

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.02.2016

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

Die Sitzung war öffentlich von TOP 1 - 8, nichtöffentlich ab TOP 9 und dauerte von 19.00 Uhr bis 20.30 Uhr. Soweit nicht anders vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefaßt.

1. **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20.01.2016**

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, die Niederschrift über die Ausschußsitzung am 20.01.2016 zu genehmigen.

2. **Bauanträge**

2.1 **Winfried Brenneis, Mainstraße 31 - Einbau von Dachflächenfenstern**

Der Bauherr hat die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Einbau von vier Dachflächenfenstern (50*70 cm) beantragt. Damit soll der Dachraum belichtet und belüftet werden. Eines der Fenster soll auch als Ausstieg für den Kaminkehrer genutzt werden.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, dem zuzustimmen.

3. **Bauleitplanung „Wörth-West II/III“ - Beratung eines reduzierten Geltungsbereiches**

Die Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauland ist eine wichtige Aufgabe der Stadt in den nächsten Jahren. Nachdem die Realisierung des Baugebietes „Wörth-West II/III“ aus finanziellen Gründen nicht möglich ist, müssen Alternativen gefunden werden. Dabei wird voraussichtlich die Aktivierung innerörtlicher Baulandreserven (Bayernstraße 41, Lindengasse, SAF-Gelände) nicht ausreichen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, zwei Teilbereiche des Gebiets „Wörth-West II/III“ auf ihr Entwicklungspotential und ihre Realisierbarkeit hin näher zu untersuchen:

Anschlußbebauung Münchner Straße

Die ca. 1,79 ha große Fläche schließt direkt an das Baugebiet „Wörth-West I“ an. Voraussichtlich sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Das Straßennetz kann so gestaltet werden, daß die vor einigen Jahren verlegte Ringwasserleitung im öffentlichen Bereich verbleibt und eine spätere Verlängerung der Münchner Straße bis zur Odenwaldstraße möglich ist.

Anschlußbebauung St.-Martin-Straße

Die je nach Abgrenzung ca. 1,04-1,24 ha große Teilfläche liegt in der Verlängerung der St.-Martin-Straße bis zur St 3259 Nord. Die Ausdehnung nach Norden hin ist durch das Überschwemmungsgebiet des Mains limitiert. Es wäre zu überprüfen, ob durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen eine Erweiterung des Baugebietes erreicht werden könnte. Nach Süden hin wirkt die Talbrücke der B469 und die daraus erwachsende Lärmbelastigung begrenzend. Entlang der St3259 sind in jedem Fall Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand bis etwa 4,0 m Höhe) notwendig.

Dagegen scheidet nach Auffassung der Verwaltung die vor einigen Jahren vorgeschlagene Erweiterung im Anschluß an das Baugebiet „Alte Straße“ in Richtung Trennfurt aus, da hier der Lebensraum eines Steinkauzpaars gelegen ist, der durch Ausgleichsmaßnahmen für das Industriegebiet „Weidenhecken“ auch gestützt und gestärkt wird.

Der Bau- und Umweltausschuß beauftragte die Verwaltung, entsprechende Planungen einzuleiten. Stadtrat Ferber regte an, das Büro Willibald wegen einer möglichen Erschließungsträgerschaft zu kontaktieren.

2. Bauleitplanung „Theresienwohnpark“ - Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Theresienwohnpark“ hat in der Zeit vom 28.12.2015 bis 29.01.2016 öffentlich ausgelegen. Aus der Bevölkerung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich wie folgt geäußert:

LRA Miltenberg

Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der Planung. Das LRA fordert jedoch einige redaktionelle Änderungen und Anpassungen (Angabe von Rechtsgrundlagen, Nummerierungssystematik, Verfahrensvermerke, farbliche Darstellungen, Maßstab des Planes etc.)

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem zu folgen.

Die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften im SO „Betreutes Wohnen“ wird abgelehnt.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, diese Frage nochmals zu überprüfen. Möglicherweise kann die angedachte Einrichtung eines Café o.ä. für die Bewohner auch als unselbständiges Vorhaben verwirklicht werden. Ansonsten wäre die Zulassung einer solchen Nutzung noch eingehend zu begründen.

Textfestsetzung und Begründung sind hinsichtlich der Geschößzahl widersprüchlich und wären zu harmonisieren. Die geplante dreigeschossige Bauweise mit Satteldach wird jedoch mitgetragen.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem zu folgen und dabei die Geschößigkeit des vorliegenden Bauantrags zugrunde zu legen.

Das LRA bemängelt fehlende Wand- und Firsthöhen im Planungsgebiet sowie Festsetzungen zur Erdgeschoßfußbodenhöhe im WA-Gebiet.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, den Planentwurf entsprechend zu ergänzen.

Das LRA fordert eine Vermaßung der von den gesetzlichen Regelungen abweichenden Abstandsflächen. Auch für die zulässigen Balkone seien Regelungen festzusetzen. Hin zur Waisenhausstraße sollten Balkone nur zurückhaltend zugelassen werden.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem zu folgen. Die zur Waisenhausstraße hin vorgesehenen Balkone sollen hinsichtlich ihrer Ausmaße nochmals überprüft werden.

Das LRA empfiehlt weitergehende Festsetzungen zur einheitlichen Gestaltung der Doppelhäuser (z.B. gleiche Dachneigung, gleiche Geschößigkeit, etc.). Empfohlen wird die Festsetzung maximal zulässiger Wohneinheiten je Doppelhaus.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem zu folgen, um auch für den Fall späterer Um- oder Neubauten eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Pro Doppelhaushälfte sollten maximal 2 WE zulässig sein.

Das LRA regt eine Überprüfung an, ob die Doppelhäuser nicht traufständig zur Theresienstraße angeordnet werden sollten. Dadurch hätte jedes Gebäude einen unmittelbaren Zugang von der Straße und eine reduzierte Garagenzufahrt. Allerdings müßten dann die giebelseitigen Abstandsflächen reduziert festgesetzt werden.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, das Planungsbüro Donhauser um eine Stellungnahme hierzu zu bitten.

Für die vorgesehenen Carports und Garagen seien Dachform und Wandhöhe festzusetzen, um eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem zu folgen.

Aufgrund der Breite der Theresienstraße von 5,50 m sei § 4 der GaStellV über die Breite der Fahrgassen nicht erfüllt. Garagen wären aufgrund des fehlenden Stauraums nicht zulässig.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, diese Frage nochmals fachlich zu überprüfen.

Die für Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge und ggf. Lieferanfahrten mögliche Ausfahrt über den Vorplatz des Feuerwehrgerätehauses sei im BPlan darzustellen.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, dem zu folgen.

Der Ausschluß von Werbeanlagen sei zwar grundsätzlich möglich, jedoch nur durch besondere städtebauliche Gründe zu rechtfertigen. Denkbar sei v.a. der Schutz bestimmter aus geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Sicht bedeutsamer Teile des Gemeindegebietes oder zum Schutz von Bau- und Kulturdenkmälern.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, den wünschenswerten Ausschluß von Werbeanlagen eingehend zu begründen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht seien folgende Festsetzungen notwendig:

Abbruch des Alten Pfarrhauses und des „Backsteingebäudes“ nur in der Zeit vom 01.10. bis 31.03. jeden Jahres. Falls der Abriß nicht bis zum 31.03.2016 erfolge, seien die Spalten und Nischen an der Fassade und im Traufbereich zu verschließen, um eine Neuansiedlung bestimmter Arten auszuschließen.

Baufeldräumung in der Zeit von 01.03. bis 30.09. nur in Absprache mit der Unteren Natur-
schutzbehörde.

Anbringen von 2 Mauerseglernistkästen an der Nordfassade des geplanten Gebäudes im SO „Betreutes Wohnen“

Ausschluß von Fäll- und Rodungsarbeiten im Zeitraum 01.03. bis 30.09. gem. § 39 Abs. 5
BNatSchG

Der Bau- und Umweltausschuß schlägt vor, die Regelungen zu den Abbrucharbeiten und zur Baufeldräumung nochmals auf ihre Rechtmäßigkeit zu untersuchen. Das Anbringen der Nistkästen wird befürwortet. Es wird vorgeschlagen, den Ausschluß von Rodungs- und Fällungsarbeiten abzulehnen, da § 39 Abs. 5 BNatSchG für die gärtnerisch genutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht einschlägig ist.

Aus immissionschutzrechtlicher Sicht sei eine Überschreitung der Orientierungswerte zur Nachtzeit durch den Bahnverkehr möglich. Ggf. seien Möglichkeiten des passiven Schallschutzes zu ergreifen.

Hingewiesen wird auf die enge Nachbarschaft zur Kindertagesstätte und daraus resultierende mögliche Probleme.

Die Auswirkungen des nichtliturgischen Läutens der Kirchenglocken (Stundenschlag) seien durch konkrete Messungen darzustellen. Die Auswirkungen des Feuerwehrgerätehauses seien nicht ausreichend beschrieben. Die Regelungen zum Schallschutz seien zu vage. Zusätzlich seien die Auswirkungen des Pfarrzentrums (insbesondere zur Nachtzeit) zu untersuchen. Zur Gestaltung der Tiefgaragenausfahrt werden bestimmte Vorschläge gemacht. Bei der Aufstellung von Luftwärmepumpen komme es immer wieder zu Beschwerden wegen störender Geräusche. Es sei ein textlicher Hinweis auf einen Leitfaden des Landesamtes für Umwelt aufzunehmen.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, das Schallschutzgutachten entsprechend zu ergänzen. Dabei soll insbesondere darauf hingewiesen werden, daß nach dem Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen Kin-

derlärm grundsätzlich hinzunehmen ist. Im Bereich des Feuerwehrgerätehauses findet kein nennenswerter Übungsbetrieb statt (nur Jugendfeuerwehr). Zudem sollte im Rahmen der Abwägung den Belangen einer Verdichtung des Innenbereichs mit sozialverträglichen Wohnungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Abwasserverband Main-Mümling-Elsava

Der Abwasserverband regt eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser an. Zum Beispiel könne man Wege-, Hof- und Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, versickerungsfähiges Pflaster) und geringem Gefälle zur öffentlichen Straße hin ausbilden.

Der Bau- und Umweltausschuß schlägt vor, die Ausbildung versickerungsfähiger Teilflächen auch vor dem Hintergrund einer mittelfristig zu erwartenden gesplitteten Abwassergebühr im Bebauungsplan zu empfehlen.

Regierung von Unterfranken/Regionaler Planungsverband

Die Regierung und der Planungsverband bewerten die Planung insgesamt wegen der Nutzung innerstädtischer Konversionsflächen, der flächensparenden Siedlungsform und der Schaffung von Angeboten der offenen und stationären Altenhilfe als positiv.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Das WWA weist darauf hin, daß Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung den Vorschriften und Regeln der Technik entsprechen müssen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen seien unzulässig, für vorübergehende Bauwasserhaltung sei eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Flächenversiegelungen seien auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Die Versickerung von unverschmutztem oder nur gering verschmutztem Niederschlagswasser wird empfohlen.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, diese Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Die gewünschte Minimierung der Versiegelung steht in einem gewissen Zielkonflikt zur einer flächensparenden Siedlungsstruktur. Dieser sollte in der im BPlan vorgesehenen Form abgewogen werden. Die Versickerung geeigneter Niederschlagswässer soll im BPlan empfohlen werden.

Landesamt für Denkmalpflege

Das LfD hat keine Bedenken gegen die Planung, da es dem Abbruch des alten Pfarrhauses wegen der erheblichen Mängel des Tragwerks und des schon erfolgten Substanzverlustes bereits zugestimmt hat. Zudem wird auf die Verpflichtungen beim Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, die zur Kenntnis zu nehmen.

Nachdem nicht alle Bedenken und Anregungen abschließend behandelt werden konnten, wird der Beschluß zur nochmaligen (verkürzten) Auslegung erst in einer späteren Sitzung des Stadtrates zu fassen sein.

5. Erneuerung des Haltepunktes der Deutschen Bahn

Die Westfrankenbahn hat mitgeteilt, daß der Haltepunkt Würth im Rahmen des Zukunftsinvestitionsprogramms für kleinere Haltestellen barrierefrei ausgebaut werden soll. Dazu soll der vorhandene Bahnsteig auf einer Länge von 150 m auf 55 cm erhöht werden. Der neue Hauptzugang ist zwischen dem früheren Empfangsgebäude und dem städtischen Parkplatz vorgesehen. Ein zweiter Zugang ist von der Mitte des Parkplatzes her geplant, um das Entstehen von Trampelpfaden zu vermeiden.

Die WFB wird den Bahnsteig mit neuer LED-Beleuchtung, einer Wetterschutzanlage, einem Fahrkartenautomat, einer Funkuhr und einem taktilen Wegeleitsystem ausstatten.

Die Stadt ist gehalten, verschiedene Anschlußprojekte (Beleuchtung des neuen Hauptzugs, Fahrradunterstellhalle, ggf. mit e-Bike-Ladestation) in Angriff zu nehmen, um die

Attraktivität des Haltepunktes zu erhöhen. Zudem sollte frühzeitig erwogen werden, wie eine bessere Verknüpfung des Busverkehrs mit dem Haltepunkt erfolgen kann. Insbesondere wäre die in der städtebaulichen Feinuntersuchung aus dem Jahr 2014 angesprochene Verschwenkung der Pfarrer-Adam-Haus-Straße im Bereich des Pfarrsaals detailliert zu planen und auch kostenmäßig zu erfassen.

Bürgermeister Fath erläuterte, daß eine teilweise Refinanzierung der Planungs- und Baukosten durch den Verkauf nicht mehr benötigter Grundstücksflächen im Bahnhofsbereich erfolgen könnte. Dagegen ist fraglich, ob für die Maßnahme Erschließungs- oder Ausbaubeiträge erhoben werden könnten.

Anlässlich eines Ortstermins am 14.01.2016 wurde die Frage eines höhengleichen Fußgängerübergangs erneut kritisch beurteilt. Dagegen wurde ausdrücklich bestätigt, daß ein zweites Gleis auf absehbare Zeit nicht vorgesehen ist und damit eine neue Unterführung keine entsprechenden Rücksichtnahmen erfordern würde.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, einen Planungsauftrag für den gesamten Bereich im Umfeld des Haltepunktes zu vergeben. Eine Realisierung kann je nach den finanziellen Möglichkeiten der Stadt dann auch abschnittsweise erfolgen.

6. Verkehrsangelegenheiten

6.1 Verkehrsbeschränkung auf dem Landwirtschaftsweg zwischen Bahndamm und Auweg

Der Landwirtschafts- und Radweg zwischen Bahndamm und Auweg wird v.a. in den Sommermonaten und am Wochenende intensiv auch von nicht berechtigten Kraftfahrzeugen genutzt. Dies hat zu massiven Beschwerden aus der Bevölkerung geführt.

Nach Rücksprache mit der Polizei wird eine Beschilderung mit dem Zeichen 260 (Verbot für Krafträder und Kraftfahrzeuge) empfohlen. Die Benutzung durch Mofas sollte durch Zusatzbeschilderung erlaubt werden. Nachdem die Bewirtschaftung der Kleingärten in diesem Gebiet nicht als Landwirtschaft gilt, wären für die dortigen Eigentümer ggf. Ausnahmegenehmigungen zu erteilen.

Der Bau- und Umweltausschuß stimmte dem zu.

6.2 Verkehrsregelung in der Reifenbergstraße

Der blind endende Abschnitt der Reifenbergstraße hinter dem Hagebaumarkt wird intensiv zum Abstellen von Lkws und Bussen genutzt. Dies erschwert oder verhindert die Nutzung der Feuerwehrumfahrung hinter der Fa. Zeller-Present und kann deshalb nicht hingenommen werden.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, ein entsprechendes Halteverbot zu verfügen.

6.3 Parkbeschränkungen in der Rathausstraße

Mit Schreiben vom 21.12.2015 hat Herr Klaus Albreit die Parksituation in der Rathausstraße angesprochen. Rücksichtslos abgestellte Wohnmobile, Firmenfahrzeuge, Anhänger und Pkws würden Notarzt- und Rettungswagen und die Feuerwehr blockieren. Auch Grundstückseinfahrten würden regelmäßig zugeparkt. Herr Albreit fordert die Stadt auf, dies „durch Maßnahmen“ zu unterbinden.

Die Verwaltung hält das Aufstellen von Verbotsschildern oder das Aufbringen von Straßenmarkierungen in der Altstadt für nicht zielführend. Stattdessen wird vorgeschlagen, einerseits im Amtsblatt auf die Problematik hinzuweisen und andererseits die Kommunale Verkehrsüberwachung um verstärkte Kontrollen gerade in Hinblick auf die gesetzlichen Parkverbote zu bitten.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, dem zu folgen.

6.4 Geschwindigkeitsbegrenzung in der Landstraße (Bereich Schule)

Mit anonymem Schreiben wurde die Stadt gebeten, die Geschwindigkeitsbegrenzung in der Landstraße (Bereich Grund- und Mittelschule) bis zur Sparkasse auszudehnen. Die unübersichtliche Kurve und die Einmündung des Wiesenweges führten zu einer erhöhten Gefährdung der Schulkinder.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, diesem Vorschlag nicht zu folgen, da mit der Polizeiinspektion Obernburg vereinbart ist, die Geschwindigkeitsbegrenzung insgesamt nach Abschluß der Schulsanierung wieder aufzuheben.

7. Bekanntgaben

Bgm. Fath gab folgendes bekannt:

- Der Auftrag für die Beschaffung der im Wiesenweg zu pflanzenden Bäume wurde zwischenzeitlich vergeben. Dabei wurde eine wirtschaftlich vertretbare, aber ausreichende Größe der Bäume zugrundegelegt.
- Die Deutsche Bahn hat die östliche Böschung des Bahndamms einem deutlichen Rückschnitt des Bewuchses unterzogen. Die Stadt hat ihrerseits den Moosgraben westlich des Bahndamms freigeschnitten. Vorgesehen ist noch eine geringe Nachpflanzung, um eine durchgängige Baumreihe entlang des Grabens herzustellen.

8. Anfragen

- Stadtrat Ferber kritisierte die Gestaltung des Türgriffs an der Martinskapelle. Bgm. Fath sagte eine Nachbesserung zu.
- Auf Anfrage von Stadtrat Gernhart teilte Bgm. Fath mit, daß der Fortgang des Bebauungsplanverfahrens „Weidenhecken“ derzeit durch eine seit mehreren Monaten ausstehende Stellungnahme des Landratsamtes zu immissionsschutzrechtlichen Fragen gehemmt ist. Eine Beratung im Stadtrat ist für den März 2016 vorgesehen. Dazu soll auch die Fa. KFB eingeladen werden.

Wörth a. Main, den 16.02.2016

A. Fath
Erster Bürgermeister

A. Englert
Protokollführer