



STADT ERLENBACH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 22.06.2022
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:25 Uhr
Ort:	im Evangelischen Gemeindehaus

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Berninger, Michael

Ausschussmitglieder

Berninger, Frank
Kroth, Gerhard
Kümpel, Peter
Mück, Michael
Raab-Wasse, Helga
Wöber, Michael

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

Stellvertreter

Hauck, Ellen
Münzel, Wolfgang
Pfeffer, Michael

Schriftführer

Franz, Karl

Verwaltung

Ballweg, Reiner

Gäste

Haines, Sylvia, Haines-Leger

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Barth, Jörg
Deckert, Sylvia
Großmann, Eberhard, Dr.
Knüttel, Gerhard

Stellvertreter

Fahn, Hans Jürgen, Dr.

Verwaltung

Werner, Sabrina

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Hochwasser- und Überflutungsschutz;
Sachstandsbericht
- 3 Erweiterung der KiTA Weinbergstraße im ST Mechenhard; **2022/1642**
Beschlussfassung über die stufenweise Beauftragung der Fachplanungsleistung zur Technischen Gebäudeausrüstung (TGA)
- 4 Innenstadtentwicklung "ProZent";
Vorstellung der Auslobungsunterlagen zur Mehrfachbeauftragung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den zentralen Innenstadtbereich mit Beschlussempfehlung an den Stadtrat
- 5 Städtisches Rathaus - Wiederherstellung der PKW-Parkplätze im Rathaushof
- 5.1 Beschlussfassung zur Auftragserteilung über die Lieferung und Montage eines WC-Containers **2022/1654**
- 5.2 Beschlussfassung über die Auftragserteilung der Elektrotechnik **2022/1650**
- 5.3 Beschlussfassung über die Auftragserteilung zur Herstellung und Lieferung einer freistehenden Behördenbriefkastenanlage **2022/1647**
- 6 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 6.1 Bauantrag Sifa Erensoy; **2022/1635**
Errichtung von zwei Gauben, Bodelschwinghstraße 34
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"
- 6.2 Bauantrag May Bauträger GmbH; **2022/1623**
Neubau eines Wohngebäudes mit 12 WE und Tiefgarage, Am Mainbogen 1
Innerortsbereich
- 6.3 Antrag auf isolierte Befreiung Ulrike Bräutigam; **2022/1636**
Errichtung eines Gartenhauses, Am Gewanne 36
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"
- 6.4 Bauantrag Mainsite GmbH & Co. KG; **2022/1637**
Umbau einer vorhandenen Fahrzeughalle zum Atemschutzzentrum Feuerwache II des Industrie Center Obernburg, ICO
Innerortsbereich
- 6.5 Bauantrag ODW Immobilien GmbH; **2022/1624**
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 WE und einem Büro, Errichtung von 3 Fertiggaragen, Pfützenäcker 9
B-Plan "Pfützenäcker"
- 6.6 Bauantrag Sascha Brückner; **2022/1643**
Neubau einer Lagerhalle, In den Sohlöden 10 b
B-Plan "Sohlödenäcker"
- 6.7 Bauantrag Magnus Stegmann; **2022/1639**
Nutzungserweiterung, Energetische Sanierung, Am Brückensteg 3
Teil-B-Plan "Bahnstraße"
- 6.8 Bauantrag EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain; **2022/1648**
Trafostation, Nähe Altdorfstraße
B-Plan "Altdörfer"

- 6.9** Bauantrag EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain;
Trafostation, Monsignore-Happ-Straße
B-Plan "Krötenhecken"
- 7** Anfragen aus dem Gremium

2022/1651

Erster Bürgermeister Michael Berninger eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

BGM Berninger informiert über eine Ergänzung der öffentlichen Tagesordnung zum TOP 2, zu welchem ein Beschluss zur Auftragserteilung eines nun vorliegenden Kostenangebotes zu fassen ist.

Darüber besteht Einverständnis.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgaben

Der Bürgermeister gibt bekannt:

Undichtigkeit Blechdeckung Nordseite Frankenhalle

Die seit Jahren zu beklagende Dachundichtigkeit auf der Nordseite der Frankenhalle wurde nun durch einen Fachbetrieb untersucht, indem einzelne Belchscharen geöffnet, um den Aufbauzustand der Unterkonstruktion und Befestigungsmaterial zu erkennen. Im Ergebnis kann in 2022 nur mit Reparaturarbeiten (Anschlüsse, offene Scharen etc.) etwas Zeit gewonnen werden. Die anstehende Dachsanierung der kompl. Dachseite inkl. First und Durchdringungen müssen statisch berechnet und konstruktiv geplant und die Kosten für den HH 2023/2024 ermittelt werden. Die Reparaturarbeiten in Höhe von etwa (netto) EUR 3.000 wurden verwaltungsseitig beauftragt und können in den nächsten Tagen bereits durchgeführt werden.

Beschlussfassung aus nichtöffentlichem Ortstermin

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat bei dem zuvor stattgefundenen Ortstermin an der Stadt Apotheke dem Antrag des Betreibers Herrn Thomas Grittmann zur Einrichtung eines „Drive-In-Schalters“ an der Nordseite des Gebäudes an der Eisenfelder Straße 3 nicht zugestimmt.

2 Hochwasser- und Überflutungsschutz; Sachstandsbericht

Diskussionsverlauf:

BGM Berninger fasst kurz das Thema zusammen, beginnend mit dem Ortstermin mit Herrn Hoßfeld am 8. März und weitere zwischenzeitlich stattgefundenene Ortstermine mit dem Bauhofleiter Herrn Kraft, dem Forstamtmann Herrn Popp und Herrn Franz, worin erneut evtl. Alternativen bspw. an den Grundstücksgrenzen der Anwohner erörtert wurden.

Inzwischen hat die Verwaltung nun doch ein Kostenangebot vom 14.06.2022 der Firma Michel-Bau aus Klingenberg zur Herstellung eines Erdwalls erreicht, welches zur Auftragserteilung vorgeschlagen wird.

Darin wird beschrieben, dass die Arbeiten bereits 10 Tage nach Auftragserteilung begonnen werden können. Es werden vom Anbieter etwa 4-5 Arbeitstage angenommen.

Zur Vorbereitung der Erdbaumaßnahme wurde mit Herrn Popp besprochen, dass der Forst das Lichtraumprofil zum Streckenverlauf freischneidet und eine notwendige Wendemöglichkeit für Baufahrzeuge einrichtet. Dafür werden zusätzl. Kosten von etwa (brutto) EUR 1.500 geschätzt.

Beschluss:

Der Auftragserteilung über die Herstellung einer sog. „Aufwallung“ als Hochwasser- und Überflutungsschutz am Waldrand östlich des Wohngebietes „Am Stadtwald“ durch die Tiefbaufirma Michel-Bau GmbH in Klingenberg zum Angebot vom 14.06.2022 in Höhe von psch. (netto) EUR 15.000 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3 Erweiterung der KiTA Weinbergstraße im ST Mechenhard; Beschlussfassung über die stufenweise Beauftragung der Fachplanungsleistung zur Technischen Gebäudeausrüstung (TGA)

Zu den laufenden Planungen der Erweiterung KiTA Weinbergstraße macht auch hier die zeitnahe Einbindung der Fachplaner zu den Disziplinen Heizung; Sanitär; Lüftung (HLS) sowie der Elektrotechnik notwendig.

Demgemäß hat der beauftragte Architekt M. Schubert im Auftrag regional und überregional ansässige Ingenieur- und Planungsbüros angefragt und jeweils um entspr. Honorarangebote gebeten.

Von insgesamt fünf angefragten Ingenieurbüros erreichten uns nur zwei Honorarangebote und drei (schriftliche) Absagen.

Mit dem Honorarangebot vom 03.05.2022 hat dabei das Ingenieurbüro bmPlan aus Großwallstadt das wirtschaftlichste Angebot über die Fachplanungsleistungen eingereicht.

Grundlage des Angebotes ist der § 56 Abs. 1 HOAI – Technische Gebäudeausrüstung:

Honorarzone II – Basissatz

Nebenkosten werden mit 5% des Netto-Honorars angeboten

Honorarangebot für das HLS-Gewerk	EUR 40.402,58
Honorarangebot für das ELT-Gewerk	EUR 30.591,00
Honorarsumme (netto)	EUR 70.993,58
Nebenkosten 5%	EUR 3.549,79
Honorarsumme (netto)	EUR 74.543,26
Honorarsumme (brutto)	EUR 88.706,48
Nachlass bei Gesamtvergabe in Höhe von 3%	EUR -2.661,19

Angebotssumme (brutto) in Höhe von EUR 86.045,28

Das v.g. Honorarangebot beinhaltet die gesamten Leistungsphasen (LPH) 1-9 gemäß HOAI (Stand) 2021. Aufgrund der Förderbestimmungen können/dürfen zunächst jedoch (förderunschädlich) nur die LPH 1-7 in Auftrag gegeben werden.

Verwaltungsseitig wird die Beauftragung empfohlen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die hierfür erforderlichen Finanzmittel sind im HH 2022/2023 eingeplant.

Beschluss:

Der stufenweisen Beauftragung der Leistungsphasen 1-7 über die Fachplanungsleistungen der Technischen Gebäudeausrüstung zur Maßnahme „Erweiterung der KiTA Weinbergstraße im ST Mechenhard“ an das Ingenieurbüro bmPlan in Großwallstadt zum Honorarangebot vom 03.05.2022 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**4 Innenstadtentwicklung "ProZent";
Vorstellung der Auslobungsunterlagen zur Mehrfachbeauftragung
eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den zentralen
Innenstadtbereich mit Beschlussempfehlung an den Stadtrat**

Diskussionsverlauf:

Frau Sylvia Haines aus dem gleichnamigen Büro Haines-Leger in Würzburg, welches zur Verfahrensbetreuung beauftragt ist, stellt die erarbeiteten Auslobungsunterlagen vor und beantwortet die jeweiligen Fragen aus dem Gremium.

Zum Abschnitt „A 16 - Veröffentlichungs-, Eigentums- und Nutzungsrechte“ stellt BGM Berninger die Frage, ob die Stadt neben den Nutzungsrechten an den eingereichten Entwürfen auch die Urheberrechte übernimmt? Frau Haines gibt zur Antwort, dass die Stadt mit der vereinbarten Honorierung die Nutzungsrechte aller Entwürfe besitze, aber das Urheberrecht einer jeden Entwurfsarbeit grundsätzlich beim Entwurfsverfasser verbleibe. Das bedeutet, dass lediglich Teile aus einer nicht prämierten Entwurfsarbeit, jedoch nicht der gesamte Entwurf, übernommen und ggf. zur Umsetzung gebracht werden können. Dieser Sachverhalt sei in einem der beige-fügten Formulare dezidiert aufgeführt.

Zum Abschnitt „C – Aufgabenstellung“ stellt BGM Berninger die Frage ans Gremium, ob in der vorliegenden Aufgabenbeschreibung sämtliche Themenfelder aus den gefassten Beschlüssen des Stadtrates enthalten sind und geht vergleichend über den Inhalt des Antrages der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Aufgabenbeschreibung ein und stellt fest, dass damit alle wesentlichen Teile des v.g. Antrags in den Auslobungsunterlagen enthalten sein sollten, was zur Folge hätte, dass der Antrag damit als erledigt betrachtet werden könnte. Dies wird von der antragsstellenden Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ebenfalls so gesehen.

In der weiteren Diskussion wird u.a. die Frage aufgeworfen, ob in der Aufgabenstellung zusätzlich zur „klimatischen Entwicklung“ noch eine dezidierte Aussage von den teilnehmenden Büros abgefordert werden solle. Frau Haines wird hierzu entsprechende Formulierungsvorschläge in die Unterlage einarbeiten. Auch sollte zur Entscheidung im Stadtrat noch der zeitliche Verfahrensablauf skizziert werden.

Frau Haines gibt abschließend die Empfehlung, dass vor dem Versand der Auslobungsunterlagen im Juli zuvor mit den teilnehmenden/gesetzten drei Büros gesprochen werden solle, damit der zeitlich gesetzte Rahmen von den Büros auch gehalten werden könne.

BGM Berninger fasst abschließend das weitere Vorgehen wie folgt zusammen, dass fraktionsintern über die Teilnehmer zu Abschnitt A 11 (Sach-)Preisrichter beraten und die ergänzten Auslobungsunterlagen dem Stadtrat vor der Sitzung zur Verfügung gestellt werden.

Beschlussempfehlung an den Stadtrat:

Den Auslobungsunterlagen zur Mehrfachbeauftragung über ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für den zentralen Innenstadtbereich im Rahmen der Innenstadtentwicklung „ProZent“ wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5 Städtisches Rathaus - Wiederherstellung der PKW-Parkplätze im Rathaushof

5.1 Beschlussfassung zur Auftragserteilung über die Lieferung und Montage eines WC-Containers

Der Stadtrat hat seiner Sitzung am 16.12.2021 zur Ausführungsplanung u.a. auch der Bereitstellung von zusätzlichen HH-Mitteln für den Ersatz des öffentlichen Toilettencontainers zugestimmt. In der vorangegangenen Diskussion im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 09.11.2021 wurden neben versch. Herstellern die Ausführung als Unisex- oder mit getrennten WC-Kabinen für Herren-/Damen- u. Behindertentoiletten mit den damit verbundenen höheren Anschaffungskosten diskutiert. Die Wahl fiel abschließend auf die Unisex-Ausführung mit nur einer Kabine.

Hierzu wurden mit mehreren Herstellern/Anbietern gesprochen und Angebote eingeholt.

Die Herstellerfirma BIOLINE GmbH aus dem österreichischen Tulfes hat mit Angebotsschreiben vom 24.02.2022 und aktualisiertem Angebot vom 13.06.2022 über einen selbstreinigenden WC-Container (Unisex) mit lackierter Stahlblechfassade (RAL nach Wahl) in Höhe von (netto) EUR 55.140 zuzügl. Transportkosten in Höhe von (netto) EUR 3.200 (plus Kranverleihkosten) das wirtschaftlichste Angebot unterbreitet. Hinzugerechnet werden müssen noch die Kosten für den Abbruch und die Entsorgung des alten WC-Containers durch ein Elsenfelder Abbruch- und Entsorgungsunternehmen.

(In der Kostenberechnung des Architekten Schubert v. 09.11.2021 wurde der WC-Container mit (netto) EUR 55.000 angegeben)

Die Lieferung und Montage wird in o.g. Angebot mit etwa 50 Tagen nach der schriftlichen Auftragserteilung angegeben.

Es erfolgten zwischenzeitlich zahlreiche Gespräche über Ausführungsdetails, Farbgestaltung und Lieferzeiten. Demgemäß kann die Beschlussfassung zur Auftragserteilung verwaltungsseitig empfohlen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die hierfür erforderlichen Finanzmittel sind im VermHH 2022 eingeplant.

Beschluss:

Der Auftragserteilung an die Herstellerfirma BIOLINE GmbH aus Tulfes über die Lieferung und Montage eines WC-Containers über die Auftrags- und Vergabesumme in Höhe von (netto) EUR 58.340 zur Maßnahme der Wiederherstellung der Außenhoffläche am Städt. Rathaus wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5.2 Beschlussfassung über die Auftragserteilung der Elektrotechnik

Zum Um- und Ausbau der Hoffläche am Städt. Rathaus in Verbindung mit der Aufstellung und Montage eines neuen WC-Containers mit Überdachung von Müllplatz und Fahrradabstellfläche wird in verschiedenen Bereichen Zusatzarbeiten zur Elektroverteilung und –anschlüsse benötigt.

Mit der Kostenzusammenstellung der Firma Thomas Wahl in Erlenbach vom 31.05.2022 werden die Leistungen der Elektroarbeiten mit (brutto) EUR 10.384,77 angeboten. Dabei enthalten sind neben den Kabel- u. Leitungssystemen der Anschluss einer E-Ladestation für E-Bikes sowie die Beleuchtung der Parkplatzfläche.

(In der Kostenschätzung des Architekten Schubert vom 09.11.2021 wurde die Teilleistung „E-Ladestation“ mit (netto) EUR 9.000 beziffert)

Die Beauftragung der Elektroarbeiten kann verwaltungsseitig empfohlen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die benötigten Finanzmittel sind im VermHH 2022 eingeplant.

Beschluss:

Der Auftragserteilung über die Elektroarbeiten zur Wiederherstellung der Außenhoffläche am Städt. Rathaus an die Firma Elektrotechnik Thomas Wahl in Erlenbach zum Angebot vom 31.05.2022 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Abstimmungsvermerke:

SR Michael Wöber ist zur Abstimmung nicht anwesend.

5.3 Beschlussfassung über die Auftragserteilung zur Herstellung und Lieferung einer freistehenden Behördenbriefkastenanlage

Im Zuge der Wiederherstellung der Rathaushoffläche ist ferner die Montage einer Behördenbriefkastenanlage geplant, um diese künftig barrierefrei erreichbar zu machen.

Der vorhandene Hausbriefkasten aus Holz, welcher in der Haupteingangstüre an der Bahnstraße integriert ist, entspricht nicht den geltenden Sicherheitsvorgaben einer Behörde und kann weder ankommende Aktenordner noch (z.B. bei anstehenden Wahlen) die Flut an Wahlbriefunterlagen aufnehmen. Ferner ist dieser Hauptbriefkasten des städt. Rathauses nicht barrierefrei erreichbar. Aus diesen Gründen besteht dringender Handlungsbedarf.

Hierzu wurden mehrere Hersteller resp. Anbieter von (Behörden-)Briefkästen kontaktiert. Da das Konzept neben einem Einwurfschacht für normale Standardbriefsendungen einen zusätzlichen Schacht für ankommende Aktenordner und/oder Briefwahlunterlagen sowie einen weiteren/dritten Entnahmeschacht für die Abholung von Briefsendungen der „Main-Brief-Logistik“ vorsieht, wird die konzipierte Behördenbriefkastenanlage als Sonderanfertigung im Material Edelstahl (verschweißt u. geschliffen) angeboten.

Der Hersteller „Dipl.-Ing. Michael Heer“ im baden-württembergischen Gerchsheim beziffert die vorbeschriebene Briefkastenkombination aus der Serie „Letterinox“ als Einzelsonderanfertigung im konkretisierten Angebot vom 14.06.2022 (inkl. Lieferung) zum Angebotspreis in Höhe von (brutto) EUR 5.967,85. Die Montage kann nach Herstellerangaben durch den städt. Bauhof erfolgen. Die Lieferung erfolgt innerhalb von etwa 6 Wochen nach schriftlicher Auftragserteilung und kann damit im Bauzeitenplan der Gesamtmaßnahme integriert werden.

Da es sich bei der angebotenen Einzelsonderanfertigung um das wirtschaftlichste Angebot handelt, kann verwaltungsseitig die Auftragserteilung empfohlen werden.

Die Briefkastenanlage ist in der Kostenberechnung zur Gesamtmaßnahme nicht enthalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die hierfür erforderlichen Finanzmittel sind im VermHH 2022 eingeplant.

Beschluss:

Der Auftragserteilung über die Herstellung und Lieferung einer Behördenbriefkastenanlage als Einzelsonderanfertigung an die Herstellerfirma Michael Heer aus Gerchsheim zur Angebots- und Auftragssumme in Höhe von (brutto) EUR 5.967,85 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

6 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen

**6.1 Bauantrag Sifa Erensoy;
Errichtung von zwei Gauben, Bodelschwingstraße 34
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"**

Frau Sifa Erensoy beantragt die Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Gauben auf dem Wohnhaus an der Bodelschwingstraße 34, Flur-Nr. 5971, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Westlich der Bahnlinie“.

In die nördliche Dachfläche des bereits ausgebauten Dachgeschosses sollen zwei Gauben errichtet werden. Diese sind mit einer Länge von jeweils 2,16 m und mit einem Satteldach mit DN=41° geplant.

Da der Dachgeschossausbau bereits im 2007 baugenehmigt und durchgeführt wurde, benötigt die Dachgaube ebenfalls eine Baugenehmigung. Der Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie“ enthält Festsetzungen, dass die Gauben erst ab einer DN von 35° des Hauptdaches errichtet werden dürfen; diese Festsetzung wird erfüllt. Die Breite der Gaube überschreitet die Festsetzung „ein Drittel der Hauptdachlänge“ nicht und sollen als Einzelgauben einheitlich ausgebildet werden.

Eine Beteiligung der Nachbarn hat nicht stattgefunden. Die Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag kann empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Westlich der Bahnlinie“

Beschluss:

Zum Bauantrag von Frau Sifa Erensoy über die Errichtung von zwei Gauben, Bodelschwingstraße 34, im Geltungsbereich des B-Plan „Westlich der Bahnlinie“, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**6.2 Bauantrag May Bauträger GmbH;
Neubau eines Wohngebäudes mit 12 WE und Tiefgarage, Am Main-
bogen 1
Innerortsbereich**

Die May Bauträger GmbH beantragt die Baugenehmigung für den Neubau eines Wohngebäudes mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage, Am Mainbogen 1. Das Grundstück liegt im Innerortsbereich; somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach vollständigem Rückbau des dortigen Gebäudebestandes ist ein neuer Gebäudekörper mit drei Vollgeschossen (EG/OG/DG) und einem Flachdach mit einer Gebäudelänge von 42,15 m und eine Breite von 15,78 m bzw. 10,83 m geplant. Die Gebäudehöhe wird mit 9,52 m angegeben. Von den insgesamt 12 Wohneinheiten (WE) werden 3 WE im hinteren Grundstücksbereich als Reihenhäuser mit südwestlicher Gartennutzung und 2 WE als Maisonett- mit einer Penthouse-Wohnung, jeweils mit eigenem Zugang, angeordnet. Die sonstigen 6 Wohneinheiten werden in einem sog. „Kopfgebäude“ mit einer Aufzugsanlage von der TG in jedes Geschoss sowie mit Balkonen und einer zurückspringenden Dachterrasse zur Straße „Am Mainbogen“ angeordnet.

Trotz der massiven Ausnutzung des Grundstückes können die baurechtlich notwendigen Abstandsflächen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Das städtebaulich zu beurteilende Einfügen kann mit der Höhenentwicklung und der geplanten Dachform als extensiv begrünte Flachdächer und der jeweils eigerückten / zurückspringenden Staffelgeschossen im Hinblick auf die angrenzenden eineinhalb- resp. zweieinhalbgeschossigen Nachbargebäude (mit den jeweils darüber liegenden Firsthöhen) durchaus bestätigt werden.

In den zahlreich geführten Vorgesprächen zwischen Antragssteller und dem planenden Architekturbüro mit dem Stadtbauamt und der Genehmigungsbehörde wurde die Gebäudeanordnung, die Höhenentwicklung sowie die nun reduzierte Kubatur besprochen.

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt; teilweise haben die Nachbarn dem Vorhaben zugestimmt.

Die gemeindliche Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag kann empfohlen werden.

In der BUV-Sitzung vom 10.05.2022 wurde hierzu der Verwaltung aufgegeben, hinsichtlich der fehlenden Besucherparkplätze erneut das Gespräch mit dem Antragssteller zu suchen, welches am 17.05.2022 mit dem Antragssteller und dem Architekten geführt wurde.

Die Errichtung von oberirdischen PKW-Stellplätzen als zusätzliche Besucherstellplätze auf dem Grundstück wird aufgrund fehlender Flächen sowie der ungünstigen Höhenverhältnisse als nicht machbar beurteilt. Der in o.g. Sitzung vorgeschlagene Reduzierung um eine Wohneinheit mit einhergehender Verschiebung des Kopfgebäudes kann aus mehreren Gründen nicht entprochen werden.

Als Lösungsalternative jedoch wird seitens des Antragsstellers vorgeschlagen, die öffentlichen PKW-Parkplätze auf der gegenüberliegenden Mainstraße um zwei weitere PKW-Stellplätze zu erweitern. Dabei werden die Kosten für die Erstellung bis zur Höhe der in der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) geregelten Ablösegebühr in Höhe von EUR 8.000/PKW-Stellplatz (ohne rechtliche Verpflichtung) übernommen.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, dieser Lösungsalternative zuzustimmen, da der vorliegende Bauantrag sämtliche rechtlichen Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt und der Forderung für die Errichtung zusätzlicher (oberirdischer) Besucherparkplätze die Rechtsgrundlage fehlt.

Rechtliche Lage:

§ 34 BauGB

Stellplatzsatzung vom 05.08.2021

Beschluss:

Zum Bauantrag der May Bauträger GmbH auf Neubau eines Wohngebäudes mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage, Am Mainbogen 1, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**6.3 Antrag auf isolierte Befreiung Ulrike Bräutigam;
Errichtung eines Gartenhauses, Am Gewanne 36
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"**

Frau Ulrike Bräutigam beantragt eine isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses, Am Gewanne 36 wegen Überschreitung der südwestlichen Baugrenze. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plans „Westlich der Bahnlinie“.

Die auf Grund der geringen Größe ansonsten verfahrensfreie Errichtung eines Gartenhauses mit den Abmessungen 2,93 m * 3,86 m und einer Höhe von max. 2,5 m liegt vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im hinteren Gartenbereich des Grundstückes und benötigt hierzu eine Befreiung von den Festsetzungen.

Das Gartenhaus ist mit einem Pultdach DN= 6° geplant; im Bebauungsplan ist ein Satteldach mit DN= 0-10° vorgeschrieben. Hierfür wird ebenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen benötigt.

Eine Nachbarbeteiligung ist erfolgt. Die Zustimmung zum vorliegenden Antrag kann empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Westlich der Bahnlinie“

Beschluss:

Dem Antrag von Frau Ulrike Bräutigam auf isolierte Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze mit abweichender Dachform zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Am Gewanne 36, wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**6.4 Bauantrag Mainsite GmbH & Co. KG;
Umbau einer vorhandenen Fahrzeughalle zum Atemschutzzentrum
Feuerwache II des Industrie Center Obernburg, ICO
Innerortsbereich**

Die Mainsite GmbH & Co. KG beantragt die Baugenehmigung für den Umbau einer vorhandenen Fahrzeughalle zum Atemschutzzentrum Feuerwache II des Industrie Center Obernburg, ICO auf Fl.-Nr. 8012, Gemarkung Erlenbach. Das Grundstück liegt im Innerortsbereich; somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die aktuelle Atemschutzübungsanlage die auch zur Aus- und Fortbildung der Feuerwehrangehörigen im Landkreis Miltenberg genutzt wird, befindet sich seit 1987 im 2. OG der Feuerwache. Die dazugehörige Atemschutzwerkstatt ist bisher im 1. OG untergebracht. Durch die steigende Personaldichte und dem gefährlichen Transport der Atemluftflaschen soll beides nun in das Gebäude N verlagert werden. Der ehemalige Garagentrakt des ehemaligen werkseigenen Kfz-Betriebs soll nun entsprechend umgenutzt werden und eine ebenerdige und zeitgemäße Arbeitsanwendung ermöglichen.

Baulich werden hauptsächlich im Gebäudeinneren Änderungen vorgenommen. Lediglich ein kleiner Anbau mit einer Breite von 2,3 m und 14,5 m soll die Räume in der Fläche vergrößern und den notwendigen Werkstätten und Lagern mehr Platz bieten.

Das Gebäude beherbergt im Kellergeschoss die Duschen und Umkleiden des Werksschwimmbades.

Eine Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt. Die gemeindliche Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag kann empfohlen werden.

Rechtslage:

§34 BauGB

Beschluss:

Zum Bauantrag der Mainsite GmbH & Co. KG auf Umbau einer vorhandenen Fahrzeughalle zum Atemschutzzentrum Feuerwache II des Industrie Center Oberburg, ICO wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Abstimmungsvermerke:

SR Frank Berninger ist zur Abstimmung nicht anwesend.

**6.5 Bauantrag ODW Immobilien GmbH;
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 WE und einem Büro, Errichtung von 3 Fertiggaragen, Pfüthenacker 9
B-Plan "Pfüthenacker"**

Die ODW Immobilien GmbH beantragt die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten (WE) und Errichtung von drei Fertiggaragen, Pfüthenacker 9. Das Grundstück liegt im MI-Bereich des Bebauungsplans „Pfüthenacker“.

Der geplante Gebäudekörper mit vier Vollgeschossen (EG / 1.OG /2.OG / DG) und einem Satteldach (DN=40°) und einer gepl. Gebäudelänge von 22,48 m sowie einer Breite von 10,61 m bzw. 18,5 m hält die Baugrenzen mit dem Hauptgebäude im Erdgeschoss ein. Ab dem Obergeschoss wird die festgesetzte Baugrenze auf einer Länge von 6,40 m und einer Breite von 4,20 m überschritten. Die geplanten Garagen überschreiten die Baugrenze vom 1,8 m auf einer Länge vom 9,0 m, da die Errichtung innerhalb der Baugrenze zu einer größeren Versiegelung des Grundstückes führen würde. Die Gebäudehöhe ist mit einer Firsthöhe von 14,01 m vorgesehen. Die zulässige Wandhöhe von 13,0 m wird damit eingehalten.

Die geplanten Flachdächer der Treppenhäuser mit Aufzugsüberfahrten macht eine Befreiung von den Festsetzungen von Dachform und –neigung notwendig. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von Sattel-, Walm- oder Mansarddächern mit einer Dachneigung von 45°+-5° vor. Des Weiteren wird die GRZ II von 0,6 um 0,08 überschritten.

Die insgesamt 18 erforderlichen PKW-Stellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt; Kenntnis über die Zustimmung liegt nicht vor.

Städtebaulich betrachtet erscheint der geplante Baukörper an dieser Stelle überdimensioniert und die geplanten 10 Wohneinheiten ohne Gewerbeeinheit im MI-Gebiet des B-Plans mit bereits überwiegend vorhandener Wohnnutzung kann in der Gesamtschau nicht als ausgewogen beurteilt werden.

Hier wären Gewerbeeinheiten zumindest im EG-Bereich wünschenswert, um damit die Lage im MI-Gebiet bauplanungsrechtlich zu rechtfertigen.

Aufgrund der zahlreichen Präzedenzfälle sollte dem Vorhaben jedoch zugestimmt werden.

In der Sitzung vom 10.05.2022 wurde der Verwaltung aufgegeben, das Gespräch mit dem Antragssteller aufgrund fehlender Gewerbeeinheit(en) im EG zu suchen, welches am 19.05.2022 mit der Vertretung des Antragsstellers geführt wurde.

Der Bauträger hat der Umnutzung einer Wohneinheit im Erdgeschoss nach einer Bedenkzeit zugestimmt. Die Pläne wurden entsprechend angepasst und im Erdgeschoss eine Büroeinheit von 106 qm mit einer Nutzfläche von 77 qm integriert.

Dem Wunsch aus o.g. Sitzung auf Errichtung einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Baukörpers zur Wahrung des MI-Gebietes wird somit entsprochen.

Rechtslage:

B-Plan „Pfützenäcker“

Beschluss:

Zum Bauantrag der ODW Immobilien GmbH auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und einem Büro, sowie Errichtung von drei Fertiggaragen, Pfützenäcker 9, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den Befreiungen bzgl. abweichender Dachform und -neigung am Treppenhaus, der Überschreitung von GRZ sowie der Überschreitung der Baugrenzen zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**6.6 Bauantrag Sascha Brückner;
Neubau einer Lagerhalle, In den Sohlöden 10 b
B-Plan "Sohlödenäcker"**

Herr Sascha Brückner beantragt die Baugenehmigung für den Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück „In den Sohlöden“ 10b, Fl.-Nr. 3900/25, Gemarkung Mechenhard. Das Vorhaben liegt im GE-Bereich des Bebauungsplans „Sohlödenäcker“.

Herr Brückner hat das Grundstück als Erweiterungsfläche im März 2022 von der Stadt erworben. Herr Brückner ist Prokurist bei der benachbarten Firma Estrich Schmidt GmbH, die Lagerhalle dient dem Betrieb als Erweiterung.

Die Lagerhalle wird innerhalb der Baugrenzen in Richtung der westlichen Grundstücksgrenze errichtet. Es entsteht dadurch eine unmittelbare Verbindung zur benachbarten Lager und Produktionshalle. Das Gebäude soll mit einer Größe von 30,52 m * 12,5 m (360 qm) errichtet werden. Die Halle erhält eine Gesamthöhe von 7,20 m und ist mit einem Satteldach DN= 10° in Stahlbauweise mit Sandwichelementen geplant.

Die notwendigen Grünflächen werden angelegt.

Lagerräume benötigen nach Städt. Stellplatzsatzung mind. 1 PKW-Stellplatz/100 qm Nutzfläche. Auf dem Baugrundstück werden deshalb 4 PKW-Parkplätze nachgewiesen.

Der östliche Teil des Grundstückes wird als Erweiterungsfläche zunächst freigehalten. Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag kann empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Sohlödenäcker“

Beschluss:

Zum Bauantrag des Herrn Sascha Brückner, über den Neubau einer Lagerhalle, In den Sohlöden 10b, im Geltungsbereich des B-Plans „Sohlödenäcker“, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**6.7 Bauantrag Magnus Stegmann;
Nutzungserweiterung, Energetische Sanierung, Am Brückensteg 3
Teil-B-Plan "Bahnstraße"**

Herr Magnus Stegmann beantragt die Baugenehmigung für eine Nutzungserweiterung und energetische Sanierung des besteh. Wohnhauses auf dem Grundstück Am Brückensteg 3, Fl.-Nr. 5782, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Bereich des Teil-Bebauungsplans „Bahnstraße“.

Der Wohnhausbestand wird in den Außenmaßen nicht verändert. Lediglich der Balkon im Obergeschoss wird auf der Südseite abgebrochen und verändert. Das bisherige Einfamilienhaus wird intern zum Dreifamilienhaus umgebaut/erweitert. Dabei entsteht im Erdgeschoss eine und im Obergeschoss zwei Wohneinheiten.

Die 5 notwendigen PKW-Stellplätze (wobei eine WE kleiner als 50 m² ist) werden auf dem Grundstück an der nordöstlichen Grenze nachgewiesen. Der Teilbebauungsplan sieht am gepl. Standort der PKW-Parkplätze die Verlängerung der „Brückenstraße“ mit Verbindung zur Straße „Am Brückensteg“ vor.

Im Zuge der Vorprüfung der Bauantragsunterlagen wurde vor Ort festgestellt, dass die straßenseitige Einfriedungsmauer auf öffentlichem Grund errichtet wurde. Hierzu wurde mit dem Antragssteller besprochen, dass dies im Zuge der Umbauarbeiten zurückgebaut resp. bereinigt werden muss.

Eine Nachbarbeteiligung hat stattgefunden; die Nachbarn haben teilweise zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen kann empfohlen werden.

Rechtslage:

Teil-B-Plan „Bahnstraße“

Beschluss:

Zum Bauantrag des Herrn Magnus Stegmann, über die Nutzungserweiterung und energetische Sanierung, Am Brückensteg 3, im Geltungsbereich des Teil-B-Plans „Bahnstraße“, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**6.8 Bauantrag EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain;
Trafostation, Nähe Altdorfstraße
B-Plan "Altdörfer"**

Die EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain beantragt die Baugenehmigung für die Errichtung einer Trafostation auf dem städt. Grundstück Nähe Altdorfstraße, Fl.-Nr. 5600/2, Gemarkung Erlenbach.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans (Gartengebiet) „Altdörfer“.

Der geplante Standort der Trafostation ist nordöstlich zur bestehenden Pumpstation auf dem städtischen Grundstück im Gartengebiet Altdorfstraße.

Die Trafostation soll vom aktuellen Standort von einem Privatgrundstück (Altdorfstraße 10) in die öffentliche Grünfläche des Gartengebiets in den dafür festgesetzten Bereich „Einrichtung für die öffentliche Ver- und Entsorgung“ verlagert und neu errichtet werden. Der geplante Standort wurde mit dem Stadtbauamt bei einem Ortstermin gemeinsam entschieden.

Die Trafostation als Betonfertigteile mit Flachdach ist auf einer Fläche von 4,82 m * 2,52 m (12 qm) zzgl. einer Außenstellfläche von 1,62 m * 4,82m geplant.

Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan „Altdörfer“, der für bauliche Anlagen ein Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von 20° vorsieht, wird ein Antrag auf Befreiung zur Dachform und Dachneigung gestellt.

Eine Nachbarbeteiligung hat nicht stattgefunden. Das gemeindliche Einvernehmen kann empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Altdörfer“

§ 31 BauGB

Beschluss:

Zum Bauantrag der EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain, auf Neubau einer Trafostation Nähe Altdorfstraße wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und der Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans „Altdörfer“ zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**6.9 Bauantrag EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain;
Trafostation, Monsignore-Happ-Straße
B-Plan "Krötenhecken"**

Die EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain beantragt die Baugenehmigung für die Errichtung einer Trafostation auf dem Grundstück an der Monsignore-Happ-Straße, Fl.-Nr. 3300/6, Gemarkung Mechenhard. Das Vorhaben liegt im Grünflächenbereich des Bebauungsplans „Krötenhecken“.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Stadt Erlenbach a.Main. Eine Teilfläche für die zur Erschließung des Baugebietes - Restteils notwendigen Trafostation soll durch den EZV erworben werden.

Die geplante Trafostation soll auf einer Teilfläche der gepl. Grünanlage angrenzend an dem auf dem benachbarten Baugrundstück vorgesehenen Garagenstandort grenznah errichtet werden. Die eingeschossige Trafostation mit Flachdach als Betonfertigteile soll auf einer Grundfläche von 7,18 m * 3,02 m (22 qm) errichtet werden.

Der geplante Standort östlich des Schafäckerweg wurde gemeinsam mit dem Stadtbauamt entschieden, um einerseits die Kabellängen einzugrenzen und andererseits eine Stromversorgung auf der benachbart geplanten Veranstaltungs(grün-)fläche sicherzustellen.

Aufgrund der Festsetzung „Parkanlage“ im Baugebiet ist eine Befreiung notwendig.

Eine Nachbarbeteiligung hat nicht stattgefunden. Das gemeindliche Einvernehmen kann empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Krötenhecken“
§ 31 BauGB

Beschluss:

Zum Bauantrag der EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain, auf Neubau einer Trafostation an der Monsignore-Happ-Straße wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und der Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans „Krötenhecken“ zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

7 Anfragen aus dem Gremium

SR Michael Mück

- a) möchte wissen, wann die Straßensanierungsarbeiten an der Mainhausener Straße beginnen?
- b) Informierte darüber, dass der Klettersteig auf Erlenbacher Seite ziemlich verbuscht sei und bittet diesen entspr. freizuschneiden.

BGM Berninger gibt zur Antwort:

Zu a) Der Start der Sanierungsarbeiten wird voraussichtlich Ende Juli sein

Zu b) Der Unterhalt des gesamten Klettersteiges liegt im Aufgabenbereich der Stadt Klingenberg. Ungeachtet dessen, schauen wir uns das an und geben es ggf. weiter.

Erster Bürgermeister Michael Berninger schließt um 21:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Michael Berninger
Erster Bürgermeister

Karl Franz
Schriftführer