



STADT ERLENBACH

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 12.09.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:37 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Becker, Christoph

Ausschussmitglieder

Barth, Jörg (bis 19:55 Uhr)
Baumgarten, Ivo
Großmann, Eberhard, Dr.
Knüttel, Gerhard
Kroth, Gerhard
Kümpel, Peter
Mück, Michael
Raab-Wasse, Helga
Wöber, Michael

Stellvertreter

Münzel, Wolfgang

Schriftführerin

Geutner, Ann-Katrin

Verwaltung

Ballweg, Reiner

Gäste

Fritsch (zu TOP 2)
Wildgruber (zu TOP 3)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Deckert, Sylvia

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

Schriftführer

Franz, Karl

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Alternative Trinkwassererschließung;
10. Sachstandsbericht zur laufenden Maßnahme
- 3 Frankenhalle - Dachsanierung Nordseite
- 3.1 Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat zur Durchführung der Maßnahme und Bereitstellung von Haushaltsmitteln **2023/1897**
- 3.2 Empfehlungsbeschluss über die Auftragserteilung der Planungsleistungen **2023/1898**
- 4 Erweiterung der KiTA Weinbergstraße im ST Mechenhard
Beschlussfassung zur Auftragserteilung der Blitzschutzarbeiten **2023/1885**
- 5 Geschwister-Scholl-Str. 2b - Sanierungsmaßnahmen Sanitär & Heizung
Beschlussfassung über die Auftragserteilung **2023/1904**
- 6 Beteiligung der Stadt an der Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Tannenturm" der Stadt Würth a.Main;
Beschlussempfehlung an den Stadtrat **2023/1880**
- 7 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 7.1 Bauantrag Stefanie u. Marwan Farag;
Errichtung eines Wohnhauses mit Garage; Monsignore-Happ-Straße 18
B-Plan "Krötenhecken" **2023/1889**
- 7.2 Bauantrag Herr Ingbert Reinke;
Nutzungsänderung, Erweiterung der vorhandenen Praxis um den Bereich Ergotherapie; Bahnhofplatz 2
B-Plan "Berliner Straße West - Bahnhofsbereich" **2023/1888**
- 7.3 Tekturantrag Herr Mülayim und Sami Aydin;
Umnutzung ehem. Kleiderfabrik zum Mehrfamilienhaus und Gewerbe als Boardinghaus n. BStättV
B-Plan "Altdorfstraße" **2023/1890**
- 7.4 Bauantrag Verena Münig und Sebastian Becker; Schafäckerweg 5
Neubau eines Einfamilienhauses mit PKW-Stellplätzen
B-Plan "Krötenhecken" **2023/1903**
- 8 Anfragen aus dem Gremium

Erster Bürgermeister Christoph Becker 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.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgaben

Der Erste Bürgermeister Christoph Becker gibt bekannt:

1. Grundstücksverkauf Krötenhecken – Restteil: Durchführung der 3. Vergaberunde

Mit Beschluss vom 16.12.2021 wurden die Vergaberichtlinien für die städtischen Grundstücke im Baugebiet „Krötenhecken“ im ST Mechenhard sowie der Einheitspreis von EUR 240,00 pro m² beschlossen.

Nach Durchführung der 1. und 2. Vergaberunde in 2022 wurde am 28.02.2023 vom Stadtrat beschlossen, dass die verbliebenen 13 städtischen Wohnbaugrundstücke in einem nochmaligen Vergabeverfahren zum bisher festgelegten Preis beworben werden sollen.

Das 3. Vergabeverfahren wurde am 07.09.2023 gestartet und läuft bis einschließlich zum 06.11.2023. Zur Verfügung stehen 14 städtische Grundstücke, da ein bereits vergebenes Grundstück wieder zurückgegeben wurde.

Die Vergaberichtlinie wurde – aufgrund der inzwischen erfolgten Fertigstellung des Baugebiets – bezüglich der im Notarvertrag festzusetzenden Bauverpflichtung dahingehend angepasst, dass die Frist für die Bauverpflichtung ab dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags berechnet wird.

2 Alternative Trinkwassererschließung; 10. Sachstandsbericht zur laufenden Maßnahme

Diskussionsverlauf:

Frau Fritsch/Weber-Ingenieure ist in der Sitzung persönlich anwesend und stellt den Sachstandsbericht – welcher dem Protokoll **ANLAGE 1** beigefügt ist vor und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

3 Frankenhalle - Dachsanierung Nordseite

3.1 Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat zur Durchführung der Maßnahme und Bereitstellung von Haushaltsmitteln

Wie in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 22.06.2022 bekanntgegeben, wurde die seit Jahren zu beklagende Undichtigkeit der Blecheindeckung auf der Nordseite der Frankenhalle, nun durch einen Fachbetrieb untersucht. Hierzu wurden einzelne Blechscharen geöffnet, um den Aufbauzustand der Unterkonstruktion und Befestigungen zu erkennen. Im Ergebnis konnte durch die in 2022 durchgeführten Reparaturarbeiten (Anschlüsse, offene Scharen etc.) etwas Zeit gewonnen werden.

Zur Beurteilung der Schäden erfolgten mehrere Ortstermine zusammen mit dem Bausachverständigen Herr Wildgruber, Statiker Herr Becker sowie dem fachlichen Beistand durch Herr Fried, Fa. ASA Schüßler/Hösbach.

Im Zuge der Sanierung der Frankenhalle 2001 und 2002 wurde u. a. das Hauptdach der Bestandshalle saniert. Dafür wurden über eine öffentliche Ausschreibung Anfang 2001 die Zimmerer- und Holzbauarbeiten sowie die Metalldach- und Klempnerarbeiten ausgeschrieben.

Die Beteiligung der Anbieter war damals mit 20 Fachfirmen für den Metalldachbereich sehr groß. Laut Herr Wildgruber (ehemaliger Bauleiter Büro Rothenbücher) war die darin ausgewählte Ausführung hinsichtlich der statischen, bauphysikalischen und wirtschaftlichen Abwägungen die richtige Lösung für die neue Dacheindeckung.

Die Fachfirmen haben die Ausschreibung dann auch ohne Nebenangebote eingereicht. Gemeinsam mit dem Hersteller „RHEINZINK“ (weltweit die Nr. 1 – Fassade + Dach) wurde dieser geplante und letztendlich durchgeführte Dachaufbau als allgemein anerkannte Regel der Technik zum damaligen Zeitpunkt bestätigt.

Beim Ortstermin bei geöffnetem Dachaufbau wurde folgender Dachaufbau vorgefunden:

Dachaufbau Bestand von oben nach unten – ca. 20 Grad Dachneigung:

1. Titanzinkblechscharn als Stehfalzkonstruktion (0,8 mm dick), doppelt gefalzt
2. Wirrgelege kunststoffummantelt ca. 8 mm (Feuchtetransport)
3. Gitterverstärktes Vlies als Trennlage – Ausgleichs- und Drainage, diffusionsoffen
4. Brettschalung 24 mm dick mit offenen Fugen (imprägniertes Bauholz)
5. Holzsparren 8/12 cm mit Aufschiebling an Traufe
6. Dämmung Mineral-Steinwollplatten 12 cm dick – Vollsparrendämmung ohne Unterfolie
7. Holzpfetten 12/22 cm mit ruhender Luftschicht ca. 22 cm hoch
8. PE-Folie blau mit Klebebändern gelb als Dampfbremse
9. Imprägnierte Holzdachlatten 30x50 mm geschraubt als UK für die GK-Platten
10. Deckenuntersicht 1x25 mm GKF und 1x20mm GKF-Platten 2-lagig als Brandschutzverkleidung F-90AB

Bewertung:

Der vorgefundene Dachaufbau ist bei ordnungsgemäßer Herstellung und ohne Leckagen in der Dachhaut, funktionsfähig. Dieser entspricht/entspricht den anerkannten Regeln der Technik zum Herstellzeitraum. Bei einem ungestörten Schichtenaufbau ist eine Durchfeuchtung der Konstruktion nicht zu erwarten. Baurestfeuchte kann über die Holzschalung und das Wirrgelege ausreichend abgeführt werden.

Die nun vorgefundenen Wasserschäden, die Fäulnis am Holz (leichte Braunfäule, ggf. Würfelbruch) sowie Schimmelpilzwachstum an der Schalungsuntersicht resultieren aus Leckagen in der Dachhaut und damit eindringendes Oberflächenwasser über einen längeren Zeitraum. Erste Feuchteerscheinungen liegen dem Vernehmen nach ca. 3 Jahre zurück.

Betroffen sind vornehmlich Anschlüsse an den Dachaufbauten, nicht in der Fläche selbst.

Die Südseite bis zum First weist eine Dachlänge von Traufe zu First von ca. 9 m bei insgesamt 6 Dachoberlichtern auf.

Die betroffene Nordseite hat eine maximale Ausdehnung von 14 m bei 7 Dachoberlichtern, einer Gaube für das Treppenhaus, einen Dacheinschnitt vom Schulgebäude mit Brandwand sowie einer Gaube mit Richtungswechsel für den Zugang zum Aufzugsturm.

Bei bisherigen Kenntnissen sind die vielen Anschlüsse, Eck- und Festpunkte an die aufgehenden Bauteile ursächlich für den punktuellen Feuchteintrag verantwortlich.

An Übergangsbereichen und Ecken der Blechscharen sind teilweise Kerbrisse oder an den Falz-Enden feine Abrisse entstanden, so dass dort über den langen Zeitraum immer wieder Niederschlagswasser eindringen konnte. An den quer zur Dachneigung verlegten Holzpfetten hat sich die Feuchtigkeit angesammelt und führte zu den vorgefundenen Schäden. An diesen Anschlüssen hat die Konstruktion an punktuellen Stellen versagt.

Die an der Bauteilöffnung vorgefundenen Bauhölzer sind größtenteils standfest und tragfähig. Die Dämmung war per Handrücken nicht nass oder feucht, es stand kein offenes Wasser in der Folie, die erkennbaren Schrauben sind nicht korrodiert und die Rückseite der GK-Platten sind augenscheinlich nicht mit Schimmel o. ä. befallen.

Wegen des Brandschutzes ist eine wirtschaftliche Sanierung der Dachfläche nur von oben sinnvoll. Die Brandschutzverkleidung wurde damals wegen der Dachraum-nutzung als Lager mit brennbaren Materialien und der darunter befindlichen Versammlungsstätte im BSK (Brandschutzkonzept) gefordert. Daran hat sich nichts geändert.

Für die Planung und Ausschreibung wird schwierig zu beurteilen sein, wie massiv die Schädigungen im Dachaufbau auf der gesamten Fläche fortgeschritten sind. Unter Umständen wäre es sinnvoll, im weiteren Verlauf noch die ein oder andere Bauteilöffnung vor Erstellung der Leistungsverzeichnisse innen durchzuführen.

Sanierungsvorschlag 1: Örtlich beschränkte Reparatur

Nach dem Abräumen der beschädigten Blechscharen mit Wirtgelege und Vlieslage sind die Holzschalung und Pfetten auf Beschädigungen zu kontrollieren und an erforderlichen Stellen ausreichend groß zu wechseln bzw. zu ersetzen.

Bei Schädigungen bis zu den Pfetten müsste dann auch die Wärmedämmung ausgetauscht oder ergänzt werden.

Anhand der bisher festgestellten Wasserspuren auf der Raumseite, dort auf den GK-Platten im Traufbereich, gehen wir davon aus, dass die Dachtraufe über die Gebäudelänge auf der Nordseite von außen saniert werden muss. Der Aufbau ist im Wesentlichen analog der Hauptfläche, allerdings mit Aufschieblingen und der Traufkante.

An den verbauten RWA-Oberlichtern sowie den beiden Gauben müssen die Anschlüsse so überarbeitet werden, dass eine regelkonforme und dauerhaft funktionierende Abdichtungsebene entsteht.

Eine seriöse Kostenschätzung ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings kaum zu erstellen. Es sollten im kleineren Umfang noch vereinzelnde Bauteilöffnungen an Schadstellen im Innenbereich erstellt werden, um weiteren Aufschluss für das Sanierungskonzept und vor allen Dingen für die Ausschreibungen zu erhalten. Es darf erwartet werden, dass sich die Baukosten gegenüber der Variante 2 deutlich niedriger einstellen werden. Hintergrund ist auch die Beibehaltung der Dachoberflächen bzw. Ebene. Somit entfallen Umbauarbeiten an den RWA's und an Traufe, First und Ortgang.

Als Grundlage für die Beschlussfassung werden die Baukosten o. BNK zunächst in eine Höhe von (brutto) EUR 150.000 angesetzt. Im Laufe der weiteren Untersuchung kann diese noch entsprechend angepasst werden.

Sanierungsvorschlag 2: Neue Eindeckung mit Kalzip

Abräumen der beschädigten Blechscharen usw., Kontrolle der Beschädigung, und Instandsetzung Schalung, Pfetten und Dämmung wie Variante 1.

Anschließend soll über die intakte Schalungshaut eine neue Trennlage, eine neue und zusätzliche Konter- und Traglattung zur Aufnahme eines Kalzip-Daches aufgebracht werden. Die industriell hergestellten Aluminium-Dachbahnen sind für diese Dachlänge und Neigung sehr geeignet und durch den Einsatz mit fertigen Blech- und Kantteilen in der Dachherstellung gegebenenfalls einfacher herzustellen.

Kostenschätzung Baukosten o. BNK (brutto) EUR rd. 345.000.

Weitere Vorgehensweise:

- Erteilung Planungsauftrag (detaillierte Ausarbeitung Sanierungsvorschlag)
- Beschluss zur Durchführung der Maßnahme im Stadtrat
- Planung Sanierung und ggf. Statische Nachweise
- Ausschreibung über die Wintermonate
- Vergabebeschluss Januar 2024
- Auftragserteilung
- Durchführung Sommerferien 2024
- Aktuell sind im Haushalt 2023 nur (netto) EUR 100.000 eingestellt. Eine Verpflichtungsermächtigung für 2024 liegt nicht vor. Haushaltsrechtlich handelt es sich um eine Fortsetzungsmaßnahme. Im HH 2024 müssen die entsprechenden HH-Mittel eingestellt werden (siehe Finanzielle Auswirkungen).

Diskussionsverlauf:

Herr Wildgruber vom gleichnamigen Planungsbüro ist in der Sitzung persönlich anwesend und weist die vorhandenen Schäden und bisher getroffenen Maßnahmen anhand von diversen Bildern auf. Des Weiteren erläutert er die im Sachverhalt vorgestellten Sanierungsvorschläge und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

Nach ausgiebiger Diskussion wurde beschlossen, dass die nachfolgenden Varianten und die damit verbundenen Kosten noch einmal genauer untersucht werden sollen. Herr Wildgruber wies darauf hin, dass hierfür noch genauere Untersuchungen und Bauteilöffnungen erforderlich sind.

Variante 1:

Zur weiteren Erkundung im ersten Schritt, Reparatur wie unter Sanierungsvorschlag 1 erläutert, allerdings nur auf der nordöstlichen Dachfläche von der Gaube an Aufzugschacht bis zum östlichen Ortgang (dies macht allerdings nur Sinn, wenn die Reparatur der restlichen Dachfläche in gleicher Weise saniert werden soll).

Variante 2:

Örtlich beschränkte Reparatur der vorhandenen Eindeckung in gleicher Bauweise (wie im Sachverhalt unter Sanierungsvorschlag 1 vorgestellt)

Variante 3:

Neue Eindeckung mit Kalzip (wie im Sachverhalt unter Sanierungsvorschlag 2 vorgestellt)

Finanzielle Auswirkungen:

Es handelt sich um eine sogenannte Fortsetzungsmaßnahme, da im Haushalt 2023 hierfür bereits Mittel eingeplant sind.

Selbst wenn diese nicht in ausreichender Höhe vorgesehen und weder im Finanzplan 2024 noch als Verpflichtungsermächtigung weitere Mittel eingeplant sind, ist die Dachsanierung als unaufschiebbare Maßnahme zu sehen.

Es besteht das hinreichende Risiko, dass bei einem weiteren zeitlichen Hinausschieben aufgrund fehlender Planansätze ein noch größerer Schaden am Bestandsgebäude entsteht, der dann noch höhere Kosten für die Stadt mit sich bringen könnte.

Somit liegt hier ein Ausnahmefall vor, bei dem eine noch per Gremiumsbeschluss als notwendig anzuerkennende Maßnahme weitergeführt wird und bei dem die Sicherung des Vermögenswertes vorrangig ist.

Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat:

Der Durchführung der Maßnahme „Frankenhalle Dachsanierung Nordseite“, als örtlich beschränkte Reparatur (Sanierungsvorschlag 1), zu den veranschlagten Gesamtkosten in Höhe von bis zu (brutto) EUR 170.000 (inkl. BNK) wird zugestimmt. Die erforderlichen HH-Mittel werden bereitgestellt.

Zurückgestellt

3.2 Empfehlungsbeschluss über die Auftragserteilung der Planungsleistungen

Zur anstehenden Maßnahme „Frankenhalle Dachsanierung Nordseite“ wurde Herr Wildgruber vom gleichnamigen Planungsbüro um ein Honorarangebot gebeten, welches mit nachstehendem Inhalt vorgelegt wurde.

Gemäß der HOAI 2021 werden die Leistungen, unter Berücksichtigung der Honorarzone III / Mindestsatz und einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 5% angeboten. Auf einen möglichen Umbauschlag wurde verzichtet.

Grundlage: HOAI Zone III Mindestsatz + 5% Nebenkosten
Vorläufig angenommene anrechenbare Baukosten (netto) EUR 125.000,-

Im Angebot werden nur die Leistungsphasen (LPH) 2 und 3, sowie 5 bis 9 in Ansatz gebracht, das entspricht 95%. Zusätzlich wurden diese um weitere 12% auf insgesamt 83% reduziert. Die Auftragssumme beläuft sich auf eine Höhe von (brutto) EUR 18.957,91. Es wird empfohlen, das vorliegende Honorarangebot zu beauftragen.

(Bei Ausführung des Sanierungsvorschlages 2 würde sich das Honorar auf einen Betrag in Höhe von (brutto) EUR 40.206,94 belaufen).

Diskussionsverlauf:

Die Planungsleistung soll erst vergeben werden, wenn geklärt ist welche Sanierungsvariante zur Ausführung kommen soll.

Rechtslage:

Finanzielle Auswirkungen:

Im HH 2023 sind für die hierfür erforderlichen Mittel im Verm-HH unter HH-Stelle 1.3310.9450 eingestellt.

Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat:

Der Auftragserteilung der Planungsleistungen zur Sanierung der nordseitigen Dachfläche der Frankenhalle in 2024 zum vorliegenden Honorarangebot vom 04.09.2023 an das Planungsbüro Detlev Wildgruber in Erlenbach a.Main wird zugestimmt.

Zurückgestellt

Abstimmungsvermerke:

SR Jörg Barth verlässt um 19:55 Uhr die Sitzung.

4 Erweiterung der KiTA Weinbergstraße im ST Mechenhard Beschlussfassung zur Auftragserteilung der Blitzschutzarbeiten

Gemäß VOB/A sollen die Blitzschutzarbeiten aufgrund der Vergabesumme im Zuge einer Direktbeauftragung vergeben werden. Zur Angebotsabgabe wurden sechs Firmen aufgefordert. Bis zur Angebotsfrist am 25.08.2023 ging ein Angebot ein. Das Angebot wurde durch das Fachplanungsbüro bmPlan in Großwallstadt geprüft und mit einer Vergabeempfehlung versehen an das Stadtbauamt zurückgegeben – mit nachstehendem Ergebnis:

Mit dem geprüften Angebot in Höhe von **(brutto) EUR 5.353,22** hat die Firma **Püschel GmbH in Dieburg** ein wirtschaftliches Angebot abgegeben und wird zur Auftragserteilung vorgeschlagen.

(Kostenberechnung bmPlan vom 24.02.2023 mit (brutto) EUR 5.572,64)

Vor schriftlicher Auftragserteilung findet noch ein Vergabegespräch statt, in welchem u. a. die techn. Details sowie Ausführungszeitraum etc. besprochen werden müssen. Der geplante Ausführungsbeginn ist für September 2023 vorgesehen.

Diskussionsverlauf:

Frau Geutner, Stadtbauamt, stellt den Sachverhalt vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die hierfür benötigten Finanzmittel sind im Haushalt 2023ff eingestellt.

Beschluss:

Der Auftragserteilung über die Blitzschutzarbeiten zur laufenden Baumaßnahme „Erweiterung der KiTA Weinbergstraße“ im ST Mechenhard an die Firma Püschel GmbH in Dieburg zur Auftrags- und Vergabesumme in Höhe von (brutto) EUR 5.353,22 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5 Geschwister-Scholl-Str. 2b - Sanierungsmaßnahmen Sanitär & Heizung Beschlussfassung über die Auftragserteilung

Im ehemaligen Hausmeisterhaus in der Geschwister-Scholl-Str. 2b sind Sanierungsmaßnahmen an der Sanitäreinrichtung sowie der Heizungsanlage durchzuführen. Aus den Wasserleitungen trat seit mehreren Monaten in den Bädern sowie Küche verschmutztes, bräunliches Wasser aus. Im Zuge einer Notmaßnahme wurden daher drei Angebote für die durchzuführenden Arbeiten eingeholt. Die Fa. Krämer Bad-Heizung-Klima, Weinbergstr. 7, 63906 Erlenbach legte das wirtschaftlichste Angebot i.H.v. (brutto) EUR 32.513,16 vor. Aufgrund der Dringlichkeit wurde der Auftrag verwaltungsseitig bereits am 10.08.2023 vergeben.

Aufgrund der Höhe der Auftragssumme ist ein nachträglicher Beschluss durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss zu fassen.

Diskussionsverlauf:

Der Erste Bürgermeister Christoph Becker erläutert den Sachverhalt.

Finanzielle Auswirkungen:

Unter der Haushaltsstelle 0.8801.5010 „Gebäudeunterhalt“ stehen Haushaltsmittel i.H.v. EUR 3.000 zur Verfügung. Da die Maßnahme nicht planbar war, wird diese über den Deckungsring 16 „Gebäudeunterhalt“ finanziert.

Beschluss:

Der Beauftragung der Fa. Krämer zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen an Sanitär- und Heizungsanlage im Gebäude Geschwister-Scholl-Str. 2b wird nachträglich zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

6 Beteiligung der Stadt an der Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Tannenturm" der Stadt Wörth a.Main; Beschlussempfehlung an den Stadtrat

Mit Mailschreiben vom 06.07.2023 informiert die Stadt Wörth a.Main, dass in der Stadtratssitzung vom 17.05.2023 nach § 2 Absatz 1 BauGB der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Tannenturm“ gefasst wurde. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird die Stadt Erlenbach beteiligt und um Stellungnahme bis zum 06.08.2023 gebeten.

Auf Grund der sitzungsfreien Ferienzeit wurde um Fristverlängerung bis Ende September gebeten, welche in der Antwortmail vom 10.07.2023 gewährt wird.

Hintergrundinfos:

Die befristete Genehmigung für die „drei mobilen Verkaufsstände“ am Mainufer in Wörth am Main läuft Ende 2024 aus. Es handelt sich dabei um drei mobile Verkaufsstände, die im Winter weggeräumt werden. Die Stadt Wörth strebt an, dass durch ein Bauleitplanverfahren die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit Verkaufsstände als demontierbarer und transportierbarer Bauwerke eine dauerhafte Nutzungserlaubnis erhalten können.

Das Mainufer der Stadt Wörth gilt zu jeder Jahreszeit als touristisches Ziel. Zusätzlich sollen Flächen am Mainufer in geringem Umfang naturverträglich genutzt werden. Beabsichtigt sind Standplätze am Tannenturm für mobile Gastronomiecontainer für den Außenverkauf. Für die Umsetzung der Planung sind die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) der Stadt Wörth am Main und die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Der B-Plan wird im sog. „Normalverfahren“ mit Umweltbericht erstellt und der FNP im Parallelverfahren geändert.

Aufstellung Bauleitplan:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Tannenturm“ in der Fassung vom 21.04.2023 umfasst insgesamt ca. 1.060 m². Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des seit 20.02.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleingärten zwischen Bahndamm und Tannenturm“. Der Bebauungsplan setzt hier öffentliche Grünflächen und Überschwemmungsgebiet fest.

Im Plangebiet sollen dauerhaft mobile Verkaufsstände errichtet werden. Darüber hinaus sollen Außenbereichsflächen, die den Verkaufsständen zugeordnet sind, festgesetzt werden. Die geplanten Nutzungen sind im Zusammenhang eines Gesamtkonzeptes für die Mainländer zu sehen, in dem als Ziel die Erhöhung der touristischen Anziehungskraft und die Attraktivierung des Erscheinungsbildes definiert sind.

Gemäß Nutzungsvertrag werden folgende Sondergebietsflächen zugelassen:

Im SO 1 werden mobile Verkaufsstände, Schank- und Speisewirtschaft mit mobilen Anlagen für Kühl-, Lager- und Technikcontainer oder vergleichbare Einrichtungen zugelassen.

Im SO 2 werden den Verkaufsständen zugeordnete Außenbereiche mit Tischen und Sitzgelegenheiten sowie Möblierungselemente wie z.B. Pflanzkübel, Sonnensegel, Papierkörbe und Beleuchtung sowie Gehwege zugelassen. Die bestehenden Bäume werden erhalten.

Aufgrund der räumlichen Begrenzungen werden die Flächen für die zwei Sondergebiete auf die jeweils maximal mögliche Größe begrenzt. Danach dürfen die max. Größe pro Verkaufsstand im SO 1 maximal 20 m², sowie die Grundfläche 120 m² nicht überschreiten.

Um sicherzustellen, dass die Belange des Hochwasserschutzes nicht berührt werden, sind nur eingeschossige mobile Container zugelassen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Landstraße. Durch die Planung kann die Verkehrsmenge geringfügig zunehmen. Die Leistungsfähigkeit des Gesamtverkehrssystems ist ausreichend, damit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich außerdem eine Bushaltestelle. Demzufolge benötigen die zukünftigen Anwohner nicht zwingend ein motorisiertes Kraftfahrzeug, da sie, abgesehen von der zentralen Lage, den ÖPNV nutzen können.

Die Freischankfläche, die dem Sondergebiet SO 1 zugeordnet ist, wird auf 250 m² beschränkt und ist nur im SO 2 zulässig. Die Fläche wird somit ebenfalls so weit wie möglich von den Immissionsorten abgerückt.

Da es nicht möglich sein wird, dass sich Publikum, sowohl als Kundschaft als auch ohne Verzehr außerhalb der SO-Flächen in der Umgebung aufhalten werden und das gewünschte Verhalten nicht beeinflusst werden kann, wird der Betrieb der mobilen Verkaufsstände auf die Tageszeit von 9:00 Uhr bis 22:00 Uhr begrenzt.

Die Belange der Stadt Erlenbach a.Main dürften dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Rechtslage:

§ 2 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Tannenturm“ der Stadt Wörth a.Main mit Begründung werden keine Einwendungen erhoben.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

7 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen

7.1 Bauantrag Stefanie u. Marwan Farag; Errichtung eines Wohnhauses mit Garage; Monsignore-Happ- Straße 18 B-Plan "Krötenhecken"

Beantragt wird die Baugenehmigung zum geplanten Wohnhausneubau mit Garage auf dem Baugrundstück mit der Flur-Nr.: 3300/54 an der Monsignore-Happ-Straße 18 im B-Plan-Bereich „Krötenhecken“ im ST Mechenhard.

Das nicht unterkellerte Einfamilienwohnhaus mit den Außenmaßen 11,80 * 9,54/13,20 m ist mit einem Satteldach (DN= 38°) und zwei Quergiebeln mit gleichgeneigtem Satteldach (teilw. gekröpft) sowie einer Garagen- und Carportkombination mit den Abmessungen 8,00 * 6,00 m und einem (nicht begrüntem) Flachdach geplant.

Das geplante Wohnhaus mit Garagen-/Carportkombination ist im Bereich des überbaubaren Baufensters geplant.

Der Bauantrag weicht bezüglich drei Festsetzungen des Bebauungsplans „Krötenhecken“ ab, weshalb Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt wird:

1. Festsetzung Drenpelhöhe:

Die Drenpelhöhe ist mit max. 50 cm, gemessen von OK/Rohdecke bis OK/konstruktiv erforderlicher Fußfette an der Innenseite des Dachraumes, festgesetzt.

Die Drenpelhöhe ist mit 1,00 m geplant, im Bereich des vorgesehenen Erkers mit 1,78 m. Die Festsetzung wird damit um 0,50 m sowie um 1,28 m überschritten. Begründet wird die Abweichung mit bereits erteilten Befreiungen in Vergleichsfällen und mit der besseren Ausnutzung des Dachraumes.

Verwaltungsseitig kann der Begründung aufgrund der Vergleichsfälle im Baugebiet gefolgt werden.

2. Festsetzung Wandhöhe:

Die Wandhöhe ist mit 4,70 m +/- 0,30 m, gemessen von natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, festgesetzt.

2.1 Die Wandhöhe wird an einer Ecke des Erkers um 0,185 m überschritten. Die Abweichung wird mit der Nutzbarkeit im Dachraum begründet.

2.2 Die Wandhöhe wird an einer Ecke des Haupthauses um 1,115 m sowie am Erker um 0,10 m unterschritten. Die Unterschreitungen entstehen aufgrund der Hanglage in zwei Richtungen des Baugrundstücks.

Den Abweichungen kann verwaltungsseitig zugestimmt werden, da öffentliche Belange hier nicht entgegenstehen.

3. Festsetzung Dachneigung:

Die Dachneigung ist mit 30° - 48° festgesetzt.

Für die Eingangsüberdachung ist eine Dachneigung von 14° sowie für die Überdachung der Terrasse eine Überdachung von 7° vorgesehen. Die Festsetzung wird daher unterschritten. Bei Einhaltung der festgesetzten Dachneigung von 30° würden die Überdachungen über die Dachfläche des Wohnhauses hinausragen.

Der Begründung kann verwaltungsseitig gefolgt werden.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und die Zustimmung zu den Abweichungen kann verwaltungsseitig empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Krötenhecken“

Beschluss:

Dem Bauantrag von Stefanie und Marwan Farag zum Wohnhausneubau mit grenzständiger Garage mit Carport an der Monsignore-Happ-Straße 18, Flur-Nr. 3300/54, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen der Drenpelhöhe auf max. 1,78 m, wegen Über- und Unterschreitung der Wandhöhe sowie abweichender Dachneigung zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**7.2 Bauantrag Herr Ingbert Reinke;
Nutzungsänderung, Erweiterung der vorhandenen Praxis um den
Bereich Ergotherapie; Bahnhofsplatz 2
B-Plan "Berliner Straße West - Bahnhofsbereich"**

Beantragt wird die Nutzungsänderung sowie die Erweiterung der besteh. Physiopraxisräume am Bahnhofsplatz 2 um zusätzliche Flächen zur Einrichtung einer Ergotherapie. Die benachbarten (leerstehenden) (ehem. Büro-)Räume werden mit geringem Umbauaufwand zugänglich gemacht und entspr. durch raumhohe Leichtbauwände abgetrennt. Die Flächenerweiterung von drei Behandlungsräume, der Ergotherapie mit zugehörigem Fluranteil erstreckt sich auf zusätzliche 70,37 m².

Die hierfür notwendigen zusätzlichen zwei PKW-Stellplätze gem. städt. Stellplatzsatzung werden in der besteh. Tiefgarage nachgewiesen.

Das gemeindliche Einvernehmen hierzu kann empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Berliner Straße West – Bahnhofsbereich“

Beschluss:

Dem Bauantrag des Herrn Ingbert Reinke auf Nutzungsänderung und Erweiterung der besteh. physiologischen Praxis um den Bereich Ergotherapie am Bahnhofsplatz 2 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

**7.3 Tekturantrag Herr Mülayim und Sami Aydin;
Umnutzung ehem. Kleiderfabrik zum Mehrfamilienhaus und Gewerbe als Boardinghaus n. BStättV
B-Plan "Altdorfstraße"**

Mit Datum vom 07.06.2021 wurde der Bauantrag zur „Umnutzung ehem. Kleiderfabrik zu Mehrfamilienhaus und Gewerbe als Boardinghaus nach BstättVO“ am Brückensteg 5 baurechtlich genehmigt. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des MI-Abschnitts im neuen B-Plan „Altdorfstraße“.

Nunmehr wird ein Tekturantrag aufgrund nachstehend genannter Änderungen in den Gebäudgrundrissen vorgelegt:

- Die ehem. Galerieebenen der Wohneinheiten 11-14 entfällt aus wirtschaftlichen Gründen. Deshalb werden die Wohnflächen der Wohnungen kleiner.
- Durch die Erhaltung der inneren Betonwände aus dem Bestand sowie der ehemaligen Betonwände wurden die Grundrisse der Boarding-Einheit 9 sowie der Wohneinheiten 1, 2, 3, 9, 10 und 14 geringfügig kleiner und weisen eine geringere Quadratmeterzahl vor.
- Im 1. und 2. Obergeschoss werden aus brandschutztechnischen Gründen zusätzliche notwendige Flure am Treppenhaus 1 erforderlich.
- Die besteh. Überdachung an der süd- und östlichen Grundstücksgrenze soll erhalten bleiben und muss durch die Tektur genehmigt werden. Deshalb ändert sich die GRZ/GFZ-Berechnung (Größe der Grünfläche) geringfügig und überschreitet die festgesetzte GRZ II von 0,80 auf 0,83.

- Änderung der Nummerierung der PKW-Stellplätze. Diese wurden den Wohnungen/Appartements zugeordnet. Dies hat allerdings keine Auswirkungen auf den Stellplatznachweise.
- Planung einer PV-Anlage auf dem beidseitigen Satteldach.
- Die Loggien in den Boarding-Appartements 1 und 5 entfallen. Durch diese Entscheidung ändert sich die Nutzfläche der Appartements geringfügig und die Zimmer werden größer.
- Aufstellung von Wärmepumpen im Außenbereich. Auf dem Grundstück werden insgesamt fünf Wärmepumpen errichtet. Drei WP an der nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie zwei vor der Südfassade. Das gesamte Gebäude kann mithilfe der fünf WP beheizt werden.
- Vergrößerung des Müllbereichs auf der nordwestlichen Grundstücksseite („Am Brückensteg“). Der im Vergleich zu o.g. Baugenehmigung vergrößerte Bereich wird mit einem blickdichten Drahtgitterzaun eingefasst. Dies hat nur geringe Auswirkungen auf die GRZ/GFZ-Berechnung.
- Verkleinerung von drei Fenstern im Mieterkeller (Südansicht). Diese werden nun als Oberlichter ausgeführt.
- Zusätzliches Fenster im vorderen Bereich zur Straße „Am Brückensteg“. Die Fensteröffnung im Bestand wird beibehalten.
- Vergrößerung der Fensterbänder in den Treppenhäusern in der Nordansicht. Diese gehen nun bis in das Untergeschoss durch.
- Zusätzlicher Gehweg auf der Südseite des Grundstücks, damit der Technikbereich ohne Zugang über die Treppenhäuser erreicht werden kann. Hierdurch ändert sich die Größe der Grünfläche geringfügig.
- Die Balkone an der Westseite werden rechtwinklig ausgeführt. Die Baugrenze wird weiterhin eingehalten.

Die Wohnflächen zu den WE 3 und 10 wurden in den am 11.07.2023 eingereichten Unterlagen mit einer geänderten Wohnfläche von 48,90 m² auf 51,00 m² angegeben. Durch das Stadtbauamt wurde darauf hingewiesen, dass durch die Wohnflächenerweiterung der beiden Wohneinheiten gem. Stellplatzsatzung zwei weitere PKW-Stellplätze nachzuweisen sind. In den nachgereichten Unterlagen vom 24.08.2023 wurden die beiden Wohneinheiten dann mit einer Wohnfläche von jeweils 49,88 m² angegeben. Begründet wird die nun reduzierte Wohnfläche mit dem Einbau einer Innendämmung (Dämmstärke von d= 7,0 cm). Auf erneute Nachfrage des Stadtbauamts wurde die verbaute Innendämmung u.a. noch mit Fotos sowie bauphysikalischen Nachweisen dokumentiert.

Insofern kann der beantragten Tektur verwaltungsseitig gefolgt werden.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wird empfohlen.

Rechtslage:

B-Plan „Altdorfstraße“

Beschluss:

Zum Tekturantrag der Herren Mülayim und Sami Aydin auf Umnutzung ehem. Kleiderfabrik zum Mehrfamilienhaus und Gewerbe als Boardinghaus nach BStättVO, Am Brückensteg 5, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und der geringfügigen Überschreitung der GRZ von 0,80 auf 0,83 zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

7.4 Bauantrag Verena Münig und Sebastian Becker; Schafäckerweg 5 Neubau eines Einfamilienhauses mit PKW-Stellplätzen B-Plan "Krötenhecken"

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit drei PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3300/45 am Schafäckerweg 5 im B-Plan-Bereich „Krötenhecken“ im Stadtteil Mechenhard.

Das nicht unterkellerte Einfamilienhaus mit den Außenmaßen 10,58 * 11,33 m ist mit einem Satteldach (DN= 38°) und einem gartenseitigen Zwerchgiebel mit gleich geneigtem Satteldach geplant.

Der Bauantrag weicht zu mehreren Festsetzungen im Bebauungsplanes „Krötenhecken“ ab, weshalb Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt wird:

a) Festsetzung Wandhöhe

Die Wandhöhe ist mit 4,00 m +/- 0,30 m, gemessen von der Höhe der angrenzenden Straße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut traufseitig, festgesetzt.

Die festgesetzte Wandhöhe wird im Bereich des Zwerchgiebels um bis zu 2,40 m überschritten. Begründet wird die Überschreitung u.a. mit der Schaffung zusätzlichen Dachraums; das Wohnhaus füge sich dennoch harmonisch in die Umgebung ein.

b) Festsetzung Drenpelhöhe

Die Drenpelhöhe ist mit max. 50 cm, gemessen von OK/Rohdecke bis OK/konstruktiv erforderliche Fußpfette, festgesetzt. Die geplante Drenpelhöhe mit 0,78 m überschreitet die Festsetzung um 0,28 cm. Begründet wird die Überschreitung u.a. ebenfalls mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss.

c) Überschreitung Baufenster

Die geplante Terrassenplatte überschreitet gartenseitig das festgesetzte Baufenster um ca. 1,40 cm. Begründet wird die Überschreitung mit der optimalen Ausrichtung des Einfamilienhauses auf dem Grundstück.

Verwaltungsseitig kann aufgrund zahlreicher Vergleichsfälle im Baugebiet die Zustimmung zu den beantragten Abweichungen empfohlen werden.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt; das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Genehmigungsplanung kann somit empfohlen werden.

Rechtslage:

B-Plan „Krötenhecken“

Beschluss:

Dem Bauantrag von Verena Münig und Sebastian Becker zum Neubau eines Einfamilienhauses mit drei PKW-Stellplätzen am Schafäckerweg 5, Flur-Nr. 3300/45, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den Anträgen auf Überschreitung von Drenpelhöhe um 0,28 m, der Wandhöhe um bis zu 2,40 m sowie des Baufensters um 1,40 m zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

8 Anfragen aus dem Gremium

SR Herr Michael Wöber erkundigt sich nach dem Sachstand bzgl. des Radweges Erlenbach-Klingenberg. Hier sollte nach seinem letzten Kenntnisstand ein Grundstück entlang der Werft erworben werden.

Bürgermeister Becker teilt mit, dass Stadtbauamtsleiter Herr Franz bereits mit den Eigentümern in Kontakt steht und ein Kaufangebot unterbreitet wurde. Derzeit wird auf Rückmeldung der Eigentümer gewartet.

Erster Bürgermeister Christoph Becker schließt um 20:37 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Christoph Becker
Erster Bürgermeister

Ann-Katrin Geutner
Schriftführerin