

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.Dezember.2021

Anwesend waren: Erster Bürgermeister Fath-Halbig
Stadträtin Straub
Stadträtin Zethner
Stadtrat Kettinger (für Stadtrat Graetsch)
Stadtrat Hofmann
Stadtrat Dotzel
Stadtrat Turan
VR A. Englert als Protokollführer

Die Sitzung war öffentlich von TOP 1-7, nichtöffentlich ab TOP 8 und dauerte von 19.00 Uhr bis 20.45 Uhr. Soweit nicht anders vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefasst.

1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.11.2021

Der Bau- und Umweltausschuß beschloss, die Genehmigung der Niederschrift über die Ausschußsitzung vom 08.11.2021 zurückzustellen.

2. Bauanträge

2.1 N. A. Vermögensverwaltungs GmbH – Neubau eines Bürogebäudes mit einem Fitnessstudio und einem Laden –Dr.-Konrad-Wiegand-Straße Fl. Nr. 9400/45 & 9400/51 (Teilfläche)

Die Bauherrin beabsichtigt den Neubau eines Fitness-Centers mit Büroräumen und einem Ladengeschäft mit Café im Industriegebiet Weidenhecken. Das Vorhaben entspricht weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung wird allerdings für eine zweite Zufahrt beantragt. Damit sollen die Verkehrsströme besser geleitet werden. Im Befreiungsantrag wird auf die unmittelbar benachbarte Tankstelle verwiesen, die ebenfalls zwei Zufahrten aufweist.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorhaben grundsätzlich zuzustimmen. Da die zweite Zufahrt zulasten des öffentlichen Parkstreifens an der Dr.-Konrad-Wiegand-Straße geht, ist diese durchaus kritisch zu betrachten. Aus Sicht der Verwaltung ist die Situation an der Tankstelle wegen deren Nähe zum Kreisverkehrsplatz und den daraus resultierenden Forderungen des Staatlichen Bauamts im dortigen Genehmigungsverfahren nur bedingt vergleichbar.

Auf Nachfrage von Stadtrat Turan teilte Bgm. Fath-Halbig mit, daß ein Betrieb des Fitnessstudios auch nach 22.00 Uhr möglich ist, sofern die festgesetzten Lärmkontingente eingehalten werden.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen. Die beantragte Befreiung wegen einer zweiten Zufahrt wird jedoch nicht befürwortet.

2.2 Magnetic-Plates UG – Errichtung eines Werbemasts – Dr.-Konrad-Wiegand-Straße 1 a

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung eines an sich verfahrensfreien Werbemastes im Gewerbegebiet Reifenberg. Da die Anlage außerhalb der festgesetzten Baugrenzen verwirklicht werden soll, ist eine isolierte Befreiung erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, diese zu erteilen.

2.3 Verein zur Förderung der Neuevangelisierung Evangelisationshaus Maria und Martha e.V. – Errichtung einer Außentreppe – Pfarrer-Adam-Haus-Str. 5 a

Der Verein zur Neuevangelisierung hat seinen Bauantrag zur Nutzungsänderung von Räumen und zur Herstellung von Flucht- und Rettungswegen nochmals überarbeitet. Nach wie vor sollen die Lagerräume im Untergeschoß zu Büro- und Aufenthaltsräumen sowie

einem Gästezimmer mit Bad umgebaut werden. Im Dachgeschoß soll der Abstellraum künftig als weiterer Versammlungsraum genutzt werden. Im Erdgeschoß soll ein zweiter Ausgang auf der Nordostseite als zusätzlicher Rettungsweg erstellt werden. Der Flucht- und Rettungsweg aus dem Dachgeschoß soll über einen Laufsteg und eine Außentreppe an der Nordwestseite realisiert werden. Nicht mehr Gegenstand der Planung ist ein vormals vorgesehener Anbau als Foyer.

Weiterhin vorgesehen ist die Ablösung von acht Stellplätzen, die auf dem Vereinsgrundstück nicht nachgewiesen werden können.

Der Bau- und Umweltausschuß hatte dem Vorhaben zuletzt mit Beschluß vom 09.09.2019 das Einvernehmen erteilt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorhaben grundsätzlich zuzustimmen. Allerdings soll das LRA gebeten werden, den Stellplatznachweis insbesondere hinsichtlich der doppelten Anrechnung von Stellplätzen zu überprüfen. Danach sollte die Stellplatzfrage nochmals im Ausschuß beraten werden.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, dem zu folgen.

2.4 GWB Wörth - Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Verwaltungsbüro, Münchner Straße 6

Die GWB hat die Durchführung des Freistellungsverfahrens für das seit längerem geplante Mehrfamilienwohnhaus mit Verwaltungsbüro beantragt. Die Prüfung des Vorhabens hat folgendes Ergebnis erbracht:

Gegenüber der ursprünglichen Planung sollen nur noch 13 statt 16 Wohnungen und eine Verwaltungseinheit verwirklicht werden. Entsprechend reduziert sich die Inanspruchnahme des Grundstücks wie auch die Anzahl der erforderlichen Stellplätze. Dennoch sind einige (geringfügige) Abweichungen vom Bebauungsplan festzustellen:

- Die Stellplätze sind teilweise abweichend von den Darstellungen im BPlan angeordnet (vgl. dazu Festsetzung Nr. 1.9 des Bebauungsplanes)
- Der Balkon an der Südwestseite des Gebäudes hält zum Grundstück Fl.Nr. 2222/186 den geforderten Abstand von 3,00 m nicht ein (vgl. Festsetzung Nr. 1.4 des Bebauungsplanes)
- Ein Freiflächengestaltungsplan fehlt. Die geforderte Fassadenbegrünung ist nicht erkennbar (vgl. Festsetzungen Nrn. 1.7.2 und 3.9 des Bebauungsplanes)

Die GWB wurde um entsprechende Stellungnahme gebeten, die jedoch noch nicht eingegangen ist.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, der Durchführung des Freistellungsverfahrens zuzustimmen, sofern die o.g. Abweichungen beseitigt werden.

2.5 Silke Heck, Carl-Wiesmann-Straße 15 - Teilabbruch und Wohnhausneubau

Die Bauherrin beabsichtigt den Abbruch der oberirdischen Geschosse ihres Wohnhauses und einen Neubau mit insgesamt drei Wohneinheiten. Das Vorhaben weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Straße“ ab:

- Die Dachneigung soll 42° statt der zulässigen 38° betragen
- Das Dachgeschoß ist als 3. Vollgeschoß geplant; die hierfür maßgebliche Fläche mit einer Höhe von mehr als 2,30 m überschreitet das die Vollgeschoßeigenschaft auslösende Maß um ca. 0,35 m²
- Die nordwestliche Baugrenze wird um max. 23 cm überschritten.
- Die zulässige Traufhöhe von 6,50 m wird auf der Nordwestseite um ca. 19 cm überschritten.

Die Überschreitung der Baugrenze ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar, zumal sie im Bestand offensichtlich schon gegeben war.

Die Überschreitung der Traufhöhe ergibt sich aus einem relativ knappen Dachüberstand. Bei größerem Dachüberstand könnte das zulässige Maß eingehalten werden, ohne daß sich am Baukörper selbst Veränderungen ergäben.

Nicht unkritisch wird die Erhöhung der Dachneigung beurteilt, für die keine eigentliche Notwendigkeit außer dem Wunsch nach einer möglichst großen Dachgeschoßwohnung besteht. Sollte dem Anliegen (auch in Hinblick auf eine sinnvolle Aktivierung innerörtlicher Bebauungspotentiale) gefolgt werden, könnte über eine allgemeine Änderung des Bebauungsplanes nachgedacht werden, die entsprechende Befreiungen dann überflüssig machen könnte.

Die Vollgeschoßeigenschaft des Dachgeschosses ergibt sich im konkreten Fall unmittelbar aus der gewählten Dachneigung. Auch hier sollte über eine Regelung für das gesamte Baugebiet nachgedacht werden.

Der Bau- und Umweltausschuß stimmte dem Vorhaben und den notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan „Alte Straße“ zu.

Darüberhinaus empfiehlt der Ausschuß eine Überarbeitung des Bebauungsplanes hinsichtlich Dachneigung und Vollgeschoßzahl.

3. Friedhof

Die Arbeiten zur Weiterentwicklung des Friedhofs haben in den letzten Wochen begonnen. Dabei wurden zunächst Vorarbeiten für den Friedhain durchgeführt. Nunmehr sollen noch verschiedene Planungsdetails entschieden werden.

3.1 Gestaltung von Ablagemöglichkeiten an den neuen Urnenwänden

An den neuen Urnenwänden sollen Möglichkeiten zum Abstellen von Grablichtern/ Kerzen geschaffen werden, für die erfahrungsgemäß ein großer Bedarf der Angehörigen besteht. Andererseits soll eine Häufung von Erinnerungsstücken und kleinteiligen Schmuckelementen vermieden werden.

Deshalb wird vorgeschlagen, jeder Urnenkammer einen einzelnen Grablichthalter aus Metall zuzuordnen, der mittig unterhalb der Abdeckplatte angebracht ist.

Der Bau- und Umweltausschuß stimmte dem zu.

3.2 Beschaffung von Bänken

Die Planung des aktuellen Bauabschnitts sieht u.a. die Aufstellung von sechs Ruhebänken vor. Dabei wurde in der Ausschreibung als Leitmodell ein Produkt der Fa. Wetz Außenraum-Elemente benannt, mit dem das Büro Trölenberg+Vogt auf anderen Friedhöfen gute Erfahrungen gemacht hat. In Hinblick auf eine gute Nutzbarkeit insbesondere durch ältere und mobilitätseingeschränkte Personen wurden noch mögliche Alternativen untersucht. Folgende Modelle wurden dem Ausschuß graphisch vorgestellt:

Wetz ERGO 7000 (nur ortsfest, mit Armlehne), Preis ca. 740 € netto

Wetz ERGO 8030 (auch mobil, ohne Armlehne), Preis ca. 700 € netto

Wetz BANK 2000 (auch mobil, mit Armlehne), Preis ca. 1.200 € netto

Stadtrat Kettinger und Stadtrat Turan regten an, möglichst mobile Bänke zu beschaffen, um ihre Wartung und Pflege zu erleichtern.

Auf Nachfrage von Stadträtin Zethner teilte Bgm. Fath-Halbig mit, daß eine Nachkaufgarantie nicht gewährt wird. Allerdings ist nicht zu erwarten, daß die Modelle kurzfristig aus dem Programm genommen werden.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, das Modell ERGO 8030 zu beschaffen. Die Verwaltung wurde beauftragt, wegen eines möglichen Staffelpreises bei der Abnahme von bis zu zehn Bänken Verhandlungen mit dem Lieferanten aufzunehmen.

4. Ersatzpflanzung/Austausch der Bäume am Marktplatz

Im Bereich des Marktplatzes sind u.a. acht Bäume (Kugelahorn) gepflanzt, von denen zwischenzeitlich zwei abgestorben sind. Ein weiteres Exemplar ist beschädigt. Aus der Bevölkerung wurde für eine Erneuerung der Ahornbäume eine Spende in Höhe von 10.000 € in Aussicht gestellt.

Dies ist grundsätzlich äußerst positiv zu bewerten. Die Verwaltung empfiehlt dennoch, Alternativen in Erwägung zu ziehen. Zum einen könnte überlegt werden, eine andere Baumart auszuwählen, die einen naturnäheren Charakter aufweist, zum anderen kommt auch die Aufstellung von beweglichen Pflanzbehältern in Betracht, die bei Veranstaltungen auf dem Platz eine flexiblere Nutzung der Flächen ermöglichen würde.

Sofern die festen Baumstandorte beibehalten werden sollen, wären die derzeit unzureichenden Baumscheiben zu ertüchtigen. Wie in der Ludwigstraße könnten überfahrbare Metallroste verbaut werden, die noch genügend Niederschlagswasser in den Boden durchlassen würden. Stadtrat Hofmann schlug den Einbau von Drainagerohren bzw. Rigolen zur besseren Bewässerung vor.

Stadträtin Straub sprach sich für mobile Pflanzbehälter aus, um den Marktplatz für Veranstaltungen besser nutzen zu können. Dem hielt Stadträtin Zethner deren geringe Anzahl und den erhöhten Pflegeaufwand insbesondere im Sommer entgegen.

Stadtrat Dotzel regte an, auch die Pflanzscheiben der gesunden Bäume zu verbessern und dafür ggf. Mittel des früheren Bürgervereins einzusetzen, die seit dessen Auflösung von der Stadt verwaltet werden.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß mit 6:1 Stimmen, die ausgefallenen bzw. beschädigten Bäume durch Kugelahorne zu ersetzen. Alle Baumscheiben auf dem Marktplatz sollen verbessert werden.

5. Zulassung von Werbeanlagen am Hundefreilaufplatz „Zwischen den Bächen“

Mit e-mail vom 01.12.2021 hat Frau Theresa Lüft u.a. angefragt, ob an der Zaunanlage am Hundefreilaufplatz „Zwischen den Bächen“ gewerbliche Werbung angebracht werden darf. Da bei einer Zustimmung der Stadt mit weiteren Anfragen zu rechnen ist, sollte dazu eine grundsätzliche Entscheidung des Bau- und Umweltausschusses herbeigeführt werden.

Baurechtlich ist darauf hinzuweisen, daß gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 1 m² regelmäßig genehmigungspflichtig sind.

An der Absperrung des Mainradwegs im Bereich des Betonwerks Diephaus hat die Verwaltung wegen des vorübergehenden Charakters der Anlage Werbung bislang toleriert.

Bgm. Fath-Halbig machte deutlich, daß die Verwaltung eine Freihaltung der städtischen Anlagen von gewerblicher Werbung anstrebt. Neben haftungsrechtlichen Fragen sind dabei insbesondere mögliche Interessenkonflikte zu bedenken. Auch die Erhebung von Gebühren würde einen hohen Aufwand bei vergleichsweise geringen Einnahmen auslösen.

Stadtrat Dotzel wies auf zwei seit längerem bestehende Werbebanner an der Einzäunung des Bauhofs hin, die dann ebenfalls zu entfernen wären. Dem soll gefolgt werden.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, am Hundefreilaufplatz keine gewerbliche Werbung zuzulassen. An der Umleitungsstrecke des Radweges am Mainufer wird die Werbung dagegen vorübergehend toleriert.

6. Bekanntgaben

Bgm. Fath-Halbig gab bekannt, daß die Trocknungsarbeiten in der KiTa Wirbelwind fast vollständig abgeschlossen sind. Ein Baubiologe hat die Unbedenklichkeit weiterer Arbeiten bestätigt. Der Ausbau soll ab 10.01.2022 wiederaufgenommen werden. Dabei sind zunächst die beschädigte Elektroinstallation und die betroffenen Innenwände zu ergänzen. Danach kann die Installation der Fußbodenheizung weitergeführt werden.

7. Anfragen

- Stadtrat Turan wies auf einen Straßenschaden in der Adalbert-Stifter-Straße hin. Dieser ist dem Bauhof bereits bekannt; er soll zunächst provisorisch behoben werden.
- Auf Anfrage von Stadtrat Hofmann bestätigte Bgm. Fath-Halbig, daß der Behindertenparkplatz vor dem Rathaus auch nach Montage des Fahrradständers den Vorschriften entspricht.
- Stadtrat Hofmann wies auf einen herausgerissenen Gemarkungsgrenzstein hin. Bgm. Fath-Halbig sagte zu, den entsprechenden Antrag für die Wiederherstellung zu stellen. Der Stein soll ggf. gesichert werden.
- Stadtrat Hofmann kritisierte die Praxis der Landwirte, ihre Äcker zulasten der städtischen Wege und Gräben auszuweiten. Bgm. Fath-Halbig bat um Benennung konkreter Beispiele, um die Landwirte gezielt ansprechen zu können.
- Stadträtin Zethner äußerte die Befürchtung, nach dem Umbau des Anwesens Triebstraße 5 könne es dort zu vermehrten Parkproblemen kommen.

Wörth a. Main, den 13.12.2021

A. Fath-Halbig
Erster Bürgermeister

A. Englert
Protokollführer