



## STADT ERLENBACH

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

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 06.02.2024
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:36 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Becker, Christoph

### Ausschussmitglieder

Barth, Jörg  
Deckert, Sylvia  
Großmann, Eberhard, Dr.  
Kroth, Gerhard  
Kümpel, Peter  
Mück, Michael  
Wöber, Michael

### Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

### Stellvertreter

Bader, Gerhard  
Dyroff, Lisa-Maria  
Pfeffer, Michael

### Schriftführerin

Geutner, Ann-Katrin

### Gäste

Schubert, Michael, Architekturbüro Schubert

## **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Ausschussmitglieder**

Baumgarten, Ivo  
Knüttel, Gerhard  
Raab-Wasse, Helga

### **Verwaltung**

Ballweg, Reiner  
Franz, Karl

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Erweiterung der KiTA Weinbergstraße im ST Mechenhard
- 2.1 2. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme
- 2.2 Beschlussfassung zur Auftragserteilung nachstehender Gewerke: **2024/1982**
  - a) Fliesenarbeiten
  - b) Schreinerarbeiten
  - c) Parkettarbeiten
- 3 Teilbebauungsplan "Westlich der Elsenfelder Straße"; **2024/1977**
  - a) Aufstellungsbeschluss mit Festlegung des Umgriffs
  - b) Namensgebung
  - c) Erlass einer Veränderungssperre
- 4 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 4.1 Bauantrag Shah Hetal; **2023/1919**  
Teilnutzungsänderung Wohnen zu Yogaraum; Am Streitberg 2  
B-Plan "Hasenäcker"
- 4.2 Bauantrag Mehmet Dalkiran; **2024/1959**  
Nutzungsänderung Garage zu Wohnraum; Lindenstraße 32 b - Erneute Entscheidung über die Erteilung des gemeindliche Einvernehmens  
B-Plan "Siedlung"
- 5 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**

### **2 Erweiterung der KiTA Weinbergstraße im ST Mechenhard**

#### **2.1 2. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme**

#### **2. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme**

Projekt: Erweiterung der KiTa Weinbergstraße um zwei Krippengruppen

Baustand:	06.02.24	BK (ohne BNK)	BK (mit BNK)
Lt. Kostenschätzung (vom 02.05.2022, Q1/22)		EUR 1.520.654	EUR 1.822.891
Lt. Kostenberechnung (vom 09.03.2023, Q4/22)		EUR 1.609.225	EUR 1.893.091
<b>Lt. Kostenanschlag (Auftragssumme)</b>		<b>EUR 1.301.524</b>	<b>EUR 1.585.934</b>

Nachträge:

Rohbau und Zimmerarbeiten: diverse, aber in der Summe jeweils ohne Mehrkosten

Aktuelle Auftragssumme	EUR 1.301.524	EUR 1.585.934
Noch nicht vergebene Aufträge (LV-Schätzung) <i>Bauendreinigung, Außenanlagen, Möblierung</i>	EUR 231.431	
Noch offene Nachträge	EUR 21.848	
Lt. Kostenfeststellung (aktuell)	EUR	EUR 658.086
Prognose (einschl. kommende Nachträge s.u.):	EUR	EUR 1.850.000

Es werden noch die sieben obligatorischen Fragen gestellt:

1. *Sind Regiearbeiten vergeben, die nicht der Verwaltung vorliegen?*  
*nein*
  
2. *Sind Nachträge vorhanden? Ja*

Fenster:		
N1: T90 Brandschutztür zum Bestand in Holz statt Alu		+ 5.679,87 €
Elektro:		
N1: Größere Zuleitung Altbau, CAT7 Verbindung, angep. Leitungsweg		+ 6.226,01 €
N2: Wallbox mit Stele und Lastmanagement		+ 8.757,08 €

Sanitär:  
N1: Trinkwasserleitung vom Übergabeschacht zum Gebäude + 1.185,01 €

3. *Sind kommende Nachträge absehbar? ja*  
Tiefbau: HA Trinkwasser für geänderte Leitungsführung und Rückbau HA alt  
Elektro: Telefonanlage, Wickeltischstrahler, geänderte Außenbeleuchtung
4. *Gibt es Risiken in den Kosten?*  
*akt. nicht erkennbar*
5. *Wird der Bauzeitenplan eingehalten?*  
*Bisher gut im Bauzeitenplan, akt. Trockenbau Wände, Estrich Anfang März*  
*Geplante Fertigstellung September/Okttober 24*
6. *Gibt es Besonderheiten / Auffälligkeiten / Probleme mit den am Bau Beteiligten?*  
*Bisher sehr gute Zusammenarbeit, keine Probleme*
7. *Ist die Kostenkontrolle auf dem aktuellen Stand?*  
*ja*

#### **Diskussionsverlauf:**

Architekt Michael Schubert ist zur Sitzung persönlich anwesend und stellt anhand der vorbereiteten Präsentation seinen zweiten Sachstandsbericht zur laufenden Hochbaumaßnahme vor und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

#### **Beschluss:**

Der Auftragserteilung über nachstehende Nachträge:

- N1: TW-Hausanschlussleitung über das Nachtragsangebot N1 vom 11.01.2024 in Höhe von (brutto) EUR 1.185,01 an die Firma Krämer-Bad-Heizung-Klima;
- N1: Brandschutztüre über das Nachtragsangebot N1 vom 14.11.2023 in Höhe von (brutto) EUR 5.679,87 an die Firma Fensterbau Hartmann GmbH;
- N1: wegen größerer Dimension der Verbindungsleitung z. Altbau; CAT-7-Verbindung sowie div. angepasste Leitungswege über das Nachtragsangebot N1 vom 07.12.2023 in Höhe von (brutto) EUR 6.226,01 an die Firma MS-Elektrotechnik;
- N2: zur gepl. E-Ladestation Wallbox mit Lademanagement und Steele über das Nachtragsangebot N2 vom 12.01.2024 in Höhe von (brutto) EUR 8.757,08 an die Firma MS-Elektrotechnik

zur laufenden Hochbaumaßnahme „Erweiterung der KiTA Weinbergstraße“ wird zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

#### **2.2 Beschlussfassung zur Auftragserteilung nachstehender Gewerke:**

- a) Fliesenarbeiten**
- b) Schreinerarbeiten**
- c) Parkettarbeiten**

Die im beschränkten Vergabeverfahren gem. VOB/A ausgeschriebenen Gewerke wurden am Dienstag, 30.01.2024 zum jeweiligen Submissionstermin eröffnet. Die eingegangenen Angebote wurden durch den Architekt Michael Schubert geprüft und mit einer Vergabeempfehlung versehen an das Stadtbauamt zurückgegeben - mit nachstehendem Ergebnis:

#### **a) Fliesenarbeiten:**

Zu diesem Gewerk hat die Verwaltung zum Submissionstermin vier Angebote erreicht. Mit dem geprüften Angebot in Höhe von **(brutto) EUR 41.653,81** hat die Firma **Heinrich Johe in Niedernberg** das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und wird zur Auftragserteilung vorgeschlagen.

*(Kostenberechnung Architekt Schubert vom 12.12.2023 mit (brutto) EUR 47.600)*

#### **b) Schreinerarbeiten:**

Zu diesem Gewerk hat die Verwaltung zum Submissionstermin drei Angebote erreicht. Mit dem geprüften Angebot in Höhe von **(brutto) EUR 75.022,36** hat die Firma **Schneider Innenausbau in Miltenberg** das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und wird zur Auftragserteilung vorgeschlagen.

*(Kostenberechnung Architekt Schubert vom 12.12.2023 mit (brutto) EUR 77.350)*

#### **c) Parkettarbeiten:**

Zu diesem Gewerk hat die Verwaltung zum Submissionstermin nur ein Angebot erreicht. Mit dem geprüften Angebot in Höhe von **(brutto) EUR 33.772,20** hat die Firma **Schreinerei Bachmann in Leidersbach** ein noch wirtschaftliches Angebot abgegeben und wird zur Auftragserteilung vorgeschlagen.

*(Kostenberechnung bmPlan vom 12.12.2023 mit (brutto) EUR 23.800)*

Der Auftragnehmer ist für eine zuverlässige und sehr gute Ausführungsqualität (u.a. KiTA Fröbelstraße) bekannt. Ferner liege das laufende Projekt in der Gesamtschau lt. Architekt Schubert sehr gut im Rahmen der Kostenberechnung.

Die jeweiligen Bieterangebote können zur Auftragserteilung empfohlen werden. Vor schriftlicher Auftragserteilung finden noch Vergabegespräche statt, in welchen die Details sowie Ausführungszeiträume etc. besprochen werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die hierfür benötigten Finanzmittel werden im VermHH 2024 eingeplant.

#### **Beschluss:**

Der Auftragserteilung nachstehender Gewerke:

a) Fliesenarbeiten an die Firma Heinrich Johe in Niedernberg zur Auftrags- und Vergabesumme in Höhe von (brutto) EUR 41.653,81

b) Schreinerarbeiten an die Firma Schneider Innenausbau in Miltenberg zur Auftrags- und Vergabesumme in Höhe von (brutto) EUR 75.022,36

c) Parkettarbeiten an die Schreinerei Bachmann in Leidersbach zur Auftrags- und Vergabesumme in Höhe von (brutto) EUR 33.772,20

zur laufenden Maßnahme der „Erweiterung der KiTA Weinbergstraße“ im ST Mechenhard wird zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

<b>3</b>	<b>Teilbebauungsplan "Westlich der Eisenfelder Straße"; a) Aufstellungsbeschluss mit Festlegung des Umgriffs b) Namensgebung c) Erlass einer Veränderungssperre</b>
----------	---

Die Nachnutzung bestehenden Leerstandes mit gleichzeitiger Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung mit der städtebaulichen Zielsetzung „Wohnen“ erfordert die Aufstellung einer Bauleitplanung für einen ersten Teilbereich westlich der Eisenfelder Straße.

Der zu überplanende Teilabschnitt sollte dabei dem heutigen Gebietscharakter entsprechend künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Gegenwärtig ist die Fläche baurechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen.

Der betroffene Umgriff (Geltungsbereich) mit den Grundstücken der Flur-Nrn. 4925 TF, 4946, 4945, 4949, 4950, 4940 TF, 4953, 4959, 4958, 5005 ist bisher nicht überplant und im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Parallelverfahren ebenfalls anzupassen.

Hierfür bietet sich die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB an.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ist für den zu überplanenden Teilbereich eine Veränderungssperre mit einer Geltungsdauer von zwei Jahren gem. §§ 14ff. BauGB zu erlassen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Teilbebauungsplan „*Westlich der Elsenfelder Straße*“.

**Rechtslage:**

§ 13a BauGB

**Beschluss:**

Der Aufstellung eines Teilbebauungsplans für den westlichen Bereich an der Elsenfelder Straße wird zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB wird die B-Plan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Teilbebauungsplan „*Westlich der Elsenfelder Straße*“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 4925 TF, 4946, 4945, 4949, 4950, 4940 TF, 4953, 4959, 4958, 5005.

Der Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14ff. BauGB wird beschlossen.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 1 Anwesend 11**

#### **4 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen**

##### **4.1 Bauantrag Shah Hetal; Teilnutzungsänderung Wohnen zu Yogaraum; Am Streitberg 2 B-Plan "Hasenäcker"**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Teilnutzungsänderung von Wohnraum zum Yogaraum Am Streitberg 2, Flur-Nr. 652/42 der Gemarkung Streit. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Hasenäcker“.

Geplant ist die Umnutzung des Wohnraums künftig als Yoga-Raum. Gemäß der vorgelegten Betriebsbeschreibung sollen dort im Zeitraum von 16:30 Uhr bis 22:00 Uhr an Werktagen Yoga-kurse stattfinden. Die maximale Teilnehmerzahl wird mit 13 Personen angegeben. Im bestehenden Betrieb ist eine Person beschäftigt.

Für die Besucher des Yogaraums wird ein weiterer PKW-Stellplatz benötigt, welcher neben den beiden bestehenden Stellplätzen errichtet wird. Insgesamt stehen damit drei PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Für den Betrieb des Yogaraums wurde eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB beantragt. Im Bebauungsplan „Hasenäcker“ wurde als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe sind im WA ausnahmsweise zulässig.

Verwaltungsseitig kann die Zustimmung zum Vorhaben empfohlen werden. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

**Rechtslage:**

B-Plan „Hasenäcker“  
§ 31 Abs. 1 BauGB

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Teilnutzungsänderung von Wohnraum zu Yogaraum von Frau Hetal Shah, Am Streitberg 2, Fl.-Nr. 652/42, Gemarkung Streit, sowie der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

**4.2 Bauantrag Mehmet Dalkiran;  
Nutzungsänderung Garage zu Wohnraum; Lindenstraße 32 b - Erneute Entscheidung über die Erteilung des gemeindliche Einvernehmens  
B-Plan "Siedlung"**

Herr Mehmet Dalkiran beantragt die Nutzungsänderung einer Garage zu Wohnraum an der Lindenstraße 32b, worüber bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 10.10.2023 beraten und entschieden wurde, das gemeindliche Einvernehmen zum o.g. Bauantrag zu versagen.

Zur Erinnerung:

Beantragt wurde die Nutzungsänderung der besteh. nordwestlichen Garage zu Wohnraum, nachdem im Vorfeld der Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung festgestellt wurde, dass die Garage ohne baurechtliche Genehmigung zu Wohnraum umgenutzt wurde.

Der Wohnraum besteht aus einem Kinder- und Elternschlafzimmer mit zugehörigem Flurabschnitt mit einer Wohnfläche von insgesamt 22,98 m<sup>2</sup>. Die Lage des gepl. Kinderzimmers direkt an zwei (nord- und südwestliche) Grundstücksgrenzen erlaubt den Einbau eines Fensters zur notwendigen Belichtung und Belüftung nur mit der notwendigen Übernahme des Brandschutzabstandes von mind. 5,00 m auf dem benachbarten / betroffenen Grundstück. Die Zustimmung nach Art. 6 Abs. 2 BayBO (Abstandsübernahme) durch den Eigentümer auf dem Flurstück 6612/36 war den Antragsunterlagen beigelegt.

Nach den Festsetzungen des einfachen B-Plans „Siedlung“ aus dem Jahre 2001 liegt der beantragte Umnutzungsbereich der Garage vollständig außerhalb des festgesetzten Baufensters. D.h. das Baufenster schließt mit dem angrenzenden Wohnhaus ab und spart die Grenzgarage explizit aus. Demgemäß wurde ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Baugrenzen nachgereicht und den Antragsunterlagen beigelegt. Durch die Nutzungsänderung der Garage wird die Baugrenze um 5,50 m überschritten. Der Antrag wurde damit begründet, dass nachbarliche Belange dadurch nicht beeinträchtigt würden.

Nun hat mit Schreiben vom 28.12.2023 die Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Miltenberg der Stadt mitgeteilt, dass diese den Kontakt zum Eigentümer der Wohnräume über der Garage aufgenommen und u.a. mit ihm besprochen habe, dass die illegal errichtete Fensteröffnung in der Grenzwand nachträglich nicht legalisiert werden könne und demzufolge wieder verschlossen werden müsse, worauf sich der Eigentümer dazu bereit erklärt habe.

Ferner wurde dem Antragssteller aufgegeben, eine notwendige Abstandsflächenübernahme mit einer Tiefe von 3,0 m in nordwestliche Richtung (Zufahrtsbereich zu Haus-Nr. 32a) zu Lasten des Grundstücks Fl.-Nr. 6612/36 vorzulegen, welche nachgereicht werden konnte. Zudem wurde die erforderliche Brandabstandsübernahme, ebenfalls zulasten des Grundstücks Fl.-Nr. 6612/36, über 5,0 m Tiefe nachträglich vorgelegt.

In o.g. Schreiben führt die Bauaufsichtsbehörde dazu aus, dass Voraussetzung für eine (nachträgliche) Erteilung der Baugenehmigung sei, dass die Stadt Erlenbach eine Befreiung wg. der Lage des Wohnraums außerhalb der Baugrenze erteilt und erklärt, dass es sich hierbei um eine freie Ermessensentscheidung im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit handele. Abschließend bittet das LRA um erneute Behandlung und Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen.

Nach intensiver Prüfung unter nochmaliger Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowie die Zustimmung zur Befreiung wg. massiver Überschreitung der Baugrenze verwaltungsseitig weiterhin nicht empfohlen werden, da hierdurch ein sog. „Präzedenzfall“ geschaffen würde.

**Rechtslage:**

B-Plan „Siedlung“

**Beschluss:**

Dem Bauantrag des Herrn Dalkiran Mehmet zur nachträglichen Nutzungsänderung einer grenzständigen Garage zu Wohnraum an der Lindenstraße 32b wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt und dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Baufensters im B-Plan „Siedlung“ nicht zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

## **5 Anfragen aus dem Gremium**

Es gibt keine Anfragen.

Erster Bürgermeister Christoph Becker schließt um 19:36 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Christoph Becker  
Erster Bürgermeister

Ann-Katrin Geutner  
Schriftführerin