STADT ERLENBACH

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 13.06.2023
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	20:10 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Berninger, Michael

Ausschussmitglieder

Deckert, Sylvia
Großmann, Eberhard, Dr.
Knüttel, Gerhard
Kroth, Gerhard
Kümpel, Peter
Mück, Michael
Raab-Wasse, Helga

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

Stellvertreter

Bohlender, Benjamin
Fahn, Hans Jürgen, Dr.

Schriftführer

Franz, Karl

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Barth, Jörg
Baumgarten, Ivo
Wöber, Michael

Verwaltung

Ballweg, Reiner

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Bekanntgaben	
2	Nutzungsänderung zur Einrichtung eines Sozialreferates im Obergeschoss des Bahnhofsgebäudes; Beschlussfassung zur Auftragserteilung der Elektroinstallation	**2023/1859**
3	Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen	
3.1	Bauantrag Stadt Erlenbach; Errichtung mobiler Raumcontainer für Schlagzeugklasse der Städt. Musikschule; Liebigstraße 49 Außenbereich	**2023/1857**
3.2	Bauantrag Johannes Foth; Neubau Zweifamilienwohnhaus mit PKW-Stellplätzen; Monsignore-Happ-Straße 9 B-Plan "Krötenhecken"	**2023/1855**
3.3	Bauantrag Melanie und Uwe Händel; Anbau eines Balkons; An der Schlucht 18 B-Plan "Krötenhecken"	**2023/1856**
3.4	Bauantrag Carmen Krist; Neubau eines Wohngebäudes mit Garage; Brückenstraße 29 Innerortsbereich	**2023/1858**
3.5	Bauantrag Gabriele und Ernst-Ulrich Grote; Sanierung und Erweiterung Balkon; An der Bilz 27A B-Plan "Im Flürchen"	**2023/1862**
3.6	Bauantrag Karolina u. Pawel Pichlinski; Neubau Einfamilienhaus; Schafäckerweg 6 B-Plan "Krötenhecken"	**2023/1863**
4	Anfragen aus dem Gremium	

Erster Bürgermeister Michael Berninger eröffnet um 19:30 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.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgaben

- Entfällt -

2 Nutzungsänderung zur Einrichtung eines Sozialreferates im Obergeschoss des Bahnhofsgebäudes; Beschlussfassung zur Auftragserteilung der Elektroinstallation

Wie in der Sitzung des BUV am 16.05.2023 berichtet, erreichte die Verwaltung zur Elektroinstallation am Submissionstermin kein Angebot.

Nach Rücksprache des Ingenieurbüros bmPlan/Großwallstadt mit einer der aufgeforderten Firmen wurde dort bestätigt, dass ein Angebot ausgearbeitet, jedoch aus div. Gründen zum Submissionstermin nicht eingereicht wurde.

Da eine Wiederholung der Ausschreibung für das Gewerk Elektroinstallation mit einem Zeitraum von mind. sechs Wochen mit damit einhergehender Verzögerung des Baubeginns kein anderes Ergebnis erwarten lässt, wurde verwaltungsseitig entschieden, das Gespräch mit o.g. Fachfirma über das erstellte Kostenangebot zu führen.

Das Vergabegespräch mit der Firma ms-Elektronik GmbH & Co.KG Michael Stegmann in Elsenfeld und dem Ingenieurbüro bmPlan/Großwallstadt fand am 25.05.2023 im Stadtbauamt statt. Das vorgelegte Kostenangebot mit Datum vom 04.05.2023 wurde durch das o.g. Fachbüro fachlich, wirtschaftlich und auf Vollständigkeit überprüft mit dem Ergebnis, dass das vorliegende Angebot gewertet werden könne. Im Vergabegespräch wurde noch ein Skonto in Höhe von 2% auf Zahlungen innerhalb 10 Werktagen verhandelt.
Durch den Firmeninhaber wurde bestätigt, dass er die Arbeiten in dem vorgegebenen Zeitrahmen gem. Bauzeitenplan durchführen könne.

Mit der Angebotssumme in Höhe von (brutto) EUR 61.820,31 hat die Firma ms-Elektronik in Elsenfeld ein wirtschaftliches Angebot nachgereicht. Das Angebot überschreitet zwar die Kostenberechnung unseres Fachbüros um 15,4 %, welches jedoch mit der allgemeinen Marktsituation und der momentanen Auftragslage durchaus begründbar ist.
(Kostenberechnung bmPlan vom 14.03.2023 (brutto) EUR 53.550)

Der Anbieter wird zur Auftragserteilung vorgeschlagen.

Finanzielle Auswirkungen:
Die hierfür benötigten Haushaltsmittel sind im HH-Plan 2023ff entspr. eingeplant.

Beschluss:
Der Auftragserteilung über die Elektroinstallation zur Maßnahme der Nutzungsänderung zur Einrichtung eines Sozialreferates im Obergeschoss des Bahnhofsgebäudes an die Firma ms-Elektronik GmbH & Co.KG Michael Stegmann in Elsenfeld zur Auftrags- und Vergabesumme in Höhe von (brutto) EUR 61.820,31 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen

3.1 Bauantrag Stadt Erlenbach; Errichtung mobiler Raumcontainer für Schlagzeugklasse der Städt. Musikschule; Liebigstraße 49 Außenbereich

In der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 16.05.2023 hat der Stadtrat der Auftragserteilung über die Lieferung und Montage von mobilen Raumcontainern mit Aufstellung am Jugendhaus an der Liebigstraße 49 zur künftigen Nutzung durch die Schlagzeugklasse der Städt. Musikschule zugestimmt.

Vor Aufstellung und Inbetriebnahme ist die bauordnungsrechtliche Genehmigung einzuholen, welche durch das Stadtbauamt in Eigenregie vorbereitet wird.

Die insgesamt sechs mobilen Raumcontainer haben die Abmessungen von 14,685 * 6,055 mit einer Bauhöhe von 2,80 m und sollen in der Flucht zu den vorhandenen Containern den Parkplatz damit abgrenzen.

Der geplante Aufstellort auf dem Flurstück 7245/1 an der Liebigstraße 49 liegt im Außenbereich. Nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde wurde mit Mailnachricht vom 16.05.2023 die Genehmigungsfähigkeit als „sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB“ unter der Bedingung in Aussicht gestellt, dass an diesem Standort zukünftig keine weiteren Gebäude hinzukommen und damit ggf. eine sog. „Splittersiedlung“ entstehen könnte. Dies wird verwaltungsseitig im Rahmen des Bauantragsverfahrens bestätigt.

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag kann empfohlen werden.

Rechtslage:
§ 35 Abs. 2 BauGB

Beschluss:
Zum Bauantrag der Stadt Erlenbach a.Main zur Errichtung von mobilen Raumcontainern an der Liebigstraße 49, zur Nutzung durch die Städtische Musikschule, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.2 Bauantrag Johannes Foth; Neubau Zweifamilienwohnhaus mit PKW-Stellplätzen; Monsignore-Happ-Straße 9 B-Plan "Krötenhecken"

Beantragt wird die Baugenehmigung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3300/42 an der Monsignore-Happ-Straße im B-Pan-Bereich „Krötenhecken“ im ST Mechenhard.

Das zweigeschossige Wohngebäude (EG+OG) mit den Außenmaßen 9,50*13,20 m ist mit einer Kniestockhöhe von 2,15 m und aufgesetztem Satteldach (DN= 30°) geplant.
In diesem B-Plan-Bereich sind max. drei Vollgeschosse (E+1+D) zulässig, kann jedoch auch unterschritten werden, welches hier aus Baukostengründen gewählt wird.

Der Bauantrag weicht zu zwei Festsetzungen des Bebauungsplans „Krötenecken“ ab, weshalb Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans gestellt wird:

- Überschreitung der festgesetzten Drempelhöhe von max. 0,50 m, gemessen von OK/Rohdecke bis OK/konstruktiv erforderliche Fußpfette.
  Der Kniestock mit einer gepl. Höhe von bis zu 2,15 m wird mit dem reduzierten Dachgeschoss als Obergeschoss mit aufgesetztem Satteldach begründet.
  Verwaltungsseitig kann dieser Begründung gefolgt werden, da es sich in städtebaulicher Hinsicht nahezu um ein Obergeschoss als zweites Vollgeschoss handelt und in der Außenwahrnehmung nicht als überhoher Kniestock wirkt.

- Unterschreitung der festgesetzten Wandhöhe von 7,00 ± 0,30 m, gemessen von natürlicher Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand mit Dachhaut.
  Die Unterschreitung der festgesetzten WH entsteht folgerichtig durch die reduzierte Geschossigkeit und wird wie vor begründet.
  Hier kann verwaltungsseitig ebenfalls gefolgt werden, da die Festsetzungen aus o.g. B-Plan zur festgesetzten WH und reduzierter Geschossigkeit gegensätzlich wirken.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt; insofern kann das gemeindliche Einvernehmen sowie Zustimmung zu den beantragten Abweichungen empfohlen werden.

Rechtslage:
B-Plan „Krötenhecken“

Beschluss:
Dem Bauantrag von Herrn Johannes Foth auf Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 3300/42, an der Monsignore-Happ-Straße 9, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und dem Antrag auf Befreiungen wegen Überschreitung der festgesetzten Kniestockhöhe sowie Unterschreitung der festgesetzten Wandhöhe zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.3 Bauantrag Melanie und Uwe Händel; Anbau eines Balkons; An der Schlucht 18 B-Plan "Krötenhecken"

Zum Bauantrag für den Neubau des Einfamilienwohnhauses an der Schucht 18 im Baugebiet Krötenhecken im Jahre 2008 wurde kein Balkon an der südwestlichen Fassade vorgesehen. Dies wird mit vorliegendem Bauantrag nun nachgeholt.

Der beantragte Balkonanbau in Stahlkonstruktion auf zwei Stützen mit den Abmessungen 4,66 * 2,58 m ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche an der südwestlichen Fassade des Wohngebäudes geplant.

Der beantragte Balkonanbau nimmt der südwestlichen Fassadenfront etwas an Höhe und fügt sich damit städtebaulich ein.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt; demgemäß kann verwaltungsseitig das gemeindliche Einvernehmen empfohlen werden.

Rechtslage:
B-Plan „Krötenhecken“

Beschluss:
Dem Bauantrag von Melanie und Uwe Händel auf Anbau eines Balkons, An der Schlucht 18, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.4 Bauantrag Carmen Krist; Neubau eines Wohngebäudes mit Garage; Brückenstraße 29 Innerortsbereich

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr.: 5139 an der Brückenstraße 29 im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Das geplante zweigeschossige, nicht unterkellerte Wohngebäude mit den Abmessungen 8,20[5] * 11,74 m erhält ein Satteldach mit DN= 45° und steht giebelständig zur Brückenstraße und erdgeschossig direkt an der schräg verlaufenden Grundstücksgrenze zur Altdorfstraße mit einer weiterführenden 1,0 m hohen massiven Einfriedungsmauer entlang des Grenzverlaufs der Altdorfstraße. Das Obergeschoss springt bis auf eine (Brücken-/straßenseitige) Hausbreite von 7,24 m zurück.
Die geplante Einzelgarage mit integriertem Müll- und Fahrradbereich wird mit einer gesamten Bautiefe von 7,99 m mit (begrüntem?) Flachdach grenzständig an das östliche Wohngebäude der Brückenstraße 27 mit einer Stauraumtiefe von 4,00 m zur Brückenstraße angebaut. Der zweite notwendige PKW-Stellplatz wird westlich der Garage auf dem Grundstück mit Zufahrt ebenfalls von der Brückenstraße angeordnet. Dies hat zur Folge, dass die vorhandene Straßenmarkierung (Zick-Zack-Linie) einer Parkverbotszone an dieser Stelle aufgehoben werden muss, da es der künftigen Zufahrtssituation wiederspricht.

Die (Altdorf-)straßenseitige Grenzbebauung mit einer Wandhöhe von mind. 3,00 m wurde in intensiven Gesprächen mit Planer und Antragsstellern im Stadtbauamt erörtert - mit dem Ziel den geplanten Neubau von der Altdorfstraße etwas abzurücken, um damit den öffentlichen Straßenraum in der Analogie zu den nördlichen und südlichen Bebauung der Altdorfstraße 3-7 sowie der Brückenstraße 16b räumlich nicht (zusätzlich) einzuschränken und der städtebaulichen Zielvorgabe zu einer dauerhaften Aufweitung des öffentlichen (Straßen-) Raumes Rechnung zu tragen.

Dem wurde in der Planung leider nicht gefolgt. Im Ergebnis stellt das grenzständig geplante Wohngebäude eine räumliche Verengung im Kreuzungsbereich von Altdorfstraße / Brückenstraße mit der an dieser Stelle geringsten Straßenbreite und dem grenzständigen Gebäudebestand gegenüber (Altdorfstraße 6) dar.

In Anbetracht der bekannt angespannten Parkraumsituation in diesen Straßenabschnitten stellt die geplante Eckbebauung als Lückenschluss mit zusätzlicher Ein-/Ausfahrt an der Brückenstraße neben den städtebaulichen Gegebenheiten zur Altdorfstraße durch den verengten Kreuzungsbereich nicht zuletzt für Einsatzfahrzeuge (Feuerwehr) ggf. eine zusätzliche verkehrliche Verschärfung dar.

Gleichwohl muss gesagt werden, dass im § 34 BauGB eine grenzständige Bebauung durchaus möglich ist, sofern andere Belange wie u.a. das „Einfügen in die gebaute Umgebung“ etc. nicht entgegenspricht. Dies wurde durch die Bauaufsichtsbehörde bestätigt.

Insofern muss aus rechtlichen Gründen im Ergebnis das gemeindliche Einvernehmen empfohlen werden. Nachbarbeteiligung ist erfolgt.

Diskussionsverlauf:
Zur geplanten baulichen Verdichtung und der daraus resultierenden beengten Straßen- und Parkverhältnisse entsteht eine teils kontrovers geführte Diskussion.

BGM Berninger zeigt dabei drei Möglichkeiten auf, die es dem Bau-; Umwelt- und Verkehrsausschuss erlaube, auf den Bauantrag zu reagieren:
1. Mit der Zustimmung zum Bauantrag einen Hinweis bezügl. der beengten Feuerwehrzufahrtsbereiche der Altdorfstraße und Brückenstraße an das Landratsamt Miltenberg weiterzugeben, oder
2. B-Plan-Aufstellung in Verbindung mit einer mind. 2-jährigen Veränderungssperre, oder
3. Den Bauantrag zurückzustellen und einem nochmaligen Gespräch mit der Verwaltung zu unterziehen.

Tendenziell entwickelt sich die Diskussion hin zum ersten Vorschlag, wodurch BGM Berninger über den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit Ergänzung abstimmen lässt.

Rechtslage:
§ 34 BauGB

Beschluss:
Dem Bauantrag von Frau Carmen Krist auf Neubau eines Wohngebäudes mit Garage an der Brückenstraße 29 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Miltenberg wird gebeten, die Feuerwehrzufahrtssituation im Bereich Altdorfstraße und Brückenstraße örtlich zu überprüfen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.5 Bauantrag Gabriele und Ernst-Ulrich Grote; Sanierung und Erweiterung Balkon; An der Bilz 27A B-Plan "Im Flürchen"

Beantragt wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Erweiterung des bestehenden Balkons an der Westfassade des Wohnhauses „An der Bilz“ 27A in Erlenbach.

Der beantragte trapezförmige Balkonanbau als Wohnraumerweiterung des Erdgeschosses mit einer Breite von 4,77 m (bis auf 2,00 m reduziert) und der Tiefe von 1,50 m ist als Stahlkonstruktion auf zwei Stützen geplant. Der Standort ist innerhalb des festgesetzten überbaubaren Baufensters im hinteren straßenabgewandten Gartenbereich und besitzt damit keine städtebauliche Relevanz.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt; insofern kann die gemeindliche Zustimmung empfohlen werden.

Rechtslage:
B-Plan „Im Flürchen“

Beschluss:
Dem Bauantrag von Frau Gabriele und Herrn Ernst-Ulrich Grote auf Sanierung und Erweiterung des Balkons am bestehenden Wohnhaus „An der Bilz 27A“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.6 Bauantrag Karolina u. Pawel Pichlinski; Neubau Einfamilienhaus; Schafäckerweg 6 B-Plan "Krötenhecken"

Beantragt wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 330/36 am Schafäckerweg 6 im Neubaugebiet „Krötenhecken“ im ST Mechenhard. Das Eckgrundstück befindet sich an der Erschließungsstraße „Vogelwiese“ und zum „Schafäckerweg“.

Das nichtunterkellerte Wohngebäude mit den Außenabmessungen 9,90 * 11,28 ist mit einem Erd- und Dachgeschoss als Vollgeschoss mit Satteldach (DN= 45°) innerhalb des festgesetzten Baufensters geplant. Bis auf die teils abweichende Wandhöhe (zum Schafäckerweg) gem. Festsetzung zur *WH_1 von 4,00 m ± 0,30 gemessen von Höhe der angrenzenden Straße bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut traufseitig*, werden alle Vorgaben des B-Plans eingehalten.

Zur Wandhöhenabweichung wird Antrag auf Befreiung von o.g. Festsetzung gestellt. Diese ergibt sich aus dem abschüssigen Schafäckerweg und der Einebnung des Baugrundstücks zur Vogelwiese hin und im Antrag auch damit begründet.

Städtebaulich kann der Begründung gefolgt und die Zustimmung empfohlen werden.

Rechtslage:
B-Plan „Krötenhecken“

Beschluss:
Dem Bauantrag von Frau Karolina und Herrn Pawel Pichlinski auf Wohnhausneubau mit Garage am Schafäckerweg 6 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und dem Antrag auf Befreiung zur Wandhöhe zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

4 Anfragen aus dem Gremium

SR‘in Frau Sylvia Deckert möchte wissen:

1) woher die (liegende) Absperrung am Weg zum Spielplatz „Froschkönig“ im Baugebiet Krötenhecken im ST Mechenhard stammt?
2) ob die Jahnstraße im ST Mechenhard als Spielstraße eingerichtet werden könne, da die derzeitige Geschwindigkeitsvorgabe öfter nicht eingehalten werde?

Zu 1) informiert der Leiter des Stadtbauamtes Hr. Franz darüber, dass die Absperrung zur Erschließungsmaßnahme „Krötenhecken-Restteil“ gehöre und in den nächsten Tagen abgebaut würde, da die Tiefbaumaßnahme am Tosbecken abgeschlossen ist.

Zu 2) empfiehlt BGM Berninger die „Jahnstraße“ in das Verkehrs- und Mobilitätskonzept mit aufzunehmen und einer näheren Betrachtung zu unterziehen.

Erster Bürgermeister Michael Berninger schließt um 20:10 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Michael Berninger Erster Bürgermeister	Karl Franz Schriftführer