

# Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 30.03.2015

Anwesend waren: Erster Bürgermeister Fath  
Stadtrat Ferber (für SR Henrich)  
Stadtrat Gernhart  
Stadtrat Hofmann  
Stadtrat Salvenmoser (für SR Dreher)  
Stadtrat Scherf  
Stadtrat Turan  
VR A. Englert als Protokollführer

Die Sitzung war öffentlich und dauerte von 19.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Soweit nicht anders vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefaßt.

---

## 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lindengasse“ - Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes „Lindengasse“ hat in der Zeit vom 02.02. bis 03.03.2015 öffentlich ausgelegen. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

### **Agnes Ühlein, Kurmainzer Straße 4**

Frau Ühlein wendet sich gegen die Änderung des Bebauungsplanes, weil ihr Gartengrundstück Fl.Nr. 1330 der Versorgung mit hochwertigen Nahrungsmitteln diene und Ersatzland nicht zu beschaffen sei. Einem Tausch bzw. einer Abgabe stimme sie nicht zu.

#### *Beschlußvorschlag:*

Das Grundstück von Frau Ühlein ist bereits im gültigen Bebauungsplanes „Lindengasse“ als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Ausweitung baulicher Nutzungsmöglichkeiten ist mit der Änderung nicht verbunden. Eine gesundheitliche Beeinträchtigung der Einwendungsführerin kann angesichts des breiten Angebots an ökologisch produzierten Lebensmitteln ausgeschlossen werden. Die Frage künftigen Eigentums ist im Umlegungsverfahren zu klären.

### **Horst Schork, Obernburg**

Herr Schork beantragt die Herausnahme seines Grundstücks Fl.Nr. 1352 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da es zur Versorgung mit hochwertigen Nahrungsmitteln diene, auf die er wegen seiner Erkrankung besonders angewiesen sei. Das Grundstück solle auch künftig als Garten nutzbar bleiben.

#### *Beschlußvorschlag:*

Das Grundstück von Herrn Schork ist bereits im gültigen Bebauungsplanes „Lindengasse“ als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Ausweitung baulicher Nutzungsmöglichkeiten ist mit der Änderung nicht verbunden. Hinzu kommt, daß die Herausnahme einzelner Grundstücke aus der Bauleitplanung den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widerspricht und im Falle künftiger Bauabsichten nach einem Eigentümerwechsel weitere Probleme schaffen würde. Eine gesundheitliche Beeinträchtigung des Einwendungsführers kann angesichts des breiten Angebots an ökologisch produzierten Lebensmitteln ausgeschlossen werden.

### **Robert Durschang, Spessartstraße 11**

Herr Durschang begehrt die Beibehaltung der Grenzen seines Grundstücks Fl.Nr. 1315 gegenüber den Grundstücken Fl.Nrn. 1316, 1317 und 1318, Bestandsschutz für einen Carport sowie die bestehende Grundstückseinfriedung. Zudem beantragt er, sämtliche Grund-

stücke zwischen der Lindengasse und der Zufahrt zum Grundstück von Volker Kempf und seinem Grundstück begrenzt bis zur Verlängerung der Spessartstraße aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.

*Beschlußvorschlag:*

Die angesprochenen Grundstücke sind bereits jetzt Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lindengasse“. Eine Herausnahme einzelner Bereiche wird abgelehnt, da eine städtebauliche Ordnung des Bereichs notwendig und wünschenswert ist. Die Frage künftiger Grundstückszuschnitte ist im Umlegungsverfahren zu klären. Gleiches gilt für eine eventuelle Entschädigung baulicher Anlagen.

**Siegfried und Ingrid Saager, Schifferstraße 9**

Die Einwendungsführer wenden sich gegen den Bebauungsplan und sind nicht bereit, Flächen aus ihrem Grundstück abzugeben. Beim Erwerb des Anwesens im Jahr 2007 seien sie über die Erweiterung der Lindengasse (gemeint ist wohl die Verlängerung der Spessartstraße) nicht informiert worden. Ihnen sei der Bau einer Garage verwehrt worden, während in der Nähe Carports errichtet wurden.

*Beschlußvorschlag*

Die Einwendung wird zurückgewiesen. Die Bauleitplanung „Lindengasse“ mit Verlängerung der Spessartstraße ist seit 1973 rechtskräftig. Es wäre Angelegenheit der Familie Saager gewesen, sich beim Erwerb über Bebauungspläne in der Nachbarschaft zu informieren. Die Errichtung von Carports in der Nachbarschaft steht in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung.

**Volker Kempf, Spessartstraße 12**

Herr Kempf wendet sich gegen die Änderung des Bebauungsplanes, weil dadurch genehmigte und vorhandene bauliche Anlagen entfallen würden. Ein an der Lindengasse errichteter Parkplatz von ca. 100 m<sup>2</sup> Größe würde ohne die Möglichkeit eines Ersatzes entfallen. Der Parkplatz sei jedoch zur Aufrechterhaltung des betriebenen Gewerbes unbedingt erforderlich. Der angebotene Zukauf von Flächen hin zum Anwesen Durschang sei unzumutbar. Herr Kempf regt an, die Straßenführung des bestehenden Bebauungsplanes beizubehalten, da dann der vorhandene Parkplatz eventuell erhalten bleiben könnte.

*Beschlußvorschlag:*

Die Einwendung wird zurückgewiesen. Das im Jahr 1973 vorgesehene Erschließungskonzept beruht auf einer wesentlichen Verbreiterung der Lindengasse und des Stockpfads. Es ist insgesamt als die unwirtschaftlichere Lösung zu beurteilen, zumal sich eine Vielzahl von Doppelschließungen ergeben würde. Die Frage künftiger Grundstückszuschnitte und einer Entschädigung baulicher Anlagen, die teilweise verfahrensfrei errichtet wurden, ist im Umlegungsverfahren zu klären.

**SPD-Stadtratsfraktion**

Die SPD-Fraktion beantragt, die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Grundstück von 3 auf 4 (zuzüglich Dachausbau, also bis zu 6) zu ändern. Die der Stadt zuzuteilenden Bauplätze sollen hierfür Berücksichtigung finden.

*Beschlußvorschlag:*

Die Verwaltung hält die Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten je Grundstück für äußerst problematisch. Insbesondere der veränderte Stellplatzschlüssel hat in der Vergangenheit in anderen Baugebieten zu erheblichen Problemen geführt. Folge der beantragten Änderungen wären zum einen entsprechend größere Grundstücke, die einen Teil des Zugewinns an Wohnungen wieder aufzehren und zum anderen die Notwendigkeit, städtische Grundstücke an private Bauträger zu veräußern, da die Errichtung eines Vier- bis Sechsfamilienhauses wohl nur ausnahmsweise auf „privater“ Basis erfolgen wird. Zudem würden für die Stadt die Steuerungsmöglichkeiten, wer im Baugebiet wohnen soll, verlorengehen.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt mit 5:2 Stimmen, den Antrag der SPD-Fraktion nicht weiter zu verfolgen.

### **Regierung von Unterfranken und Regionaler Planungsverband**

Regierung und Planungsverband verweisen auf die Lage des Baugebietes im Überschwemmungsgebiet des Maines. Entsprechende Bedenken können zurückgestellt werden, wenn Naturschutzbehörde und Wasserwirtschaftsamt keine Einwendungen erheben.

*Beschlußvorschlag:*

Die Bedenken sind gegenstandslos (s.u.)

### **Landratsamt Miltenberg**

Das LRA Miltenberg stellt fest, daß der Beschluß des Stadtrates vom 05.12.2012 zur Einleitung des Verfahrens nicht eindeutig sei. Zudem sei die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht erwähnt. Der Beschluß sei deshalb nachzuholen.

Die parallel dazu erfolgende Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung sei im Bebauungsplan darzustellen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken, ob die schlanken Festsetzungen des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere entlang der Landstraße erzielen können. Der teilweise Verzicht auf städtebaulich notwendige Festsetzungen wie Dachform, Firstrichtung, Gaubenausführung, Standorte von Garagen und Nebengebäuden sowie die großzügigen Baugrenzen werden kritisch gesehen. Gerade am Stadteingang sollte das städtebauliche Konzept dementsprechend überprüft werden.

Neben einigen redaktionellen Hinweisen regt das LRA an, in Hinblick auf den Bestandsschutz der Gärtnerei Wetzelsberger ausnahmsweise Gartenbaubetriebe zuzulassen. Dagegen sollen Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sportanlagen sollten ausnahmsweise zulässig sein.

Das LRA regt an, statt des Begriffs „Traufhöhe“ den Begriff der Wandhöhe zu verwenden und dies auf 6,50m - 6,80 m festzusetzen. Erforderlich sei die Vorgabe einer Mindestdachneigung; als Dachneigung werde bei E+D 25°-45° und bei E+1 25°-40° vorgeschlagen. Aus gestalterischen Gründen sollten Festsetzungen zu Dachgauben (maximale Länge 40% der Trauflänge und Verbot des Aufsitzens auf der Außenwand) vorgesehen werden. Einseitige Pultdächer sollten ausgeschlossen werden.

Auf eine Festsetzung von Vollgeschossen könne ggf. verzichtet werden, da entsprechende Dachgeschosse als Vollgeschosse einzustufen wären. Eine Begrenzung könne durch die Festsetzung der Wandhöhe und einer Firsthöhe für Dachgeschosse (ca. 6,00 m) erreicht werden.

Die Straßenbreiten der Lindengasse und der Parallelstraße zur Schifferstraße sei mit 3,00 m für Begegnungsverkehr zu gering.

Es sei der Hinweis aufzunehmen, daß die Entfernung von Bäumen und Hecken gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Nistzeit, also zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen dürfe. Festzusetzen sei, daß Höhlenbäume als Lebensraum für Fledermäuse und gehölbewohnende Vögel zu erhalten seien. Die Baufeldräumung dürfe nur in der Zeit vom 15.09. bis 15.03. erfolgen, um wiesenbrütende Vogelarten nicht zu gefährden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sei zu überprüfen, ob durch den Betrieb der Gärtnerei Wetzelsberger Störungen des Wohngebietes hervorrufen können. Durch die Änderung des Bebauungsplanes rücke die Wohnbebauung bis auf weniger als 30 m an die Bahnlinie heran. Deshalb sei eine Schallimmissionsberechnung durchzuführen, die auch den Schutz vor „Erschütterungen durch sekundären Luftschall“ zu berücksichtigen habe.

Das Planungsgebiet befinde sich im Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der Hochwasserschutzmaßnahme „Alt-Wörth“ sei jedoch keine Ausnahmegenehmigung für die Bauleitplanung erforderlich. Um Aufnahme der amtlichen Hochwassergrenze in die Planung wird ge-

beten, da im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzanlage Überflutungen nicht ausgeschlossen seien.

*Beschlußvorschlag:*

Ein klarstellender Beschluß zur Bezeichnung und Verfahrensart der Planung sollte gefaßt werden. Die Hinweise zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes sowie verschiedene redaktionelle Vorschläge sollen in die Planung eingearbeitet werden.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen nicht zu eng gefaßt werden, da dies erfahrungsgemäß zu einer Vielzahl von Befreiungsanträgen führen würde. Die Baugrenzen sollten unverändert beibehalten werden. Auch der Standort von Garagen und Nebengebäuden soll von den Bauherren festgelegt werden. Gefolgt werden sollte den Vorschlägen zur Wandhöhe, zur Firsthöhe von Dächern und zu den vorgesehenen Dachneigungen und Dachformen. Dachgauben sollten ähnlich wie in anderen Baugebieten eine Breite von maximal 3,00 m, einen Gesamtumfang von maximal 1/3 der Dachlänge sowie einen Abstand von den giebelseitigen Dachenden von 2,00 m einhalten. Sie sollten einen oberen Austrittspunkt von wenigstens 50 cm unter der Hauptfirstlinie aufweisen und nicht auf die Außenwand aufgesetzt werden.

Den Anregungen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluß von Gartenbaubetrieben, Sportanlagen und Tankstellen kann gefolgt werden.

Die Straßenbreiten der Lindengasse und des Parallelwegs sollten beibehalten werden, da ohnehin eine Einbahnregelung besteht bzw. die Verkehrsbedeutung äußerst gering ist.

Der Hinweis auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird zurückgewiesen, da die jahreszeitliche Begrenzung nicht für gärtnerisch genutzte Grundflächen besteht.

Der zwingende Erhalt von Höhlenbäumen wird in der Abwägung ebenso wie die zeitliche Begrenzung der Baufeldräumung zurückgewiesen. Aufgrund der derzeitigen Wohn- und intensiven kleingärtnerischen Nutzung ist mit artenschutzrechtlichen Gefährdungen nicht zu rechnen.

Die angesprochene Schallschutzberechnung sollte beauftragt werden.

Die Hochwassergrenze soll in den Plan aufgenommen werden.

**Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

Das WWA bittet um Überprüfung, ob die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigungsanlage auch für das Baugebiet ausreichend leistungsfähig sind. Es wird angeregt, unverschmutztes oder gering verschmutztes Niederschlagswasser zu versickern. Dies solle im Bebauungsplan ergänzt werden.

Das Planungsgebiet sei zwar vor Hochwasser geschützt. In den Bebauungsplan sei dennoch ein Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet aufzunehmen, da bei einem Versagen der Schutzanlagen weiterhin Überflutungsfahrer bestehe.

*Beschlußvorschlag:*

Die Überprüfung der Wasserversorgung wie auch der Abwasserbeseitigung ist bereits erfolgt.

Auf die Möglichkeit der Versickerung soll hingewiesen werden.

Die Hochwassergrenze kann aufgenommen werden.

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**

Das Amt weist auf die Vielzahl der Eigentümer und die daraus erwachsenden Schwierigkeiten der Bauleitumlegung hin. Zusätzlich zur Übernahme von Flächen durch die Stadt solle die Zuteilung von Ersatzland außerhalb des Umlegungsgebietes in Erwägung gezogen werden.

*Beschlußvorschlag:*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bereitstellung von adäquaten Ersatzflächen außerhalb des Planungsgebiets wird dabei als äußerst schwierig beurteilt.

### **DB Immobilien**

Die DB stimmt der Bauleitplanung zu. Die üblichen Hinweise zum Ausschluß von Ansprüchen gegen die DB sind enthalten. Ggf. sei das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen.

#### *Beschlußvorschlag:*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes wird mangels vorgesehener Kreuzung der Bahnlinie nicht für erforderlich gehalten.

## **2. Erneuerung der Straßenbeleuchtung**

Bereits in den letzten Jahren wurden verschiedene Straßenzüge mit LED-Leuchten versehen, die gegenüber einer konventionellen Beleuchtung erhebliche Stromersparungen erzielen. Die auslaufende Produktion konventioneller HQL-Leuchtmittel macht umfassende Überlegungen über eine umfassende Strategie für den gesamten Stadtbereich notwendig. Der EZV hat entsprechende Planungen bereits eingeleitet. Eine Finanzierung der Umrüstung kann entweder über städtische Eigenmittel oder über eine Contractingvereinbarung mit dem EZV erfolgen. Während der Amortisationszeitraum derzeit etwa 6-8 Jahre beträgt, läßt die zu erwartende Weiterentwicklung auf dem Leuchtmittelsektor auf eine schnellere Refinanzierung hoffen.

Der Bau- und Umweltausschuß nahm dies zur Kenntnis. Stadtrat Scherf regte an, einen Straßenzug mit unterschiedlichen Leuchtmitteln auszustatten, um einen direkten Vergleich der jeweiligen Wirkung zu ermöglichen.

## **3. Anfragen**

- Auf Anfrage von Stadtrat Ferber teilte Bgm. Fath mit, daß für die geplante grabenlose Verlegung eines Kanals vom Grundstück Bayernstraße 41 zur Carl-Wiesmann-Straße ein zweites Angebot eingeholt wird.
- Stadtrat Turan sprach den instabilen Zustand der neuen Kunststoffenster in der Grund- und Mittelschule an. Bgm. Fath teilte mit, daß entsprechende Nachbesserungen von der Bauleitung bereits veranlaßt wurden.
- Stadtrat Gernhart fragte an, wer im Bereich Galgenweg/Grimmeswiese Grenzsteine mit einem Metallschutzbügel versehen hat. Bgm. Fath sagte eine entsprechende Überprüfung zu.
- Auf Anfrage von Stadtrat Salvenmoser erläuterte Bgm. Fath die nach der Fällung verschiedener Bäume im Stadtbereich vorgesehenen Ersatzpflanzungen. Im Bereich der Kindertagesstätte „Kleine Strolche“ sind diese bereits erfolgt. In der Bayernstraße müssen noch Wurzelstöcke entfernt werden, sodaß die Pflanzungen teilweise erst im Herbst erfolgen werden. In der Bahnstraße wurde zunächst der Oberboden aufgefüllt und eingeebnet. Der Grünstreifen soll noch eingesät werden. In Kürze wird eine Begehung stattfinden, bei der auch der vorgesehene Radweg angesprochen werden soll.

Wörth a. Main, den 02.04.2015

A. Fath  
Erster Bürgermeister

A. Englert  
Protokollführer