

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.04.2021

Anwesend waren: Erster Bürgermeister Fath
Stadträtin Straub
Stadträtin Zethner
Stadtrat Dotzel
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 21.00 Uhr. Soweit nicht anders vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefasst.

1. Genehmigung der Niederschriften über die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses am 08.03.2021

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, die Niederschrift über die Ausschusssitzung vom 08.03.2021 zu genehmigen.

2. Bauanträge

2.1 Esther und Tobias Wolf - Errichtung eines Gewächshauses Landstraße 55a

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines ca. 80 m² großen Gewächshauses als Anbau an ein bestehendes Gewächshaus. Das Vorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1d BayBO verfahrensfrei. Allerdings wird die vordere Baugrenze des Bebauungsplanes „Sandäcker“ (wie schon durch die Bestandsgebäude) um bis zu 1,0 m überschritten. Die Bauherren haben deshalb eine entsprechende isolierte Befreiung beantragt.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, die Befreiung zu erteilen.

2.2 Waldemar Meinert - Teilweise Nutzung des Kellergeschosses für gastronomische Zwecke, Mozartring 4d

Der Bauherr beabsichtigt, nebenberuflich einen Lebensmittel-Lieferdienst gemäß beigefügter Betriebsbeschreibung zu betreiben. Zur Vorbereitung soll ein Kellerraum im Wohnhaus Mozartring 4d genutzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorhaben zuzustimmen. Da im Falle einer wesentlichen Ausweitung des Geschäftsbetriebs Störungen des Umfeldes nicht auszuschließen sind, sollte ggf. über eine widerrufliche Baugenehmigung nachgedacht werden.

Auf Nachfrage von Stadtrat Turan erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass kein Kundenverkehr zu erwarten ist, da die Produkte als Sammelbestellung ausgeliefert werden. Stadtrat Dotzel und Stadträtin Straub merkten an, dass durch die gewerbliche Nutzung ein erhöhtes Abfallaufkommen entstehen könnte und zu befürchten sei, dass dies negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Außenbereich haben könnte und dies zu prüfen sei. Bgm. Fath-Halbig informierte, dass die Kommunale Abfallwirtschaft des Landratsamts hierfür zuständig sei und die Einhaltung der Hygieneregeln durch die Lebensmittelüberwachung geprüft werde, für eine Zustimmung sei dies irrelevant.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, der Voranfrage zuzustimmen.

2.3 Sabine und Michael Dreher - Wohnhausneubau Waisenhausstraße 19 (Tekturplanung)

Für den Neubau des Wohnhauses Waisenhausstraße 19 hatte das LRA Miltenberg im Mai 2020 die Baugenehmigung erteilt. Zwischenzeitlich haben die Bauherren eine Tekturplanung eingereicht. Auf der Südostseite des Rückgebäudes soll - wie schon auf der gegenüberliegenden Dachseite - ein Zwerchhaus verwirklicht werden.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, dem Vorhaben zuzustimmen.

2.4 Leo Zöller - Errichtung eines Gartengerätehauses Frühlingstraße 19b

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer ca. 5 m² großen Gartengerätehütte. Das Vorhaben ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO. Allerdings soll es vollständig außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes „Steinäcker“ verwirklicht werden.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, die beantragte Befreiung zu erteilen.

2.5 Bernd Bauer - Errichtung einer Terrassenüberdachung Rathausstraße 90

Der Bauherr möchte eine 2,17m*6,00 m große Terrassenüberdachung errichten. Mit dem Landratsamt ist noch zu klären, ob das Vorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g BayBO verfahrensfrei ist (dann wäre eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen), oder ob ein Bauantrag zu stellen ist.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, dem Vorhaben zuzustimmen.

2.6 Claudio Caroli und Christal-Marie Holz - Neubau einer Ausstellungshalle mit Betriebsinhaberwohnung, Presentstraße 10

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung einer gewerblichen Ausstellungshalle und einer Betriebsinhaberwohnung auf den Grundstücken Presentstraße 9 und 10, die zu diesem Zweck auch verschmolzen werden sollen.

Wie im Gewerbegebiet gefordert überwiegt der gewerbliche Flächenanteil. Der durch die Maßnahme ausgelöste Stellplatzbedarf kann auf dem Grundstück gedeckt werden.

Bgm. Fath-Halbig führte in der Sitzung aus, dass die GRZ für dieses Bauvorhaben überschritten wird und eine Befreiung erteilt werden müsse.

Auf Nachfrage von Stadtrat Dotzel erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass der Brandschutz durch den Anbau an das Nachbargebäude besonders durch das Landratsamt geprüft werde, aber durch die Errichtung einer Brandwand kein Problem darstellt. Auf Anfrage von Stadträtin Zethner erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass derzeit keine Informationen vorliegen, ob das bestehende Ausstellungsgebäude eine andere Nutzung erhält.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, die Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der GRZ zu erteilen und dem Vorhaben zuzustimmen.

2.7 Gülizar und Muhamed Cinar – Antrag auf Errichtung einer Einfriedung, Alte Straße 1

Die Bauherren möchten ihr Grundstück zur Alten Straße hin zum Teil mit einem 1,8 m hohen Doppelstabzaun mit eingeflochtenen Sichtschutzelementen einfrieden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nur eine Höhe von 1,30 m zulässig. Eine vom Grundsatz gleiche Anfrage ging bereits am 07.08.2020 an den Bau- und Umweltausschuss. In dieser Sitzung wurde beschlossen, lediglich eine Befreiung für die Frühlingstraße für eine Höhe von 1,8 m zu gewähren. Nun soll eine Grundsatzentscheidung für die Einfriedungen in der Alten Straße herbeigeführt werden.

Aufgrund eines fehlenden Beschlussvorschlags stellte Bgm. Fath-Halbig dem Gremium die Entscheidungsfrage, ob der Anfrage zugestimmt werden könne und in der zweiten Frage, ob aufgrund der Rasterhöhe des Zaunelements eine geringfügige Erhöhung möglich wäre. Hierfür wurden zwei Beschlüsse gefasst.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, eine Höhe von 1,80 m nicht zu genehmigen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, einer Höhe von 1,40 m zuzustimmen.

2.8 Matthias Arnheiter – Voranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Bahnstraße 9

Der Bauherr plant, ein repräsentatives Anwesen in der Bahnstraße zu errichten. Hierfür soll die bisherige Bebauung zum Teil in das Vorhaben integriert werden und mehrere Gebäude im rückwärtigen Bereich abgebrochen werden. Der Stadtrat hat vor einiger Zeit beschlossen, den Bebauungsplan „Bahnstraße“ aufzuheben und das Gebiet zum Innenbereich nach

§ 34 BauGB zu erklären. Um die Aufhebung abzuschließen, muss ein Verfahren in Form eines Bauleitplanverfahrens durchgeführt werden. Dies kann seitens der Verwaltung mit Absprache mit dem Landratsamt selbstständig durchgeführt werden.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht, fügen sich die Gebäude in die nähere Umgebung ein. Die enorme Größe des Vorhabens kann durch das großzügige Grundstück vertreten werden und die GRZ wird eingehalten. Es wird geplant, 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück zu realisieren. Einzig die beabsichtigte Aufstockung auf drei Vollgeschosse im vorderen Gebäude könnte als kritisch betrachtet werden, was jedoch erst durch die Bauaufsicht beurteilt werden sollte.

Der Ausschuss begrüßte im Grunde das Bauvorhaben, jedoch wird das dritte Vollgeschoss im Nebengebäude als kritisch betrachtet, da es sich aus der örtlichen Umgebung heraushebt.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, dem Vorhaben zuzustimmen, jedoch unter der Voraussetzung, dass das 3. Vollgeschoss lediglich als Dachgeschoss ausgeführt wird.

2.9 Simone und Michael Schneider - Voranfrage zum Abbruch des Nebengebäudes und Neubau eines Wohngebäudes, Landstraße 52

Bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 08.07.2021 wurde über eine Voranfrage der Bauherrschaft beraten. Nun beabsichtigt sie lediglich das am Wohnhaus angrenzende Nebengebäude zu Wohnzwecken, durch Abbruch und Neuerrichtung, umzuwandeln. Somit befänden sich vier Wohneinheiten über 50 m² auf dem Grundstück. Für die bereits bestehenden Wohnungen sind die zwei vorhandenen Stellplätze nicht anrechenbar und dadurch ergibt sich ein neuer Stellplatzbedarf von insgesamt vier Stellplätzen. Diese könnten auf dem Grundstück an der Landstraße nachgewiesen werden.

Für die Durchführung des Vorhabens ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Untere und Obere Meister Teil II wegen Überschreitung der maximal zulässigen 2 Wohneinheiten und der Überschreitung der Baugrenze zur Schule zu erteilen. Zusätzlich könnte durch die intensive Bebauung, die zulässige GRZ überschritten werden, wofür eine weitere Befreiung notwendig wäre. Weiterhin ist eine Dachneigung von mindestens 35 ° im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Landratsamt Miltenberg hat zwischenzeitlich erklärt, dass das Vorhaben aufgrund des Umfangs der notwendigen Befreiungen, nur mit einer Änderung des Bebauungsplans realisiert werden könne.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, das städtische Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

3. Antrag auf Entfernen der Parkmarkierung vor Luxburgstraße 5a

In seiner Sitzung vom 08.03.2021 hatte der Bau- und Umweltausschuss den Antrag von Herrn Carsten Süß auf Entfernung der Parkmarkierung vor dem Anwesen Luxburgstraße 5 beraten. Zwischenzeitlich hat Herr Süß mitgeteilt, dass sich sein Anliegen tatsächlich auf die Markierung vor dem Gebäude Luxburgstraße 5 a bezieht. Dieses hat eine Breite von 5,07 m.

Stadträtin Zethner gab zu bedenken, wenn eine Zustimmung erfolgen würde, dass vermehrt Anträge auf das Entfernen von Parkmarkierungen die Folge seien. Eine verstärkte Überwachung durch die KVÜ müsse angestrebt werden. Bgm. Fath-Halbig erteilte dem Antragsteller Carsten Süß das Wort. Auf Nachfrage von Herrn Süß erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass andere Parkmarkierungen in der Luxburgstraße nur entfernt wurden, da sie widerrechtlich angebracht wurden.

Abschließend sicherte Bgm. Fath-Halbig zu, dass die KVÜ verstärkt angewiesen werden soll in den späten Stunden in den stark beparkten Straßen zu kontrollieren. Die öffentlichen Parkflächen müssen erhalten bleiben.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, dem Antrag nicht zu folgen.

4. Änderung des Bebauungsplanes „Wörth-West“ für das Grundstück Fl.Nr. 2222/129

(Spielplatz Triebstraße)- Vorstellung des Vorentwurfs

In seiner Sitzung am 15.03.2021 hatte der Stadtrat beschlossen, das derzeit als Spielplatz genutzte Grundstück Fl.Nr. 2222/129 einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und hierfür den Bebauungsplan „Wörth-West“ zu ändern.

Bgm. Fath-Halbig erläuterte dem Ausschuss, dass das Grundstück noch nach der Art der baulichen Nutzung kategorisiert werde, da die immissionsschutzrechtlichen Fragen nicht abschließend geklärt seien. Es wird eine Doppelhausbebauung oder ein Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten möglich sein. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden sich auf ca. 4.000,00 € belaufen, welche von der Stadt Wörth getragen werden.

Stadtrat Turan kritisierte das Vorgehen der Stadt und wies darauf hin, dass zunächst das Baugebiet Wörth West II erschlossen werden sollte, damit ein weiterer Spielplatz zur Nutzung zur Verfügung stehe. Ebenfalls bemängelte Stadtrat Turan, dass bereits der Spielplatz Bayernstraße zu Bauland umgewandelt wurde. Bgm. Fath-Halbig hielt dem entgegen, dass der Spielplatz Bayernstraße errichtet wurde, bevor das Freizeitgelände am Galgen geplant wurde. Es wurde somit ein Ausgleich geschaffen. Des Weiteren unterhalte die Stadt Wörth deutlich mehr Spielplätze als im interkommunalen Vergleich.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, mit 6:1 Stimmen die Umsetzung des Vorentwurfs zu billigen.

5. Änderung des Bebauungsplanes „Wörth-West“ für das Grundstück Münchner Straße 6 (GWB) - Vorstellung des Vorentwurfs

Um der GWB die Möglichkeit zum Bau eines weiteren Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Münchner Straße 6 zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan „Wörth-West“ in diesem Bereich geändert werden. Bereits im Lauf der bisherigen Gespräche hat die GWB eine Absenkung des Stellplatzschlüssels auf 1,0 Stellplätze je Wohnung oder eine teilweise Erfüllung des Stellplatznachweises auf ihrem Grundstück Siedlungstraße 11 angeregt.

Bgm. Fath-Halbig stellte dem Gremium den Vorentwurf vor und bemerkte, dass entgegen dem Wunsch der Bauherren, keine Dachaufbauten wie Antennen oder Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig sind. Fassadenflächen können begrünt werden. Weiterhin besteht die Frage, ob der im Entwurf festgesetzte Stellplatzbedarf von 1,5 pro Wohneinheit, oder die Stellplatzsatzung angewandt werden soll.

Stadtrat Dotzel bemerkte, dass es keinen Unterschied gäbe wenn im B-Plan der Stellplatzschlüssel auf 1,5 Stellplätze festgesetzt werde. Bgm. Fath-Halbig erklärte, dass die Planerin gebeten werden soll zu prüfen, ob eine Änderung der Wohnungsgrößen eingetreten sei.

Bgm. Fath-Halbig hält dem Antrag der GWB entgegen, dass ein Stellplatzbedarf in Höhe von lediglich 1,0 in einer eher ländlichen Region für unrealistisch gesehen wird. Stadträtin Straub wies darauf hin, dass bereits der öffentliche Parkraum in der Münchner Straße intensiv genutzt würde. Stadtrat Hofmann wies darauf hin, dass es nach neusten Kenntnissen möglich sei, auch im Außenbereich Stellplätze auszuweisen und dies geprüft werden sollte. Bgm. Fath-Halbig wies darauf hin, dass dies nur schwer realisierbar sei, da ein vergleichbares Vorhaben durch das Landratsamt abgelehnt wurde. Eine Überprüfung wird jedoch erfolgen.

Auch der Nachweis der Stellplätze auf dem Grundstück der Siedlungstraße 11 wird vom Ausschuss als nicht vorstellbar gehalten, da der Weg über eine viel befahrene Straße führt und somit zu gefährlich sei.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, die Anträge auf Absenkung des Stellplatzschlüssels auf 1,0 Stellplätze und Nachweis der Stellplätze auf dem Grundstück Siedlungstraße 11 abzulehnen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, den Vorentwurf zu billigen.

6. **Bekanntgaben**

Bgm. Fath-Halbig gab folgendes bekannt:

- Das Pflaster in der Odenwaldstraße hat bereits Ausblühungen, ähnlich wie im Industrie- und Gewerbegebiet Weidenhecken. Es wird nun geprüft, ob dies durch den Einsatz von Streusalz oder durch das Material selbst entstanden ist.
- Die Außenanlage der Kita III wurde dem Planungsausschuss vorgestellt. Im nächsten Schritt wird im BKSA darüber beraten, die Vergabe erfolgt schlussendlich im Stadtrat.

7. **Anfragen**

- Stadtrat Turan schlug vor, dass zum Beginn der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses eine Begehung der Kita III gewünscht ist. Bgm. Fath-Halbig begrüßte den Vorschlag und sicherte eine Begehung nach Rücksprache mit der Baustellenplanung zu.
- Stadträtin Straub wies darauf hin, dass die Platte des Grabes von Maria-Schiegl verschoben oder abgesackt sei. Bgm. Fath-Halbig sicherte eine Begutachtung und ggf. eine Sanierung der Grabstätte zu.
- Auf Nachfrage von Stadträtin Straub erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass geprüft werde, ob noch mehr Bänke für eine bessere Einhaltung der Hygienestandards im Stadtgebiet aufgestellt werden können.
- Stadtrat Hofmann bemerkte, dass an der Bank in der Nähe der Grimmeswiese ein Abfallbehälter für die Hundekotbeutel angebracht werden sollte, da sich dort häufig Hundehalter aufhalten.
- Stadträtin Straub wies darauf hin, dass die Fahnenmasten an der BFT-Tankstelle möglicherweise die Immissionsschutzgrenzwerte überschreiten. Bgm. Fath-Halbig wies darauf hin, dass das Landratsamt um eine Überprüfung gebeten wurde.

Wörth a. Main, den 04.05.2021

A. Fath-Halbig
Erster Bürgermeister

N. Domröse
Protokollführer