

NIEDERSCHRIFT
über die Bauausschusssitzung (öffentlich)
am Dienstag, den 09.07.2024
im großen Sitzungssaal des Rathauses Elsenfeld

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Sitzungsende: 17:20 Uhr

Anwesend waren:

Sitzungsvorsitzender:

Zweiter Bürgermeister

Herr Berthold Oberle

für Ersten Bürgermeister Kai Hohmann

Ausschussmitglieder:

Herr Kilian Ballmann
Herr Wolfgang Büttner
Herr Rudolf Thorwart

Vertreter:

Herr Thomas Lebert
Herr Meik Sulima

Vertretung für Andreas Dotzel
Vertretung für Egmar Hein

Schriftführerin:

Frau Sabrina Schleißmann

stellvertretend für Joachim Oberle

Entschuldigt fehlten:

Erster Bürgermeister Kai Hohmann
Ausschussmitglied Herr Andreas Dotzel
Herr Egmar Hein

Gäste:

Herr Alexander Neff, Architekturbüro Tobias G. Väth
Herr Christian Klingenmeier, Büro Klingenmeier

zu TOP 2.5
zu TOP 2.5

Zuhörer:

Herr Bernhard Schuck, Herr Burhan, Herr Schubert und weitere Zuhörer

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Verkehrsangelegenheiten
- 1.1. Antrag auf Errichtung einer Parkscheibenregelung in der Rücker Straße vor den Anwesen 27 - 33
2. Bauanträge
- 2.1. Bauvoranfrage: Errichtung eines Reihenhauses (drei WE), Richard-Wagner-Str. 6, Flurnr. 3400/173, Gemarkung Elsenfeld (Bauherren: Bernhard und Nadja Schuck, Tauberstraße 60, 63741 Aschaffenburg)
- 2.2. Freistellungsverfahren: Neubau eines Gartenhauses mit Schwimmbad, Barbarastraße 24, Flurnr. 557/4, Gemarkung Eichelsbach Bauherren: Meike und Patrick Hein, Barbarastraße 24,6 3820 Elsenfeld)
- 2.3. Nutzungsänderung: Sanierung von einem Wohnhaus mit 1 WE zu Wohnhaus mit 2 WE, Mühlweg 49, Flurnr. 11.422, Gemarkung (Bauherren: Miriam Bildstein und Karl-Heinz Renz, Lindenstraße 28, 63820 Elsenfeld)
- 2.4. Bauantrag: Neubau eines Geschäftshauses mit Büro, Restaurant und Garagen, Am Stachus, Flurnr. 7023/3, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Grundstücksgemeinschaft Burhan GbR, Wallstraße 20, 63839 Kleinwallstadt)
- 2.5. Tektur zur Ertüchtigung des Wohnhausanbaus an der Museumsscheune Rathausstr. 10

Zweiter Bürgermeister Berthold Oberle begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Sitzung um 16:00 Uhr.

Öffentlicher Teil

1. **Verkehrsangelegenheiten**
- 1.1. **Antrag auf Errichtung einer Parkscheibenregelung in der Rücker Straße vor den Anwesen 27 - 33**

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 12.06.2024 beantragte die Inhaberin der „Eis-Sophie“ eine Parkscheibenregelung vor der „Eis-Sophie“ (Rücker Straße 31), täglich von 11.00 – 20.00 Uhr mit einer maximalen Parkdauer von einer Stunde. Sie begründete dies damit, dass in den vergangenen acht Wochen einige Dauerparker den Geschäftsbetrieb vor der Eisdiele behinderten.

Herr Diehm von der Polizeiinspektion Obernburg hat grundsätzlich nichts gegen eine Parkscheibenregelung einzuwenden.

Seitens der Verwaltung wurde in den letzten Wochen auch festgestellt, dass immer dieselben Fahrzeuge in dem Bereich vor der Eisdiele parken und somit kaum Kunden eine Parkmöglichkeit haben. Leider ist es heute so, dass die Bürgerinnen und Bürger kurze Wege bevorzugen.

Vor dem Bau des Mensagebäudes hat auch das Busunternehmen Hauck (früher Zimlich) mehrmals vorgeschlagen, ob nicht ein Halteverbot in dem Bereich aufgestellt werden könnte, da der Bus teilweise nur schwer in die Adam-Zirkel-Straße einfahren kann. Aktuell betrifft dies den Busverkehr nicht, da er noch zwangsläufig nur die Rücker Straße/Jahnstraße entlangfährt.

In Richtung ehemaliger Bauer-Markt besteht aktuell eine Parkscheibenregelung von 08.00 – 18.00 Uhr mit einer maximalen Parkdauer von zwei Stunden.

Seitens der Verwaltung wurde vorgeschlagen, vor den Anwesen Rücker Straße 27 – 33 eine Parkscheibenregelung, täglich von 07.00 – 20.00 Uhr mit einer maximalen Parkdauer von einer Stunde, anzuordnen.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen und vor den Anwesen Rücker Straße 27 – 33 eine Parkscheibenregelung, täglich von 07.00 – 20.00 Uhr mit einer maximalen Parkdauer von einer Stunde, anzuordnen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

2. Bauanträge**2.1. Bauvoranfrage: Errichtung eines Reihenhauses (drei WE), Richard-Wagner-Str. 6, Flurnr. 3400/173, Gemarkung Elsenfeld (Bauherren: Bernhard und Nadja Schuck, Tauberstraße 60, 63741 Aschaffenburg)****Sachverhalt:**

Für zwei Bauvoranfragen mit jeweils fünf Wohneinheiten wurde vom Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Nunmehr legten die Bauherren eine Bauvoranfrage vor, die die Errichtung von drei zweigeschossigen Reihenhäusern mit Satteldach vorsieht. Eine Realteilung des Grundstücks ist nicht beabsichtigt; vielmehr sollen die drei Wohneinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetzes gebildet werden. Die sechs Parkplätze konnten problemlos nachgewiesen werden. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Drei Nussbäume“ wegen Überschreitung der kaum einzuhaltenden südlichen und westlichen Baugrenze ist nach wie vor erforderlich. Die Abstandsflächen sind nachgewiesen. Die Bauverwaltung empfahl, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

2.2. Freistellungsverfahren: Neubau eines Gartenhauses mit Schwimmbad, Barbarastraße 24, Flurnr. 557/4, Gemarkung Eichelsbach Bauherren: Meike und Patrick Hein, Barbarastraße 24,6 3820 Elsenfeld)**Sachverhalt:**

Die Bauherren beabsichtigen, ein Gartenhaus mit Schwimmbad zu errichten. Beide Objekte liegen innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans „Verlängerte Barbarastraße“, sodass das Genehmigungsfreistellungsverfahren eröffnet ist. Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nahm das Vorhaben zur Kenntnis.

Kenntnis genommen

2.3. Nutzungsänderung: Sanierung von einem Wohnhaus mit 1 WE zu Wohnhaus mit 2 WE, Mühlweg 49, Flurnr. 11.422, Gemarkung (Bauherren: Miriam Bildstein und Karl-Heinz Renz, Lindenstraße 28, 63820 Eisenfeld)

Sachverhalt:

Die Bauherren beabsichtigen, das bestehende Wohnhaus so umzugestalten, dass aus einer Wohneinheit zwei Wohneinheiten werden. Im Dachgeschoss befinden sich zwei „Katzenzimmer“, die der Katzenzucht von Frau Bildstein dienen. Das Vorhaben ist nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu beurteilen und liegt laut FNP in einem Wohngebiet (W). Das Einfügungsgebot wurde beachtet. Die Nachbarunterschriften sind vorhanden. Die vier Stellplätze konnten nachgewiesen werden.

Des Weiteren ist die Bauherrschaft bereit, dass das in deren Eigentum stehende Flurstück 5423, Gemarkung Eisenfeld (57 m²), welches mit öffentlicher Straßen- und Gehsteigfläche überbaut ist, zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse zum ortsüblichen Preis für öffentliche Verkehrsflächen von 10,00 €/m² an den Markt Eisenfeld zu veräußern.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den einstimmigen Beschluss, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Die Bauverwaltung wurde beauftragt, den Grunderwerb vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

2.4. Bauantrag: Neubau eines Geschäftshauses mit Büro, Restaurant und Garagen, Am Stachus, Flurnr. 7023/3, Gemarkung Eisenfeld (Bauherr: Grundstücksgemeinschaft Burhan GbR, Wallstraße 20, 63839 Kleinwallstadt)

Sachverhalt:

Zweiter Bürgermeister Berthold Oberle begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Alexander Neff vom Architektenbüro Tobias Väth.

Das Vorhaben wurde am 16.01.2024 bereits erstmals im Bauausschuss behandelt. Aufgrund verschiedener Fragen (Verfahrensfragen, Einhaltung der Emissionskontingente für den Platz PL 5, unklarer Stellplatznachweis, zu erwartende Bodenfunde) wurde das gemeindliche Einvernehmen vorläufig zurückgestellt. Das Landratsamt hatte mit E-Mail vom 23.01.2024 festgestellt, dass das Baugenehmigungsverfahren und nicht das beantragte Genehmigungsfreistellungsverfahren durchzuführen ist, verschiedene Definitionen zur Nutzung der Räume und Betriebsbeschreibungen für das Restaurant nachzureichen sind, die Einhaltung der Emissionskontingente zum Schutz des benachbarten Pflegeheims durch ein Emissionsgutachten nachzuweisen und zu erwartenden Bodenfunden aus der Urnenfelderzeit besonderes Augenmerk während der Erdarbeiten zu gewähren ist. Dies wurde dem Planungsbüro Väth mit Schreiben des Marktes Eisenfeld vom 08.02.2024 mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 21.05.2024 informierte das Architekturbüro Väth, dass die geforderte Betriebsbeschreibung für das Restaurant erstellt wurde. Auch für den erforderlichen Schallimmissionsschutz liegt ein Nachweis mit Empfehlungen zu Auflagen im Genehmigungsbescheid vor (siehe **Anlage 1**). Im großzügigen Raum im Keller sollen für das Restaurant und für beide Gewerbeeinheiten bestimmte Räume angeboten werden, die Zuordnung ist dem Plansatz zu entnehmen. Auch die Stellplatzzuordnung ist ausführlich dargestellt. Das Brandschutzkonzept liegt vor. Die Statik wird nach Erteilung der Baugenehmigung beim Landratsamt eingereicht.

Für die Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe wird eine Befreiung beantragt (WH lt. B-Plan: 8,00 m, Überschreitung der Wandhöhe um 1,035 m mit dem Dachgeschoss und um 3,225 m mit dem Treppenhauskern wegen Aufzug). Laut Mitteilung des Planungsbüros werden alle Abstandsflächen eingehalten.

Herr Burhan erklärte, es sei ein Frühstückskaffee geplant, die Nutzungszeiten können eingehalten werden.

Im Bauausschuss wurde die Frage laut, wie die Einhaltung der Auflagenvorschläge des Büros Wölfel, zum Beispiel hinsichtlich der „Vermeidung von Gruppenbildung“, überprüft werden soll. Auch wurde bemängelt, dass entgegen der gemeindlichen Stellplatzsatzung manche Stellplätze mit einer Breite von weniger als 2,5 m vorgesehen seien. Die Längsparker (zum Beispiel ST 24) sollten auf Nutzbarkeit geprüft werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen **nicht** zu erteilen, weil ein Teil der im Gebäude nachgewiesenen Stellplätze, die in der gemeindlichen Stellplatzsatzung geforderte Mindestbreite von 2,50 m, nicht aufgewiesen hat.

Abstimmungsergebnis Ja 0 Nein 6 Anwesend 6

Mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Dienstleistungs- und Handelszentrum an der Dammsfeldstraße“ bezüglich der Überschreitung der Gebäudehöhe bestand dagegen Einverständnis.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

Sofern das Landratsamt das versagte gemeindliche Einvernehmen ersetzt und einen Baugenehmigungsbescheid erlässt, gilt Folgendes:

1. Die Auflagenvorschläge des Büros Wölfel aus dem Emissionsgutachten sind in den Baugenehmigungsbescheid einzuarbeiten.
2. Wegen der Wahrscheinlichkeit urnenfeldzeitlicher Bodenfunde ist eine Auflage in den Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis Ja 0 Nein 6 Anwesend 6

2.5. Tektur zur Ertüchtigung des Wohnhausanbaus an der Museumsscheune Rathausstr. 10

Sachverhalt:

Zweiter Bürgermeister Berthold Oberle begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Architekt Klinglenmeier, der die Maßnahme anhand einer Entscheidungsvorlage erläuterte (siehe **Anlage 2**).

Im Rahmen der Abbrucharbeiten wurde festgestellt, dass sich die Bausubstanz des zum Verbleib bestimmten Baukörpers (dort geplant: Standort WCs) wesentlich schlechter darstellt als ursprünglich angenommen. Es wird daher als sinnvolle Alternative zur Ertüchtigung empfohlen, den verbleibenden erdgeschossigen Bereich im Zuge der Rückbauarbeiten ebenfalls abzubrechen und gegen ein neues Gebäude in Holzbauweise zu ersetzen.

Die statische Ertüchtigung des schadhafte Mauerwerks (Sanierungsvariante) würde Mehrkosten in Höhe von 19.653 € gegenüber der ursprünglichen Kostenberechnung verursachen, die Neubauvariante 19.116 €. Beide Varianten sind somit faktisch kostengleich. Das Landratsamt forderte einen neuen Bauantrag, die Regierung teilte mit, dass die geschilderte Reaktion auf den offenbar schlechten Zustand nicht förderschädlich sei und die Maßnahme daher fortgesetzt werden könne.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, dem Vorschlag des Büros Klinggenmeier zuzustimmen und das schadhafte Mauerwerk komplett abzurechen und durch ein neues Gebäude in Holzbauweise zu ersetzen. Das von Herrn Klinggenmeier genannte Einsparpotenzial (Belassen der Bodenplatte im ehemaligen Kuhstall, stattdessen Bau einer Rampe, Einsparpotenzial ca. 10.000 €) wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

Der öffentliche Teil war um 17:00 Uhr beendet.

Elsenfeld, den 24.07.2024

Berthold Oberle
Zweiter Bürgermeister

Sabrina Schießmann
Schriftführerin