



## STADT ERLENBACH

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.01.2025  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:45 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Becker, Christoph

### Ausschussmitglieder

Barth, Jörg  
Baumgarten, Ivo (ab 19.12 Uhr)  
Deckert, Sylvia  
Großmann, Eberhard, Dr.  
Knüttel, Gerhard  
Kroth, Gerhard  
Kümpel, Peter  
Mück, Michael  
Raab-Wasse, Helga  
Wöber, Michael

### Schriftführer

Franz, Karl

### Gäste

Hr. Hemmelmann  
Hr. Neu  
Hr. Tropp, Rainer, Tropp-Plan

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

### Verwaltung

Ballweg, Reiner  
Geutner, Ann-Katrin

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Innenstadtentwicklung "ProZent";  
Vorstellung der Vorplanung (LPH 2) mit Beratung
- 3 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 3.1 Bauantrag Neзад Aksamovic; **2024/2164**  
Umbau, Teilumnutzung und Erweiterung; Klingenberger Str. 41  
Innerortsbereich
- 3.2 Bauantrag Elfriede Fries; **2024/2165**  
Wohnhausanbau und Geräteschuppen; Bodelschwinghstraße 14  
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"
- 3.3 Bauantrag Susanna Ebert; **2025/2168**  
Anbau einer außenliegenden Stahltreppe und Errichtung eines Erkers; Haupt-  
str. 72  
Innerortsbereich
- 3.4 Bauantrag Markus und Vanessa Hübner; **2025/2167**  
Wohnhausneubau mit Einliegerwohnung und Garage; Philipp-Vill-Str. 1  
B-Plan "Krötenhecken"
- 4 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**

Der Bürgermeister gibt bekannt:

#### **Dringende Dachreparaturarbeiten am Alten Feuerwehrhaus Barbarossastraße:**

Über die Wintermonate haben sich am Vereinshaus u.a. einige Ziegeln gelöst und sind in die Traufe abgerutscht bzw. in den Innenhof abgestürzt. Bei örtlicher Überprüfung vor Tagen wurden weitere Undichtigkeiten an Kehlen und versch. Anschlussblechen festgestellt. Auch die Blitzschutzanlage muss überprüft und ggf. ausgebessert werden.

Aufgrund des Sicherheits- und Dichtheitsaspektes am Gebäude müssen die Reparaturarbeiten – wie heute bekannt wurde - kurzfristig mit einem Schnellaufbaukran und Montagekorb nach „Direktvergabe“ in der letzten Januarwoche durchgeführt werden.

### **2 Innenstadtentwicklung "ProZent"; Vorstellung der Vorplanung (LPH 2) mit Beratung**

#### **Diskussionsverlauf:**

Nach Einführung in das Thema durch BGM Becker mit dem Hinweis, dass heute die Vorplanung vorgestellt und anschl. den Fraktionen die Möglichkeit zur internen Beratung gegeben werden soll, gibt Herr Tropp nochmals eine Rückschau zur städteplanerischen Entwicklung des Innenstadtbereichs und betont u.a. die Notwendigkeit für einen zentralen, belebten Innerortskern in direkter Nachbarschaft zum Städtischen Rathaus.

Architekt Harald Neu stellt dann mittels seiner Präsentation, welche der Niederschrift als **ANLAGE 1** beigefügt ist, die einzelnen Entwicklungsstufen der Vorplanung vor und beantwortet die Rückfragen aus dem Gremium.

Die zu erwartenden Baukosten beziffert Herr Neu mit etwa EUR 4,7 Mio. für die öffentlichen/städtischen Bereiche „Stadtplatz; Marktloggia; Grüner Anger und öffentlichen Verkehrswege“ und den Wohnungsbau inkl. Tiefgarage mit etwa EUR 18,7 Mio. - jeweils ohne Baubenebenkosten (BNK).

BGM Becker sieht hierzu vier wesentliche Punkte, die im Stadtrat zu entscheiden sind:

1. Welche baulichen Vorgaben (Bestandsgebäude) wollen/müssen wir dem Investor/den Investoren aufgeben?
2. Umsetzung des Klima- und Schwammstadt-Prinzips im Quartier?
3. Wie groß soll/muss die Tiefgarage sein und wie kann der Stellplatznachweis als Vorgabe im B-Plan-Änderungsverfahren ggf. alternativ geführt werden?
4. Welche Bereiche resp. Flächen müssen im öffentlichen Eigentum der Stadt verbleiben?

Herr Hemmelmann als Vertreter der Städtebauförderung erinnert nochmals an die Zusage der Regierung von Unterfranken, den städtischen Anteil „Stadtplatz, die Marktloggia sowie den Grünen Anger“ als „Einzelfördermaßnahme“ mit voraussichtlichem 60%-Fördersatz zu unterstützen und empfiehlt mittelfristig den Einstieg in ein „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) insbesondere für die Förderung künftiger städtebaulicher Maßnahme wie z.B. die gepl. Umgestaltung des Bahnhofsbereiches.

Wie angekündigt, soll nun den Fraktionen bis zur Februarsitzung des BUV am 11.02.2025 mit Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat nun die Gelegenheit zur internen Beratung gegeben werden. Beschlussfassung u.a. über die Vorplanung ist im Stadtrat am 27.02.2025 vorgesehen.

### **3 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen**

#### **3.1 Bauantrag Nezad Aksamovic; Umbau, Teilumnutzung und Erweiterung; Klingenberger Str. 41 Innerortsbereich**

Beantragt wird die Baugenehmigung für Umbau, Teilumnutzung und Erweiterung der bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Flur-Nrn. 1633, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1689, 1690, Gemarkung Erlenbach, Klingenberger Str. 41. Das Vorhaben liegt noch im Innenbereich und ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Zuge des Umbaus und der Verlängerung des Haupthauses sowie der Verlängerung des Treppenraums bis zum Dachgeschoss soll aus dem bisherigen Einfamilienhaus ein Zweifamilienhaus mit zwei Maisonette-Wohnungen entstehen. Durch die Nutzungsänderung einer Teilfläche des Untergeschosses soll eine Arztpraxis für Schönheitseingriffe in zwei Behandlungsräumen (keine Operationsräume) mit Öffnungszeiten von 10:00 Uhr bis 18:30 Uhr entstehen. Beschäftigt werden dort zwei Personen.

Zudem geplant ist, das Gästehaus um zwei Schlafzimmer zu erweitern, sodass dort eine weitere Wohneinheit entstehen kann.

Insgesamt müssen die Bestandsgebäude auch brandschutztechnisch nachgerüstet werden.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt. Alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Für das Gesamtvorhaben sind insgesamt sieben PKW-Stellplätze notwendig. Zwei Stellplätze sind bereits in der bestehenden Garage vorhanden. Die zusätzlichen fünf Stellplätze werden auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1690/1 nachgewiesen. Diese sind dort nach Angabe des Bauherrn grundbuchrechtlich gesichert.

Verwaltungsseitig kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden. Öffentliche und/oder städtebauliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

#### **Rechtslage:**

Innerortsbereich § 34 BauGB

#### **Beschluss:**

Dem Bauantrag von Nezad Aksamovic für Umbau, Teilumnutzung und Erweiterung der bestehenden Gebäude auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 1633, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1689, 1690, Gemarkung Erlenbach, Klingenberger Str. 41, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

**3.2 Bauantrag Elfriede Fries;  
Wohnhausanbau und Geräteschuppen; Bodelschwinghstraße 14  
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"**

Beantragt wird die Baugenehmigung für einen Wohnhausanbau und die Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 6144, Gemarkung Erlenbach, Bodelschwinghstraße 14. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Bahnlinie“.

Der eingeschossige Anbau mit den Außenmaßen 4,95 \* 8,66 m ist mit einem extensiv begrünten Flachdach und einer Höhe von 2,91<sup>5</sup> m geplant. Er dient der Erweiterung der Wohneinheit im Erdgeschoss des Wohnhauses. Der Geräteschuppen mit den Außenmaßen 4,00 \* 3,63<sup>5</sup> m und einer Höhe von 2,26<sup>5</sup> m soll rückwärtig zur bestehenden Doppelgarage an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Der Bauantrag weicht bezüglich mehrerer Festsetzungen vom Bebauungsplan ab, weshalb Anträge auf Befreiung gestellt wurden:

**1. Überschreitung der Baugrenze**

Die festgesetzte Baugrenze wird durch den Anbau um ca. 1,95 m überschritten. Das bestehende Wohnhaus befindet sich bereits teilweise außerhalb der Baugrenze, der Anbau bleibt gegenüber dem Wohnhaus noch um 70 cm zurück.

**2. Unterschreitung der Geschossigkeit**

Im Bebauungsplan ist festgelegt, dass Gebäude eine zweigeschossige Bebauung aufweisen müssen. Der geplante eingeschossige Anbau weicht hiervon ab. Begründet wird die Abweichung damit, dass weder städtebauliche noch nachbarliche Interessen durch den Anbau beeinträchtigt werden.

**3. Dachneigung und Dachform**

Der Flachdach-Anbau weicht von der festgesetzten Dachneigung (25-45°) und der Dachform (Satteldach) ab. Begründet wird die Abweichung damit, dass ein Satteldach die Westfenster im OG blockieren würde. Zudem sei der Wohnhausanbau untergeordnet, es spräche daher gestalterisch nichts gegen die Errichtung eines Flachdaches.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowie die Zustimmung zu den Abweichungen kann verwaltungsseitig empfohlen werden.

**Rechtslage:**

B-Plan „Westlich der Bahnlinie“

**Beschluss:**

Dem Bauantrag von Elfriede Fries für den Wohnhausanbau und die Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 6144, Gemarkung Erlenbach, Bodelschwinghstraße 14, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den Anträgen auf Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze und von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. Geschossigkeit sowie Dachform und Dachneigung wird zugestimmt.

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

**3.3 Bauantrag Susanna Ebert;  
Anbau einer außenliegenden Stahltreppe und Errichtung eines Erkers; Hauptstr. 72  
Innerortsbereich**

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Anbau einer außenliegenden Stahltreppe und eines Erkers auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 107, Gemarkung Erlenbach, Hauptstr. 72. Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist der Anbau einer außenliegenden Stahltreppe vom Obergeschoss auf die südlich gelegene Terrasse im Erdgeschoss sowie die Errichtung eines Erkers auf der Nordseite des Wohngebäudes. Durch die Errichtung des Erkers mit den Außenmaßen 2,42 \* 1,33<sup>5</sup> m entsteht ein zusätzlicher Flur, wodurch die beiden Arbeitszimmer über das benachbarte Treppenhaus erreichbar werden.

Verwaltungsseitig kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden. Öffentliche und/oder städtebauliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

**Rechtslage:**

Innerortsbereich § 34 BauGB

**Beschluss:**

Dem Bauantrag von Frau Susanna Ebert für den Anbau einer außenliegenden Stahltreppe und eines Erkers auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 107, Gemarkung Erlenbach, Hauptstr. 72, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

**3.4 Bauantrag Markus und Vanessa Hübner;  
Wohnhausneubau mit Einliegerwohnung und Garage; Philipp-Vill-  
Str. 1  
B-Plan "Krötenhecken"**

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3300/56, Gemarkung Mechenhard, Philipp-Vill-Str. 1. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krötenhecken“.

Das nicht-unterkellerte Einfamilienhaus mit den Außenmaßen 11,03 \* 12,28 bzw. 16,03 m ist mit einem Satteldach (DN 30°) sowie einer an das Wohnhaus angrenzenden Garage mit den Außenmaßen 4,42 \* 5,67 m innerhalb des festgesetzten Baufensters geplant. Im Bereich der Einliegerwohnung im EG soll ein Anbau mit Flachdach errichtet werden, der dem OG gleichzeitig als Dachterrasse dient. In diesem Bereich des B-Plans sind maximal drei Vollgeschosse (E+1+D) zulässig, welche jedoch unterschritten werden dürfen.

Der Bauantrag weicht bzgl. mehrerer Festsetzungen vom Bebauungsplan „Krötenhecken“ ab, weshalb Antrag auf Befreiung gestellt wird.

**1. Festsetzung Dachneigung**

Die geplante Garage und der Anbau sollen mit einem Flachdach errichtet werden und weichen daher von der festgesetzten Dachneigung (30°- 48°) ab. Begründet wird die Abweichung damit, dass das Flachdach des Anbaus als Dachterrasse nutzbar gemacht werden soll und die Ausführung des Garagendachs als Satteldach einen „Stilbruch“ darstellen würde. Des Weiteren wurde auf einem benachbarten Grundstück bereits eine Garage mit Flachdach genehmigt.

Verwaltungsseitig kann der Begründung gefolgt werden.

## **2. Festsetzung Wandhöhe**

Die festgesetzte Wandhöhe von 7,00 ± 30 cm, gemessen von der Höhe der angrenzenden Straße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut traufseitig wird um 43,5 cm unterschritten. Die Unterschreitung der festgesetzten Wandhöhe entsteht durch die reduzierte Geschosshöhe auf E+1 und wird damit begründet.

Verwaltungsseitig kann dieser Begründung ebenfalls gefolgt werden.

## **3. Festsetzung Einfriedungshöhe**

Die festgesetzte Einfriedungshöhe von max. 1,20 m für massive Einfriedungen wird durch die geplanten 80 cm hohen L-Steine und die darauf vorgesehene 90 cm hohe Absturzsicherung mit einer Gesamthöhe von 1,70 m um 50 cm überschritten. Begründet wird die Abweichung damit, dass eine Einfriedung mit einer Höhe von max. 1,20 m nicht ausreichend ist, um auf dem an einem Hang liegenden Grundstück eine annehmbare Böschung mit Absturzsicherung zum tiefer liegenden Grundstück herzustellen.

Verwaltungsseitig kann dieser Begründung gefolgt werden.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt. Die beteiligten Nachbarn haben zugestimmt.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowie die Zustimmung zu den Abweichungen kann verwaltungsseitig empfohlen werden.

### **Rechtslage:**

B-Plan „Krötenhecken“

### **Beschluss:**

Dem Bauantrag von Markus und Vanessa Hübner zum Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3300/56, Gemarkung Mechenhard, Philipp-Vill-Str. 1, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den Anträgen auf Befreiung bzgl. der Festsetzung der Dachneigung, der Wandhöhe sowie der Einfriedungshöhe zugestimmt.

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

## **4 Anfragen aus dem Gremium**

- Entfällt -

Erster Bürgermeister Christoph Becker schließt um 20:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Christoph Becker  
Erster Bürgermeister

Karl Franz  
Schriftführer