

NIEDERSCHRIFT
über die Bauausschusssitzung (öffentlich)
am Dienstag, den 06.08.2024
im großen Sitzungssaal des Rathauses Elsenfeld

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Sitzungsende: 18:15 Uhr

Anwesend waren:

Sitzungsvorsitzender:

Herr Kai Hohmann

Ausschussmitglieder:

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

Vertreter:

Herr Werner Billmaier

Vertreter für Wolfgang Büttner

Schriftführerin:

Frau Sabrina Schleißmann

Entschuldigt fehlte:

Gäste:

Herr Schmitt, FKS Infrastruktur
Herr Redelbach, Büro Redelbach
Herr Paul, Büro Redelbach

zu TOP 2
zu TOP 3
zu TOP 3

Zuhörer:

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Bauanträge
 - 1.1. Freistellungsverfahren: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Barbarastraße 22, Flurnr. 557/1, Gemarkung Eichelsbach (Bauherren: David und Janina Hein, Barbarastr. 13, 63820 Elsenfeld)
 - 1.2. Nutzungsänderung: Arztpraxis zu Küchenstudio; Erlenbacher Straße 37-39, Flurnr. 7010/1, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Konstantinos Berberidis, Brückenstraße 6, 63906 Erlenbach)
 - 1.3. Nutzungsänderung: Umnutzung eines Teilbereichs der Ladenfläche in ein Café, Bahnhofstraße 2, Flurnr. 6553/1, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Pedalsucht GmbH, vertr. durch Herrn Dominic Dewhurst, Bahnhofstraße 2, 63820 Elsenfeld)
 - 1.4. Bauantrag: Abbruch eines Nebengebäudes und Neubau eines Carports, Rathausstraße 6, Flurnr. 141, Gemarkung Elsenfeld (Bauherren: Richard-Enrique und Sonja Wengerter, Rathausstraße 6, 63820 Elsenfeld)
 - 1.5. Freistellungsverfahren: Nutzungsänderung Café-Bistro zu Friseursalon und Werbeanlage, Hauptstraße 49, Flurnr. 64/6, Gemarkung Elsenfeld (Bauherrin: Veronika Winter, Birkenstraße 72, 63820 Elsenfeld)
 - 1.6. Nutzungsänderung: Umnutzung von ehemaligem Haushaltsartikelgeschäft zu Lebensmittel-Supermarkt, Bahnhofstraße 29, Flurnr. 6682/32 u. 6682/33, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Sinin & Karatas GbR, Erlenbacher Straße 26, 63820 Elsenfeld)
2. Weiterführung des Fuß- und Radwegs von der Bahnunterführung Richtung Königsberger Straße – Festlegung der Anbindung
3. Erneute Vorstellung des Energiekonzeptes für den Ortskernkindergarten in der Hauptstraße 26 mit Beschlussfassung sowie Vorstellung des aktuellen Planungsstands

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

Öffentlicher Teil

1. **Bauanträge**
 - 1.1. **Freistellungsverfahren: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Barbarastraße 22, Flurnr. 557/1, Gemarkung Eichelsbach (Bauherren: David und Janina Hein, Barbarastr. 13, 63820 Elsenfeld)**

Die Bauherren beabsichtigen, ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage zu errichten. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Verlängerte Barbarastraße“, sodass das Freistellungsverfahren eröffnet ist. Die Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nahm das Vorhaben zur Kenntnis.

Kenntnis genommen

1.2. Nutzungsänderung: Arztpraxis zu Küchenstudio; Erlenbacher Straße 37-39, Flurnr. 7010/1, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Konstantinos Berberidis, Brückenstraße 6, 63906 Erlenbach)

Der Bauherr beabsichtigt, statt der ursprünglich geplanten Arztpraxis im Erdgeschoss nunmehr an gleicher Stelle ein Küchenstudio zu errichten. Auf die Anzahl der nachzuweisen Stellplätze hat dies keine Auswirkungen. Das Vorhaben liegt im Innerortsbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB). Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche (W) aus. Die Nachbarn wurden über das Vorhaben schriftlich in Kenntnis gesetzt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

1.3. Nutzungsänderung: Umnutzung eines Teilbereichs der Ladenfläche in ein Café, Bahnhofstraße 2, Flurnr. 6553/1, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Pedalsucht GmbH, vertr. durch Herrn Dominic Dewhurst, Bahnhofstraße 2, 63820 Elsenfeld)

Der Bauherr beabsichtigt, auf einer 80 m² großen Teilfläche des früheren Ladengeschäfts ein Café insbesondere für Kunden des Fahrradfachgeschäftes zu errichten. Aufgrund der Tatsache, dass Ausstellungsfläche zugunsten von Verkaufsfläche erweitert wurde und bei dieser Art von Kunden-Café ein 50%iger Gleichzeitigkeitsfaktor gewertet werden kann, ist die Zahl der insgesamt erforderlichen Stellplätze auskömmlich: 25 werden benötigt, 26 sind dem Mietobjekt zugeordnet, das Gesamtobjekt in der Bahnhofstraße 2 hat 56 Stellplätze.

Die Öffnungszeiten des Cafés richten sich weitestgehend nach den bestehenden Ladenöffnungszeiten des Fahrradfachgeschäftes. Sonntags ist Cafébetrieb in der Zeit von 10:00 Uhr bis 15:00 Uhr geplant, wobei die Ladenfläche im Bedarfsfall durch eine mobile Trennwand separiert werden soll. Das Vorhaben liegt im Innerortsbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB). Der Flächennutzungsplan weist gemischte Baufläche (M) aus. Die Nachbarunterschriften fehlen; das Vorhaben verletzt nachbarliche Rechte nicht. Die Bauverwaltung empfahl, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

1.4. Bauantrag: Abbruch eines Nebengebäudes und Neubau eines Carports, Rathausstraße 6, Flurnr. 141, Gemarkung Elsenfeld (Bauherren: Richard-Enrique und Sonja Wengert, Rathausstraße 6, 63820 Elsenfeld)

Die Bauherren beabsichtigen, marode Nebengebäude abzurechen und an deren Stelle ein Carport für drei Fahrzeuge zu errichten. Eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogramm ist angestrebt, eine städtebauliche Beratung durch das Büro Schirmer hat stattgefunden. Gestalterisch wird das Carport durch Holzverkleidung dem westlich angrenzenden neuen Museumsscheunenprojekt angeglichen. Das Vorhaben liegt im Innerortsbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche (W) aus. Ausschließlicher Grundstücksnachbar ist der Markt Elsenfeld, dessen nachbarliche Zustimmung durch Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens als gegeben gilt. Die Bauverwaltung empfahl, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

1.5. Freistellungsverfahren: Nutzungsänderung Café-Bistro zu Friseursalon und Werbeanlage, Hauptstraße 49, Flurnr. 64/6, Gemarkung Elsenfeld (Bauherrin: Veronika Winter, Birkenstraße 72, 63820 Elsenfeld)

Die Bauherrin beabsichtigt, anstelle des bisherigen Café-Bistros einen Friseursalon mit einer Ladenfläche von 27,38 m² mit dazugehöriger Werbeanlage zu errichten und alleine zu betreiben. Der Bebauungsplan „Baulücke Hauptstraße 45-49“ weist Mischgebiet (MI) aus. Der Stellplatznachweis mit zwei nachgewiesenen Stellplätzen gilt unverändert. Die Nachbarunterschriften fehlen; nachbarliche Belange sind von dem Vorhaben allerdings nicht berührt. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans, sodass das Freistellungsverfahren eröffnet ist.

Beschluss:

Der Bauausschuss nahm das Vorhaben zur Kenntnis.

Kenntnis genommen

1.6. Nutzungsänderung: Umnutzung von ehemaligem Haushaltsartikelgeschäft zu Lebensmittel-Supermarkt, Bahnhofstraße 29, Flurnr. 6682/32 u. 6682/33, Gemarkung Elsenfeld (Bauherr: Sinin & Karatas GbR, Erlenbacher Straße 26, 63820 Elsenfeld)

Der Bauherr beabsichtigt, das bisherige Haushaltsartikelgeschäft (vorher „Fressnapf“) in einen Lebensmittel-Supermarkt umzunutzen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sägewerksgelände Zirkel“, welches für das Baufeld gewerbliche Baufläche (GE) ausweist. Die Nachbarunterschriften fehlen; nachbarliche Belange sind durch das Vorhaben allerdings nicht berührt. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen. Besonderes Augenmerk ist bei der Umnutzung zum Lebensmittel-Supermarkt auf eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung zu richten, um Störungen der angrenzenden Wohnnutzung und des Seniorenpflegeheims auszuschließen. Die Bauverwaltung empfahl, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

2. Weiterführung des Fuß- und Radwegs von der Bahnunterführung Richtung Königsberger Straße – Festlegung der Anbindung

Wunsch des Marktgemeinderats ist es seit längerer Zeit, eine Fuß- und Radwegverbindung von der Ostseite der Bahnunterführung am Bahnhof bis die Wohnsiedlung „Königsberger Straße und Nebenstraßen“ zu schaffen. Das Büro FKS ist mit der Planung beauftragt. Als wesentlichen nächsten Schritt gilt es festzulegen, wo die Anbindung des Fuß- und Radwegs in der Wohnsiedlung erfolgen soll.

Herr Schmitt vom Büro FKS Infrastruktur stellte die Alternativen mittels Präsentation vor (als **Anlage 1** beigefügt):

- Variante 1: Nördlich Elbinger Straße 2
- Variante 2: Südlich Elbinger Straße 6
- Alternative: Zwischen den Garagen südlich Variante 2 in Verlängerung der Königsberger Straße

Des Weiteren soll das Ausbauende festgelegt werden.

Da noch nicht endgültig entschieden ist, wo der Radweg des Landkreises Richtung Süden entlangführen wird – derzeit sieht es nach einer Planung entlang der Erlenbacher Straße aus, anstelle der Bahn – wird das Ausbauende so weit nördlich wie möglich gewählt. Das Ausbauende soll identisch mit der Position der Anbindung des Wohngebietes sein.

Es ergibt sich folgende Priorisierung:

- a) Alternative
- b) Variante 2
- c) Variante 1

Man solle zunächst unter Berücksichtigung der Priorisierung mit den Eigentümern sprechen.

Es wurde gefragt, ob ein Zaun entlang des Radweges zur Bahn notwendig sei. Herr Schmitt antwortete, ein gewisser Abstand müsse eingehalten werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, entsprechend der Priorisierung und in Abstimmung mit den Eigentümern die Anbindung an das Wohngebiet vorzunehmen. Diese Anbindung stellt gleichzeitig das Ausbauende dar.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

3. Erneute Vorstellung des Energiekonzeptes für den Ortskernkindergarten in der Hauptstraße 26 mit Beschlussfassung sowie Vorstellung des aktuellen Planungsstands

Herr Redelbach und Herr Paul vom Architekturbüro Redelbach stellten die wesentlichen Änderungen in der Planung vor:

- Abrücken vom Fenster des Nachbarn Hauptstraße 24 bei altem Fachwerkhaus, dadurch nur noch ein großer Raum im Familienstützpunkt, der nicht mehr unterteilt werden kann

-
- Das Hoftor wird von der Hauptstraße zurückversetzt, um den freien Zugang zum Familienstützpunkt zu ermöglichen
 - Optimierung des Anlieferbereichs
 - Kein Hausschuhkindergarten mehr, keine Schuhwechselzone im Eingangsbereich sondern an den Gruppen
 - Technikräume im Dachgeschoss

Erläutert wurden auch die Statik und das Brandschutzkonzept, sowie der konstruktive Aufbau von Decken und Wänden.

Es wurde die Frage gestellt, ob eine Lüftungsanlage im bisher geplanten Umfang notwendig sei. Herr Redelbach erläuterte, dass keine zentrale, sondern dezentrale Lüftungsanlagen geplant seien. Im Speisebereich, Mehrzweckraum, WCs und Schlafräumen werde man sicherlich dezentrale Anlagen benötigen. Die Gruppen- und Nebenräume werden nochmals besprochen.

Zum Heizkonzept wurde die Aufstellung zur vorherigen Bauausschusssitzung zu diesem Thema kurz erläutert und ergänzt, dass sich bei der näheren Betrachtung der PVT Variante herausgestellt hat, dass diese ebenfalls keine wirtschaftliche Alternative darstelle. Die Wärmepumpe bliebe die wirtschaftlichste Lösung. Da das Flachdach als Aufstellort nicht möglich ist, wird diese nun im Garten positioniert.

Auf die Frage nach möglichen Förderungen entgegnete Herr Paul, es werde die KfW 40, sowie die Holzbauförderung berücksichtigt.

Auch eine Kostenschätzung wurde vorgestellt. Die genaue Kostenberechnung folgt mit der Vorstellung der LPH 3 im Marktgemeinderat.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasste den **einstimmigen Beschluss**, als Wärmeerzeuger die Wärmepumpe anzuwenden und dem Marktgemeinderat im nächsten Schritt die LPH 3 vorzustellen.

Abstimmungsergebnis Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

Der öffentliche Teil der Bauausschusssitzung war um 17:27 Uhr beendet.

Elsenfeld, den 27.08.2024

Kai Hohmann
Erster Bürgermeister

Sabrina Schleißmann
Schriftführerin