



# Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

## NIEDERSCHRIFT

über die **-öffentliche-**

### SITZUNG DES GRUNDSTÜCKS-, BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

am 11.07.2019 um 19:30 Uhr

im Rathaus (Sitzungssaal)

Zu dieser Sitzung waren alle Mitglieder des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses ordnungsgemäß geladen und der Marktgemeinderat schriftlich vom Sitzungstermin unterrichtet worden.

#### Anwesenheitsliste:

##### 1. Bürgermeister

Herr Martin Stock CSU

##### Ordentliche Mitglieder

Herr Hubert Amrhein FWG

Herr Karl-Heinz Müller FWG

Herr Winfried Reis CSU

Herr Norbert Seitz CSU

Herr Alfred Sommer FWG

Herr Steffen Trautmann CSU

##### Vertreter

Herr Volker Zahn SPD Vertretung für Herrn Daniel Schmitt

##### Schriftführer

Herr Hubert Schmitt

#### Abwesend:

##### Ordentliche Mitglieder

Herr Daniel Schmitt SPD vertreten von Herrn Volker Zahn

## T A G E S O R D N U N G

- TOP 1      Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- TOP 1.1    Bauantrag über Neubau einer Montagehalle mit Betriebswohnhaus  
(1 WE), Industriestr. 26 a ("Gewerbegebiet am Altenbach")
- TOP 2      Behandlung der vorliegenden Bauanfragen
- TOP 2.1    Bauvoranfrage über Wohnhauserweiterung, Kurmainzer Ring 1  
("Gebiet am Höhwald")
- TOP 3      Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Antrag vom 06.06.2019 auf Änderung des Bebauungsplanes  
"Nördlich der Steinhohle II"
- TOP 4      Berichte des Bürgermeisters

***Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheint der nachfolgende Tagesordnungspunkt in der öffentlichen Niederschrift:***

- TOP 1      Barrierefreier Umbau der Bushaltestelle Sulzbach/M., Abzw. Bahnhof  
(in Fahrtrichtung Aschaffenburg);  
Auftragsvergabe aufgrund der Submission vom 03.07.2019

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Zuhörer, und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

## **1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge**

### **1.1 Bauantrag über Neubau einer Montagehalle mit Betriebswohnhaus (1 WE), Industriestr. 26 a ("Gewerbegebiet am Altenbach")**

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet die Errichtung einer Montagehalle zur Entwicklung, Prüfung und zur Präsentation von Prototypen für Ladungsträger (Behälter) für die Automobilindustrie. Die gewerbliche Nutzfläche beträgt 515,75 m<sup>2</sup>. Weiterhin ist der Neubau eines Betriebswohnhauses (1 WE) mit einer Wohnfläche von 205,90 m<sup>2</sup> geplant (Verhältnis gewerbliche Fläche zu Wohnfläche somit 71 % : 29 %).

Das geplante Bauvorhaben erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße der Baugrundstücke;
- Abweichende Dachform (Pulldach),
- Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung;

Weiterhin erfordert das geplante Bauvorhaben eine Ausnahme für die Zulassung einer Betriebswohnung.

Die Unterschriften der betroffenen Nachbarn liegen vor.

#### **Beschluss:**

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundenen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die erforderliche Ausnahme wegen Zulassung einer Betriebswohnung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Aussparungen für die Zu- und Ableitung für Wasser- und Kanalanschluss sind durch den Bauherrn mit seinem Bauleiter im Einvernehmen mit den Gemeindewerken vorzunehmen. Anschlüsse der genannten Art werden nur ausgeführt, wenn die Aussparungen, wie vom Werkmeister angegeben, erstellt sind.

Außerdem wird auch hier zur Auflage gemacht, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anschlüsse dieser Art gemäß den gemeindlichen Satzungen herzustellen sind. An vorhandenen gemeindlichen Leitungen dürfen keinesfalls Veränderungen oder Verlegungen vorgenommen werden. Nach der genehmigten Kanalsatzung ist vor dem Anschluss an die gemeindliche Kanalisation ein Revisionsschacht einzubauen, der ohne Leitungskrümmung mit dem Straßenkanalanschluss zu verbinden ist.

Weiterhin hat sich jeder Anschlussnehmer gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz selbst zu schützen. Für Schäden durch Rückstau haftet der Markt Sulzbach a. Main nicht.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

**2 Behandlung der vorliegenden Bauanfragen****2.1 Bauvoranfrage über Wohnhauserweiterung, Kurmainzer Ring 1 ("Gebiet am Höhwald")**

Die geplante Wohnhauserweiterung (Anbau mit Flachdach, 1 zusätzliche Wohneinheit) erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze.

**Beschluss:**

Für das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

**3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Antrag vom 06.06.2019 auf Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Steinhohle II"**

Mit Schreiben vom 06.06.2019 nehmen die Antragsteller Stellung zu dem Bauvorhaben Im Steinetz 1 und teilen ihre Vermutung mit, dass der eigentliche primäre Nutzungszweck des genehmigten Vorhabens (Wohnhausneubau mit 5 Wohneinheiten) tatsächlich weiteren Zwecken (Nutzung als Fitnessstudio) dienen soll. Es wird hierbei auf teilweise planabweichende Bebauung sowie einen Internetauftritt der Bauherren verwiesen.

Unter Berücksichtigung der bereits vorherrschenden angespannten Parkplatzsituation im betroffenen Bereich Bahnhofstraße/Im Steinetz besteht nach Ansicht der Antragsteller kein weiterer Spielraum sowie weiterer Platz für eine gewerbliche Nutzung (Fitnessstudio) in diesem Bereich.

Es wird auf Grund dessen die Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Steinhohle II“ dergestalt beantragt, dass die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in ein reines Wohngebiet (WR) geändert wird.

Auf Nachfrage der Verwaltung hat das Landratsamt Miltenberg (Referat Bauleitplanung) eine Vorabstellungnahme zum Antrag mitgeteilt. Hierbei wird insbesondere auf folgendes hingewiesen:

- Im Plangebiet befindet sich die Calpam-Tankstelle, Bahnhofstraße 66. Tankstellen sind im reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig. **Insofern steht die Tankstelle einer Änderung in ein reines Wohngebiet entgegen.** Gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO können Tankstellen ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden.
- Im Rahmen eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan „Nördlich der Steinhohle II“ (Abstufung von GE zu MI im Bereich Karolinenstraße 2) hatte der Immissionsschutz angeregt zu überprüfen, ob die Tankstelle auf dem Grundstück Karolinenstraße 2 die strengeren Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet einhalten kann. Tatsächlich würde die Entwicklungsmöglichkeit der Tankstelle durch die Abstufung von (abgestuftem) Gewerbegebiet zu Mischgebiet im rückwärtigen nordöstlichen Bereich eingeschränkt.
- Die Planungshoheit liegt grundsätzlich beim Markt Sulzbach. Evtl. ist es sinnvoll, den Bebauungsplan anhand der tatsächlich vorhandenen Nutzungen zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten.

Die Bauherren des Vorhabens Im Steinetz 1 haben der Verwaltung gegenüber auf Nachfrage erklärt, dass für das Vorhaben keine von der Baugenehmigung abweichende Nutzung vorgesehen sei. Sollte dies doch der Fall sein, wäre dies nur über einen neuen Bauantrag möglich, wozu der Markt Sulzbach das gemeindliche Einvernehmen erteilen müsste.

Weiterhin wird seitens der Verwaltung darauf verwiesen, dass es im gesamten Bereich des Marktes Sulzbach a. Main mit Ortsteilen keinen Bebauungsplan gibt, in dem als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet festgesetzt ist.

### **Beschlussvorschlag:**

Unter Berücksichtigung der Sachlage sowie der Stellungnahme des Landratsamtes wird eine Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Steinhohle II“ von Mischgebiet zu Reinem Wohngebiet **abgelehnt**.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

-----

#### 4 Berichte des Bürgermeisters

Es liegen keine Berichte vor.

#### ***Wegen Aufhebung der Nichtöffentlichkeit erscheint der nachfolgende Tagesordnungspunkt in der öffentlichen Niederschrift:***

#### **1 Barrierefreier Umbau der Bushaltestelle Sulzbach/M., Abzw. Bahnhof (in Fahrtrichtung Aschaffenburg); Auftragsvergabe aufgrund der Submission vom 03.07.2019**

Von den 8 aufgeforderten Firmen hat eine Firma zum Submissionstermin am 03.07.2019 ein Angebot abgegeben. Nach Prüfung der Unterlagen durch die Verwaltung ergibt sich folgende Feststellung:

1	Fa. Wolfgang Pfuhl, Sulzbach	27.907,64 € brutto
---	------------------------------	--------------------

Die Firma Wolfgang Pfuhl hat ein wirtschaftlich annehmbares Angebot abgegeben und die Verwaltung schlägt daher vor, die Arbeiten an diese Firma zu vergeben.

Die Kostenschätzung der Verwaltung (nur für den Umbau in Fahrtrichtung nach Aschaffenburg) vom 12.03.2019 lag bei 21.634,20 € brutto (Mehrung: 6.273,44 € brutto).

Aufgrund dieser Kostenmehrung schlägt die Verwaltung vor, die Position 3.10 im Leistungsverzeichnis (Lieferung und Einbau von **erdbraunem** Gehwegpflaster) nicht zu beauftragen, da hier der Einheitspreis für die insgesamt 30 m<sup>2</sup> Pflaster (Sonderanfertigung und Mindermengenzuschlag) bei insgesamt 178,50 €/m<sup>2</sup> netto liegt.

Dies wäre eine Ersparnis von insgesamt 5.355,00 € netto (6.372,45 € brutto). Die Vergabesumme läge dann bei insgesamt: 21.535,19 € brutto.

Die Firma Wolfgang Pfuhl hätte gegen diese Änderung keine Einwände, sodass die Arbeiten an die Firma Wolfgang Pfuhl in Höhe von insgesamt 21.535,19 € brutto vergeben werden sollten.

#### **Beschluss:**

Die Firma Wolfgang Pfuhl erhält aufgrund der Submission vom 03.07.2019 den Auftrag für den barrierefreien Umbau der Bushaltestelle „Sulzbach/M.; Abzw. Bahnhof (in Fahrtrichtung nach Aschaffenburg) zum Angebotspreis (ohne die Position 3.10: Lieferung und Einbau von neuem, erdbraunem Gehwegpflaster) in Höhe von 21.535,19 € brutto.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	<b>8</b>
Nein:	<b>0</b>

Anwesend:	<b>8</b>
Persönlich beteiligt:	

Nach Abschluss dieses TOP´s schließt der Vorsitzende die öffentliche Sitzung und bedankt sich bei den anwesenden Ausschussmitgliedern für die Mitarbeit.

Martin Stock  
Vorsitzender

Hubert Schmitt  
Schriftführer