

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 9. März 2022

Anwesend waren: Erster Bürgermeister Fath-Halbig
Stadträtin Straub
Stadträtin Zethner
Stadtrat Graetsch
Stadtrat Hofmann
Stadtrat Dotzel
Stadtrat Turan
VFA-K Domröse als Protokollführer
Stadtrat Wetzel als Zuhörer
Stadtrat Fried als Zuhörer
Stadtrat Schusser als Zuhörer

Die Sitzung war öffentlich von TOP 1-4, nichtöffentlich ab TOP 5 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 09.02.2022

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, die Niederschrift über die Ausschusssitzung am 09.02.2022 zu genehmigen.

2. Bauanträge

2.1 Markus Eschert – Betriebserweiterung, Hallenanbau, Presentstr. 4

Der Bauherr beabsichtigt die Erweiterung seiner Gewerbehalle um 77,47 m² auf insgesamt 469,26 m². Der Anbau wird bis an die hintere Grundstücksgrenze errichtet. Die hierfür notwendige Abstandsflächenübernahme wurde bereits vom Grundstücksnachbar übernommen und die teilweise errichteten Nebengebäude werden zurückgebaut.

Das Bauvorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Alte Straße“ ein und kann demnach im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO durchgeführt werden.

Auf Nachfrage von Stadtrat Turan erläuterte Bgm. Fath-Halbig, dass sich der Stellplatzbedarf aus den alten Genehmigungen und der neu geplanten Hebebühne ergeben. Auf dem Grundstück können im vorderen Bereich genügend Flächen nachgewiesen werden, dabei werden die Stellplätze an der Bahnlinie jedoch nicht berücksichtigt.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, dem Vorhaben zuzustimmen.

2.2 Jonas Wetzel – Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Schubertstr. 3

Es wird geplant ein Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte im Baugebiet „Wörth West“ zu errichten. Dabei sind mehrere Befreiungen vom Bebauungsplan notwendig:

- Errichtung der Stellplätze außerhalb der Baugrenze und Anordnung direkt an der Straße.
- Dacheindeckung in Anthrazit anstatt Rot
- Dachgeschoss als Vollgeschoss
- Dachaufbauten erhalten Flachdächer mit 0° statt Satteldächer mit 40° Neigung
- Die Höhe der Dachaufbauten beträgt 2,135 m bzw. 2,93 m statt 1,20 m
- Die Fassaden der Dachaufbauten sollen verputzt werden statt einer Bekleidung mit Blech oder Eindeckung

In der Nachbarschaft sowie im gesamten Baugebiet „Wörth West“, wurden bereits alle genannten Befreiungen in ähnlichen Ausführungen erteilt.

Zusätzlich ist nach aktuellem Rechtsstand eine Abweichung von Art. 6 BayBO bezüglich der Überschreitung von Abstandsflächen notwendig. Nach Veröffentlichung der Satzung über abweichende Abstandsflächentiefen und deren Inkrafttreten am 11.03.2022, ist diese Abweichung nicht mehr notwendig.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, das städtische Einvernehmen zu erteilen.

2.3 Königsee Gewerbepark GmbH & Co. KG – Neubau Werkhalle mit Büros, Weidenhecken 16

Der Bauherr beantragt die Errichtung einer Werkhalle mit Büroräumen im Gewerbe- und Industriegebiet Weidenhecken. Der Antrag aus der Sitzung vom 17.01.2022 wurde nun grundsätzlich überarbeitet. In den Planunterlagen ist der Gebäudekomplex nun um 180° gedreht worden und die ursprünglich an der Straße geplanten Stellplätze sind entfallen. Zusätzlich soll ein Gartengerätehaus im hinteren Teil des Grundstücks errichtet werden. Das Gesamtvorhaben entspricht nun den Festsetzungen des Bebauungsplans Weidenhecken und kann demnach im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO durchgeführt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, dem Vorhaben zuzustimmen.

2.4 Monika und Tim Gebele – Errichtung einer Einfriedung – Birkenstr. 7

Der Bauherr möchte sein Grundstück zur Birkenstraße hin mit einer bis zu 1,8 m hohen Holzeinfriedung mit steinernem Sockel und Pfeilern einfrieden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nur eine Höhe von 1,30 m für Vorgartenzäune zulässig. Für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind keine Festsetzungen vorhanden. Die benachbarten Grundstücksflächen haben die Festsetzung des Bebauungsplanes, hinsichtlich der Höhe, augenscheinlich eingehalten. In der Vergangenheit wurde für das Anwesen Alte Straße 1 eine Befreiung für eine Höhe von 1,4 m erteilt.

Stadtrat Hofmann kritisierte, dass der Ausschuss scheinbar willkürlich Befreiungen zu den Festsetzungshöhen erteilt. Bgm. Fath-Halbig entgegnete, dass sich diese Entscheidungen zwar immer auf Einzelfälle beziehen, jedoch auf die in der Umgebung vorhandenen Befreiungen geachtet werden müsse.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, einer beantragten Höhe von 1,80 m nicht zuzustimmen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss mit 6:1 Stimmen, eine Befreiung in Höhe von 1,40 m an allen Grundstücksgrenzen und eine alternative Ausführung der Einfriedung mit Sichtschutzelementen zu erteilen.

2.5 Silke und Maximilian Fischer – Errichtung einer Gartenhütte, Kurmainzer Str. 23

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Errichtung einer ca. 28 m² großen Gartengerätehütte mit Aufenthaltsraum. Das Vorhaben ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO. Allerdings soll es vollständig außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes „Bürgel-Hühnerfeld-Leimenkaut“ verwirklicht werden.

Auf Anfrage von Stadtrat Hofmann stellte Bgm. Fath-Halbig dar, dass sich die Abstandsfläche außerhalb eines Baugebiets befindet. Herr Domröse fügte hinzu, dass sich das Nachbargrundstück ebenfalls im Eigentum der Familie befindet und das Gartenhaus demnach nicht abstandsflächenrelevant sei.

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

2.6 Roman Maifat – Beschichtung der Dachflächen in Anthrazit – Händelstraße 10a

Der Bauherr möchte alle Dachflächen des Einfamilienwohnhaus und der Garage in Anthrazit beschichten. Hierfür wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wörth-West“ benötigt, da nur rote Dachziegel als Eindeckung zulässig sind. Im Gesamten Baugebiet sind bereits mehrere Befreiungen zur Eindeckung in Anthrazit erteilt worden.

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

2.7 Polichronis Meletlidis – Errichtung eines Gartengerätehauses, Kurmainzerstr. 9 B

Herr Meletlidis möchte an der süd-westlichen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus errichten. Der Baukörper mit den Maßen 4,35 x 3,35 m soll außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes „Bürgel-Hühnerfeld-Leimenkaut“ errichtet werden, weshalb hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt wird. Nach Art. 6 BayBO dürfen lediglich maximal 9 m einer Grundstücksseite mit Gebäuden ohne Abstandsflächen bebaut werden. An der süd-westlichen Grundstücksgrenze ergibt sich nun eine Grenzbebauung von ungefähr 11,35 m. In der Nachbarschaft sind deutlich mehr Abweichungen von dieser Regelung erkennbar, die jedoch bereits Jahrzehnte von Bestand sind. Der Antrag wird dem Landratsamt zur Prüfung vorgelegt.

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

2.8 Andreas Fath-Halbig – Nutzungsänderung Wohnhaus mit Gewerbe zu Wohnen, Friedenstraße 9

Herr Fath-Halbig beabsichtigt, die früheren Räume der Musikschule im Erdgeschoss zukünftig als Wohnung zu nutzen. Zudem soll im Dachgeschoss eine weitere Wohnung eingerichtet werden. Der Stellplatznachweis für 3 Wohneinheiten kann auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Bgm. Fath-Halbig übergab die Sitzungsleitung an den 2. Bgm. Dotzel. Er erläuterte in Kürze das Bauvorhaben und übernahm die Abstimmung zum Antrag.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, das Einvernehmen zu erteilen. Erster Bürgermeister Fath-Halbig nahm gemäß Art. 49 GO an Beratung und Abstimmung nicht teil.

2.9 Silvana Kaufer – Balkonanbau und Nutzungsänderung einer ehemaligen Schneiderei zu Altenwohnen, Waisenhausstraße 7

Frau Kaufer plant den Anbau eines Balkons an das Wohnhaus. Zusätzlich soll der bereits seit längerer Zeit zu Wohnzwecken genutzte Geschäftsbereich einer ehemaligen Schneiderei eine Nutzungsänderung erhalten. Die auf dem Lageplan dargestellten Stellplätze wurden in der Vergangenheit vom Landratsamt genehmigt und sind in der Anzahl aufgrund des Bestandschutzes der zwei bestehenden Wohnungen ausreichend. Der Balkonanbau soll bis an die seitliche Grundstücksgrenze des Nachbarn gebaut werden. Für den Balkon wäre ein Abstand von 3 m notwendig. Da sich aufgrund des § 34 BauGB das Bauwerk allerdings in die nähere Umgebung einfügen soll, wird das Landratsamt dies prüfen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, das Einvernehmen zu erteilen.

2.10 Margit und Alois Gernhart – Nutzungsänderung Wohnhaus zu Ferienhaus, Limesstraße 8 C

Die Familie Gernhart beabsichtigt, das gesamte Wohnhaus in der Limesstraße 8 C als Ferienhaus zu nutzen. Zudem sollen vor dem Zugang zwei zusätzliche Stellplätze errichtet werden.

Bgm. Fath-Halbig erläuterte, dass ein zusätzlicher 2. Stellplatz im Eingangsbereich errichtet werden soll. Dieser wurde jedoch nicht im Lageplan eingezeichnet. Auf Nachfrage von Stadtrat Turan erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass die erhöhten Brandschutzbestimmungen vom Landratsamt geprüft werden müssen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, dem Vorhaben zuzustimmen.

2.11 Oliver Schlabs – Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage, Spessartstraße 19 B

Der Bauherr hat die Durchführung des Freistellungsverfahrens für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses im Baugebiet „Lindengasse“ beantragt. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, dem Vorhaben zuzustimmen.

2.12 Patrick, Stefan und Christiane Berberich – Neubau eines Mehrfamilienhauses, Carl-Wiesmann-Straße, Fl. Nr.: 6512/257

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten. Nach einer Abstimmung mit dem Landratsamt, wurde der Bauantrag nun überarbeitet. Zwei Wohneinheiten überschreiten die 50 m² nicht, weshalb nur noch 8 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen. Die zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss sind nun barrierefrei. Das Wohngebäude rückt nun in den hinteren Grundstücksteil um die Flächen für die Stellplätze im vorderen Bereich herzustellen. Eine Veränderung des Baukörpers wurde nicht vorgenommen. Das Vorhaben weicht nun in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Straße“ ab:

- 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. 12 m²
- Das 560 m² große Grundstück unterschreitet die festgesetzte Mindestgröße von 600 m². Das Grundstück wurde 1984 aus einem großen Grundstück in 3 kleine, unter 600 m² geteilt.
- Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe von 7 m, geplant im Mittel Talseitig 7,55 m
- Überschreitung der festgesetzten Dachneigung von 38°, beantragt 40°
- Überschreitung der Dachhöhe um 0,65 m aufgrund der abweichenden Dachneigung

Das Hauptgebäude weist eine GRZ I von 0,31 auf. Mit den übrigen Flächen würde nach den aktuellen Bauvorschriften eine GRZ II von 0,7 errechnet werden, jedoch wird die BauNVO von 1968 für dieses Bauvorhaben angewandt. In diesem Fall bleiben die Nebenanlagen unberücksichtigt und die GRZ wird eingehalten.

Auf Nachfrage der Ausschussmitglieder erläuterte Herr Domröse, dass im direkten Vergleich zum ursprünglichen Antrag weitere Befreiungen vom Landratsamt gefordert werden und somit nun im neuen Bauantrag aufgenommen wurden. Die zusätzlich notwendigen Befreiungen sind nur schwierig aus dem Bebauungsplan zu entnehmen und wurden weder vom Architekten, noch von der Verwaltung erkannt.

Die Stadträte Zethner und Hofmann äußerten sich kritisch über die intensive Nutzung und der daraus resultierenden Abweichungen vom Bebauungsplan. Bgm. Fath-Halbig entgegnete, dass die geforderten Befreiungen bereits häufig im Baugebiet erteilt wurden.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss, das Einvernehmen zu erteilen.

2.13 Erika und Heinrich Michel, Alte Straße 15 – Errichtung einer Einfriedung

Ergänzend zum Antrag aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 09.02.2022, beantragt Familie Michel an den seitlichen Grundstücksgrenzen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Alte Straße“ wegen Überschreitung der festgesetzten Einfriedungshöhe von 1,5 in Ausführung als Maschendrahtzaun. Die Bauherrschaft plant eine Errichtung eines Doppelstabmattenzauns mit Sichtschutzelementen mit einer Höhe von 1,6 m.

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

3. Bekanntgaben

Bgm. Fath-Halbig gab folgendes bekannt:

- Für die Sonnenliegen an der Mainlände wurde ein Preis pro Stück von ca. 1.500,00 – 2.000,00 € ermittelt.
- Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde mitgeteilt, dass aktuell kaum Baukontrolleure im Einsatz seien und deshalb eine neue Stelle geschaffen wird, um diesen personellen Mangel auszugleichen.

4. Anfragen

- Stadtrat Turan fragte an, wie lange die öffentlichen Toiletten an der ehemaligen Güterhalle noch geschlossen seien. Bgm. Fath-Halbig sicherte eine Überprüfung zu.
- Stadtrat Turan wies darauf hin, dass in der letzten Zeit vermehrt Glasscherben am Dohl aufzufinden sind. Er schlug vor, dass an einer geeigneten Stelle ein Abfallbehälter installiert werden sollte. Bgm. Fath-Halbig entgegnete, dass ein zusätzlicher Abfallbehälter keinen nennenswerten Effekt bringe, da es zunächst auf das Verhalten der Bürger ankäme und sich im direkten Umfeld zwei Abfallbehälter befinden.
- Stadtrat Hofmann wies darauf hin, dass die Pflastersteine im Gewerbe- und Industriegebiet Weidenhecken aufgrund von Aussalzen bereits beschädigt sind und diese kontrolliert werden sollten, da es sich möglicherweise um eine Fehlproduktion handelt. Bgm. Fath-Halbig sicherte eine Überprüfung zu.
- Auf Nachfrage von Stadträtin Zethner erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass die Ausschreibung für die Außenanlagen der Kita III in der nächsten Sitzung des Stadtrats behandelt wird und der Zeitplan bis zur Fertigstellung eingehalten wird. Für eventuelle Verzögerungen sind noch mehrere Wochen als Puffer eingeplant.
- Stadträtin Straub erkundigte sich nach dem Sachstand Odenwaldstraße. Bgm. Fath-Halbig informierte, dass die Asphaltarbeiten Ende März ausgeführt werden sollen, da es Lieferschwierigkeiten bei der Materialbestellung gegeben hat.

Wörth a. Main, den 17.03.2022

A. Fath-Halbig
Erster Bürgermeister

N. Domröse
Protokollführer