# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

| | |
|---|---|
| Sitzungsdatum: | Mittwoch, 12.03.2025 |
| Beginn: | 19:00 Uhr |
| Ende | 20:15 Uhr |
| Ort: | im Sitzungssaal des Rathauses Wörth a. Main |

## ANWESENHEITSLISTE

**Erster Bürgermeister**

Fath-Halbig, Andreas

**Mitglieder des Stadtrates**

Salvenmoser, Steffen

**Ausschussmitglieder**

Dotzel, Jochen
Graetsch, Rudi
Hofmann, Gottfried
Straub, Carolin
Zethner, Birgit

**Schriftführung**

Domröse, Nils

### Abwesende und entschuldigte Personen:

**Ausschussmitglieder**

Turan, Muzaffer

# TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

**1.** Genehmigung der Niederschrift des Bau- und Umweltausschusses vom 15.01.2025

**2.** Bauanträge

**2.1** Antrag auf Nutzungsänderung; Königsee Gewerbepark GmbH & Co. KG; Umnutzung Werkhalle mit Büros zur Rettungswache; Weidenhecken 16
Vorlage: HBV/009/2025

**2.2** Antrag auf Baugenehmigung; Marco Reinecke; Terrassenüberdachung und Garagenneubau, Teilabbruch und Wiederaufbau einer Scheune, Emil-Geis-Straße 1
Vorlage: HBV/010/2025

**2.3** Antrag auf Errichtung von Stellplätzen und Antrag auf isolierte Befreiung; FSV Wörth 1927 e.V.; Sportgelände Reifenberg
Vorlage: HBV/014/2025

**3.** Stadt Erlenbach; Aufstellung eines Bebauungsplanes "Straßenbäcker" und Änderung des Flächennutzungsplanes; Behördenbeteiligung
Vorlage: HBV/011/2025

**4.** Änderung des Bebauungsplanes Alte Straße; Mögliche Änderung der Gebietstypen
Vorlage: HBV/012/2025

**5.** Antrag auf Verkehrsregelung in Bahn-, Present-, und Landstraße
Vorlage: HBV/013/2025

**6.** Anfragen

Erster Bürgermeister Andreas Fath-Halbig eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

## 1. Genehmigung der Niederschrift des Bau- und Umweltausschusses vom 15.01.2025

**Einstimmig beschlossen**

## 2. Bauanträge

### 2.1 Antrag auf Nutzungsänderung; Königsee Gewerbepark GmbH & Co. KG; Umnutzung Werkhalle mit Büros zur Rettungswache; Weidenhecken 16

**Sachverhalt:**

Die Königsee Gewerbepark GmbH & Co. KG beantragt die vollständige Nutzungsänderung einer Werkhalle mit Büroräumen in eine Rettungswache. Im Bebauungsplan Weidenhecken wurden keine Festsetzungen zu Anlagen für gesundheitliche Zwecke getroffen. Die Einrichtung von privaten Rettungsdienststellen bedarf daher einer Ausnahme nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, da diese Nutzung in Industriegebieten allgemein unzulässig ist.

Die Verwaltung empfiehlt, die Ausnahme zu erteilen und dem Antrag zuzustimmen.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Nutzungsänderung einer Werkhalle mit Büroräumen in eine Rettungswache wird das städtische Einvernehmen erteilt und dem Antrag auf Ausnahme von der BauNVO zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen**

### 2.2 Antrag auf Baugenehmigung; Marco Reinecke; Terrassenüberdachung und Garagenneubau, Teilabbruch und Wiederaufbau einer Scheune, Emil-Geis-Straße 1

**Sachverhalt:**

Der Bauherr beantragt die Errichtung einer Terrassenüberdachung im rückwertigen Grundstücksbereich. Aufgrund der Maße ist die Überdachung genehmigungspflichtig. Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich, weshalb es sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt, da in der Umgebung eine homogene dichte Bebauung herrscht und auch die brandschutzrechtlichen Bestimmungen gewahrt werden können.

Die geplante Garage ist verfahrensfrei, aber zusammen mit der beantragten Terrassenüberdachung als Gesamtvorhaben genehmigungspflichtig. Hier beantragt der Bauherr beim Landratsamt Miltenberg eine Abweichung von Art. 6 BayBO, da sich die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück überschneiden. Begründet wird der Antrag damit, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist und keine erhöhte Brandgefahr besteht, da die Garage nach den geltenden Brandschutzvorschriften errichtet wird. An gleicher Stelle stand in der Vergangenheit eine baufällige Scheune, welche bereits zum Teil abgebrochen wurde.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben zuzustimmen.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Errichtung einer Terrassenüberdachung und einer Garage, sowie Teilabbruch und Wiederaufbau einer Scheune wird das städtische Einvernehmen erteilt.

**Einstimmig beschlossen**

## 2.3 Antrag auf Errichtung von Stellplätzen und Antrag auf isolierte Befreiung; FSV Wörth 1927 e.V.; Sportgelände Reifenberg

**Sachverhalt:**

Der FSV Wörth e.V. beantragt die Errichtung von etwa 50 Stellplätzen (Variante 1) zur Erweiterung der Parkkapazitäten. Das Vorhaben ist aufgrund der letzten Novellierung der BayBO verfahrensfrei.

**Variante 1:**
Es wird beantragt, die Stellplätze entlang des Wirtschaftsweges zwischen dem Ende des Wendehammers der Presentstraße und dem Radweg anzulegen. Dazu müsste der Weg im Bereich der Stellplätze um mindestens 3,00 m verbreitert und verbessert werden. Die 50 Stellplätze sollen bei einer Breite von 2,50 m pro Stellplatz eine Gesamtlänge von 125,00 m ergeben. Der Erdaushub soll soweit möglich als Wall entlang der Stellplätze aufgeschüttet werden, um eine Abgrenzung zur Landwirtschaft zu schaffen.

**Variante 2**:
Nach Rücksprache mit dem FSV hat die Verwaltung noch den ursprünglichen Antrag (Variante 2) als Alternative aufgenommen. Der Flächenbedarf pro Stellplatz ist hier gleich wie bei Variante 1. Zum Hagebaumarkt muss ein Mindestabstand von 3,50 m eingehalten werden, um eine später angedachte sinnvolle Bepflanzung zu ermöglichen. Auch hier könnte der Erdaushub teilweise wie bei Variante 1 aufgeschüttet werden, es sind jedoch nur 40 Stellplätze geplant. Eine künftige Erweiterung ist ohne Probleme möglich.

Da der Bebauungsplan „Sportgelände Reifenberg - Teil II“ an den überplanten Stellen für beide Varianten einen Sportplatz vorsieht, ist für die Errichtung der Stellplätze eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, für die Variante 2 eine Befreiung zu erteilen und diese Fläche dem FSV zur Verfügung zu stellen, da der Sportplatz in der Planung noch verschoben werden könnte. Bei Variante 1 ist dies ohne Erweiterung des Bebauungsplanes nicht möglich.

**Diskussionsverlauf:**

Bgm. Fath-Halbig erklärte, dass bei der Variante 1 die Unterhaltspflicht für den Weg zukünftig auf den FSV Wörth zu übertragen sei und dies in Zukunft zu höheren Unterhaltskosten führen würde. Außerdem wäre bei dieser Variante die Gefahr größer, dass seitlich des Weges geparkt wird, was dann zu einer Behinderung der senkrecht parkenden Fahrzeuge führen würde.

Bgm. Fath-Halbig favorisiert die Variante 2, da hier eine klare Parkstruktur erkennbar ist und ein leichtes Gefälle vorhanden wäre, was sich positiv auf die Entwässerung auswirkt. Der Bedarf liege bei ca. 10 Spielen pro Jahr und vermeide somit eine Überlastung der öffentlichen Parkplätze im Bereich der Presentstraße an diesen Tagen.

Stadtrat Dotzel sprach sich ebenfalls für die Variante 2 aus, da diese die Realisierung eines möglichen Kunstrasenplatzes im Bereich der Variante 1 in der Zukunft nicht behindern würde.

Stadträtin Zethner gab zu bedenken, dass bei Variante 1 die Unterhaltspflicht des Weges zu regelmäßigen Beschwerden bei der Stadtverwaltung führen könnte, da dieser dann pflegeintensiver sei.

**Beschlüsse:**

Dem Antrag des FSV Wörth auf Errichtung von Parkflächen entlang des Wirtschaftsweges entlang der Fußballfelder (Variante 1) wird nicht zugestimmt.

Dem Antrag des FSV Wörth auf Herstellung von Parkflächen am Wendehammer unterhalb des Hagebaumarktes (Variante 2) wird zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen**

## 3. Stadt Erlenbach; Aufstellung eines Bebauungsplanes "Straßenbäcker" und Änderung des Flächennutzungsplanes; Behördenbeteiligung

**Sachverhalt:**

Die Stadt Erlenbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Straßenbäcker“ im beschleunigten Verfahren und die Änderung des Flächennutzungsplanes und beteiligt daher die Stadt Wörth am Bauleitplanverfahren. Um eine nachhaltige Wohnbebauung zu ermöglichen, sollen im Altortbereich der Stadt Erlenbach die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Ladengeschäft geschaffen werden. Die vorhandenen Gebäude auf den überplanten Grundstücken standen aufgrund von Betriebsaufgaben seit längerer Zeit leer, weshalb die Stadt Erlenbach diese erworben hat, um sie im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wieder einer sinnvollen Nutzung zuführen zu können.

Da Belange der Stadt Wörth nicht berührt werden, empfiehlt die Verwaltung der Stadt Erlenbach keine Bedenken zu äußern.

**Beschluss:**

Gegen den Bebauungsplan „Straßenbäcker“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erlenbach werden keine Einwendungen erhoben.

**Einstimmig beschlossen**

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Alte Straße; Mögliche Änderung der Gebietstypen

**Sachverhalt:**

In den vergangenen Wochen wurden Gespräche mit mehreren Grundstückseigentümern in der Raiffeisenstraße und Alten Straße geführt. Dabei wurde festgestellt, dass erhebliche Schwierigkeiten beim Verkauf von Grundstücken und Bestandsimmobilien bestehen. Dies liegt unter anderem daran, dass sich in diesem Gebiet keine Gewerbetreibenden ansiedeln möchten, das Landratsamt jedoch aufgrund der derzeitigen Gebietsausweisung als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet die Ansiedlung von Gewerbe fordert.

Ein weiteres Problem sind zahlreiche aufgegebene Gewerbebetriebe, deren Gebäude nicht ohne Weiteres einer reinen Wohnnutzung zugeführt werden können, da bestimmte Verhältnisse zwischen Wohnen und Gewerbe notwendig sind. Insbesondere im Mischgebiet zwischen Raiffeisenstraße und Alte Straße befindet sich mittlerweile ausschließlich Wohnbebauung, was die Frage aufwirft, ob dieser Bereich weiterhin als Mischgebiet eingestuft werden sollte. Ähnliches gilt für die gegenüberliegende Straßenseite der Raiffeisenstraße, wo der Gewerbeanteil aktuell nur noch etwa 25 % beträgt und weiter sinkt.

Zur Anpassung an die bestehenden Verhältnisse und zukünftigen Entwicklungen wird vorgeschlagen, die Gebietseinstufung im Bereich zwischen Raiffeisenstraße und Alte Straße in "Allgemeines

Wohngebiet" (WA) und auf der gegenüberliegenden Seite der Raiffeisenstraße in "Urbane Gebiete" (MU) zu ändern, soweit dies möglich ist. Diese Anpassungen könnten im Rahmen der bereits beschlossenen Bebauungsplanänderung "Alte Straße" berücksichtigt werden.

Die Änderung der Gebietsart von Gewerbe in Urbanes Gebiet statt in Mischgebiet hat den Vorteil, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss und die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbebetriebe günstiger sind.

Da eine solche Änderung insbesondere im Hinblick auf das Immissionsschutzrecht Auswirkungen auf bestehende Betriebe in der Umgebung haben könnte, wird empfohlen, vor einer weiteren Beratung im Bauausschuss eine Voranfrage bei der Bauaufsicht zu stellen.

**Diskussionsverlauf:**

Bgm. Fath-Halbig erläuterte, dass aufgrund gegebenenfalls negativer Auswirkungen die Zustimmung aller Anlieger der Raiffeisenstraße sowie der betroffenen Gewerbetreibenden in der Presentstraße eingeholt werden müsse, um Konflikte zu vermeiden und einen ordnungsgemäßen Abwägungsprozess zu gewährleisten.

Die Änderung der Gebietsart der Grundstücke entlang der Alten Straße von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet sei aufgrund der Entfernung zu den Gewerbebetrieben unkritisch und könne mit hoher Wahrscheinlichkeit problemlos erfolgen.

Stadtrat Hofmann äußerte Bedenken, dass bestehende Gewerbebetriebe benachteiligt werden könnten und späteren Generationen die Erweiterung dieser Betriebe erschwert würde. Bgm. Fath-Halbig erläuterte, dass das Planungsverfahren sehr risikobehaftet sei und eine sorgfältige Abwägung der Interessen aller Beteiligten für die Änderung unabdingbar sei.

Bgm. Fath-Halbig erläuterte, dass die Eigentümer beim Erwerb der Grundstücke von günstigen Konditionen profitieren konnten und eine nun durch deren vom Bebauungsplan abweichende Nutzung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Interessen und Rechte der Eigentümer haben dürfe, die sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes „Alte Straße“ halten.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, eine Voranfrage bei der Bauaufsicht zur möglichen Umwidmung der betroffenen Gebiete in Richtung WA und MU zu stellen und die Ergebnisse dem Bauausschuss zur weiteren Beratung vorzulegen. Zudem wird die Verwaltung beauftragt die betroffenen Grundstückseigentümer zu informieren und in den Planungsprozess mit einzubinden.

**Einstimmig beschlossen**

## 5. Antrag auf Verkehrsregelung in Bahn-, Present-, und Landstraße

**Sachverhalt:**

Die SPD/Grüne-Stadtratsfraktion stellt folgenden Antrag auf Einführung einer Rechts-vor-Links-Regelung für die Bahn-, Present- und Landstraße:

> *In der Landstraße, der Bahn- und der Presentstraße wird konsequent rechts vor links eingeführt. Die Vorfahrtsregelungen der jeweiligen Straßen sind aufzuheben und die entsprechenden Schilder zu demontieren.*
>
> *In der Bahnstraße wird links und rechts der Bahnunterführung (Dohl) eine insgesamt 300 Meter lange Tempo 30 Zone errichtet.*
>
> *Begründung:*

*Der Beschluss des Stadtrates zur flächendeckenden Einführung von Tempo 30 stößt auf erhebliche rechtliche Bedenken des Landratsamtes. Die vorgeschlagene Tempo 30 Zone im Bereich des Dohls ist auch aus Sicht des Landkreises zulässig.*

*Die Abschaffung des Vorfahrtsvorrangs für die genannten Straßen führt zwangsläufig zu einer Reduzierung der auf diesen Straßen gefahrenen Geschwindigkeiten und setzt damit zumindest einen Teil des vom Stadtrat beschlossenen Ziels der Reduzierung der Geschwindigkeit im Stadtgebiet und speziell in den genannten Straßen um.*

Die Verwaltung hat diesbezüglich nachfolgende Stellungnahme vom Landratsamt Miltenberg, Sachgebiet Verkehrswesen in Verbindung mit der Polizeiinspektion Obernburg eingeholt:

*Beim Vollzug der StVO hat die örtliche Verkehrsbehörde u. a. die Verwaltungsvorschrift-StVO (VwV-StVO) zu beachten. Verwaltungsvorschriften binden grundsätzlich die nachgeordneten und daher weisungsgebundenen Behörden und Mitarbeiter. Daraus folgt, dass die Verwaltungsvorschriften innerhalb eines Verwaltungsträgers verbindlich sind.*

***VwV-StVO zu § 8 StVO:***
*Als Vorfahrtstraßen sollen nur Straßen gekennzeichnet sein, die über eine längere Strecke die Vorfahrt haben und an zahlreichen Kreuzungen bevorrechtigt sind. Dann sollte die Straße solange Vorfahrtstraße bleiben, wie sich das Erscheinungsbild der Straße und ihre Verkehrsbedeutung nicht ändern. Bei der Auswahl von Vorfahrtstraßen ist der Blick auf das gesamte Straßennetz besonders wichtig.*

a) *Bundesstraßen, auch in ihren Ortsdurchfahrten, sind in aller Regel als Vorfahrtstraßen zu kennzeichnen.*
b) *Innerhalb geschlossener Ortschaften gilt das auch für sonstige Straßen mit durchgehendem Verkehr.*

***VwV-StVO zu Zeichen 306:***
*Innerhalb geschlossener Ortschaften ist die Vorfahrt für alle Straßen des überörtlichen Verkehrs (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) und weitere für den innerörtlichen Verkehr wesentliche Hauptverkehrsstraßen grundsätzlich unter Verwendung des Zeichens 306 anzuordnen (vgl. zu § 45 Absatz 1 bis 1e).*
*Die Landstraße, die Bahnstraße und die Presentstraße sind Straßen mit durchgehendem Verkehr und sollten daher von der Regelung des § 8 Abs. 1 Satz 1 StVO (Rechts-vor-Links-Regel) ausgenommen werden.*

**Diskussionsverlauf:**

Bgm. Fath-Halbig erläuterte die Stellungnahme des Landratsamtes und kam zu dem Ergebnis, dass die Einführung der beantragten Regelung nicht möglich ist.
Unabhängig vom Antrag erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass eine abschnittsweise Einführung von Tempo 30 in der Bahn- und Presentstraße möglich sei, da die Querung am Dohl und der Zebrastreifen wie stark frequentierte Schulwege betrachtet werden könnten. Die Ausdehnung der Tempo 30-Regelung beläuft sich an diesen Stellen auf jeweils 150 m in beide Richtungen. Außerdem könnte am Dohl ein Zebrastreifen eingerichtet werden, wenn es sich um einen stark frequentierten Schulweg handelt. Dieser müsste jedoch nach DIN ausreichend beleuchtet sein, weshalb gegebenenfalls eine zusätzliche Leuchte installiert werden müsste.

Auf Anfrage von Stadtrat Salvenmoser erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass es sich nach Auskunft des Landratsamtes bei den im Antrag genannten Straßen um Vorfahrtsstraßen handelt, da Durchgangsverkehr herrscht, Buslinien diese Straßen nutzen und sich an diesen Straßen überwiegend Geschäfte befinden.

Abschließend verwies Bgm. Fath-Halbig auf den Ortstermin mit der Polizeiinspektion am 15.04. in der Presentstraße.

Der Bau- und Umweltausschuss kam überein, den Antrag zunächst zurückzustellen.

**Zur Kenntnis genommen**

## 6. Anfragen

- Auf Anfrage von Stadtrat Hofmann erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass eine Asphaltierung des instandgesetzten Radweges entlang des Diephaus-Geländes bis zur Gebäudewand des Betriebsgebäudes nicht notwendig sei, da die Böschung in Zukunft genau auf Unterspülungen kontrolliert werde.

- Stadtrat Hofmann wies darauf hin, dass bei den Bauarbeiten am Radweg versehentlich ein Eckgrenzstein gelöst wurde. Bgm. Fath-Halbig teilte mit, dass dieser wieder eingesetzt wird.

- Auf Anfrage von Stadtrat Hofmann erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass die Sparkasse über den Ölfleck in der Presentstraße informiert wurde.

- Auf Anfrage von Stadträtin Straub erklärt Bgm. Fath-Halbig, dass das Lager am Friedhof aufgelöst wird, sobald der Verbleib des Materials geklärt ist, da eine Entsorgung hohe Kosten verursachen würde. Es gibt bereits Anfragen für den Erwerb der Materialien. Denkbar wäre ein Verkauf oder eine Schenkung an berechtigte Gemeindebürger.

- Auf Anfrage von Stadträtin Zethner teilt Bgm. Fath-Halbig mit, dass die Vorarbeiten für die Umzäunung der Kita I demnächst vom Bauhof begonnen und dann von der Fachfirma ausgeführt werden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Andreas Fath-Halbig um 20:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

| | |
|---|---|
| Andreas Fath-Halbig | Nils Domröse |
| Erster Bürgermeister | Schriftführung |