NIEDERSCHRIFT
über die Bauausschusssitzung (öffentlich)
am Dienstag, den 09.04.2024
im großen Sitzungssaal des Rathauses Elsenfeld

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Sitzungsende: 18:10 Uhr

Anwesend waren:

Sitzungsvorsitzender:

Herr Kai Hohmann

Ausschussmitglieder:

Herr Kilian Ballmann
Herr Wolfgang Büttner
Herr Andreas Dotzel
Herr Egmar Hein
Herr Rudolf Thorwart

Verwaltung:

Frau Sabrina Schießmann

Schriftführer:

Herr Joachim Oberle

Gäste:

Herr Redelbach, Architektenbüro Redelbach	zu TOP 1
Herr Paul, Architektenbüro Redelbach	zu TOP 1
Herr Schmitt, Ingenieurbüro Burmester + Partner	zu TOP 1

Zuhörer:

Herr Helmut Leitsch

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Vorstellung des Energiekonzeptes für den Ortskernkindergarten in der Hauptstraße 26; mit Empfehlungsbeschluss
2. Bauanträge
 - 2.1. Bauantrag: Wohnhausneubau mit Carport, Steinerne Ruhe 7, Flurnr. 5100/17, Gemarkung Elsenfeld (Bauherren: Irene Mütterlein und Dr. Volker Schmitt, Finkenweg 9, 63820 Elsenfeld)
 - 2.2. Genehmigungsfreistellungsverfahren: Errichtung einer Werbeanlage, Erlenbacher Straße 2, Flurnr. 6650/7, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Sparkasse Miltenberg-Obernburg, Mainstraße 15, 63897 Miltenberg)
 - 2.3. Antrag auf Genehmigung einer Werbeanlage: Erlenbacher Straße 37 – 39, Flurnr. 7010/1, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Volkan Öz, Birkenstraße 12, 63820 Elsenfeld)
 - 2.4. Interne Bauvoranfrage zur Errichtung einer Lager- und Fahrzeughalle, Richard-Wagner-Straße 31, Flurnr. 3400/220, Gemarkung Elsenfeld – Wegfall von Stellplätzen (Bauherr: Bernhard Becker, Richard-Wagner-Straße 31, 63820 Elsenfeld)
3. Abschluss eines Pachtvertrags mit Herrn Florian Haas über die Anpachtung einer provisorischen Parkplatzfläche an der Bahnhofstraße für das gemeindliche Anwesen Bahnhofstraße 2

Bürgermeister Hohmann begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Sitzung um 16:00 Uhr.

Öffentlicher Teil

1. **Vorstellung des Energiekonzeptes für den Ortskernkindergarten in der Hauptstraße 26; mit Empfehlungsbeschluss**

1. Vorstellung des Energiekonzeptes für den Ortskernkindergarten in der Hauptstraße 26 mit Empfehlungsbeschluss

Sachverhalt:

Bürgermeister Kai Hohmann begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt die Herrn Redelbach und Herrn Paul vom Büro Redelbach sowie Herrn Schmitt vom Ingenieurbüro Burmester + Partner, die Ausführungen zum Sachstand der Planung des Ortskernkindergartens und der energetischen Themen machten. Herr Redelbach erläuterte, zur Zeit nehme man mit Fachbüros Kontakt auf. Ein Ortstermin bezüglich des Abbruchs und der Nachbarbebauung hatte bereits stattgefunden. Das Brandschutzkonzept lag vor. Das Bodengutachten des Büros Brehm zeigte keine Auffälligkeiten. Nachbar Bernhard Ballmann war auf das Büro Redelbach zugekommen wegen eines eventuellen gemeinsamen Abbruchs von Gebäulichkeiten. Für den Kindergarten strebt man eine Massivholzkonstruktion an. Jetzt ist es an der Zeit, in die Konstruktion und Energiefragen tiefer einzusteigen – schließlich kostet Energie immer mehr Geld. Eine komplette Grenzbebauung zu Nachbar Ballmann ist entgegen ursprünglicher Annahme nicht möglich, weil im Anwesen Ballmann aus alter Zeit unverzichtbare Fenster in der Grenz wand sind. Anschließend stellte Herr Schmitt die von seinem Büro erarbeiteten verschiedenen Energiekonzepte vor (**Anlage 1**).

Dem Wunsch von Mitgliedern des Bauausschusses, im Zusammenhang mit der Kindergartenheizung ein kleines Nahwärmenetz in der Nachbarschaft zu etablieren, steht die Tatsache entgegen, dass der Markt Elsenfeld nicht als Energieverkäufer auftreten darf.

Marktgemeinderat Andreas Dotzel plädierte für eine wirtschaftliche Lösung aus Solarthermie/Pufferspeicher/kleine Wärmepumpe. Ins Erdreich zu gehen sollte aus Kostengründen vermieden werden. Erfahrungsgemäß seien bei einer reinen Wärmepumpenlösung nach spätestens 15 Jahren die Heizstäbe der Wärmepumpe verschlissen.

Herr Paul regte an, eventuell die Bodenplatte des Kindergartengebäudes als Pufferspeicher zu aktivieren.

Herr Redelbach sprach sich ebenfalls für eine Kombilösung aus, etwa auf Basis der Varianten 4 und 5, zumal für komplexe Heizungsanlagen vor Ort die Fachkräfte fehlen.

Bürgermeister Kai Hohmann schlug vor, die Varianten 4 und 5 als Favoriten weiter zu untersuchen und im Marktgemeinderat vorzustellen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem Marktgemeinderat die vom Bürgermeister empfohlene Vorgehensweise zu empfehlen.

2. Bauanträge

2.1. Bauantrag: Wohnhausneubau mit Carport, Steinerne Ruhe 7, Flurnr. 5100/17, Gemarkung Eisenfeld (Bauherren: Irene Mütterlein und Dr. Volker Schmitt, Finkenweg 9, 63820 Eisenfeld)

Sachverhalt:

Die Bauherren beabsichtigen, ein Einfamilienwohnhaus mit Carport zu errichten. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinerne Ruhe“.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden beantragt:

1. Carport 2 überschreitet die westliche Baugrenze um 1,75 m.
2. Im Dachgeschoss beträgt die Grundfläche mit Höhe größer 2,30 m 111,26 m². Zulässig sind maximal 104,65 m². Dadurch wird das Dachgeschoss rechnerisch zum zweiten Vollgeschoss. Laut Bebauungsplan ist in diesem Bereich nur ein Vollgeschoss zulässig.
3. Der Quergiebel hat eine Wandhöhe von 6,345 m. Zulässig sind 4,10 m. Er hat ein Flachdach mit 3° Dachneigung statt 30° - 40°.
4. Carport 2 soll mit einem flach geneigten Pultdach ausgeführt werden statt mit Satteldach wie die Nachbargarage.
5. Der Stauraum vor Carport 2 beträgt 3,00 – 3,82 m statt 5,00 m.
6. Die mittlere Wandhöhe beim Carport 2 beträgt 3,205 m statt max. zulässige 3,00 m.

Die beantragten Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Nachbarunterschriften sind vollständig vorhanden. Die Bauverwaltung empfahl daher, den beantragten Befreiungen zuzustimmen und dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinerne Ruhe“ zuzustimmen.

2.2. Genehmigungsfreistellungsverfahren: Errichtung einer Werbeanlage, Erlenbacher Straße 2, Flurnr. 6650/7, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Sparkasse Miltenberg-Obernburg, Mainstraße 15, 63897 Miltenberg)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, am neuen Sparkassenobjekt Erlenbacher Straße 2 Werbeanlagen anzubringen. Diese entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplans „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße – nördlicher Teil“. Das Genehmigungsfreistellungsverfahren ist somit eröffnet. Nachbarliche Belange sind nicht berührt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nahm das Vorhaben zur Kenntnis.

2.3. Antrag auf Genehmigung einer Werbeanlage: Erlenbacher Straße 37 – 39, Flurnr. 7010/1, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Volkan Öz, Birkenstraße 12, 63820 Eisenfeld)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, am Objekt Erlenbacher Straße 37-39, Werbeanlagen für ein Küchenstudio anzubringen. Diese fügen sich in die Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB ein. Nachbarliche Belange sind nicht berührt.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

2.4. Interne Bauvoranfrage zur Errichtung einer Lager- und Fahrzeughalle, Richard-Wagner-Straße 31, Flurnr. 3400/220, Gemarkung Eisenfeld – Wegfall von Stellplätzen (Bauherr: Bernhard Becker, Richard-Wagner-Straße 31, 63820 Eisenfeld)

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Flurstück 3400/220, Gemarkung Eisenfeld, eine Lager- und Fahrzeughalle in den Ausmaßen 12,45 m x 20,00 m zu errichten. Der Hallenbau soll auf einer Freifläche der Liegenschaft errichtet werden, welche im Jahre 1999 für den rechnerischen Nachweis der insgesamt 55 Außenstellplätze herangezogen wurde (Stellplatzberechnung in BV-Nr. 2579/99: Wohnungen 3 P/Büroräume 5,34 P/Verkaufsräume 30,18 P/Bastelräume 3,65 P/Lagerräume 6,30 P/**Summe: 48,47 P**/vorhanden: 55 P). Im Zuge des Hallenbaus würden diese Stellplätze, die größtenteils den Verkaufsräumen zugeordnet sind, teilweise wegfallen. Der Bauherr beabsichtigt, eine Ausnahme von der Stellplatzsatzung zu erwirken und hatte dafür nach Mitteilung seines Architekten (Schreiben vom 11.03.2024) die folgenden Argumente:

- Die sich aus der Statistik ergebende Kundenzahl für das Bastelgeschäft rechtfertigt einen tatsächlichen Stellplatzbedarf von drei bis vier pro Stunde. Hierfür genügen die vor dem Gebäude vorhandenen neun Stellplätze völlig.
- Der Bereich „Handwerk“ wird nur zeitweise und nur mit einer Person betrieben, also weniger Bedarf an Stellplätzen.
- Im Nahbereich am ehemaligen Bankautomaten finden sich fünf öffentliche Parkplätze, die fast immer frei sind.
- Im Bereich des von Herrn Becker geplanten Mehrfamilienhauses Richard-Wagner-Straße 23 könnten zusätzliche Stellplätze dem Objekt Richard-Wagner-Straße 31 zugeordnet werden.

- Auf der verbliebenen Hofffläche und in der neuen Halle werden weiterhin 17 Stellplätze zur Verfügung stehen.
- Die erforderlichen Stellplätze wurden im Hof tatsächlich nie hergestellt und auch zu keinem Zeitpunkt benötigt.

Es ergibt sich folgende Gesamtbetrachtung zur Lage der Stellplätze:

Lage	Bestand	neu nach Hallenbau
Gebäudevorderseite	9	9
Gebäuderückseite	4	4
Hofffläche	42	17
Gesamt:	55	30

Bei 14 Stellplätzen, die der Wohnnutzung, den Büroräumen und den Lagerräumen zugeordnet sind, würden nach Errichtung des Hallenneubaus noch rechnerisch 16 Stellplätze für das Ladengeschäft zur Verfügung stehen.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Die der Stellplatzberechnung zugrunde liegenden Flächen und der Stellplatzschlüssel haben sich seither nicht geändert. Die neue Halle selbst induziert bei einer Fläche von ca. 249 m², je nach konkreter Nutzung, womöglich weitere drei Stellplätze.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt vom 04.04.2024 könnte man dem Bauherrn anbieten, für eine angemessene Teilfläche der 1999 genehmigten Verkaufsräume mit einer Nutzfläche von 1.056,29 m² einen **Antrag auf Nutzungsänderung in Lagerfläche** zu stellen, weil dabei der Stellplatzschlüssel statt 1:35 m²/NF dann 1:90 m²/NF ist (alternativ: ein Stellplatz je drei Beschäftigte). Sollten die Bastelräume mit insgesamt 127,90 m²/NF inzwischen auch mehr als Lager dienen, könnte man analog verfahren. Auch die Stellplätze für die Lagerräume mit 167,02 m²/NF könnten nach der günstigeren „Beschäftigtenregel“ ermittelt werden.

Sollten in späteren Jahren diese Flächen einer anderen, intensiveren Nutzung zugeführt werden, wäre erneut ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen mit der Konsequenz, dass dann wieder mehr Stellplätze nachgewiesen werden müssten.

Eine Ablösung für 5.000 € pro nicht nachweisbaren Stellplatz zu verlangen ist nicht sachgerecht und nicht angemessen (5.000 €/St x 25 nicht nachweisbare Stellplätze = 125.000 €!).

Im Bauausschuss wurde die Thematik sehr ausführlich diskutiert. Die Stellplatzsatzung des Marktes Elsenfeld lässt die beantragte Ausnahmegenehmigung leider nicht zu. Auch die Ablösung einer Vielzahl von Stellplätzen wäre, wie von der Bauverwaltung dargestellt, nicht sachgerecht und nicht angemessen.

Ein **Antrag auf Nutzungsänderung** (Umwandlung von Verkaufsflächen in Lagerflächen) könnte dem Bauherrn empfohlen werden: Ein angemessener Teil der aus heutiger Sicht sicherlich zu üppig bemessenen Verkaufsfläche von 1.056,29 m² könnte, wie vom Landratsamt vorgeschlagen, als Lagerfläche ausgewiesen werden mit einem Stellplatzschlüssel von 1 : 90 m², alternativ ein Stellplatz pro drei Beschäftigten. Sollten die Bastelräume als solche nicht mehr genutzt werden und sollen diese ebenfalls Lagerflächen sein, könnte man analog verfahren. Auch für die in der damaligen Baugenehmigung (BV-Nr. 2579/99) genannten Lagerräume von 567,02 m² könnte der günstige „Beschäftigtenschlüssel“ Anwendung finden.

Bei einer etwaigen künftigen Nutzungsänderung müsste erneut ein entsprechender Antrag gestellt werden. Werden dann wieder mehr Stellplätze erforderlich, müssen diese nachgewiesen werden. Der Architekt soll im Gespräch mit dem Bauherrn klären, ob an einer solchen Lösung Interesse besteht.

Für den Fall, dass ein solcher Antrag auf Nutzungsänderung beim Markt Elsenfeld eingereicht wird, steht aber fest, dass die dann nachzuweisenden Stellplätze umgehend auch **tatsächlich vollständig angelegt** werden müssen. Dem Bauherrn muss auch klar sein, dass dadurch seine landwirtschaftliche Nutzung auf dem Flurstück 3400/220, Gemarkung Elsenfeld wegfallen dürfte.

Abschließend fasste der Bauausschuss folgende **einstimmige Beschlüsse**:

1. Einem Antrag auf Nutzungsänderung (Umwandlung von Verkaufsflächen in Lagerflächen) wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt; durch eine Neuberechnung der erforderlichen Stellplätze könnte so der notwendige Platz für die Lager- und Fahrzeugteile geschaffen werden.

2. Gegen die Errichtung einer Lager- und Fahrzeughalle hatte der Bauausschuss unter folgenden Voraussetzungen keine grundsätzlichen Einwendungen:

a) Die Halle ist in an der östlichen Seite mit einem Abstand von mindestens 5,00 m von der Gehsteighinterkante zu errichten, damit dort weitere Stellplätze nachgewiesen werden können.

b) Die Abstandsflächen müssen **auf dem Baugrundstück 3400/220**, Gemarkung Elsenfeld nachgewiesen werden; eine Abstandsflächenübernahme durch den Markt Elsenfeld auf dem Spielplatzgrundstück kommt aus grundsätzlichen Erwägungen nicht in Betracht.

c) Die fehlenden Stellplätze müssen umgehend nach Erteilung der Baugenehmigung angelegt werden.

3. Abschluss eines Pachtvertrags mit Herrn Florian Haas über die Anpachtung einer provisorischen Parkplatzfläche an der Bahnhofstraße für das gemeindliche Anwesen Bahnhofstraße 2

Sachverhalt:

Der Markt Elsenfeld ist als Eigentümer des Anwesens Bahnhofstraße 2 verpflichtet, im Zuge der seinerzeitigen Baugenehmigungen, 56 Stellplätze für das Objekt dauerhaft bereitzustellen. Bisher war diese Verpflichtung so gelöst, dass unmittelbar am Gebäude sechs Stellplätze und auf dem gegenüberliegenden Schotterparkplatz am Elsavaufer (Flurstück 6033, Gemarkung Elsenfeld) 50 Stellplätze nachgewiesen wurden. Künftig wird es so sein, dass Ten Brinke, im Zuge der Errichtung des Wohnprojekts „Elsavahöfe“, 30 Stellplätze zur Erfüllung dieser Altverpflichtung schaffen muss, 20 Stellplätze südlich des Sparkassenneubaus der Bahnhofstraße 2 zugeordnet werden und sechs Stellplätze nach wie vor unmittelbar am Gebäude vorhanden sind. In der am 06.05.2024 beginnenden und bis voraussichtlich 31.10.2025 dauernden Bauphase des Projekts „Shell-Kreisel“ ist dieser Schotterparkplatz an der Elsava kaum nutzbar, was natürlich auch für die sich voraussichtlich unmittelbar daran anschließende etwa zwei- bis zweieinhalbjährige Bauphase der „Elsavahöfe“ gilt.

Herr Tobias Haas bot nach Kontaktierung durch die Bauverwaltung nunmehr an, auf Basis eines Pachtvertrags seine ca. 675 m² große geschotterte Fläche westlich des neuen Sparkassenparkplatzes als Ausweichparkplatz für bis zu 23 Kfz für einen monatlichen Pachtzins in Höhe von 1.190 € zuzüglich Mehrwertsteuer (= 1.416,10 € brutto) zur Verfügung zu stellen. Diese Fläche ist nach dem Bebauungsplan „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße – nördlicher Teil“ ein Bauplatz für ein Wohn- und Geschäftshaus, welches aber laut Herrn Haas in den nächsten Jahren noch nicht errichtet wird. Der Pachtvertrag wurde verlesen (**Anlage 2**).

Die Bauverwaltung empfahl, diesen Pachtvertrag zunächst für den Zeitraum vom 01.07.2024 bis 31.12.2027 abzuschließen. Verlängerungsoption dann zu günstigeren Konditionen besteht.

Die Kosten beziffern sich wie folgt: 42 Monate Laufzeit x 1.116,10 € brutto = 59.476,20 €.

Im Bauausschuss wurde die Meinung vertreten, dass dieses Angebot zu teuer sei. Vielmehr seien die neuen Sammelparkplätze zwischen den neuen Märkten nicht ausgelastet, sodass man den Mietern empfehlen könne, auf diesen bereits errichteten Flächen zu parken. Auch solle die Verwaltung prüfen, ob Herr Haas nicht die unbehandelte Bauplatzfläche der Markt Elsenfeld verpachten könne, ohne selbst aufzuschottern. Eine Befestigung mit provisorischem Charakter könne zum Beispiel der Bauhof anlegen.

Beschluss:

Die Verwaltung wurde beauftragt, in diesem Sinne noch mal mit Herrn Haas zu verhandeln.

Der öffentliche Teil der Bauausschusssitzung war um 17:13 Uhr beendet.

Elsenfeld, den 19.04.2024

Kai Hohmann
Erster Bürgermeister

Joachim Oberle
Schriftführung