

## Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.02.2021

Anwesend waren: Erster Bürgermeister Fath  
Stadträtin Straub  
Stadtrat Dotzel  
Stadtrat Ferber (für Stadträtin Zethner)  
Stadtrat Graetsch  
Stadtrat Hofmann  
Stadtrat Turan  
VFA-K Domröse als Protokollführer

Die Sitzung war öffentlich von TOP 1-7, nichtöffentlich ab TOP 8 und dauerte von 19.00 Uhr bis 20.20 Uhr. Soweit nicht anders vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefasst.

---

### 1. Genehmigung der Niederschriften über die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses am 09.12.2020 und 20.01.2021

Stadtrat Hofmann bemerkte, dass unter dem Punkt Anfragen im öffentlichen Teil der Niederschrift vom 09.12.2020 einige seiner Ortsangaben nicht korrekt seien. Das Protokoll wird überarbeitet.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, die Niederschrift über die Ausschusssitzung vom 09.12.2020 und 20.01.2021 zu genehmigen.

### 2. Bauanträge

#### 2.1 Robert Bauer, Stellplatzneuordnung, Landstraße 10

Das Landratsamt Miltenberg schätzt die Anfahrbarkeit der Stellplätze zum Anwesen Landstraße 10 als kritisch ein, da die Rangierflächen zwischen den Parkflächen, dem Wohnhaus und der Scheune eine minimale Breite von lediglich 2,37 m vorweist. Der Vorschlag des Landratsamtes wäre nun, eine Anordnung der Stellplätze in einem Winkel von 90° zur Landstraße für 3 von 4 geforderten Stellplätzen. Der 4. Stellplatz soll über die Weberstraße angedient werden können, nachdem dort ein Teil des Gebäudes abgebrochen werden würde. Dies würde zum Verlust von 2 öffentlichen Stellplätzen an der Landstraße und einem in der Weberstraße führen.

Nach einer kurzen Abwägung des Vorschlags beschloss der Bau- und Umweltausschuss, dass eine zweite Zufahrt über die Weberstraße erfolgen darf, jedoch keine weiteren öffentlichen Stellplätze in der Landstraße entfallen dürfen.

#### 2.2 Manuel Fecher, Errichtung einer Fahrradunterstellhalle, Münchner Straße 26

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines ca. 2,6 m langen und 2 m breiten Fahrradunterstands an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Das Vorhaben überschreitet die Baugrenzen des Bebauungsplanes „Wörth-West“. Die Dachneigung und das Eindeckungsmaterial entsprechen ebenfalls nicht dem Bebauungsplan.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen.

#### 2.3 Martina und Frank Richter, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, Rathausstraße 68

Die Antragssteller möchten die Fensteröffnungen im rückwärtigen Bereich der Stadtmauer bis zum Erdboden vergrößern. Hierfür wird eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis benötigt, da es sich um eine historisch gewachsene Altstadtmauer handelt.

In der Vergangenheit wurden im Nachbarsumfeld bereits Vergrößerungen von Öffnungen in der Mauer genehmigt. Im Falle einer Genehmigung empfiehlt die Verwaltung den Zustand der Stadtmauer vor Beginn der Arbeiten zu dokumentieren. Zudem sollte etwaiges Abbruchmaterial der Stadtmauer der Stadt übergeben werden.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, dem Vorhaben zuzustimmen. Das Abbruchmaterial der Stadtmauer soll der Stadt übergeben werden.

### **3. Bauleitplanung „Wörth-West II“ - Erweiterung des Geltungsbereichs**

Die Erschließungsplanung für das vorgesehene Baugebiet „Wörth-West II“ wurde vom Bau- und Umweltausschuss zuletzt am 08.07.2020 beraten. Danach hat eine topographische Untersuchung der Straßenführung ergeben, dass zwischen dem geplanten Kreisverkehr an der Odenwaldstraße und der Verlängerung der Münchner Straße Steigungen von teilweise mehr als 10% und erhebliche Böschungshöhen entstehen würden. Dies ist bedingt durch die Abgrenzung des Planungsgebietes an der Gewanngrenze und innerhalb dieses Rahmens nicht behebbbar.

Das Planungsbüro Schaab hat deshalb angeregt, den Geltungsbereich der Planung zu erweitern, um eine gestrecktere und damit flachere Anbindung an die Odenwaldstraße herstellen zu können. Gleichzeitig würde sich die Zahl der Bauplätze auf ca. 60 erhöhen. Eine erste immissionsschutzrechtliche Betrachtung hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet tagsüber um bis zu 2 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (diese gilt, wenn Verkehrswege an Siedlungen herangebaut werden) sind eingehalten. Nach Ansicht des Büros Wölfel kann deshalb die Überschreitung der Orientierungswerte im Rahmen einer sachgerechten Abwägung überwunden werden. Dabei ist folgendes in Rechnung zu stellen:

Um eine Einhaltung der Orientierungswerte durch aktive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, müssten Lärmschutzwände/-walle eine Höhe von etwa 9 m erreichen, da im Bereich der Brücke die Bundesstraße oberhalb des Baugeländes liegt. Für nennenswerte Schallpegelminderungen sind Höhen von 6-7 m notwendig. Dies ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Als Alternative sieht die fortgeschriebene Planung deshalb einen öffentlichen Grünstreifen vor, der sowohl als naturschutzrechtlicher Ausgleich dienen kann als auch bei entsprechender Modellierung für eine wenigstens optische Abschirmung gegen die B469 dienen könnte.

Bgm. Fath erläuterte, dass in einem Abwägungsprozess nun ermittelt wird, ob die Errichtung eines Grünstreifens eine Verbesserung der örtlichen Bedingungen, hinsichtlich der Immissionen und der Lebensqualität, erfüllen wird. Zusätzlich sind in der neuen Planung ein Kinderspielplatz, ein Teil des Radweges an der Odenwaldstraße und eine Bushaltestelle vorhanden.

Auf die Frage von Stadtrat Turan erklärte Bgm. Fath, dass der Grünstreifen in seiner Funktion als Schallschutz erhalten bleiben muss, wenn er in der Zukunft an dieser Stelle entfernt werden würde oder es wären anderweitige Kompensationen notwendig. Auf Nachfrage von Stadtrat Graetsch erläuterte Bgm. Fath, dass der Erdwall eine Höhe von ungefähr 5 Metern haben wird, auf dem dann Vegetationsflächen entstehen werden.

Auf die Befürchtungen von Stadträtin Straub, dass der Grünstreifen einen erheblichen Mehraufwand darstellen könnte erklärte Bgm. Fath, dass die Abgrabungen aus dem Gesamtgebiet und der Mutterboden für die Grünflächen ausreichen dürften und es somit zu keinen erheblichen Mehrkosten führen wird. Für die Grundstücke unmittelbar am Grünstreifen werden keine höheren Grundstückspreise bestehen, da das Gebiet über einen Erschließungsträger erschlossen wird und für alle Grundstücke einheitliche Preise gelten.

Stadtrat Dotzel schlug vor den Kreisverkehr am Ruhkreuz zu verwirklichen um dem Wohngebiet bessere Anliegerstraßen zu ermöglichen. Dem hielt Bgm. Fath entgegen, dass die Baukosten dadurch nicht mehr auf das Baugebiet umgelegt werden können, da sich dieser sonst nämlich zu weit außerhalb befinden würde. Des Weiteren erklärte Bgm. Fath auf Nachfrage von Stadtrat Dotzel, dass die Ringwasserleitung verlegt werden müsse, da diese in der Vergangenheit ein anderer Verlauf der Münchner Straße geplant wurde. Zuletzt wies Stadtrat Dotzel darauf hin, dass das aktuelle Gehwegende der Münchner Straße breiter als die neue Planung sei und ein Übergang geschaffen werden

müsste.

Stadtrat Färber betonte, dass die Untersuchungen schnellstmöglich durchgeführt und nicht mehr umgeplant werden sollten um nicht noch mehr Zeit zu verlieren.

Stadträtin Straub regte an die Flächen des sozialen Wohnungsbaus an den Grünstreifen zu verlegen, um einen verbesserten Lärmschutz für die Einfamilienhäuser zu erzielen. Bgm. Fath wies darauf hin, dass diese Gebäude dann eines entsprechend besseren Immissionsschutzes bedürfen, da diese dann ein drittes Geschoss haben und der gleiche Schutzstatus erfüllt werden muss.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, eine Voruntersuchung der Trinkwasserversorgung und der Abwasserbeseitigung einzuleiten.

#### **4. Bauleitplanung „Maintalblick“ der Gemeinde Lützelbach**

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Maintalblick“ in Seckmauern liegt derzeit erneut öffentlich aus. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden einige Festsetzungen für die öffentlichen Flächen an der Gemarkungsgrenze ergänzt und Regelungen zur Abwasserbeseitigung konkretisiert. Belange der Stadt sind danach nicht berührt.

Bgm. Fath erläuterte zur Stellungnahme des WWA, dass aufgrund des Wasserschutzgebietes des Brunnen „Mühlwiesen“ Bohrungen in tiefere Schichten verboten sind und das Baugebiet Niederschlagswasserzisternen bedarf um größere Mengen an Wasser zurück zu halten um den Bachlauf nicht zu gefährden. Aus diesen Zisternen könnten dann auch Wasser für die Haushalte entnommen werden um die Nachhaltigkeit zu verbessern. Dieses Konzept könnte auch für das neue Baugebiet Wörth West II denkbar sein.

Der Bau- und Umweltausschuss stimmte erneut den Planungen unter den Voraussetzungen zu, dass keine Gefährdung/Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes entsteht und die Holzabfuhr über die Straßen im Planungsgebiet sichergestellt bleibt.

#### **5. Sonntagsbetrieb von Waschanlagen im Stadtgebiet**

Nach den Regelungen des Feiertagsgesetzes ist der Betrieb von Autowaschanlagen an Sonntagen verboten. Art. 2 Abs. 3 Nr. 5 FTG räumt den Gemeinden jedoch die Möglichkeit ein, durch Verordnung den Betrieb von Waschanlagen sonntags ab 12.00 Uhr zuzulassen. Eine räumliche oder sachliche Differenzierung ist dabei nicht vorgesehen. Eine Verordnung würde demnach für alle Waschanlagen im gesamten Stadtgebiet gelten. In der Vergangenheit hatte der Stadtrat entsprechende Anfragen von Anlagenbetreibern mehrfach abgelehnt.

Bgm. Fath erklärte dem Ausschuss, dass nach Fertigstellung des Waschparks Hattsteinstraße 2 eine erneute Initiative zur Öffnung der Anlagen zu erwarten ist und dass sich aktuell drei Waschanlagen im Stadtgebiet befinden. Die Problematik ist jedoch, dass sich eine Waschanlage im Wohngebiet befindet. Zudem könnte das an Sonntagen erhöhte Verkehrsaufkommen zu einer Verstärkung des Geräuschpegels führen.

Nach einer kurzen Diskussion beschloss der Bau- und Umweltausschuss mit 6:1 Stimmen, dass keine entsprechende Verordnung erlassen wird.

#### **6. Bekanntgaben**

Bgm. Fath gab folgendes bekannt:

- Die Senke am Bahndammweg wird mit dem überflüssigen Mutterboden des Gewerbegebiets Weidenhecken aufgefüllt. Nach der Auffüllung werden die neu geschaffenen Gärten mit den aktuell unverpachteten Gärten am Tannenturm neu ausgeschrieben.

#### **7. Anfragen**

- Auf Anfrage von Stadtrat Turan teilte Bgm. Fath mit, dass die Baustellenschilder am Taxistand in der Odenwaldstraße erst entfernt werden, wenn die Firma mit den Restar-

beiten an der Straße fertig ist.

- Auf Nachfrage von Stadtrat Turan bestätigte Bgm. Fath, dass die Rohrbrüche fast vollständig behoben sind. Es wurden zusätzlich zwei weitere Schieber verbaut um solche multiplen Wasserrohrbrüche besser zu händeln.
- Stadtrat Graetsch wies auf mehrere nächtliche Falschparker in der Landstraße hin.
- Auf Nachfrage von Stadtrat Hofmann erklärte Bgm. Fath, dass mit der katholischen Kirche eine Vereinbarung über die Mäharbeiten an der Kirche und den Parkplätzen getroffen wird und die Angelegenheiten getrennt werden.
- Auf Anfrage von Stadträtin Straub wies Bgm. Fath darauf hin, dass der Lagerplatz am Friedhof bis Ende des Jahres 2021 aufgelöst wird. Der neue Bauhof ist die entsprechende Lagerstelle.
- Stadtrat Dotzel bemerkte, dass an der Frühlingstraße 17 a/b ein Stellplatz entfernt wurde und nun eine Ein- und Ausfahrt über die Frühlingstraße erfolgt. Bgm. Fath erklärte, dass zugesichert wurde eine Zufahrt auf den Parkplatz über die Birkenstraße erfolgen zu lassen. Aufgrund von mangelnden Festsetzungen im Bebauungsplan können die Eigentümer nicht gezwungen werden die Zufahrt zu beseitigen, jedoch soll geprüft werden, ob gegen die städtische Stellplatzsatzung verstoßen wurde. Dieser Stellplatz müsste dann wiederhergestellt werden. Zusätzlich wies Stadtrat Dotzel darauf hin, dass der Gehweg an der Frühlingstraße 19 a/b in Mitleidenschaft gezogen wurde.

Wörth a. Main, den 22.02.2021

A. Fath-Halbig  
Erster Bürgermeister

N. Domröse  
Protokollführer