



STADT ERLENBACH

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 10.02.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:06 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Becker, Christoph

Ausschussmitglieder

Barth, Jörg
Deckert, Sylvia
Knüttel, Gerhard
Kroth, Gerhard
Kümpel, Peter
Mück, Michael
Raab-Wasse, Helga
Wöber, Michael

Stellvertreter

Dyroff, Lisa-Maria
Münzel, Petra

Schriftführer

Franz, Karl

Gäste

Garber, Lars	(zu TOP 3)
Neu, Harald, Architekt	(zu TOP 2)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Baumgarten, Ivo
Großmann, Eberhard, Dr.

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

Verwaltung

Ballweg, Reiner

Geutner, Ann-Katrin

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1** Bekanntgaben
- 2** Innenstadtentwicklung "ProZent"
Vorstellung der Entwurfsplanung (LPH 3) öffentl. Bereiche (Stadtplatz; Marktloggia; Grüner Anger) mit Beschlussfassung
- 3** Städtebaulich und verkehrstechn. Überplanung Bahnhofsareal;
Vorstellung der Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie mit Beratung und Beschlussfassung
- 4** Bürgerkeller in der Frankenhalle;
Schlussbericht zur abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme
- 5** Teilbebauungsplan "Westlich der Elsenfelder Straße"; **2026/2372**
Beschlussempfehlung an den Stadtrat zur Verlängerung der Veränderungssperre
- 6** Bushaltestellen im Stadtgebiet; **2026/2383**
Beschlussfassung über die Auftragserteilung der Ingenieurleistungen zum Umbau der Bushaltestelle Nr. 22 an der Berliner Straße
- 7** Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 7.1** Bauantrag Stefan Deumer; **2026/2380**
Neubau einer Doppelgarage mit Flachdach; Räuschlingweg 2
B-Plan "Hinterm See"
- 7.2** Bauantrag Reinhold und Renate Hillerich; **2026/2382**
Nutzungsänderung Dachgeschoss, Errichtung Dachgauben und Balkon; Klingenberg Str. 16
Innerortsbereich
- 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 Innenstadtentwicklung "ProZent" Vorstellung der Entwurfsplanung (LPH 3) öffentl. Bereiche (Stadt- platz; Marktloggia; Grüner Anger) mit Beschlussfassung

Diskussionsverlauf:

Zu Beginn weist BGM Becker daraufhin, dass entgegen des formulierten Tagesordnungspunktes heute keine Beschlüsse gefasst, sondern die Präsentation allen Fraktionen zur internen Diskussion zur Verfügung gestellt werden soll.

Frau Jung und Frau Al-Moyed vom Architekturbüro Harald Neu in Darmstadt stellen anhand der vorbereiteten Präsentation, welche der Niederschrift als **ANLAGE 1** beigelegt ist, die Entwurfsplanung (LPH 3) der öffentlichen Bereiche: „Stadtplatz; Grüner Anger und Stadtloggia“ vor und beantworten jeweils die Fragen aus dem Gremium.

In der anschließenden Zusammenfassung betont BGM Becker u.a. die notwendige identitätsstiftende Stadtmitte, wenngleich die veranschlagte Bausumme von zusammen etwa 6,0 Mio. Euro eine Herausforderung für die Stadt Erlenbach bedeute und über mögliche Städtebauförderung von bis zu 60% sowie durch Investoren gegenfinanziert werden müsse.

Herr Becker informiert das Gremium ferner über derzeit laufende Investorengespräche, wovon 16 Investoren angeschrieben, bis dato neun Gespräche geführt werden konnten und weitere 2-3 Gespräche geplant seien. Die aktuelle Planung zum Stadtplatz und der Marktloggia diene dabei als „Anker“. Weitere Informationen zu den Gesprächen an den Stadtrat folgen demnächst.

Nach kurzer Diskussion u.a. zur Durchfahrtsmöglichkeit an der Rathausstraße ggf. über versenkbare Poller sicherzustellen oder zur Fassadengestaltung unter Vermeidung von möglicher „Lichtverschmutzung“ etc. bittet BGM Becker evtl. Rückfragen zur vorliegenden Entwurfsplanung im Nachgang direkt an die Verwaltung weiterzuleiten. Eine erneute Behandlung mit Beschlussfassung sei in einer der nächsten BUV-Sitzungen geplant.

3 Städtebaulich und verkehrstechn. Überplanung Bahnhofsareal; Vorstellung der Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie mit Bera- tung und Beschlussfassung

Diskussionsverlauf:

Herr Lars Garber vom Büro „R+T Verkehrsplanung GmbH“ aus Darmstadt stellt die Machbarkeitsstudie anhand einer vorbereiteten Präsentation, welche der Niederschrift als **ANLAGE 2** beigelegt ist, vor und beantwortet die Fragen aus dem Gremium u.a. zur rückseitigen Fassadengestaltung, zu Möglichkeit der Anordnung von Ladestationen für e-betriebene Fahrzeuge aller Art und/oder zur Anordnung von Kurzzeitparkplätzen.

Im Anschluss betont BGM Becker u.a. die Erforderlichkeit zur Bereitstellung von öffentlichen Kurzzeitparkplätzen an dieser zentralen Stelle – wenige Gehminuten zum Stadtzentrum, zur Grundschule und/oder KiTA – und betont das hieraus resultierende Alternativangebot für Investoren den notwendigen Stellplatznachweis aus der Innenstadtentwicklung „ProZent“ an dieser zentralen Stelle ggü. einer anzunehmenden Investition von etwa EUR 50.000/TG-Stellplatz im „ProZent-Bereich“ zu erbringen und damit die Baukosten anteilig zu kofinanzieren.

Abschließend wird mit der Bereitstellung der Präsentation den Fraktionen Gelegenheit zur internen Diskussion gegeben. Der Tagesordnungspunkt soll in einer der folgenden BUV-Sitzung erneut behandelt werden.

4 **Bürgerkeller in der Frankenhalle; Schlussbericht zur abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme**

Schlussbericht zur abgeschlossenen Baumaßnahme

Projekt: „Sanierung Bürgerkeller Frankenhalle“

Baustand:	10.02.2026	BK (ohne BNK)	BK (mit BNK)
Lt. Kostenschätzung (vom 15.04.2024)		EUR	EUR 345.782,29
Lt. Kostenberechnung		EUR	EUR
Lt. Kostenanschlag (Auftragssumme)		EUR	EUR
Nachträge:	NR.	EUR	EUR
Aktuelle Auftragssumme		EUR	EUR
Noch offene Nachträge			
Lt. Kostenfeststellung (aktuell)			EUR 360.930,45
Prognose:			EUR 4.300,00

Es werden noch die sieben obligatorischen Fragen gestellt:

1. *Sind Regiearbeiten vergeben, die nicht der Verwaltung vorliegen?*
Alle Unterlagen liegen vor.
2. *Sind Nachträge vorhanden?*
Ja
3. *Sind kommende Nachträge absehbar?*
Nein, das Projekt ist abgeschlossen.
4. *Gibt es Risiken in den Kosten?*
Nein, das Projekt ist abgeschlossen.
5. *Wird der Bauzeitenplan eingehalten?*
Verzug von etwa 14 Tagen; die Eröffnung fand daher erst Anfang Oktober 2025 statt.
6. *Gibt es Besonderheiten / Auffälligkeiten / Probleme mit den am Bau Beteiligten?*
Nein.
7. *Ist die Kostenkontrolle auf dem aktuellen Stand?*
Ja.

Diskussionsverlauf:

Aufgrund des erkrankten Ausfalls von Herrn Berninger/GF StadtBAU GmbH stellt BGM Becker den Schlussbericht anhand der Präsentation, welche als **ANLAGE 3** der Niederschrift beigelegt ist, vor und beantwortet die Rückfragen aus dem Gremium.

Dabei betont Herr Becker, dass sowohl die Putz- und Malerarbeiten mit den zu erwartenden Kosten von etwa EUR 4.300 noch nicht schlussgerechnet und die geleisteten Bauhofstunden bisher nicht eingerechnet sind.

Unter Rücksprache mit der Stadtkämmerei sollen die überplanmäßig verausgabten Baukosten im Rahmen der Jahresrechnung zur Beschlussfassung aufgenommen werden.

5	Teilbebauungsplan "Westlich der Elsenfelder Straße"; Beschlussempfehlung an den Stadtrat zur Verlängerung der Veränderungs- sperre
----------	---

Mit Entscheidung vom 29.02.2024 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan „Westlich der Elsenfelder Straße“ aufzustellen und zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre mit einer Geltungsdauer von zwei Jahren zu erlassen.

Mit Stadtratsbeschluss vom 21.03.2024 wurde die Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die Satzung trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 04.04.2024 in Kraft, die Geltungsdauer endet somit am 04.04.2026.

Nach aktuellem Stand des Bauleitplanverfahrens kann der Bebauungsplan „Westlich der Elsenfelder Straße“ nicht bis April 2026 in Kraft treten. Das Verfahren kann voraussichtlich bis Jahresende abgeschlossen werden. Daher erfolgt die verwaltungsseitige Empfehlung, die Laufzeit der Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern.

Rechtslage:

§ 17 Abs. 1 BauGB

Beschlussempfehlung an den Stadtrat:

Die Geltungsdauer der Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich der Teilbebauungsplanung „Westlich der Elsenfelder Straße“ wird gem. § 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) um ein Jahr verlängert.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

6	Bushaltestellen im Stadtgebiet; Beschlussfassung über die Auftragserteilung der Ingenieurleistungen zum Umbau der Bushaltestelle Nr. 22 an der Berliner Straße
----------	---

Gemäß des gefassten Grundsatzbeschlusses im Stadtrat „*mind. zwei Bushaltestellen pro Haushaltsjahr barrierefrei umzubauen und mit einer Wetterschutzanlage auszustatten*“ wird aufgrund der angespannten Haushaltssituation verwaltungsseitig vorgeschlagen, im Haushaltsjahr 2026 lediglich die sichtbar überalterte Bushaltestelle am östlichen/oberen Ende der Berliner Straße als weitere Fördermaßnahme gemeinsam mit den abschließenden Straßensanierungsarbeiten der Restfläche bis zum Einmündungsbereich Krankenhausstraße umzusetzen und die dafür benötigten Haushaltsmittel entspr. einzuplanen.

Hierfür wurde das Ingenieurbüro ISB in Laudenbach um ein erneutes Honorarangebot gebeten, welches mit Datum vom 28.01.2026 mit nachstehendem Inhalt vorgelegt wird:

Honorarzone III (Mindestsatz)

Zur Leistungsphase (LPH) 2 wird ein Nachlass in Höhe von 5% gewährt.

Örtliche Bauleitung wird mit 2,9% der Honorarsumme angeboten.

Anrechenbaren Kosten (gem. Kostenschätzung)	<u>EUR 110.000</u>
Grundhonorar 95% (ggü. 100% HOAI)	EUR 15.230,59
Örtliche Bauüberwachung 2,90%	EUR 3.190,00
Nebenkosten 4% (wurde gem. BKPV nachverhandelt)	<u>EUR 736,82</u>
Gesamthonorar (netto)	EUR 19.157,41
Honorarsumme (brutto)	EUR 22.797,32

Besondere Leistungen werden wie folgt angeboten:

- Tachymetrische Vermessung psch.	EUR 1.650,00
- Erstellen eines Bestandsplans	n. Aufwand
- Techn. Begleitung (z.B. Baugrundunters.) psch.	EUR 650,00
- Koordination m. Versorgungsträgern	n. Aufwand

Zunächst müssen erneut Fördermittel nach BayGVFG/BayFAG sowie ein Zuschuss des Landkreises Miltenberg für den barrierefreien Umbau beantragt werden. Hierzu werden sowohl die Entwurfsplanung als auch die zugehörige Kostenberechnung dringend benötigt.

Nach Eingang der Förderzusage erfolgt nach Beschlussfassung der Ausführungsplanung die bauliche Umsetzung - geplant im Spätsommer.

Finanzielle Auswirkungen:

Die hierfür benötigten Haushaltsmittel wurden in der Haushaltsplanung 2026ff angemeldet.

Beschluss:

Der Auftragserteilung über die Ingenieurleistungen zum barrierefreien Um- und Ausbau der Bushaltestelle Nr. 22 am östlichen Ende der Berliner Straße an die Ingenieurgesellschaft SB mbH Steenken & Breitenbach in Laudenbach gemäß vorliegendem Honorarangebot vom 28.01.2026 wird zugestimmt. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel werden bereitgestellt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

7 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen

7.1 Bauantrag Stefan Deumer; Neubau einer Doppelgarage mit Flachdach; Räuschlingweg 2 B-Plan "Hinterm See"

Beantragt wird der Neubau einer Doppelgarage mit Flachdach auf dem Grundstück Flur-Nr. 3100/76, Gemarkung Erlenbach, am Räuschlingweg 2. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterm See“.

Auf dem unbebauten Grundstück ist die Errichtung einer Doppelgarage mit den Außenmaßen 8,74 * 6,90 m und einem Flachdach geplant. Die Garage soll innerhalb des Baufensters mit einem 1,80 m Grenzabstand zum Wohnhaus des Antragstellers auf dem Nachbargrundstück Flur-Nr. 3100/77 errichtet werden.

Da die Doppelgarage eine geplante mittlere Wandhöhe von 3,45 m hat und ein reduzierter Grenzabstand von 1,80 m vorgesehen ist, kann die nordöstliche Abstandsfläche nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Ein entsprechender Abweichungsantrag von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird gestellt. Weiter weicht die geplante Stahlgarage von den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung ab, die eine Brandwand als Gebäudeabschlusswand aus nicht brennbaren Baustoffen fordert. Auch hier wird ein entsprechender Abweichungsantrag von bauordnungsrechtlichen Vorschriften eingereicht, der von der Baugenehmigungsbehörde im Landratsamt Miltenberg zu prüfen ist.

Die geplante Doppelgarage weicht außerdem bzgl. zweier Punkte von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterm See“ ab, weshalb Anträge auf Befreiung gestellt wurden:

1. Grenzbebauung

Der Bebauungsplan sieht für das betroffene Grundstück Grenzbebauung vor. Da die Garage mit einem Abstand von 1,80 m zwischen der vorhandenen Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück errichtet werden soll, wird die Grenzbebauung nicht eingehalten. Begründet wird die Abweichung damit, dass das Baugrundstück zusammen mit dem Nachbargrundstück als ein großes Grundstück betrachtet werden könne und dadurch das Straßenbild nicht grundlegend beeinträchtigt würde.

2. Stauraum vor Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorhanden sein muss. Die Doppelgarage ist mit einer 4,35 m langen Zufahrt vom Räuschlingweg aus geplant. Begründet wird die Abweichung damit, dass der Räuschlingweg im Bereich der Zufahrt über eine ausreichende Breite verfüge und die Doppelgarage außerdem mit einem elektrisch gesteuerten Sektionaltor ausgestattet würde, weshalb die Einschränkungen der öffentlichen Fläche als gering eingestuft werden könnten.

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

Verwaltungsseitig kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Hinterm See“

Beschluss:

Zum Bauantrag von Herrn Stefan Deumer für den Neubau einer Doppelgarage mit Flachdach auf dem Grundstück Flur-Nr. 3100/76, Gemarkung Erlenbach, am Räuschlingweg 2 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den Anträgen auf Befreiung bezügl. Grenzbebauung sowie des Garagenstauraums zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

7.2	Bauantrag Reinhold und Renate Hillerich; Nutzungsänderung Dachgeschoss, Errichtung Dachgauben und Balkon; Klingenberger Str. 16 Innerortsbereich
------------	---

Beantragt wird der Umbau des Dachgeschosses mit Errichtung von Dachgauben und Balkon auf dem Grundstück Flur-Nr. 343, Gemarkung Erlenbach, an der Klingenberger Straße 16. Das Vorhaben liegt im Innerortsbereich und ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist die Errichtung eines Zwerchhauses mit Satteldach (DN 30°) sowie einer Schleppgaube (DN 22°). Durch die Errichtung der Dachaufbauten entsteht zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss. Weiterhin sind die Errichtung eines Balkons sowie einer Hauseingangsüberdachung am Bestandsgebäude geplant.

Durch die gepl. Umbaumaßnahme entsteht keine zusätzliche Wohneinheit, weshalb kein zusätzlicher PKW-Stellplatznachweis erforderlich ist.

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

Verwaltungsseitig kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden. Städtebauliche Belange werden durch die geplante Baumaßnahme nicht berührt.

Rechtslage:

Innerortsbereich § 34 BauGB

Beschluss:

Zum Bauantrag von Reinhold und Renate Hillerich zum Umbau des Dachgeschosses mit Errichtung von Dachgauben und einem Balkon auf dem Grundstück Flur-Nr. 343, Gemarkung Erlenbach, an der Klingenberger Straße 16 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

8 Anfragen aus dem Gremium

- Entfällt -

Erster Bürgermeister Christoph Becker schließt um 21:06 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Christoph Becker
Erster Bürgermeister

Karl Franz
Schriftführer