



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Donnerstag, 16.10.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:25 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Würth a. Main

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Fath-Halbig, Andreas

Mitglieder des Stadtrates

Sirin, Ayten
Wetzel, Frank

Ausschussmitglieder

Dotzel, Jochen
Hofmann, Gottfried
Turan, Muzaffer
Zethner, Birgit

Schriftführung

Domröse, Nils

Gäste

Schusser, Simon

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Graetsch, Rudi
Straub, Carolin

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.09.2025
2. Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung; Hüseyin Berbergil; Errichtung von 5 Garagen; Keltenstraße 1
Vorlage: HBV/046/2025
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung; POLYVANTIS GmbH; Aktualisierung des Gebäudestatus; Presentstraße 2
Vorlage: HBV/048/2025
3. Verkehrsangelegenheiten
 - 3.1 Antrag auf Parkbeschränkung in der Kronbergstraße
Vorlage: HBV/045/2025
 - 3.2 Parkregulierung Altstadt Parkplatz nahe Tannenturm
Vorlage: HBV/049/2025
4. 19. Verordnung zur Änderung des Regionalplans
Vorlage: HBV/047/2025
5. Vorstellung des Konzepts zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Untere und Obere Meister"
Vorlage: HBV/050/2025
6. Bekanntgaben
7. Anfragen

Erster Bürgermeister Andreas Fath-Halbig eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.09.2025

Einstimmig beschlossen

2. Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung; Hüseyin Berbergil; Errichtung von 5 Garagen; Keltensstraße 1

Sachverhalt:

Der Bauherr plant, im hinteren Bereich des Grundstücks fünf Kleingaragen zu errichten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Presentstraße“.

Da das Bauvorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht, werden nachfolgende Anträge auf Befreiung sowie ein Antrag auf Abweichung gestellt.

1. Überschreitung der Baugrenze:

Die Garagen überschreiten die Baugrenze um 4,00 m. Die Grundstücksnachbarn haben bereits für die Überbauung dieses Grünstreifens Befreiungen erhalten.

2. Überbauung der festgesetzten Grünfläche:

Die Garagen überdecken den gesamten festgesetzten Grünstreifen. Die Grundstücksnachbarn haben bereits für die Überbauung dieses Grünstreifens Befreiungen erteilt bekommen.

3. Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften:

Die Abstandsflächen liegen auf dem Grünstreifen des Grundstücks Fl. Nr. 9244/2, welches nicht überbaut werden darf.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen, da das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist und öffentliche oder nachbarliche Belange nicht betroffen sind.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Fath-Halbig wies darauf hin, dass der im Bebauungsplan festgesetzte private Grünstreifen nicht mehr zeitgemäß ist und wie der Bebauungsplan „Weidenhecken“ als gegenstandslos behandelt wird.

Auf Nachfrage von Stadtrat Dotzel erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass die Grünfläche vor den Garagen im Bauantrag nachgewiesen ist. In diesem Fall könne mit Rasengittersteinen gerechnet werden, damit die Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung das Einvernehmen zu erteilen sowie den Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und auf Abweichung von der BayBO zuzustimmen.

Einstimmig beschlossen

2.2 Antrag auf Baugenehmigung; POLYVANTIS GmbH; Aktualisierung des Gebäudestatus; Presentstraße 2

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Bauantrag informiert die POLYVANTIS GmbH die Baugenehmigungsbehörde und die Stadt Würth über geringfügige Änderungen der einzelnen Nutzungen auf dem Betriebsgelände. Bauliche Veränderungen sind nicht geplant.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zu erteilen.

Einstimmig beschlossen

3. Verkehrsangelegenheiten

3.1 Antrag auf Parkbeschränkung in der Kronbergstraße

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt eine Parkbeschränkung in der Kronbergstraße im Bereich der Stichstraße in Richtung Landstraße 65. Aufgrund parkender Fahrzeuge im Einmündungsbereich können größere Fahrzeuge diesen Bereich nicht mehr richtig anfahren.

Aus Sicht der Verwaltung ist lediglich eine einzelne Sperrflächenmarkierung in Richtung der Landstraße sinnvoll.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Fath-Halbig erläuterte, dass sich aus den Umständen bereits ein gesetzliches Parkverbot von fünf Metern in beide Richtungen der Einmündungen der Stichstraße in der Kronbergstraße ergibt. Eine Sperrmarkierung sei daher nicht zweckdienlich. In Bereichen, in denen Hauptverkehr stattfindet, ist eine Markierung hingegen sinnvoll, um die Verkehrssicherheit zu verbessern. Bei der Kronbergstraße handelt es sich allerdings um eine Anliegerstraße. Stadtrat Hofmann wies darauf hin, dass im Falle einer Zustimmung mit weiteren Anträgen zu rechnen sei.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Einmündungsbereich entlang der Stichstraße in der Kronbergstraße mit einer Sperrflächenmarkierung zu versehen.

Einstimmig abgelehnt

3.2 Parkregulierung Altstadt Parkplatz nahe Tannenturm

Sachverhalt:

In jüngster Vergangenheit häufen sich die Vorfälle und Beschwerden, dass größere Lieferfahrzeuge auf einem der öffentlichen Parkplätze abgestellt werden. Aufgrund der Länge der Fahrzeuge wird die zulässige Länge für einen einzelnen Stellplatz deutlich überschritten, sodass andere parkende Fahrzeuge beim Ein- und Ausparken behindert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, eine Beschränkung des Maximalgewichtes anzuordnen. Hier wäre eine Beschränkung auf ein zulässiges Gesamtgewicht von 2,8 t (VZ 262-2,8) notwendig, da die meisten Lieferwagen ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 3,5 t haben. Die Anordnung dürfte allerdings nur zu einer Verlagerung des Problems führen. Zudem muss der Parkplatz gesondert von der KVÜ überwacht werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Anordnung des Verkehrszeichen 262-2,8 t für den gesamten Parkplatz in der Nähe des Tannenturms.

Mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 1

4. 19. Verordnung zur Änderung des Regionalplans

Sachverhalt:

Der Regionale Planungsverband der Region 1 Bayerischer Untermain beabsichtigt den Erlass einer 19. Verordnung zur Änderung des Regionalplans. Die Kapitel 3.1 (Siedlungsstruktur) und 5.1 (Mobilität) sollen dabei grundsätzlich neu gefaßt und in stärkerem Maße als bislang verknüpft werden.

Dabei sind für die Stadt folgende Aspekte von Bedeutung:

Kapitel 3.1. Siedlungsstruktur

Besonders betont wird die Bedeutung des Flächensparens in der Siedlungsentwicklung und eine Erhöhung der anzustrebenden Siedlungsdichte. Für Mittelzentren wird dabei ein Wert von 29 Wohneinheiten/ha Bruttobaugebiet zugrundegelegt. Damit sind klassische, fast ausschließlich mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern bestückte Baugebiete kaum noch zu realisieren.

Grundsätzlich bleibt aber eine bedarfsgerechte und auch „überorganische“ Siedlungsentwicklung (mit Neubaugebieten von mehr als 1 ha Fläche) möglich. Allerdings steigen die Anforderungen an die Begründung der Notwendigkeit einer Siedlungserweiterung.

Neue Baugebiete sollen möglichst in einem Abstand von maximal 1.000 m zu Bahnhöfen bzw. Bahnhofpunkten ausgewiesen werden.

Sowohl neue Baugebiete als auch die bestehenden Siedlungsbereiche sollen an den Klimawandel angepaßt werden. Dabei sind insbesondere Aspekte der Ressourcenschonung, der Anbindung an den ÖPNV, der Verringerung des Versiegelungsgrads und einer nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung beachtet werden.

Stadt- und Ortskerne sollen in ihren Funktionen als soziale Treffpunkte und Einkaufsbereiche gestärkt werden. Dabei soll auch die Verlagerung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge an den Siedlungsrand vermieden werden.

Sowohl im Wohnungs- als auch im Gewerbebereich sollen vermehrt interkommunale Abstimmungen und Kooperationen eingeleitet werden.

Kapitel 5.1 Mobilität

Vorhandene Bahnhöfe sind zu „Mobilitätsknoten“ zu entwickeln. Diese dienen der Verknüpfung der Verkehrsträger und als Konzentrationspunkte von Siedlungsentwicklung und Versorgungseinrichtungen. Dort sind P+R-Anlagen, B+R-Anlagen, Carsharingsangebote, Fahrradboxen, Ladestationen für E-Bikes und Serviceausstattungen für Räder zweckmäßig und anzustreben. Entsprechende Flächen sind mitzuplanen.

Die Maintalbahn soll elektrifiziert und auf einen 30-Minuten-Takt verdichtet werden. Trassen für einen zweigleisigen Ausbau sollen gesichert werden.

Potentiale zur Reduzierung der Geschwindigkeiten im Straßenverkehr sollen umfassend genutzt werden. Das Netz an Tank- und Lademöglichkeiten für alternativ angetriebene Fahrzeuge soll flächendeckend ausgebaut werden.

Die Realisierung der Radvorrangrouten auf beiden Seiten des Mains soll angestrebt werden. Diese sind für ein mittleres Radverkehrsaufkommen ausgelegt und sollen auch bei geringerem Querschnitt durch hochwertigen Belag und Vorrang an Knotenpunkten eine hohe Reisegeschwindigkeit ermöglichen.

Beschluss:

Die Zielsetzungen der Fortschreibung werden grundsätzlich befürwortet. Allerdings sind folgende Anmerkungen an den Regionalen Planungsverband zu übermitteln:

Zu Kapitel 3.1. Siedlungsstruktur

Die Vorgaben zur Siedlungsdichte und zum Abstand von Mobilitätsknoten sind als Richtschnur, jedoch nicht als starre Werte zu verstehen. Unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten müssen geringe Abweichungen möglich bleiben.

Im Rahmen interkommunaler Zusammenarbeit sind Instrumentarien zu entwickeln, die zu einem gerechten Ausgleich auch wirtschaftlicher Interessen geeignet sind.

Den Kommunen sind neben Vorgaben auch Ressourcen zur Verfügung zu stellen, die eine Verwirklichung dieser Vorgaben tatsächlich ermöglichen.

Zu Kapitel 5.1 Mobilität

Aus den Vorgaben zur Ausstattung der Mobilitätsknoten darf keine Verpflichtung der Stadt zu einer Realisierung abgeleitet werden, ohne daß die hierfür notwendigen Ressourcen zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen einer Elektrifizierung der Maintalbahn ist auch eine Verbreiterung/Verbesserung des Fußgänger- und Radverkehrsübergangs an der Mainbrücke Wörth-Erlenbach („Brückensteg“) zu überprüfen. Da dieser Teil der überörtlich bedeutsamen Radvorrangroute entlang des Maines ist, können die dafür entstehenden Aufwendungen nicht allein von den Städten Wörth und Erlenbach getragen werden.

Mehrheitlich beschlossen

5. Vorstellung des Konzepts zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Untere und Obere Meister"

Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtrates vom 23.07.2025 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans „Untere und Obere Meister“ beschlossen. Aufgrund des Verbots der Gefälligkeitsplanung ist es erforderlich, sämtliche Grundstücke entlang der Landstraße in die Überplanung einzubeziehen. In diesem Zusammenhang wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer der von der Aufhebung der Bauverbotszone betroffenen Grundstücke zu möglichen Anpassungen der Baugrenzen befragt.

Die Rückmeldungen der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer fielen nahezu durchweg positiv aus. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Miltenberg sowie der beauftragten Städteplanerin ein erstes Teilkonzept für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung im Bereich des Bebauungsplans erarbeitet.

Ziel des Konzeptes ist es, die verhältnismäßig großen Grundstücke unter Berücksichtigung der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen städtebaulich sinnvoll zu überplanen. Durch die im Konzept vorgesehenen Stichstraßen wird die Möglichkeit geschaffen, künftig auch eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen und so eine maßvolle Nachverdichtung zu fördern.

Für die einzelnen Grundstücke soll ein neues Maß der baulichen Nutzung festgelegt werden. Die neuen Festsetzungen des Teilkonzepts sind erst dann verbindlich, wenn die Grundstücke geteilt

werden. Die bereits bebauten Grundstücke können daher unabhängig vom neuen Konzept weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden. Die neue Baugrenze gilt für beide Optionen. Sollte sich bei einem einzelnen Grundstück in Zukunft eine vollständig neue Überplanung ergeben, liegt es im Ermessen des jeweiligen Grundstückseigentümers, ob eine Teilung des Grundstücks erfolgen soll. Im Falle einer Grundstücksteilung bemisst sich die Grundfläche der einzelnen Gebäude zukünftig nach „GR“.

Die weiteren Festsetzungen sowie die einzelnen Berechnungen für das Maß der baulichen Nutzung (GR) können den Anlagen entnommen werden.

Die Antragsteller sind mit dem vorgestellten Konzept grundsätzlich einverstanden. Es soll noch ein gemeinsamer Beratungstermin mit den betroffenen Grundstückseigentümern vereinbart werden, um vor der öffentlichen Auslegung Anregungen und Stellungnahmen zu berücksichtigen.

Diskussionsverlauf:

Auf Nachfrage von Stadtrat Dotzel erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass die Kosten aufgrund der Beteiligung vieler Grundstückseigentümer durch öffentliche Mittel getragen werden müssten. Im Hinblick auf eine Kosteneinsparung sei die Einbeziehung weiterer Grundstücke entlang der Landstraße schwierig, da unklar ist, wie die hinteren freien Baufenster sinnvoll öffentlich erschlossen werden können. Hierfür sei eine zweite Phase und eine weitere Bebauungsplanänderung notwendig.

Stadtrat Schusser meldete sich als Zuhörer. Er befürchtet, dass die noch freien Grundstücke aufgrund der weiten Baugrenzen willkürlich bebaut werden könnten. Er wünsche sich eine konkrete Festsetzung, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu schaffen. Auf Nachfrage von Stadtrat Schusser erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass die Planungskosten ca. 4.000 bis 5.000 € betragen dürften. Weitere Gutachten werden nicht notwendig sein.

Auf Nachfrage von Josef Ramsauer erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass die weiteren Grundstücke im späteren Verlauf eine Anpassung der Baugrenze erhalten sollen.

Zum Abschluss der Diskussion bat Bgm. Fath-Halbig darum, Anregungen und Verbesserungsvorschläge im Nachgang der Sitzung an die Verwaltung einzureichen.

6. Bekanntgaben

Bgm. Fath-Halbig gab folgendes bekannt:

- Das Staatliche Bauamt hat bekanntgegeben, dass sich die Bauphasen an der B469 verzögern, weshalb die verkehrsrechtlichen Anordnungen verlängert werden.
- Die Westfrankenbahn plant den Umbau der Stellwerke und die damit verbundenen Erneuerungen der Signalanlagen. Die Bahnübergänge werden hierfür gesperrt werden müssen. Die Dauer der Maßnahme wird voraussichtlich 2 Wochen betragen. Es soll eine Bekanntmachung über die verschiedenen Maßnahmen im Amtsblatt erfolgen.
- Die Bauarbeiten in der Siedlungsstraße schreiten voran und Mitte November soll die Feindecke aufgebracht werden. Aktuell wird das Retentionsbecken eingebaut. Auf Nachfrage von Stadtrat Hofmann wies Bgm. Fath-Halbig darauf hin, dass mit dem Vermessungsamt geklärt werden muss, ob die abgebrochenen Grenzsteine neu gesetzt werden sollen.

7. Anfragen

- Auf Nachfrage von Stadtrat Hofmann erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass die Sandsteinmauer zwischen den doppelspurigen Fahrstreifen auf der B469 entfernt werden musste, um die neue Leitplanke mit besseren Sicherheitsstandards installieren zu können.
- Auf Anfrage von Stadtrat Schusser bestätigte Bgm. Fath-Halbig, dass eine Zusammenfassung aller Bauprojekte und Beeinträchtigungen des Verkehrs in der nächsten Ausgabe des Amtsblatts veröffentlicht wird.
- Auf Nachfrage von Stadtrat Dotzel erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass geprüft werden soll, ob die Geschwindigkeitsanzeige in der Landstraße, auf Höhe der Schule auf die neuen zeitlichen Beschränkungen angepasst werden kann.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Andreas Fath-Halbig um 20:25 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Andreas Fath-Halbig
Erster Bürgermeister

Nils Domröse
Schriftführung