



## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 17.09.2025  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende 20:15 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Wörth a. Main

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erster Bürgermeister

Fath-Halbig, Andreas

#### Ausschussmitglieder

Graetsch, Rudi  
Hofmann, Gottfried  
Straub, Carolin  
Turan, Muzaffer  
Zethner, Birgit

Ab TOP 2

#### Stellvertreter

Laumeister, Peter

Ab TOP 2

#### Schriftführung

Englert, Alexander

#### Gäste

Koch, Nadja  
Müller, Bernd

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### Ausschussmitglieder

Dotzel, Jochen

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.07.2025
2. 1. Änderung des Bebauungsplans Schlossquartier; Vorstellung des Entwurfs  
Vorlage: HBV/043/2025
3. Bauanträge
- 3.1 Antrag auf Baugenehmigung; Thaci Demush; Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses im Erdgeschoss durch Nutzungsänderung der Nebengebäude; Odenwaldstraße 11  
Vorlage: HBV/039/2025
- 3.2 Norbert Klein und Werner Zügner GbR Erlenbach - Nutzungsänderung und Dachgeschoßausbau Presentstraße 18  
Vorlage: BV/009/2025
4. Antrag auf Verbesserung der Verkehrsführung/Beschilderung Radweg Diephaus/Campingplatz in der S-Kurve  
Vorlage: HBV/041/2025
5. Bekanntgaben
6. Anfragen

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

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umwaltausschusses vom 16.07.2025**

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuß beschließt, die Niederschrift über die Ausschußsitzung am 16.07.2025 zu genehmigen.

### **2. 1. Änderung des Bebauungsplans Schlossquartier; Vorstellung des Entwurfs**

#### **Sachverhalt:**

Aufgrund des gestiegenen Bedarfs in der Tagespflegeeinrichtung im Baufeld 6 des Schlossquartiers haben die Hallen- und Bodenentwicklungsgesellschaft mbH und das Architekturbüro BMA ein neues Konzept vorgelegt, das die Anpassung der Gebäudestruktur an den Bedarf darlegt. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans „Schlossquartier“ zwingend notwendig.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst folgende Punkte:

Die Aufstellfläche für eine Drehleiter zwischen den ursprünglichen Gebäudeteilen soll entfallen und die beiden Gebäudeteile miteinander verbunden werden. Dies erfordert eine Ausweitung der Baugrenze.

Durch eine Verschiebung von Stellplätzen um etwa 2 m nach Südwesten kann zwischen den Baufeldern 5 und 6 die nötige Aufstellfläche für eine Drehleiter realisiert werden. Die Anzahl der Stellplätze bleibt unverändert.

Oberhalb der eingerückten Stellplätze soll eine Terrasse entstehen, die von den Bewohnern des 1. OG genutzt werden kann. Dies erfordert eine Ausweitung der Baugrenze.

Im Inneren des Baufeldes soll ggf. ein Laubengang realisiert werden. Dies erfordert eine Ausweitung der Baugrenze.

Um die ursprüngliche städtebauliche Idee zu wahren, schlägt das Architekturbüro BMA vor, am Übergang von der dreigeschossigen zur viergeschossigen Bauweise eine Fuge auszubilden.

Herr Müller vom Büro BMA ist während der Sitzung anwesend und erläutert die Änderungen

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umwaltausschuss empfiehlt, dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schlossquartier“ zuzustimmen und das Änderungsverfahren einzuleiten.

#### **Einstimmig beschlossen**

### **3. Bauanträge**

#### **3.1 Antrag auf Baugenehmigung; Thaci Demush; Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses im Erdgeschoss durch Nutzungsänderung der Nebengebäude; Odenwaldstraße 11**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauherr beabsichtigt, durch Nutzungsänderung der bestehenden Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich eine weitere Wohneinheit zu errichten. Das Vorhaben befindet sich im

unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Es fügt sich nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen der BayBO werden eingehalten.

Ein vollständiger Stellplatznachweis kann jedoch nicht erbracht werden, da die Stellplätze nicht unabhängig voneinander angefahren werden können. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miltenberg kann aufgrund der Modernisierungsgesetze in diesem Fall nur noch bis Ende September eine Ablehnung des Antrags auf Baugenehmigung wegen eines mangelhaften Stellplatznachweises erteilt werden. Ab dem 01.10.2025 gilt die städtische Stellplatzsatzung zudem nicht mehr für Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken. Dies gilt auch bei der Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag zuzustimmen, da das Einvernehmen ansonsten ersetzt werden würde.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung für die Erweiterung des Einfamilienwohnhauses im Erdgeschoss durch Nutzungsänderung der Nebengebäude wird das städtische Einvernehmen erteilt.

**Einstimmig beschlossen**

**3.2 Norbert Klein und Werner Zügner GbR Erlenbach - Nutzungsänderung und Dachgeschossausbau Presentstraße 18**

**Sachverhalt:**

Das Gewerbegebäude Presentstraße 18 war vormals als Betriebsstätte der Telekom genutzt und soll künftig überwiegend Büroräume beinhalten. Dabei ist der Ausbau des kompletten Dachgeschosses geplant. In einem Teil des Dachgeschosses soll eine Betriebsinhaberwohnung entstehen. Dies ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausnahmsweise möglich. An der äußeren Gestalt des Gebäudes ändert sich nichts, Stellplätze sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zu dem Vorhaben wird erteilt; der Errichtung der Betriebsinhaberwohnung wird zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen**

**4. Antrag auf Verbesserung der Verkehrsführung/Beschilderung Radweg Diephaus/Campingplatz in der S-Kurve**

**Sachverhalt:**

Die Sanierung des Radwegs am Gewerbegebiet Diephaus hat laut Aussage der Campingplatznutzer zu einer erheblichen Verschlechterung der Verkehrssituation im Bereich der S-Kurve geführt. Der Fahrradweg wird an dieser Stelle oft von Mofas zusätzlich frequentiert, bedingt durch den Campingplatz. Dadurch sei es bereits zu kritischen Situationen und Stürzen gekommen.

Ein Campingplatznutzer schlägt daher die Aufstellung des Verkehrszeichens 105-20 „Doppelkurve, zunächst rechts“ vor, um die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer zu erhöhen.



Nach Auffassung der Verwaltung erscheint eine weitere Beschilderung nicht zielführend, da sie erfahrungsgemäß nicht beachtet wird. Die Markierung einer Mittellinie ist aufgrund der geringen Breite des Weges nicht zulässig, zumal ein Teilabschnitt auch zur Andienung von Stellplätzen auf dem Campingplatz dient.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Aufstellen des Verkehrszeichens 105-20 wird nicht gefolgt.

**Einstimmig abgelehnt**

## **5. Bekanntgaben**

---

Bgm. Fath-Halbig gibt folgendes bekannt:

- Wegen Sanierungsarbeiten bleibt die Stadtbibliothek in der Woche vor der Kerb geschlossen. Eine Öffnung am Kerbsonntag ist vorgesehen.
- Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses muß wegen einer unauflösbarer Terminkollision vom 15.10. auf den 16.10. verschoben werden.

## **6. Anfragen**

---

- Auf Anfrage von Stadtrat Turan gibt Bgm. Fath-Halbig bekannt, daß die Sanierung der Siedlungstraße bis Ende Oktober/Mitte November 2025 abgeschlossen werden soll.
- Stadtrat Turan weist auf erhebliche Müllablagerungen an den Abfallcontainern neben der Hochwasserschutzhalle hin und regt an, über eine Verlegung des Standortes nachzudenken. Bgm. Fath-Halbig verweist auf die Vorzüge des aktuellen Standortes hin; ähnliche Probleme sind an fast allen Abfallcontainern im Stadtbereich zu beobachten.
- Stadtrat Hofmann bittet darum, die Höhe von Einfriedungen im Bereich der Kreuzung Frühlingstraße-Alte Straße zu überprüfen.
- Stadtrat Hofmann weist auf überhängenden Bewuchs im Bereich des Anwesens Landstraße 5 hin. Die Eigentümer sollen entsprechend angeschrieben werden.
- Stadtrat Laumeister kritisiert, daß nach dem Aufstellen eines Verteilerkastens der Deutschen Telekom vor dem Anwesen Odenwaldstraße 1 das Pflaster nur mangelhaft und äußerst uneben eingebaut wurde. Die Telekom soll zu einer Nachbesserung aufgefordert werden.

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

Andreas Fath-Halbig  
Erster Bürgermeister

Alexander Englert  
Schriftführung