

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.11.2018

Anwesend waren: Erster Bürgermeister Fath
Stadtrat Ferber
Stadtrat Gernhart
Stadtrat Hofmann
Stadtrat Turan
Stadtrat Scherf
Stadtrat Siebentritt
VR A. Englert als Protokollführer

Die Sitzung war öffentlich und dauerte von 19.00 Uhr bis 21.00 Uhr. Soweit nicht anders vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefasst.

1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.10.2018

Der Bau- und Umweltausschuß beschloss, die Niederschrift über die Sitzung vom 10.10.2018 zu genehmigen.

2. Bauanträge

2.1 Gemeinnützige Baugenossenschaft - Wohnhausneubau Siedlungstraße 5

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft hat ihre endgültigen Bauunterlagen eingereicht und sieht die Herstellung von 14 Wohnungen unterschiedlicher Größe in einem kompakten Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoß vor. Die Andienung erfolgt von der Nordseite her mit einer inneren Erschließung über ein zentrales Treppenhaus, einen Aufzug und Laubengänge in den Obergeschossen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche von 485,8 m² (GRZ 0,35) wird nach den Berechnungen der Verwaltung um nur 1,19 m² (GRZ 0,349) unterschritten.

Ein Teil der notwendigen Stellplätze wird auf dem Nachbargrundstück Siedlungstraße 7 nachgewiesen.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß mit 6:1 Stimmen, dem Freistellungsverfahren unter folgender Maßgabe zuzustimmen:

Es sind 21 Stellplätze herzustellen. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück liegen, ist eine dingliche Sicherung zugunsten des Freistaats Bayern herbeizuführen. Zudem sind sie durch entsprechende Markierung eindeutig dem Gebäude Siedlungstraße 5 zuzuordnen.

2.2 AWO Bezirksverband Unterfranken e.V., Würzburg - Änderung der Zimmerbelegung Münchner Straße 4

Die AWO beabsichtigt eine Änderung der Zimmerbelegung im Innern der Seniorenresidenz. Äußere Umbauten sind nicht vorgesehen.

Der Bau- und Umweltausschuß stimmte dem Vorhaben zu.

2.3 Vahap Esin, Odenwaldstraße 17 - Ausbau des Dachgeschosses

Herr Esin beabsichtigt den Ausbau des Dachgeschosses für eine weitere Wohneinheit. Der notwendige zusätzliche Stellplatz soll auf dem Grundstück Torfeldstraße 19, Fl.Nr. 1648/25 nachgewiesen werden. Zudem soll der planabweichende Ausbau von Dachgauben und eines Quergiebels nachträglich genehmigt werden.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß nach intensiver Beratung, der Tekturplanung nicht zuzustimmen. Zum einen ist nach dem Umfang der Abweichungen davon auszugehen, daß diese von Anfang an vorgesehen waren. Zum anderen führt der Nachweis des

fehlenden Stellplatzes an der Torfeldstraße zu einer weiteren Einengung des dortigen Grundstücks und zu einer weiteren Verschärfung der dort ohnehin angespannten Parksituation.

2.4 Orhan Ak, Gartenstraße 21 - Anfrage zur Verteilung von Kfz-Stellplätzen Landstraße 3b

Herr Ak beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten an der Landstraße. Dabei sollen die notwendigen Stellplätze nebeneinander direkt hinter dem Gehweg realisiert werden.

Da der Bebauungsplan Lindengasse nur eine 6 m breite Zufahrt zulässt, hat Herr Ak angefragt, ob die Stadt einer entsprechenden Befreiung zustimmen würde.

In seiner Sitzung am 10.10.2018 hatte der Bau- und Umweltausschuß die Verwaltung beauftragt, mit dem Bauherrn und dessen Planer über eine bebauungsplankonforme Herstellung der Stellplätze zu sprechen. Das Ergebnis wurde dem Ausschuß vorgestellt. Danach sind der Landstraße eine Garage und ein offener Stellplatz zugeordnet. Drei weitere Stellplätze könnten hinter dem Wohnhaus hergestellt werden.

Das Vorhaben wurde im Ausschuß unterschiedlich eingeschätzt. Zwar würden durch die Ausführung Parkplätze im öffentlichen Raum verlorengehen, andererseits ist fraglich, ob diese angesichts der nicht vorhandenen Bebauung auf der anderen Straßenseite tatsächlich benötigt werden.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß mit 4:3 Stimmen, der ursprünglich gewünschten Anordnung aller Stellplätze an der Landstraße zuzustimmen.

2.5 Familien Rollmann und Schaab, Limesstraße 2 - Voranfrage zur Erweiterung des Wohnhauses

Die Familien Rollmann und Schaab beabsichtigen die Erweiterung ihres Wohnhauses Limesstraße 2 und haben angefragt, ob die Stadt einer Grenzbebauung in Richtung des benachbarten Spielplatzes zustimmen würde. Diese Lösung ist aus Sicht der Bauherren mit dem geringsten Eingriff in die bestehende Bausubstanz verbunden.

Die Verwaltung empfiehlt, dem nicht zu folgen. Zum einen würde eine später ggf. wünschenswerte Umnutzung des Geländes entsprechend erschwert, zum anderen sind Beschädigungen der Grenzwand durch berechtigte oder auch unberechtigte Nutzer der städtischen Fläche nicht auszuschließen. Als Alternative soll eine rückwärtige Wohnhauserweiterung vorgeschlagen werden, wie sie auch schon in der Nachbarschaft durchgeführt wurde.

Inwieweit eine Grenzbebauung städtische Interessen beeinträchtigt, wurde im Ausschuß unterschiedlich eingeschätzt. Stadtrat Ferber regte an, über den Verkauf eines entsprechenden breiten Streifens aus dem städtischen Spielplatzgrundstück an die Bauherren nachzudenken.

Eine Entscheidung über die Anfrage wurde schließlich zurückgestellt. Die Bauherren sollen gebeten werden, eine rückwärtige Erweiterung des Wohnhauses zu untersuchen.

2.6 Roswitha Buchwald, Landstraße 26 - Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für Erneuerungsmaßnahmen im Erdgeschoß

Frau Buchwald beabsichtigt kleinere Umbaumaßnahmen im Wohnhaus Landstraße 26 und hat eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Erlaubnis beantragt:

- Erneuerung der Elektroinstallation
- Neuorganisation der inneren Raumstruktur
- Erneuerung des Bodenbelags
- Ggf. Wiedereinbau einer Balkontür

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, dem Vorhaben zuzustimmen.

2.7 Michelle und Werner Thiel, Erlenbach - Wohnhausneubau Landstraße 2 a

Die Bauherren beabsichtigen den Bau eines Einfamilienwohnhauses im Baugebiet „Lindengasse“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, der Durchführung des Freistellungsverfahrens zuzustimmen.

2.8 Orhan Gökcegözoglu - Errichtung einer Außentreppe Luxburgstraße 1

Der Bauherr möchte in einem früher gewerblich, zuletzt aber zu Wohnzwecken genutzten Teil des Eckgebäudes Luxburgstraße 1 ein kleines Ladengeschäft eröffnen. Er hat angefragt, ob die Stadt der Errichtung einer Außentreppe auf der städtischen Gehwegfläche an der Landstraße zustimmen würde. Es soll eine Verkehrsfläche von 1,35 m verbleiben. Herr Gökcegözoglu hat auf eine ähnliche Treppe am Anwesen Landstraße xx verwiesen.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, dem Wunsch nicht zu entsprechen. Die angesprochene Außentreppe am Anwesen Landstraße xx wurde auf privatem Grund errichtet und kann deshalb nicht als Vergleich herangezogen werden. Die verbleibende Gehwegbreite entspricht nicht den städtischen Zielsetzungen (mindestens 1,45 m). Zudem würde der ohnehin knappe Parkraum in der Landstraße weiter eingeengt. Dem Bauherr soll empfohlen werden, die Treppe im Innern des Gebäudes anzulegen, so wie dies bereits früher der Fall war.

3. Weiterentwicklung des Friedhofs

In seiner Sitzung am 17.10.2018 hatte der Stadtrat den Bau- und Umweltausschuß beauftragt, das vorgestellte Entwicklungskonzept für den Friedhof weiter zu beraten. Nachdem die Frage einer Erweiterung der bestehenden Urnenwand dabei den größten Raum eingenommen hatte, hat das Büro Trölenberg+Vogt die Kosten hierfür ermittelt.

Danach könnte auf dem beim Bau der ursprünglichen Mauer schon breiter ausgebauten Fundament insgesamt 42 Urnengrabkammern verwirklicht werden. Andererseits müßten die Abschlußwangen verbreitert und die Mauerabdeckung an die neue Breite angepaßt werden. Hieraus errechnen sich Baukosten von 56.250 € oder 1.345 € je Urnenwandkammer. Dies entspricht dem Aufwand für neue Urnenwandelemente.

Die Stadträte Gernhart, Scherf und Ferber sprachen sich für neue Urnenwände im alten Friedhofsteil aus, auch um dort eine gestalterische Aufwertung zu erreichen. Dabei wurden auch ähnliche Baumaßnahmen in Eisenfeld und Kleinwallstadt als mögliche Vorbilder angesprochen. Stadtrat Siebentritt bevorzugte die Erweiterung der bestehenden Urnenwand.

Der Bau- und Umweltausschuß faßte nach intensiver Beratung folgende Beschlüsse:

- Im alten Friedhofsteil sollen neue Urnenwände errichtet werden, so wie dies das Konzept des Büros Trölenberg+Vogt vorsieht (Abstimmungsergebnis 6:1)
- Die Errichtung eines kleinen Friedwalds und eines anonymen Urnengrabfelds hinter der Martinskapelle soll ebenfalls vorbereitet werden. Hierzu sind die Kosten insbesondere wegen der offenen Frage von Grabröhren spezifisch zu ermitteln.

4. Absenkung des Bordsteins im Bereich der Baugrundstücke Landstraße 2a-2h

Mit Schreiben vom 22.10.2018 hat Herr Alexander Michel darum gebeten, den Gehweg vor der Zufahrt zu seinem Baugrundstück Landstraße 2b abzusenken. Tatsächlich hat der Bordstein eine Höhe von bis zu 18 cm über Straßenniveau, sodaß die Beschädigung von Fahrzeugen auf Dauer nicht auszuschließen ist. Der Aufwand für das Absenken auf einer Gesamtbaubreite von etwa 7 m beläuft sich auf ca. 3.850 €. Die Absenkungen wurden bei der Erneuerung des Gehwegs nicht mit ausgeführt, weil die Lage der Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken damals nicht bekannt war. Nach Einschätzung der Verwaltung betrifft die Problematik weitere drei bis vier Bauplätze. In Richtung Stadtmitte reduziert sich die Höhe des Bordsteins tatsächlich auf ein hinnehmbares Maß.

Der Bau- und Umweltausschuß faßte folgenden Beschluß:

Der Absenkung des Bordsteins vor dem Anwesen Michel wird zugestimmt. Die Kosten werden im Verhältnis 1:1 zwischen Stadt und Bauherr aufgeteilt.

In vergleichbaren Fällen wird der Absenkung mit der beschriebenen Kostenteilung ebenfalls zugestimmt. Mehraufwendungen, die aufgrund einer breiter als nach Bebauungsplan zulässigen Zufahrtsbreite entstehen, sind vom Grundstückseigentümer vollständig zu übernehmen.

5. Verfügung eines Parkverbots in der Dr.-Konrad-Wiegand-Straße

Die Fa. Zeller Präsent hat beantragt, in der Dr.-Konrad-Wiegand-Straße im Bereich ihrer Werkszufahrt ein Parkverbot einzurichten, da die Warenanlieferung regelmäßig durch falsch parkende Fahrzeuge auch auf der Gegenseite blockiert sei.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, dem nicht zu folgen. Das Parken vor Grundstückszufahrten ist ohnehin verboten. Ein Anspruch auf Nutzung beider Straßenseiten für ein- und ausfahrenden Verkehr besteht ebenfalls nicht. Vielmehr ist es Aufgabe der Fa. Zeller, durch geeignete Gestaltung der Zufahrt die notwendigen Schleppkurven sicherzustellen.

5. Bekanntgaben

Bgm. Fath gab folgendes bekannt:

- Die Fa. Diephaus hat sich zum angefragten Grunderwerb im Bereich des Mainuferradwegs noch nicht geäußert.
- Die Umgestaltung der Zufahrt zum Campingplatz Mainruh wird derzeit vorbereitet.
- Im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens für das geplante Parkdeck der FA. WIKA hat das WWA verschiedene Nachforderungen gestellt.

6. Anfragen

- Stadtrat Turan fragte an, ob die Sanierung der Friedhofsmauer bereits abgeschlossen sei. Bgm. Fath sagte zu, dies zu überprüfen.
- Auf Anfrage von Stadtrat Scherf teilte Bgm. Fath mit, daß die Ausschreibung der Werke für den neuen Bauhof im Gange ist.
- Stadtrat Scherf erinnerte an das Anbringen des Schriftzugs an der Grund- und Mittelschule. Dies soll bis zur Einweihung des Schullogis ausgeführt werden.
- Auf Anfrage von Stadtrat Gernhart benannte Bgm. Fath als Themen für die Bürgerversammlung am 27.11. die Bereiche Kindertagesstätten, Bauhof, Pfarrzentrum, Baulanderschließung und Friedhofsentwicklung.
- Stadtrat Gernhart fragte nach dem Sachstand der Renovierung des früheren Wiener Cafés. Nach Kenntnis von Bgm. Fath soll die Eröffnung noch im Jahr 2018 erfolgen.
- Stadtrat Gernhart wies darauf hin, daß die Sandsteinmauer zwischen Theresienwohnpark und Nikolauskirche eine Schräglage aufweist. Bgm. Fath teilte dazu mit, daß die Fa. Trautmann bereits entsprechend informiert wurde, aber derzeit keinen Handlungsbedarf sieht.

Wörth a. Main, den 12.11.2018

A. Fath
Erster Bürgermeister

A. Englert
Protokollführer