

Niederschrift

über die 25. Sitzung des Stadtrates Wörth a. Main am 18. Mai 2022
in der Offenen Ganztageschule

Zu der Sitzung waren alle Stadträte ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind der erste Bürgermeister und 15 Stadtratsmitglieder. Stadträtin Kaufer fehlte entschuldigt.

Ferner waren anwesend: Herr Baum, Herr Müller (bei TOP 7)
VR. A. Englert als Protokollführer (bis TOP 12)

Die Sitzung war öffentlich von TOP 1-7, nichtöffentlich ab TOP 8 und dauerte von 19.00 Uhr bis 22.35 Uhr. Soweit nicht anders vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefaßt.

1. Bürgerfragestunde

Während der Bürgerfragestunde wurden keine Anliegen an den Stadtrat herangetragen

2. Genehmigung der Niederschrift über die Stadtratssitzung am 20.04.2022

Der Stadtrat beschloß, die Niederschrift über die Stadtratssitzung am 20.04.2022 zu genehmigen.

3. Änderung des Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister“

- 3.1 Der Entwurf zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister“ hat in der Zeit vom 04.04.-05.05.2022 öffentlich ausgelegen. Aus der Bevölkerung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich wie folgt geäußert:

Landratsamt Miltenberg

Die Planung betrifft tatsächlich die Änderung des Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister II“. Zudem wurde zwischenzeitlich das BauGB erneut geändert, was in den Plan zu übernehmen sei.

Beschluß:

Die korrekte Bezeichnung und der aktuelle Rechtsstand des BauGB werden in die Unterlagen übernommen

Aus Sicht des LRA ist eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich, da Grundzüge der Planung berührt seien. Begründet wird dies insbesondere mit der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5, die die seitherige Obergrenze der Baunutzungsverordnung (nunmehr nur noch Orientierungswert) überschreitet. Zudem seien nunmehr vier statt zwei Wohneinheiten je Grundstück zulässig. Es wird empfohlen, die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

Beschluß:

Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan „Untere und Obere Meister II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern.

Das LRA empfiehlt, das Baufenster zu bemaßen.

Beschluß:

Der Anregung wird gefolgt.

Nr. 2.2 der örtlichen Bauvorschriften sei nicht verständlich und widerspreche der Festsetzung bezüglich der zulässigen Wandhöhe.

Beschluß:

Der Hinweis des LRA trifft nicht zu. Die angesprochene Regelung betrifft die Breite von Dachaufbauten, nicht jedoch deren vertikale Dimensionen.

Die Formulierung „Gering beanspruchte Flächen (Stellplätze und Garagenzufahrten) **sollen** mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden“ sei durch „Gering beanspruchte Flächen (...) **sind** mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen“ zu ersetzen.

Beschluß:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgesehene Soll-Vorschrift erlaubt es, auf besondere Situationen reagieren zu können, ohne das grundlegende Ziel einer Versickerungsfähigkeit aufzugeben.

Die Baugrenze müsse auch an den Grenzen zu Fl.Nrn. 6043 und 6058 dargestellt werden, um die Notwendigkeit von Abstandsflächen zu vermeiden. Die Regelung zur Reduzierung der Abstandsflächen sei nicht schlüssig und deshalb zu überarbeiten.

Beschluß:

Die Darstellung der Baugrenze wird ergänzt. Die Regelung der Abstandsflächen wird hinsichtlich der vorgesehenen Grenzbebauungen ergänzt.

Das Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sei extrem breit und plakativ ausgeführt. Es wird um Reduzierung der Strichbreite gebeten.

Beschluß:

Der Anregung wird gefolgt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sei folgender Hinweis unter Abschnitt C. 3 der Festsetzungen aufzunehmen:

„Bäume und Gebäude sind vor der Fällung bzw. dem Abriß und Umbau von fachkundigem personal (z.B. Biologe/Biologin mit vertieften faunistischen Kenntnissen, oder nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine andere sachkundige Person) auf Vorkommen und Lebensstätten von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu untersuchen. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen sowie das Abriß- oder Fälldatum mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Nistzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich.“

Beschluß:

Der Anregung wird gefolgt.

Zur dauerhaften Sicherung der Vitalität von angepflanzten Bäumen, ist die Formulierung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen, Punkt A. 6.1, folgendermaßen zu ergänzen:

„Baumstandorte in versiegelten Bereichen wie befestigten Freiflächen und befestigten Parkplatzflächen sind mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ auszubilden, ein Volumen von 30 m³ wird empfohlen.“ Darüberhinaus weist das LRA auf eine Straßenbaumliste hin, die geeignete heimische Gehölze aufführt. Diese sollen vorrangig verwendet werden.

Beschluß:

Der Anregung zur Formulierung der Festsetzung wird gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus immissionsschutzfachlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht sowie seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken. Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes und des Landesamtes für Denkmalpflege seien einzuholen. Eine Löschwassermenge von 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden sei sicherzustellen. Ein zweiter baulicher Rettungsweg sei bei Mehrfamilienhäusern zu bevorzugen.

Beschluß:

Die angesprochenen Fachbehörden wurden angehört und haben sich teilweise auch geäußert. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Der Hinweis zum zweiten Rettungsweg wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Das WWA bittet darum, größere Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser oder auch Speicherung in Zisternen vorzusehen. Bei geeigneter Untergrundsituation könnten

auch Baumrigolen Anwendung finden. Bei einer Versickerung seien die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die dazugehörigen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer zu beachten. Ggf. sei eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dies solle in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Zur Anpassung an den Klimawandel und als Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser solle die verbindliche Ausgestaltung von Flachdächern als Gründach in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluß:

Die vom WWA vorgetragenen Aspekte werden als gewichtige Belange einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung anerkannt. Da es sich bei der inmittelstehenden Bauleitplanung um einen räumlich eng begrenzten Bereich mit einem weitgehend bereits vorhandenen Gebäudebestand handelt, wird den Anregungen nicht gefolgt.

Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung

Das ADBV bittet darum, die ganz (Fl.Nr. 6048) bzw. teilweise (Fl.Nrn. 1237 und 6165) einbezogenen Grundstück in der Begründung konkret aufzuführen.

Beschlußvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

3.2 Beschlußfassung zur Änderung des Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister II“ und zur Art des Änderungsverfahrens

Der Stadtrat beschloß, den Bebauungsplan „Untere und Obere Meister II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern.

3.3 Beschlußfassung zur erneuten öffentlichen Auslegung

Der Stadtrat beschloß, den geänderten Planentwurf öffentlich auszulegen.

4. Neubau der Kindertagesstätte „Wirbelwind“ - Ermächtigung zur Auftragsvergabe für die Zaunanlage

Die Verwaltung führt derzeit die beschränkte Ausschreibung der Zaunanlage für die KiTa „Wirbelwind“ durch. Submissionstermin wird am 20.05.2022 sein. Bei den Vorbereitungen zur Ausschreibung wurde die Verwaltung von interessierten Firmen mehrfach auf aktuelle Problemstellungen bei der Kalkulation hingewiesen. Insbesondere ist die Preisbindung der Vorlieferanten aufgrund der Rohstoffknappheit und gestörter Lieferketten oft auf einige Tage beschränkt.

Vor diesem Hintergrund erscheint die in der VOB grundsätzlich vorgesehene Bindungsfrist von 30 Tagen nicht geeignet, da mit entsprechenden Angstzuschlägen zu rechnen wäre. Sie soll deshalb auf sieben Tage verkürzt werden. Die Verwaltung bittet deshalb um Ermächtigung zur Auftragsvergabe, die - wiederum der aktuell nur schwer einzuschätzenden Marktlage geschuldet - ausnahmsweise auf einen Betrag von bis zu 10% über der Kostenberechnung erweitert werden sollte.

Auf Anfrage von Stadtrat Turan gab Bgm. Fath-Halbig bekannt, daß die ursprünglich für den 13.05. vorgesehene Submission wegen einer Änderung der Ausschreibungsunterlagen auf den 20.05. verschoben werden mußte.

Die Stadträte Wetzel, Salvenmoser und Laumeister regten an, die gegenüber einer Ausschreibung vor einem Jahr zu erwartenden Mehrkosten wenigstens für den Materialanteil als Folge des Wasserschadens bei der Versicherung geltend zu machen.

Der Stadtrat beschloß, die Verwaltung zur Auftragsvergabe bis zu einem Betrag von 10% über der Kostenberechnung zu ermächtigen.

5. **Bekanntgaben**

Bgm. Fath-Halbig gab folgendes bekannt:

- Die Verwaltung bittet um zurückhaltende Äußerungen zu Beratungsgegenständen aus nichtöffentlicher Sitzung in den sozialen Medien. Andernfalls sei ein Verlust des Vertrauens in Stadtrat und Verwaltung zu befürchten.
Stadtrat Salvenmoser äußerte die Überzeugung, daß der offensichtlich angesprochene Post der Fraktion SPD/Grüne keinerlei Verschwiegenheitsobliegenheiten verletzt habe.
- Das Ingenieurbüro Hoßfeld & Fischer untersucht derzeit die Möglichkeiten, das geplante Baugebiet Wörth-West II an das Kanalisationsnetz anzuschließen. Ggf. kann im Sommer eine weitere Beratung zur Bauleit- und zur Erschließungsplanung erfolgen.
- Die Arbeiten an der KiTa „Wirbelwind“ gehen planmäßig voran.

6. **Anfragen**

- Auf Anfrage von Stadtrat Laumeister teilte Bgm. Fath-Halbig mit, daß zur Parksituation in der Torfeldstraße eine genaue Ermittlung der räumlichen Verhältnisse und eine Abstimmung mit der Polizeiinspektion Obernburg erfolgen sollen. Danach werden verschiedene Lösungsvorschläge zur weiteren Beratung im Bau- und Umweltausschuß entwickelt.
Stadtrat Laumeister regte an, entsprechende Überlegungen auch für weitere Straßen mit gleichgelagerter Problematik anzustellen, um möglichst einheitliche Regelungen treffen zu können.
- Stadtrat Laumeister wies darauf hin, daß die Waschanlage an der Tankstelle Landstraße weiterhin entgegen den Auflagen in der Baugenehmigung mit offenem Tor betrieben wird.
Bgm. Fath-Halbig sagte zu, entsprechend tätig zu werden.
- Stadtrat Denk kritisierte, daß auf dem Fuß- und Radweg am Main RadfahrerInnen oft schnell und mit wenig Rücksicht unterwegs seien. Er regte an, Bodenmarkierungen mit der Aufschrift „langsamer“ anzubringen. Der Sachverhalt soll mit der Polizeiinspektion Obernburg erörtert werden.
- Auf Anfrage von Stadtrat Hofmann gab Bgm. Fath-Halbig bekannt, daß bei optimalem Ablauf der Voruntersuchungen und weiteren Planungen eine Erschließung des Baugebiets „Wörth-West II“ ab Mitte/Ende 2023 beginnen könnte.

7. **Neuordnung des SAF-Geländes - Vorstellung der aktualisierten Nutzungskonzeption**

Der Eigentümer des SAF-Geländes hat das vorgesehene Nutzungskonzept in intensiver Abstimmung mit dem von der Stadt beauftragten Büro Neu nochmals grundlegend überarbeitet.

Nachdem kein Interessent für die Ansiedlung eines Nahversorgers auf dem Areal gefunden werden konnte, verbleiben zwei wesentliche Nutzungen: Vorgesehen sind die Errichtung einer dreigeschossigen Altenpflegeeinrichtung mit ca. 90 Pflegeplätzen, eine Tagespflegeeinrichtung in unmittelbarer Nähe und ca. 90-100 Wohneinheiten mit Größen zwischen 50 und 100 m² in überwiegend drei-, punktuell auch viergeschossigen Gebäuden. Geplant sind überwiegend Flachdächer mit Begrünung und Photovoltaikanlagen. Im bestehenden und zum Erhalt vorgesehenen Bürogebäude sollen kleine Wohnungen (z.B. für Monteure etc.) untergebracht werden. Zudem sollen die Möglichkeiten einer gastronomischen Nutzung im Quartier geprüft werden.

Der Stellplatzbedarf soll über ein zentrales Parkdeck, eine Tiefgarage unter dem Altersheim und offene Stellplätze vollständig im Planungsgebiet gedeckt werden.

Als zentrale Aspekte wurden die klare Definition des öffentlichen Raums und seine Eignung für vielfältige soziale Funktionen berücksichtigt.

Auf verschiedene Anfragen aus dem Gremium von Herrn Denk erläuterte Herr Müller, daß der Schloßturm eine Höhe von etwa 18 m aufweist. Die viergeschossigen Gebäude werden etwa 12-13 m hoch sein. Das Baugelände liegt etwa 1,80-2,00 m über dem Niveau des Mainvorlandes. Da die Gebäude um ca. 5 m nach innen abrücken, um den Zugang zur Hochwasserschutzmauer sicherzustellen und die Zwischenbauten der kammartigen Baustruktur zweigeschossig ausgebaut werden, soll sich keine zu wuchtige Ansicht vom Mainufer ergeben. Viergeschossige Gebäude sind punktuell vorgesehen, um eine Rhythmisierung der Gebäudeabfolge zu erreichen und in den obersten Geschossen attraktive Wohnungen zu ermöglichen. Die vorgesehenen Flachdächer sollen nicht begehbar sein, sondern begrünt bzw. mit Photovoltaikanlagen versehen werden. Weitere Details der Erschließung und der technischen Infrastruktur (Stromversorgung, Hydranten, Beleuchtung, etc.) sind im Zuge der weiteren Planung zu erarbeiten. Ein Zugang zur Schloßwiese soll vorzugsweise über eine neue (verschießbare) Öffnung in der Hochwasserschutzmauer geschaffen werden. Diese Frage ist mit dem Wasserwirtschaftsamt noch abzustimmen. Ein straßenmäßiger Anschluß an die Rathausstraße ist vorgesehen; dabei ist zu prüfen, ob zur Vermeidung von Durchfahrtsverkehr eine Polleranlage notwendig ist.

Für die Fraktion SPD/GRÜNE bat Stadtrat Salvenmoser um Überprüfung, ob auf viergeschossige Gebäude insgesamt verzichtet werden könne. Der Turm soll eindeutig als Mittelpunkt des Quartiers erkennbar sein.

Herr Müller machte deutlich, daß die Erstellung eines Bebauungsplanentwurfs unmittelbar nach Billigung der Konzeption erfolgen kann. Dieser ist dann auch die Grundlage für eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden am Planungsprozeß. Parallel dazu seien die erforderlichen städtebaulichen Verträge zwischen Stadt und Investor abzuschließen. Im besten Fall könne bis Ende 2022 Baurecht hergestellt werden, um insbesondere die kurzfristige Errichtung des Pflegeheim zu ermöglichen. Auch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation im Bausektor sei eine abschnittsweise Realisierung der übrigen Bebauung zu erwarten.

Bgm. Fath-Halbig wies abschließend auf das Spannungsfeld zwischen städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen an das Projekt hin. Eine abschließende Beratung und Entscheidung über die Billigung des vorgestellten Konzepts sollen in der nächsten Stadtratssitzung erfolgen.

Wörth a. Main, den 13.06.2022

A. Fath-Halbig
Erster Bürgermeister

A. Englert
Protokollführer