgen und Fassung eines Grundsatz- beschlusses

Nahezu regelmäßig erreicht die Verwaltung Anträge zur Aufstellung von Getränke- und/oder Snackautomaten auf öffentlichem Grund im Stadtgebiet.

Per Beschlussfassung im Haupt- und Finanzausschuss vom 21.03.2023 wurde dem Antragsteller Herrn Antonio Celerino gestattet, Snackautomaten an zwei Standorten (Viktor-Ackermann-Platz u. Streitberghalle) aufzustellen m.d. Begründung, damit einer zumindest „kleinen Versorgung“ in den beiden Stadtteilen sicherzustellen.

Über die StadtBAU GmbH wurde daraufhin eine Vereinbarung mit Erhebung einer Sondernutzungsgebühr für zunächst ein Jahr mit dem Antragssteller geschlossen. Die beiden Snackautomaten sind zwischenzeitlich aufgestellt und werden betrieben.

Diese riefen offensichtlich weitere „Interessenten“ auf den Plan und es erreichte die Verwaltung indessen weitere Anträge zu Aufstellorten auf öffentlichem Grund am Bahnhofsvorplatz; direkt am Bahnhofsgebäude sowie an der Liebigstraße 12, wobei letzterer wohl auf Privatgrund aufgestellt werden soll.

Wie bereits in der HFA-Sitzung am 21.03.2023 ausgeführt, wurden gleichlautende Anträge verwaltungsseitig in der Vergangenheit regelmäßig abgelehnt. Die Beschlussfassung vom 21.03.2023 bildet hier eine Ausnahme.

Insbesondere aus städtebaulichen Gründen werden Automatenstandorte verwaltungsseitig kritisch beurteilt, da öffentlicher Raum nicht zuletzt im Hinblick auf einhergehende Folgeerscheinungen regelmäßig an Aufenthaltsqualität verliert. Ferner sei daran erinnert, dass gerade in Erlenbach ein flächendeckendes Angebot von Lebensmittelmärkten festzustellen ist und demgemäß ein Bedarf von zusätzlichen Getränke- und/oder Snackautomaten mit teils fragwürdigen Produktangeboten schlicht nicht besteht.

Deshalb wird verwaltungsseitig empfohlen, einen Grundsatzbeschluss hierüber zu fassen, künftig keine (weiteren) Automatenstandorte zuzulassen, um damit zukünftig gleichlautende Anträge innerhalb der Verwaltung übereinstimmend beantworten zu können.

Beschluss:

Im gesamten Stadtgebiet Erlenbach werden keine weiteren öffentliche Wege- und Verkehrsflä-

chen für das Aufstellen von Getränke- oder Snackautomaten zur Verfügung gestellt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 1 Anwesend 11

7 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen

7.1 Tekturantrag Christa und Franz Joachim Gleuwitz; Nordanbau zur Schaffung einer weiteren Wohnung mit Garage; Altwiesenring 20c B-Plan "Hinterm See"

Mit Bescheid vom 02.03.2022 wurde der Bauantrag von Frau Christa Gleuwitz und Herrn Franz Joachim Gleuwitz zum „Nordanbau an vorhandenes Einfamilienwohnhaus mit Schaffung einer weiteren Wohnung und Garage“ im Altwiesenring 20c baurechtlich genehmigt. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hinterm See“.

Aufgrund eines nachträglichen Teilausbau des Dachgeschosses wird ein Tekturantrag vorgelegt. Das teilausgebaute Dachgeschoss ist lt. Antragsteller für den Sohn gedacht, welcher gelegentlich zu Besuch kommt.

Durch die vorliegende Tektur ergeben sich nachstehende Änderungen:

- Die Wandhöhe wird im Vergleich zur ursprünglichen Planung um 0,28 m erweitert
- Die Wandstärke wird aufgrund geänderter Materialwahl von ehem. 0,365 m auf 0,42 m vergrößert.
- Die GFZ hat sich von 0,36 auf 0,43 erhöht - unterschreitet aber weiterhin die Vorgabe des B-Plans mit 0,8.
- Die Wohnfläche hat sich damit von 105,75 m² auf 170,26 m² erweitert.

Die Tektur weicht zu nachstehend beschriebenen Festsetzungen vom Bebauungsplan „Hinterm See“ ab, weshalb Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen gestellt wurden:

1. Gebäudehöhe

Im Bebauungsplan ist eine maximale Gebäudehöhe, *gemessen vom bestehenden Gelände talseits bis OK Dachgeschossfußboden*, von 3,75 m festgesetzt. Dieses Höhenmaß wurde bereits in der Baugenehmigung um 1,04 m überschritten und wird nun insgesamt um 1,32 m überschritten.

Begründet wird diese Abweichung mit einer Verschiebung des Kehlbalkens, die aus der zum neuen Treppenaufgang erforderlichen Kopffreiheit resultiert. Die erhöhte Deckenbelastung hat statisch zu einer erweiterten Deckenstärke geführt. Die im Bebauungsplan festgesetzte, maximale Firsthöhe von 6,00 m wird dennoch unterschritten.

Verwaltungsseitig kann der Begründung gefolgt werden. Die Befreiung von der Festsetzung der Wandhöhe wurde bereits zum ursprünglichen Bauantrag erteilt.

2. Überschreitung der Baugrenze

Durch die geänderte Wandstärke von ehem. 0,365 m auf 0,42 m verändert sich die bereits bestehende Überschreitung des Baufensters durch den Anbau geringfügig. Die nördliche Baugrenze wird nun von ursprünglich 4,70 m nunmehr um ca. 4,8 m und die östliche Baugrenze von ursprünglich 1,50 m nunmehr um ca. 1,54 m überschritten. Der 6,0 m breite Pflanzgebotstreifen bleibt durch die Tektur weiterhin unberührt.

Verwaltungsseitig kann der Abweichung von der Festsetzung zur Baugrenze gefolgt werden. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowie die Zustimmung zu den Abweichungen kann empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Hinterm See“

Beschluss:

Zum Tekturantrag von Frau Christa Gleuwitz und Herrn Franz Joachim Gleuwitz zum „Nordanbau an vorhandenes Einfamilienwohnhaus mit Schaffung einer weiteren Wohnung und Garage“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und der Überschreitung der Gebäudehöhe sowie der Überschreitung der Baugrenze zugestimmt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 1 Anwesend 11

**7.2 Bauantrag Harun Karacavus;
Nutzungsänderung eines bestehenden Supermarkts in Kfz-Hallen;
Elsenfelder Str. 15
Innerortsbereich**

Beantragt wird im Baugenehmigungsverfahren die Nutzungsänderung von bestehendem Betriebsgebäudes „Markt“ in künftig „Kfz-Hallen“ mit Parkplätzen, an der Elsenfelder Straße 15, Flur-Nr. 4950 in Erlenbach. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Untergeschoss des bestehenden Anwesens, welches bisher als Supermarkt genutzt wurde und seit vielen Jahren leer steht, soll künftig für den An- und Verkauf von PKW genutzt werden. Hierfür soll die Bestandsfläche des ehem. Marktes in eine Fahrzeughalle mit einer Nutzfläche von 392,21 m², in der die Ausstellung von sieben Fahrzeugen vorgesehen ist, umgenutzt werden. Im Außenbereich des Grundstücks sollen sechs Stellplatzflächen für die angebotenen Fahrzeuge genutzt werden. Laut der vorgelegten Betriebsbeschreibung sollen die angebotenen Fahrzeuge zuvor am Standort auch aufbereitet werden. Der Verkauf ist während der gepl. Öffnungszeiten von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr vorgesehen. Auf Nachfrage der Genehmigungsbehörde teilt der Antragsteller mit, dass die Anlieferung von Fahrzeugen an dieser zentralen Innenstadtlage nicht per LKW stattfindet.

Auf dem Grundstück sind insgesamt 25 PKW-Stellplätze vorhanden. Hiervon sollten 11 Stellplätze für die Ausstellung von weiteren Fahrzeugen genutzt werden. Bei Prüfung der Unterlagen wurde verwaltungsseitig festgestellt, dass von den insgesamt 25 besteh. PKW-Stellplätzen bereits 12 Stellplätze für die Bestandswohnungen im Obergeschoss (Asylbewerberunterkunft) sowie für das angrenzende Wohnhaus vorgesehen sind. Nach der vorliegenden Planung wären demnach nur noch zwei PKW-Stellplätze für Besucher frei.

Gemäß der stadteigenen Stellplatzsatzung wären für das Vorhaben jedoch sieben PKW-Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplatzberechnung wurde seitens der Antragstellers daraufhin angepasst.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht erfolgt.

Gleichwohl die geplante Umnutzung von einer bisherigen Lebensmittelverkaufsfläche als Gewerbebetrieb zu künftigem Autohaus im MI-Gebietsteil an der Elsenfelder Straße lt. Genehmigungsbehörde denkbar sei, ist dies besonders im Hinblick auf das unmittelbare und direkt anschließende Wohnumfeld aus städtebaulicher Sicht außerordentlich kritisch zu sehen. Mit einem nicht auszuschließenden Anliefer- und Kundenverkehr an dieser zentralen und beengten

Innenstadtlage an der hochfrequentierten Eisenfelder Straße lässt erwarten, dass die Wohnqualität des betroffenen Umfeldes mit Verweis auf Erfahrungswerte aus der Vergangenheit erheblich beeinträchtigt wird.

Der städtebauliche und innenstadtverträgliche Ansatz sollte hier eher die Entwicklung von Geschosswohnungsbau mit dem Angebot von preisvergünstigtem Wohnraum sein, der bereits mit dem Antragssteller und Grundstückseigentümer vor Monaten im Stadtbauamt diskutiert, jedoch nicht weiterverfolgt wurde.

Aus den angeführten Gründen erfolgt verwaltungsseitig keine Beschlussempfehlung an den Ausschuss. Die Entscheidung soll der Diskussion in der Sitzung vorbehalten bleiben.

Diskussionsverlauf:

Nach ausführlicher Diskussion, die sich tendenziell gegen das geplante Umnutzungsvorhaben richtet, schlägt BGM Becker abschließend vor, die Abstimmung über einen positiv formulierten Beschlussvorschlag vorzunehmen.

Rechtslage:

§ 34 BauGB

Beschluss:

Zum Bauantrag des Herrn Harun Karakavus über die Nutzungsänderung eines bestehenden Supermarkts in Kfz-Hallen an der Eisenfelder Straße 15 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 11 Anwesend 11

7.3	Bauantrag Martin Unkelbach; Wohnhausanbau an best. landwirtschaftlichen Betrieb; Nähe Weinbergstraße Außenbereich
------------	--

Beantragt wird die Errichtung eines Wohnhausanbaus an einem bestehenden Wirtschaftsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebs von Herrn Martin Unkelbach auf den Flur-Nrn. 2272, 2274, 2276, 2241 sowie 2242 der Gemarkung Mechenhard, Nähe Weinbergstraße. Das Vorhaben liegt im Außenbereich.

Das unterkellerte Wohnhaus mit den Maßen 14,74 x 15,00 m ist mit einem Walmdach (DN 15°) geplant und soll direkt an die bestehenden Wirtschaftsgebäude sowie an die bestehende Garage anschließen.

Das Untergeschoss des Wohngebäudes soll für den Betriebszweig „*Urlaub auf dem Bauernhof*“ genutzt und als barrierefreie Ferienwohnung mit 4-6 Schlafplätzen, Küche, Essbereich, Dusche und WC vermarktet werden. Angeboten wird zudem ein Frühstücksservice.

Das Erdgeschoss wird dabei vom Antragsteller selbst und seiner Familie bewohnt.

Die gem. städtischer Stellplatzsatzung notwendigen 4 PKW-Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Zur Frage der Genehmigungsfähigkeit im zwingenden Zusammenhang einer Privilegierung aufgrund der Außenbereichslage wurde verwaltungsseitig das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten um eine Vorab-Stellungnahme gebeten. Diesseits wird bestätigt, dass die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB an dieser Stelle gegeben sind.

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert.
Verwaltungsseitig kann demgemäß das gemeindliche Einvernehmens empfohlen werden.

Rechtslage:

§ 35 BauGB (Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe)

Beschluss:

Dem Bauantrag von Herrn Martin Unkelbach zum Wohnhausanbau an einem best. Wirtschaftsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn.: 2272, 2274, 2276, 2241 sowie 2242 der Gemarkung Mechenhard, Nähe Weinbergstraße, wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**7.4 Bauantrag Sophie und Timo Lebus;
Erweiterung und Sanierung bestehendes Wohnhaus mit Errichtung
einer Doppelgarage; Weinbergstraße 34
B-Plan "Hirtengarten"**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Erweiterung und Sanierung eines bestehenden Wohnhauses sowie die Errichtung einer Doppelgarage an der Weinbergstraße 34, Flur-Nr. 2221, Gemarkung Mechenhard.

Das bestehende Wohnhaus soll dabei bis zur OK/Kellerdecke abgebrochen werden, um ein Einfamilienwohnhaus mit den Maßen 15,25 bzw. 11,25*10,10 m bzw. 9,00 m mit zwei Vollgeschossen (E + I) und einer Dachneigung von 30° zu errichten. Das gepl. Wohngebäude wird im Zuge der Neuerrichtung erweitert. Zudem ist eine Doppelgarage mit den Maßen 7,00 * 10,75 m und einem (leider nicht begrünten) Flachdach geplant.

Der Bauantrag weicht zu mehreren Festsetzungen vom Bebauungsplan „Hirtengarten“ ab, weshalb Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt werden:

1. Überschreitung Baugrenze

Die Baugrenze wird durch die geplante Wohnhauserweiterung und die Terrasse teilweise, durch die geplante Doppelgarage vollständig überschritten. Begründet wird die Abweichung damit, dass die Abstandsflächen weiterhin eingehalten würden und städtebauliche Belange dadurch nicht beeinträchtigt seien.

2. Abweichung Geschossigkeit

Laut Bebauungsplan gilt für das Grundstück die bisherige Ausführung des bestehenden Wohngebäudes als Festsetzung. Das bestehende Wohngebäude hat zwei Vollgeschosse als E + D. Durch den geplanten Neubau erfolgt jedoch eine Aufstockung und es ergibt sich die Ausführung mit einem Erd- und Obergeschoss (E+I). Begründet wird die Abweichung damit, dass das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgeführt und die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse damit nicht überschritten würde. Nachbarliche Belange seien nicht beeinträchtigt, die Abstandsflächen werden eingehalten.

Verwaltungsseitig kann die Zustimmung zu den beantragten Abweichungen empfohlen werden. Städtebauliche Belange werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt und das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Genehmigungsplanung kann somit empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Hirtengarten“

Beschluss:

Dem Bauantrag von Sophie und Timo Lebus zur Erweiterung und Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Errichtung einer Doppelgarage an der Weinbergstraße 34, Flur-Nr. 2221, Gemarkung Mechenhard, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den Anträgen bzgl. der Überschreitung der Baugrenze sowie der Abweichung zur festgesetzten Geschossigkeit zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**7.5 Bauantrag auf isolierte Befreiung Stefan Kirchschlager;
Errichtung eines Doppelcarports; Pestalozzistraße 7
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"**

Herr Stefan Kirchschlager beantragt die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Doppelcarports mit einer Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze auf dem Grundstück an der Pestalozzistraße 7, Flurnummer 5947, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Westlich der Bahnlinie“.

Das gem. BayBO ansonsten verfahrensfreie Doppelcarport mit den Maßen 5,0 * 5,3 m überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze um ca. 2,245 m, weshalb Vorlage erfolgt. Für den Doppelcarport soll die bestehende Garagenflucht aufgenommen werden, weshalb es zur beschriebenen Baugrenzüberschreitung kommt.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt und alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Die nach der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung vor einem Carport erforderliche Stauraumtiefe von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze ist vorhanden.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, der Erteilung der isolierten Befreiung zuzustimmen.

Rechtslage:

B-Plan „Westlich der Bahnlinie“

Beschluss:

Zum Antrag von Herrn Stefan Kirchschlager auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlich der Bahnlinie“ für die Errichtung eines Doppelcarports mit Überschreitung der Baugrenze an der Pestalozzistraße 7, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**7.6 Bauantrag Nadine und Fabian Horn;
Neubau eines Einfamilienhauses; Monsignore-Happ-Straße 16
B-Plan "Krötenhecken"**

Bereits in der Maisitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses als Antrag auf Vorbescheid behandelt, konnte das gemeindliche Einvernehmen aufgrund massiver Abweichungen von den Festsetzungen des B-Plans „Krötenhecken“ nicht in Aussicht gestellt werden. Nach Weitergabe der Antragsunterlagen inkl. gemeindliche Stellungnahme wurde die Voranfrage seitens der Antragssteller dann zurückgezogen.

Nummehr wird Antrag auf Baugenehmigung für den gepl. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Grenzgarage an der Monsignore-Hepp-Straße 16 im B-Planbereich „Krötenhecken“ gestellt.

Der geplante zweigeschossige Baukörper mit den Außenmaßen 16,125 * 14,565 bzw. 8,615 m weicht erneut zu mehreren Festsetzungen der Bauleitplanung ab, weshalb jeweils Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen gestellt wird:

1. Befreiung der Geschossigkeit E+D:

Das geplante zweigeschossige Wohngebäude ist statt mit einem Erd- und Dachgeschoss (E+D) abweichend als Erd- und Obergeschoss (E+I) geplant. Die Abweichung wird damit begründet, dass die Festsetzung „D“ ggf. als ein Halbgeschoss gemeint sein könnte und weiterführende Angaben zu einem Dachgeschoss im B-Plan nicht gemacht würden. Im Zuge dessen könnte eine Befreiung für die gepl. Bauweise E+I statt E+D notwendig werden. Gleichmaßen gilt lt. dem B-Plan E+D= II Vollgeschosse als Höchstmaß, die in der Planung eingehalten würden. Das gepl. DG sei als oberstes Geschoss mit geneigten Dachflächen und einem asymmetrischen Sattel versehen und erfülle lt. Planer damit die Voraussetzungen eines Dachgeschosses. Weiterhin handele es sich um ein Vollgeschoss und kein Halbgeschoss. Es seien keine weiteren Ebenen im DG geplant. Städtebaulich seien somit die Rahmenbedingungen der Geschossigkeit des B-Plans aus Sicht von Planer und Bauherrschaft eingehalten.

2. Befreiung von der Festsetzung Wandhöhe (4,70 m ± 0,30 m):

Durch den Wandaufbau des Obergeschosses werden sowohl die festgesetzte Drenpelhöhe (max. 50 cm) um bis zu 1,50 m, als auch die festgesetzte Wandhöhe (max. 5,00 m) um bis zu 0,57 m überschritten und damit begründet, da es sich lt. Planer um eine „geringfügige“ Überschreitung der Wandhöhe, bezogen auf das natürliche Gelände, handele.

3. Befreiung von der Festsetzung der Drenpelhöhe (max. 0,50 m):

Wie unter 2. bereits erörtert, wird die Überschreitung im Befreiungsantrag damit begründet, als dass der höhergelegene Drenpel eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses (hier: Obergeschoss) als Wohngeschoss ermögliche. Dies ermögliche zudem die Verringerung der ohnehin eingeschränkten Baumasse und den Verzicht zusätzlicher/teurer Gauben. Die Grundzüge der Massen und Parameter der festgesetzten Bauvolumen blieben im Kern erhalten und seien städtebaulich vertretbar. Nachbarschaftsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. Befreiung der Dachneigung (30-48°) zum Wohngebäude:

Das Wohngebäude ist mit einem asymmetrischen, straßenseitig nun giebelständigen Satteldach mit DN= 15° und 35° geplant. Dies führe lt. Begründung zu einer Reduzierung der Baumasse hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit in der Hochpreisphase. Es sei keine weitere Wohnebene von der Bauherrschaft gewünscht, sodass eine Reduzierung der Dachneigung auch hieraus resultiere.

5. Befreiung der Dachneigung (30-48°) zum Flachdach (Garage; Überdachung etc.):

Um das Wohngebäude herum mit Einbindung der Garage inkl. zusätzlichem Carport ist eine Flachdachlandschaft - die bis in Hausmitte den Eingangsbereich mit überdachen soll - geplant, welche ebenfalls von der Festsetzung zur Mindestdachneigung abweicht und deshalb Antrag auf Befreiung mit der Begründung gestellt wird, da das Flachdach eine Dachbegrünung zur Regenrückhaltung und als Aufstellfläche für eine PV-Anlage erhalten soll. Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse sei ein begrüntes Flachdach angestrebt. Der Synergieeffekt sei durch eine erhöhte Effizienz im Sommer mit einer Dachbegrünung gegeben. Durch die Ausführung als Flachdach nehme Garage und Carport städtebaulich eine untergeordnete Rolle ein. Durch die beantragte Befreiung entstünden lt. Planer keine Störung nachbarrechtliche Belange und auch städtebaulich sei das gepl. Objekt vertretbar.

Gegenüber der Bauvoranfrage aus der Sitzung vom 16.05.2023 mit damals zwei Fragestellungen

gen zu Firstrichtung u. Wandhöhe, werden mit dem Bauantrag nunmehr fünf beschriebene Befreiungstatbestände vorgelegt, wobei ggü. der Bauvoranfrage lediglich die ehemals beantragte Firstdrehung zurückgenommen wird.

In der Summe greift die vorliegende Baueingabeplanung mit abweichender Geschossigkeit eines zusätzlich aufgestockten Obergeschosses neben den daraus resultierenden (weiteren) Abweichungstatbeständen von überschreitenden Wand- und Drenpelhöhen so entscheidend in die Grundzüge der Bauleitplanung ein, als dass im Ergebnis mit Verweis auf die Entscheidung vom 16.05.2023 verwaltungsseitig hierzu das gemeindliche Einvernehmen erneut nicht empfohlen werden kann und eine übereinstimmende Umplanung angeregt wird.

Rechtslage:

B-Plan „Krötenhecken“

Beschluss:

Zum Bauantrag von Nadine und Fabian Horn über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Grenzgarage auf dem Flurstück Nr. 3300/10 an der Monsignore-Happ-Straße 16 und den beantragten Befreiungen zu abweichender Geschossigkeit, Wandhöhe, Dachneigung und Drenpelhöhe wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 1 Anwesend 11

7.7	Bauantrag May Bauträger GmbH; Neubau eines Wohngebäudes mit 13 Wohneinheiten und Tiefgarage, Am Mainbogen 1 Innerortsbereich
------------	---

Mit Bescheid vom 19.08.2022 wurde der May Bauträger GmbH die baurechtliche Genehmigung für den Neubau eines Wohngebäudes mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken mit den Flurnummern 5322 und 5325 der Gemarkung Erlenbach, Am Mainbogen 1, erteilt.

Aufgrund derzeit vorherrschender Vermarktungssituation hat die Fa. May Bauträger GmbH nun einen neuen Bauantrag eingereicht, der eine Reduzierung des rückwärtigen Bauteils einschließlich einer reduzierten Tiefgarage und einem zurückgesetzten, straßenseitigen Baukörper vorsieht. Beantragt wird als Änderungsplanung nun die Baugenehmigung für den Neubau eines Wohngebäudes mit 13 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Der Gebäudekörper mit weiterhin drei Vollgeschossen (EG/OG/DG) und einem Flachdach ist nun mit einer Länge von 36,96 m und einer Breite von 15,88 m bzw. 10,93 m geplant. Die Gebäudelänge verringert sich von ehem. geplanten 42,15 m nunmehr auf 36,96 m. Die Gebäudehöhe bleibt zur ursprünglichen Planung unverändert.

In der ursprünglichen Planung wurden 3 Wohneinheiten im hinteren Gebäudeteil als Reihenhäuser mit südwestlicher Gartennutzung geplant. Es waren zudem zwei Maisonette- und eine Penthouse-Wohnungen vorgesehen. Die Planung wurde hier dahingehend geändert, dass sich statt der drei Reihenhäuser und der Maisonette- und Penthouse-Wohnungen im hinteren Gebäudekomplex nun insgesamt 7 Wohneinheiten befinden. Im vorderen Gebäudeteil befinden sich weiterhin 6 Wohnungen, deren Grundrisse und Wohnflächen sich geringfügig verändert haben. Der Zugang zu den Wohnungen 9 und 13 erfolgt durch den östlich des Gebäudes neu geplanten Laubengang.

Durch die Reduzierung des rückwärtigen Gebäudeteils stehen in der überplanten Tiefgarage nun 18 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Weitere 6 benötigte PKW-Stellplätze werden oberirdisch vor dem zurückgesetzten straßenseitigen Gebäudeteil „Am Mainbogen“ errichtet. Der Stellplatzbedarf gemäß städtischer Stellplatzsatzung ist damit erfüllt.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen können weiterhin auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Eine Nachbarbeteiligung wird derzeit durchgeführt.

Die gemeindliche Zustimmung zu vorliegendem Bauantrag kann erneut empfohlen werden.

Rechtslage:

§ 34 BauGB

Städt. Stellplatzsatzung vom 05.08.2021

Beschluss:

Zum Bauantrag der May Bauträger GmbH für den Neubau eines Wohngebäudes mit 13 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken mit den Flurnummern 5322 und 5325, Am Mainbogen 1, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**7.8 Bauantrag Landkreis Miltenberg;
Generalsanierung Sporthallen Hermann-Staudinger-Gymnasium;
Elsenfelder Straße 55
Teilbebauungsplan "Schulzentrum"**

Der beantragte und zu sanierende Sporthallenkomplex wurde seit Übergabe in 1968 nur mit minimalen Maßnahmen im Rahmen des Bauunterhalts in Betrieb gehalten. Deshalb steht nun nach etwa 55 Jahren Nutzungsdauer nun eine Generalsanierung an.

Das Gelände befindet sich im Bereich „Teilbebauungsplan Schulzentrum“.

Die beiden Einfach-Sporthallen samt Nebenräume werden komplett entkernt. Der vorhandene Innenhof (ca. 45 m²) wird baulich geschlossen, um zwei zusätzlich erforderliche Umkleiden realisieren zu können. Auf dem Zwischenbaukörper, der die gesamten Nebenräume wie Umkleiden, Sanitärbereiche und Geräteräume beinhaltet, wird eine neue Technikzentrale (für Lüftungsgerät, Pufferspeicher, MSR-Zentrale) errichtet, die über Mikropfähle gegründet wird. Ebenso wird an der Südostecke ein Konditionsraum neu errichtet. In diesem bisherigen offenen Bereich war eine „Boulderwand“ installiert.

Tragende Bauteile, wie Stahlbetonbinder in beiden Hallen werden dabei einer Betonsanierung unterzogen.

Anschließend wird der im Süden vorgelagerte Pausenhof saniert, d.h. das vorhandene Pflaster wird ausgebaut, der Unterbau teilweise aufgefüllt und das vorhandene Pflaster wieder neu verlegt. Im Norden Richtung Sportplatz bleiben die Sitzstufen erhalten, es werden lediglich sechs neu Bauminseln geschaffen. Im Pausenhof sowie Richtung Sportgelände werden zwei Regenwasserzisternen à 10 m³ Fassungsvermögen neu installiert. Die im Westen gelegenen Fahrradhallen sowie der sogenannte Laubengang, der das Schulhaus mit dem Sporthallenkomplex verbindet, bleiben ohne weitere bauliche Eingriffe erhalten.

Verwaltungsseitig kann das gemeindliche Einvernehmen hierzu empfohlen werden.

Rechtslage:

„Teilbebauungsplan Schulzentrum“

Beschluss:

Dem Bauantrag des Landkreises Miltenberg über die Generalsanierung von Sporthallen des Hermann-Staudinger-Gymnasium; Elsenfelder Straße 55, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

8 Anfragen aus dem Gremium

SR Dr. Großmann fragt an, wie denn der Stand bei den Raumcontainern für die Schlagzeugklasse der Städt. Musikschule ist?

BGM Becker gibt zur Antwort, dass derzeit die Innenausbauarbeiten (Fußboden, Schallschutz etc.) laufen und zudem keine Eile zum Umzug aus den Räumlichkeiten der ehem. Kreisgärtnerei am Krankenhaus bestehe.

Erster Bürgermeister Christoph Becker schließt um 20:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Christoph Becker
Erster Bürgermeister

Karl Franz
Schriftführer