Stadt Münnerstadt

Niederschrift

über die

2. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, den 13.07.2020
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:00 Uhr
Ort, Raum:	Alten Aula, Stenayer Platz 2, 97702 Münnerstadt

Anwesend:

Vorsitzende/r
Herr Michael Kastl

Mitglieder
Frau Britta Bildhauer
Herr Fabian Nöth
Herr Johannes Röß
Herr Günter Scheuring
Herr Arno Schlembach
Herr Burkard Schodorf — anwesend ab 19:00 Uhr
Herr Norbert Schreiner
Herr Andreas Trägner
Herr Johannes Wolf

Stellvertreter
Herr Jürgen Eckert — Vertretung von Herrn Stadtrat Schodorf in der Zeit von 18:00 Uhr bis19:00 Uhr

Weitere Stadträte
Frau Rosina Eckert — anwesend in der Zeit von 18:00 Uhr bis 18:25 Uhr

Herr Thorsten Harnus
Herr Oliver Jurk
Herr Axel Knauff
Frau Michaela Wedemann

Protokollführer
Herr Stefan Bierdimpfl

von der Verwaltung
Herr Simon Glückert

Abwesend:

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1 Konzeptstudie "Baugebiet Kernstadt" des Planungsbüros "Bautechnik-Kirchner"; Aussprache und Festlegung der weiteren Vorgehensweise

2 Bauanträge

2.1 Bauantrag über einen Balkonanbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Seminarstraße 1, Fl.-Nr. 4280, Gemarkung Münnerstadt

2.2 Bauantrag über den Neubau einer Werkhalle mit dem Ausbau vom Dachgeschoss im Wohnhaus und Überdachung zwischen Scheune und Hühnerstall auf dem Grundstück Lange Gasse 18, Fl.-Nr. 16, Gemarkung Seubrigshausen

2.3 Tekturantrag für den Umbau einer Scheune auf dem Grundstück Abtsgasse 3 + 5, Fl.-Nr. 52, Gemarkung Großwenkheim

2.4 Formlose Bauvoranfrage über den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück An der Malbe 11, Fl.-Nr. 1126/15, Gemarkung Althausen

2.5 Bauantrag über den Teilabriss einer Scheune und Errichtung einer Wohneinheit auf dem Grundstück Oberland 24, Fl.-Nr. 113/3, Gemarkung Reichenbach

3 Mitteilungen und Anfragen

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt Herr Erster Bürgermeister Kastl die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses haben sich am 13.07.2020 zu Beginn der Sitzung im Rahmen einer Ortseinsicht um 18:00 Uhr an der Einmündung Seminarstraße / Altstadtweg getroffen.

Im Anschluss an die Ortseinsicht wurde die Sitzung in der Alten Aula, Stenayer-Platz 2, 97702 Münnerstadt, fortgesetzt.

Herr Erster Bürgermeister Kastl beantragt, die Tagesordnung wie folgt zu ändern:

- Neuer Tagesordnungspunkt 2.5 wird „Bauantrag über den Teilabriss einer Scheune und Errichtung einer Wohneinheit auf dem Grundstück Oberland 24, Fl.-Nr. 113/3, Gemarkung Reichenbach“

Beschlussvorschlag:

Die Tagesordnung wird wie folgt geändert:

- Neuer Tagesordnungspunkt 2.5 wird „Bauantrag über den Teilabriss einer Scheune und Errichtung einer Wohneinheit auf dem Grundstück Oberland 24, Fl.-Nr. 113/3, Gemarkung Reichenbach“

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

Öffentlicher Teil

TOP 1 Konzeptstudie "Baugebiet Kernstadt" des Planungsbüros "Bautechnik-Kirchner"; Aussprache und Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Sachverhalt:

Die Mitglieder des Stadtrates der Stadt Münnerstadt haben sich in der öffentlichen Sitzung am 20.02.2017 mit der vom Planungsbüro „Bautechnik-Kirchner“, Oerlenbach, erstellten Konzeptstudie „Baugebiet Kernstadt“ beschäftigt und diese umfänglich diskutiert.

Herr Erster Bürgermeister Kastl beabsichtigt, diese Thematik erneut zur Diskussion zu stellen, mit dem Ziel, die weitere Vorgehensweise festlegen zu lassen.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses werden sich deshalb in der öffentlichen Sitzung am 13.07.2020 erneut mit dieser Problematik beschäftigen, hierüber eine Aussprache führen und die weitere Vorgehensweise festlegen.

Aufgrund der Umfänglichkeit der Konzeptstudie „Baugebiet Kernstadt“ wird auf die Versendung besagter Studie in Papierform verzichtet. Die gesamten Sitzungsunterlagen (Tagesordnungspunkt sowie die weiteren Unterlagen) zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.07.2020 können unter nachfolgendem Link abgerufen werden: **https://ratsinfo-muennerstadt.livingdata.de.**

Herr Erster Bürgermeister Kastl nimmt Bezug auf die bisherigen Beratungen zu diesem Sachverhalt und stellt fest, dass der Stadtrat der Stadt Münnerstadt bis zum heutigen Tage keine konkrete Festlegung über die Frage eines Neubaugebietes im Ortsteil Münnerstadt getroffen habe.

Anhand der Planungen zu den Alternativstandorten 13/14 bzw. 7 wird die Vorgehensweise des Ingenieurbüros Kirchner, Oerlenbach, erläutert.

Abschließend favorisiert Herr Erster Bürgermeister Kastl den Standort Nr. 8 (Schwimmbadweg).

Herr Erster Bürgermeister Kastl bittet die Fraktionen, den Sachverhalt bis zum Ende der Sommerpause zu beraten, um dann im Oktober 2020 eine Entscheidung im Stadtrat der Stadt Münnerstadt herbeiführen zu können.

Auf Nachfrage von Herrn Stadtrat Nöth bejaht Herr Erster Bürgermeister Kastl die Frage, ob die Planungen im Bereich Schindberg weiter betrieben werden.

Herr Stadtrat Eckert bittet die Verwaltung, die vorhandenen Planüberlegungen des Architekturbüros Schröder, Schweinfurt im Zusammenhang mit der Nachfolgenutzung der BBZ – Areale allen Mitgliedern des Stadtrates zur Kenntnis zuzuleiten.

Herr Stadtrat Wolf hinterfragt die Möglichkeit, parallel mehrere Neubaugebiete planerisch vorzubereiten.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja --- Nein --- Anwesend 10 Befangen 0

TOP 2 Bauanträge

TOP 2.1 Bauantrag über einen Balkonanbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Seminarstraße 1, Fl.-Nr. 4280, Gemarkung Münnerstadt

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über einen Balkonanbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Gymnasiumstraße 18a, Fl.-Nr. 4280, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das besagte Grundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Alter Bahnhof mit Umfeld“ der Stadt Münnerstadt.

Es ist beabsichtigt, auf dem oben genannten Grundstück im südwestlichen Bereich des bestehenden Wohnhauses eine Balkonanlage aus einer Stahlkonstruktion anzubringen. Die Maße belaufen sich dabei auf 4,41 m Länge x 3,00 m Tiefe x 4,11 m Höhe.

Die Unterschriften der anliegenden Nachbarn liegen vor.

Nachdem sich das oben genannte Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Alter Bahnhof mit Umfeld“ befindet, wurde vom Sanierungsbeauftragten der Stadt Münnerstadt, dem Architekturbüro Schlicht Lamprecht Architekten PartGmbB, eine Stellungnahme angefordert.

Die Stellungnahme beinhaltet folgenden Sachverhalt:

Das Anwesen liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Alter Bahnhof mit Umfeld“. Das Anwesen ist weder Teil des denkmalgeschützten Ensembles Altstadt noch als Einzeldenkmal inventarisiert.

Der Eigentümer beabsichtigt an der Südwestseite des Gebäudes einen Balkon anzubringen. Vorgesehen ist eine Stahlkonstruktion mit waagrecht gegliedertem Geländer.

Generell ist der Wunsch nach einem privaten Freisitz verständlich und nachvollziehbar.

Der hier vorgesehene Balkon ist von der Bahnhofstraße und der Wegeverbindung, die westlich am Grundstück vorbeiführt, einsehbar.

Bedauerlich ist zudem, dass das Gesims über dem Erdgeschoss durch das Anbringen des Balkons verdeckt bzw. im Bereich der Balkontür zurückgebaut werden würde.
Da die Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt lediglich für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ greift, können keine verbindlichen Festsetzungen von dieser Seite hinzugezogen werden.

Es wird deshalb empfohlen, den Balkon so zu gestalten, dass er sich in das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes harmonisch einfügt. Insgesamt sollte eine filigrane und leichte Konstruktion angestrebt werden. Vorstellbar wäre ein Metallgeländer, jedoch nicht glänzend, sondern möglicherweise pulverbeschichtet (z.B. DB 703) oder alternativ ein Geländer mit Holzlatten.

Anstelle des vertikal strukturierten Geländers sollten senkrechte Flachstäbe oder schmale Latten verwendet werden.

Gemäß § 144 BauGB ist zudem eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich, da sich das genannte Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Alter Bahnhof mit Umfeld“ befindet.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen. Die nach § 144 BauGB erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigungen für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Alter Bahnhof mit Umfeld“ wird erteilt.

Die Stellungnahme der Sanierungsbeauftragten der Stadt Münnerstadt, Architekturbüro Schlicht Lamprecht Architekten PartGmbB, ist zu beachten.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 2.2 Bauantrag über den Neubau einer Werkhalle mit dem Ausbau vom Dachgeschoss im Wohnhaus und Überdachung zwischen Scheune und Hühnerstall auf dem Grundstück Lange Gasse 18, Fl.-Nr. 16, Gemarkung Seubrigshausen

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über den Neubau einer Werkhalle mit dem Ausbau vom Dachgeschoss im Wohnhaus und Überdachung zwischen Scheune und Hühnerstall auf dem Grundstück Lange Gasse 18, Fl.-Nr. 16, Gemarkung Seubrigshausen, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist erschlossen.

Der Bauherr beabsichtigt zwischen der bestehenden Scheune und dem bestehenden Lager, welches sich im Anschluss an das Wohnhaus befindet eine Werkhalle neu zu errichten. Hierzu wird die nordwestliche Außenmauer der Lagerhalle, welche an die Scheune angrenzt auf einer Länge von 10,00 m abgebrochen und nach einer Verbreiterung auf 5,70 m der südöstlichen und südwestlichen Außenmauer wiedererrichtet.

Im Erdgeschoss befindet sich auch ein Heizraum. Der dazugehörige Außenkamin auf der Nord-West-Seite besteht aus Edelstahl.

Im Dachgeschoss wird zusätzlich über das in Richtung Wohnhaus bereits bestehende Lager gebaut, so dass sich hier die Außenmaße der neuen Werkhalle auf 20 m Länge x 5,70 m Breite belaufen. Das geplante Pultdach mit einer Dachneigung von 7° wird mit roten Sandwichplatten eingedeckt. Die Gesamthöhe der Werkhalle beträgt 5,79 m.
Von der neuen Werkhalle besteht im Erdgeschoss ein Zugang sowohl zur Scheune als auch über das bestehende Lager zum Wohnhaus.

Weiterhin ist geplant im bestehenden Wohnhaus das Dachgeschoss für Büro- und Hobbyraum auszubauen. Der Dachaufbau bleibt wie im Bestand erhalten. Neu hinzukommen zwei Dachgauben auf der südöstlichen bzw. nordwestlichen Seite. Die Außenmaße belaufen sich hierbei jeweils auf 2,00 m Breite x 0,83 m Tiefe. Die Pultdächer haben eine Dachneigung von 15° und werden mit klassisch roten Betondachsteinen eingedeckt.

Der Bereich im Nord-Westen zwischen Scheune und Hühnerstall erhält eine Überdachung. Die Außenmaße belaufen sich hierbei auf 17,00 m Länge x 7,70 m Breite. Das Pultdach, von der Scheune zum Hühnerstall abfallend, hat eine Dachneigung von 11° und wird mit rotem Trapezblech eingedeckt.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 2.3 Tekturantrag für den Umbau einer Scheune auf dem Grundstück Abtsgasse 3 + 5, Fl.-Nr. 52, Gemarkung Großwenkheim

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Tekturantrag über den Umbau einer Scheune auf dem Grundstück Abtsgasse 3 + 5, Fl.-Nr. 52, Gemarkung Großwenkheim, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Großwenkheim und ist erschlossen.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt hatte sich in seiner Sitzung am 21.01.2013 mit dem dazugehörigen Bauantrag beschäftigt und sein gemeindliches Einvernehmen erteilt.

Nach Aussage des Bauherrn, hatte er die Maßnahme über drei Jahre lang gebaut. Dabei ist er bei der Außenwand von der ursprünglichen Planung abgewichen. Von Seiten des Landratsamtes wurde er aufgefordert einen Tekturantrag vorzulegen.

Im ursprünglichen Bauantrag waren folgende baulichen Veränderungen vorgesehen:

- Im Erdgeschoss wird die südliche Außenwand auf einer Länge von 5,64 m um ca. 0,70 m nach Außen versetzt. Außerdem werden im Erdgeschoss diverse Zwischenwände entfernt.

- Der vorhandene Dachstuhl der Scheune/mit Nebengebäude wird abgebrochen. Die Scheune sowie das Nebengebäude soll anschließend ein Satteldach mit einer Dachneigung von 10° erhalten. Als Dacheindeckung ist rotbraunes Trapezblech vorgesehen.

Die eingereichten Pläne stimmen mit den Plänen aus dem Jahr 2013 überein. Bei der jetzt vorliegenden Tekturplanung wurden folgende bauliche Veränderungen vorgenommen:

Die westliche Außenwand wurde im Erdgeschoss und im Obergeschoss auf einer Länge von 12,23 m um 0,24 m nach außen versetzt. Die ursprüngliche Wand mit einer Stärke von 0,17 m blieb dabei erhalten. Bei dem Material handelt es sich um ein Ziegelmauerwerk.

Der westliche Teil dieses Scheunenbereiches erhält im Erdgeschoss noch zwei Fenster sowie eine Türe. Ursprünglich waren zwei Türen geplant.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Antrag auf Tektur sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 2.4 Formlose Bauvoranfrage über den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück An der Malbe 11, Fl.-Nr. 1126/15, Gemarkung Althausen

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt eine formlose Bauvoranfrage über den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück An der Malbe 11, Fl.-Nr. 1126/15, Gemarkung Althausen, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Malbe mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Reifenberg II“ und ist erschlossen.

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienwohnhauses mit zwei Doppelgaragen auf dem oben genannten Grundstück. Die Außenmaße des Wohnhaues betragen 13,00 m Länge x 9,65 m Breite. Das geplante Satteldach hat eine Dachneigung von 25° und wird mit anthrazitfarbenen Ziegeln eingedeckt.

An die östliche Außenwand des Wohnhauses (in Richtung Fußweg) wird eine Doppelgarage mit den Außenmaßen 6,99 m Länge x 6,99 m Breite angebaut. Diese Garage wird unterkellert, wobei

der Zugang über eine Außentreppe erfolgt. Bei dieser Garage erfolgt eine Grenzbebauung zum Fußweg.
Eine zweite Doppelgarage soll auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Hier erfolgt keine Grenzbebauung, da es zum Nachbargrundstück keine Baugrenze gibt. Laut Bebauungsplan ist hier auch eine Garage vorgesehen. Beide Garagen sollen mit Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern ausgeführt werden und mit anthrazitfarbenen Trapezblech eingedeckt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Bei dem beabsichtigten Bauvorhaben werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes „Malbe mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Reifenberg II“ nicht eingehalten:

	Bebauungsplan	Planung
Baugrenze:		Überschreitung an der östlichen Grundstücksgrenze (zum Fußweg) um 3,00 m

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt stellt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowie die Zustimmung zu Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 2.5 Bauantrag über den Teilabriss einer Scheune und Errichtung einer Wohneinheit auf dem Grundstück Oberland 24, Fl.-Nr. 113/3, Gemarkung Reichenbach

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt hat sich in seiner Sitzung am 22.06.2020 mit dem Antrag auf Vorbescheid über den Teilabriss einer Scheune und Errichtung einer Wohneinheit auf dem Grundstück Oberland 24, Fl.-Nr. 113/3, Gemarkung Münnerstadt, beschäftigt und hierzu sein gemeindliches Einvernehmen erteilt.

Der Antrag auf Vorbescheid beinhaltete folgendes:

> *Die Bauherren beabsichtigen, die Scheune, die sich hinter dem Wohnhaus in westlicher Richtung befindet, teilweise abzureißen. Bei diesem Teilabriss wird das Erdgeschoss und Dachgeschoss komplett abgerissen; das Grundgeschoss bleibt bis auf einer Höhe von 2,50 m stehen. Wobei die Südseite (Nachbarseite zum Feuerwehrhaus) komplett abgerissen wird.*
>
> *Der Grundriss der neuen Wohneinheit wird so erweitert, dass es sich bei der Süd- und Nordseite um eine komplette Grenzbebauung handelt. Die Firstrichtung ändert sich von ursprünglich Nord-Süd-Richtung in West-Ost-Richtung. Der Grundriss erstreckt sich auf einer Fläche von 10,49 m Breite x 9,23 m Länge. Die Höhe des neu entstehenden Gebäudes beträgt 11,66 m (ursprünglich 10,03 m).*

Im Grundgeschoss befinden sich weiterhin die Garage, eine Werkstatt, ein bestehender landwirtschaftlicher Mehrzweckraum sowie ein Futtermittelraum.
Das Erdgeschoss wird auf der Ostseite über eine Treppe und einer Balkonanlage, die sich über die gesamte Breite des Gebäudes erstreckt, erreicht. Hier befindet sich der künftige Wohnbereich. Im Dachgeschoss sind das Schlafzimmer, die Kinderzimmer und der Sanitärbereich vorgesehen.

Der zuvor bezeichnete Antrag auf Vorbescheid wurde zwischenzeitlich vom Antragsteller zurückgenommen und ein identischer Antrag auf Baugenehmigung eingereicht.

Die entsprechenden Nachbarschaftsunterschriften liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 3 Mitteilungen und Anfragen

Es wurden keine Anfragen gestellt.

Münnerstadt, 15.07.2020

Kastl
Vorsitzender

Bierdimpfl
Protokollführer