



Niederschrift

über die

56. Sitzung des Stadtrates

Sitzungsdatum:	Montag, den 03.07.2023
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	19:00 Uhr
Ort, Raum:	Großer Sitzungssaal, Rathaus, Marktplatz 1, 97702 Münnerstadt

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Herr Michael Kastl

Mitglieder

Frau Britta Bildhauer

Herr Jürgen Eckert

Herr Oliver Jurk

Herr Matthias Kleren

Herr Axel Knauff

Frau Christine Martin

Herr Fabian Nöth

Herr Leo Pfennig

Herr Johannes Röß

Herr Klaus Schebler

Herr Günter Scheuring

Herr Arno Schlembach

Herr Burkard Schodorf

Herr Norbert Schreiner

Herr Andreas Trägner

Frau Michaela Wedemann

Herr Johannes Wolf

Ortssprecher

Frau Manuela Fleischmann

Herr Mario Schmitt

Protokollführer

Herr Stefan Bierdimpfl

von der Verwaltung

Herr Simon Glückert

Abwesend:

Mitglieder

Herr Adrian Bier

Frau Rosina Eckert

Herr Thorsten Harnus

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1** Bauanträge
- 1.1** Antrag nach Art. 6 DSchG für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 471, Nähe Am Dicken Turm 6, Gemarkung Münnerstadt; Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadt"
- 1.2** Formlose Bauvoranfrage für einen Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken mit Einbau von Dachgauben und dem Einbau eines Edelstahlkamins zum Innenhof auf dem Grundstück Veit-Stoß-Straße 17, Fl.-Nr. 48, Gemarkung Münnerstadt
- 2** Neufassung der Gestaltungssatzung und des Kommunalen Förderprogramms; Sachstandsmitteilung und Festlegung der weiteren Vorgehensweise
- 3** Erwerb des Anwesens Hafenmarkt 12 (ehem. Wäscherei Keßler), Durchführung einer Machbarkeitsstudie für die Erweiterung bzw. Ergänzung des bestehenden Feuerwehrhauses
- 4** Mitteilungen und Anfragen

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

Öffentlicher Teil

TOP 1 Bauanträge

TOP 1.1 Antrag nach Art. 6 DSchG für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 471, Nähe Am Dicken Turm 6, Gemarkung Münnerstadt; Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadt"

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Antrag nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 471, Nähe Am Dicken Turm 6, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Bei dem Grundstück mit der Flurnummer 471 handelt es sich um ein bisher unbebautes Grundstück, welches als Garten genutzt wird. Dieses liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, im Geltungsbereich der städtischen Gestaltungssatzung und im denkmalgeschützten Ensemble von Münnerstadt.

Das geplante Gartenhaus soll eine Grundfläche von ca. 7,50 m x 4,00 m und eine Höhe von ca. 2,70 m haben. Etwa die Hälfte des Gartenhauses soll als geschlossener Raum ausgeführt werden, die andere Hälfte als überdachter Freisitz. Es handelt sich um eine Holzkonstruktion mit einer horizontalen Holzstruktur der Fassade. Das Dach ist mit Dachpappe gestaltet.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen wurde von Seiten der Verwaltung eine Stellungnahme beim städtischen Sanierungsbeauftragten angefordert, mit der Bitte um Prüfung, ob diese mit der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt vereinbar sind. In der Stellungnahme wird wie folgt Bezug genommen:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, womit die darin enthaltenen Festsetzungen grundsätzlich einzuhalten sind.

Zu Dachformen und Dachneigungen schreibt die Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt unter

§ 3 Abs. 8 Satz 2 folgendes vor:

„Als Dachform der Hauptgebäude sind nur das Satteldach, in Einzelfällen das Walmdach sowie Krüppelwalm zulässig. Die Dachneigung soll mindestens 38° betragen. (...)“

Dacheindeckungen müssen laut § 3 Abs. 8 Satz 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt wie folgt ausgeführt werden:

„Zur Dacheindeckung dürfen nur naturrote bis rotbraune und nicht engobierte oder glasierte Tonziegel verwendet werden. (...)“

Unter § 3 Abs. 5 Satz 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt wird zu Holzverkleidungen folgende Festsetzung getroffen:

„Zugelassen sind nur in Ausnahmefällen Holzverkleidungen im Bereich der Giebel, wie sie an Scheunen und Wirtschaftsgebäuden in der Stadt zu finden sind. (...) Als Material sind grundsätzlich heimische Holzarten zu verwenden. Diese Verkleidungen sind einfach zu gestalten und müssen überlieferten Formen entsprechen. Holzverkleidungen sollen als Brettverschalung in senkrechter Form angebracht werden.“

Bei dem vom Antragsteller geplanten Gartenhaus, wäre für die Dachneigung (< 38°), die Dachdeckung mit Dachpappe und die horizontale Holzstruktur grundsätzlich eine Befreiung von der Gestaltungssatzung erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht spielt das Gartenhaus wegen seiner Größe eine untergeordnete Rolle. Zudem ist das betreffende Grundstück lediglich von der Gymnasiumstraße aus einzusehen. Hier wird das Gartenhaus, aufgrund der rückwärtigen Lage des Standorts und der umgebenden Vegetation, von der Straße aus kaum oder gar nicht zu sehen sein.

Aus diesen Gründen, kann aus Sicht des Sanierungsberaters **in diesem Einzelfall** der vorgeschlagenen Errichtung des Gartenhauses ausnahmsweise zugestimmt werden. Hierfür ist formal durch die Stadt Münnerstadt eine Befreiung im Einzelfall von den oben genannten Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Unterausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Antrag auf denkmalpflegerische Erlaubnis sein gemeindliches Einvernehmen. Von der städtischen Gestaltungssatzung „Altstadt“ werden in diesem Einzelfall Befreiungen ausgesprochen für die Dachneigung und die Dacheindeckung mit Dachpappe sowie für die horizontale Holzstruktur. Die Stellungnahme des Architekturbüros Albert vom 31.05.2023 ist zu beachten.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18 Befangen 0

Herr Zweiter Bürgermeister Trägner verlässt auf Grund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 3 GO den Sitzungssaal und nimmt an der nachfolgenden Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

TOP 1.2 Formlose Bauvoranfrage für einen Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken mit Einbau von Dachgauben und dem Einbau eines Edelstahlkamins zum Innenhof auf dem Grundstück Veit-Stoß-Straße 17, Fl.-Nr. 48, Gemarkung Münnerstadt

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt eine formlose Bauvoranfrage für einen Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken mit Einbau von Dachgauben sowie dem Einbau eines Edelstahlkamins zum Innenhof auf dem Grundstück Veit-Stoß-Straße 17, Fl.-Nr. 48, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das Anwesen liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“, im Geltungsbereich der städtischen Gestaltungssatzung und im denkmalsgeschützten Ensemble von Münnerstadt. Es handelt sich nicht um ein eingetragenes Baudenkmal.

Der Antragsteller plant den Ausbau seines Dachbodens im oben genannten Gebäude für die eigene Wohnraumnutzung. Um den geschaffenen Wohnraum ausreichend belichten und belüften zu können, ist der Einbau von Dachgauben in die bestehende Dachfläche vorgesehen. Dabei sind jeweils zwei Dachgauben in der Dachfläche straßenseitig Richtung Anger sowie zwei Dachliegefenster in der Dachfläche zum Innenhof eingeplant.

Um einen Kaminofen installieren zu können, ist der Einbau eines Innenkamins geplant. Dieser soll als Edelstahlkamin entlang der Außenwand bzw. der Dachfläche zum Innenhof verlaufen.

Nachdem das Anwesen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, wurde beim städtischen Sanierungsbeauftragten, dem Architekturbüro Albert, eine Stellungnahme dazu angefordert, ob die Maßnahmen mit der Gestaltungssatzung vereinbar sind. Die Stellungnahme stellt sich wie folgt dar:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Münsterstadt, womit die darin enthaltenen Festsetzungen grundsätzlich einzuhalten sind. Grundsätzlich unterliegt die Dachlandschaft des Altstadtgebietes dem denkmalrechtlichen Ensemble-schutz.

Unter § 9 Abs. 3 Satz 9 der Gestaltungssatzung wird zu Dachaufbauten folgende Festsetzung getroffen:

„Als Dachaufbauten sind je nach dem historisch nachweisbaren Bestand und, wenn dieser nicht nachweisbar ist, der Umgebung entsprechend nur Satteldachgauben, Schleppgauben und Walmgauben zulässig, die sich in Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen. Die Fensteröffnungen der Dachgauben sind so zu teilen, dass nur stehende Fensterformate entstehen.“

Unter § 9 Abs. 4 und Abs. 5 der Gestaltungssatzung wird zur Größe von Dachgauben festgesetzt:

„Dachgauben dürfen nicht von den Außenwänden ausgehen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Die freie Dachfläche bis zum First, Ortsgang und zur Kehle muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zur traufseitigen Gebäudewand muss – waagerecht gemessen – mindestens 0,50 m betragen. Die Höhen der senkrechten Flächen dürfen das Maß von 1,20 m – gemessen vom Schnittpunkt mit der Dachfläche aus bis zur Traufe der Gaube – nicht überschreiten. (...)“

„Das Außenmaß der einzeln stehenden Gauben darf 1,30 m nicht überschreiten.“

Sofern die beiden neuen Dachgauben zur Straße in der festgesetzten Größe und Gestaltungsweise ausgeführt werden, kann aus Sicht des Sanierungsberaters dem vorgeschlagenen Einbau zugestimmt werden.

Die beiden Dachliegefenster zum Innenhof sind vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar und erfüllen somit die Festsetzungen der Gestaltungssatzung.

Unter § 3 Abs. 11 Satz 1 der Gestaltungssatzung wird zu Schornsteinen folgende Festsetzung getroffen:

„Schornsteine sollen am First oder in dessen Nähe aus dem Dach geführt werden.“

Unter § 3 Abs. 1 der Gestaltungssatzung wird zur grundsätzlichen Gestaltung festgesetzt:

„Bauliche Anlagen sind so zu errichten, aufzustellen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, das Straßen- und Platzbild sowie das Altstadtgefüge nicht beeinträchtigen.“

Da der geplante Edelstahlkamin zum Innenhof hin eingebaut werden soll, wird der größte Teil des Kamins vom Straßenraum nicht zu sehen sein. Sichtbar wird jedoch der Schornsteinkopf, der den Dachfirst überragt. Ein Schornsteinkopf aus Edelstahl, stört aus Sicht des Sanierungsberaters, den historischen Charakter der Dachlandschaft was Materialität und Farbe angeht.

In Absprache mit dem Antragsteller wird vorgeschlagen, den Schornsteinkopf mit Hilfe eines Stülpkopfes zu verkleiden. Dieser kann mit einem Material (z. B. Naturschiefer, Klinker) belegt werden, welches sich besser in das Altstadtbild einfügt.

Sofern dies vom Antragsteller so ausgeführt wird, kann aus Sicht des Sanierungsberaters **in diesem Einzelfall** dem vorgeschlagenen Einbau ausnahmsweise zugestimmt werden. Hierzu bedarf es eines denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisanspruchs. Hierfür ist formal durch die Stadt Münsterstadt eine Befreiung im Einzelfall von der oben genannten Festsetzung der Gestaltungssatzung zu erteilen.

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung entbindet unter Umständen nicht vor der Stellung eines baurechtlichen Genehmigungsanspruchs.

Der Bauherr plant Schleppgauben in derselben Sichtachse zu den Fenstern im Erd- und Obergeschoss zu errichten. Nachdem laut Gestaltungssatzung die Gesamtbreite aller Gauben ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten darf und die freie Dachfläche bis zum First, Ortgang und zur Kehle 1,50 m betragen muss, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sicher, ob bei der tatsächlichen Planung diese Vorgaben eingehalten werden können. Der Bauherr bittet deshalb innerhalb der vorgelegten formlosen Bauvoranfrage um Auskunft, ob der Stadtrat der Stadt Münsterstadt von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Befreiungen ausspricht.

Im Nachgang hat der Bauherr noch einmal Planzeichnungen vorgelegt, welche auch die geplanten Maße der Dachgauben enthalten. Demnach sind beide Dachgauben als stehendes Format mit einer Breite von 1,12 m und einer Höhe von 1,25 m geplant. Das Maß vom Ortgang bis zum Gaubenbeginn beträgt 1,38 m, so dass hierfür eine Befreiung ausgesprochen werden müsste. Die Firstlänge beträgt 6,00 m, sodass auch für die Gesamtbreite der beiden Gauben eine Befreiung ausgesprochen werden müsste.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münsterstadt erteilt der vorliegenden formlosen Bauvoranfrage sein gemeindliches Einvernehmen.

Es werden Befreiungen für die Gestaltung der Dachgauben hinsichtlich der Größe und Gesamtbreite sowie den jeweils benötigten Abständen in Aussicht gestellt.

Ebenfalls wird eine Befreiung für die Errichtung eines Edelstahlkamines für diesen Einzelfall in Aussicht gestellt. Entsprechend der Stellungnahme des städtischen Sanierungsbeauftragten ist der Schornsteinkopf zu verkleiden (mit einem Material aus Naturschiefer oder Klinker).

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Befangen 0

Herr Zweiter Bürgermeister Träger nimmt wieder an den Beratungen und Beschlussfassungen des Stadtrates der Stadt Münsterstadt teil.

TOP 2	Neufassung der Gestaltungssatzung und des Kommunalen Förderprogramms; Sachstandsmitteilung und Festlegung der weiteren Vorgehensweise
--------------	--

Sachverhalt:

Mit der Gestaltungssatzung vom 20.10.2009 in der aktuellen Fassung vom 01.01.2017 mit dem Titel: „Stadtsanierung Münnerstadt – eine Stadt als Denkmal“ hat sich die Stadt Münnerstadt verpflichtet, das charakteristische Stadtbild der Altstadt von Münnerstadt zu erhalten, zu schützen und weiter zu entwickeln. Bauliche Maßnahmen sind demnach bezüglich der Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

In den letzten Jahren hat sich nun gezeigt, dass einige der in der aktuellen Gestaltungssatzung enthaltenen Regelungen nicht mehr zeitgemäß und praktikabel sind. Dies machte zuletzt vermehrt Einzelfallentscheidungen des Stadtrates über Abweichungen von der Gestaltungssatzung erforderlich.

Insbesondere betroffen sind hierbei dringend erforderliche Klimaschutzmaßnahmen wie beispielsweise Dachflächenphotovoltaikanlagen und moderne Heizsysteme. Weiterhin ist der Weiterentwicklung von Baumaterialien und Bauweisen Rechnung zu tragen.

Die Verwaltung schlägt daher nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen vor, ein entsprechendes Planungsbüro mit der Neufassung der Gestaltungssatzung zu beauftragen.

In diesem Zuge soll auch das Kommunale Förderprogramm überarbeitet werden. Hier gilt es, neue Förderinstrumente mit einzubauen und die Fördersummen anzupassen.

Der städtebauliche Sanierungsberater der Stadt Münnerstadt, Herr Architekt Alexander Albert, ist in das Verfahren mit eingebunden und begrüßt die Vergabe der Leistungen an ein Planungsbüro. Er wird den anstehenden Prozess mit begleiten.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt stimmt der Neufassung der Gestaltungssatzung und des Kommunalen Förderprogramms zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabe vorzubereiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18 Befangen 0

TOP 3	Erwerb des Anwesens Hafenmarkt 12 (ehem. Wäscherei Keßler), Durchführung einer Machbarkeitsstudie für die Erweiterung bzw. Ergänzung des bestehenden Feuerwehrhauses
--------------	---

Sachverhalt:

Die Stadt Münnerstadt hat kürzlich das Anwesen Hafenmarkt 12 (ehem. Wäscherei Keßler) erworben, welches aus den Fl.-Nrn. 163 und 165 der Gemarkung Münnerstadt besteht.

In einem nächsten Schritt soll nun eine Machbarkeitsstudie Aufschluss darüber geben, unter welchen Bedingungen durch einen Neubau an dieser Stelle in Ergänzung mit der Ertüchtigung der vorhandenen Räumlichkeiten in der Zehntscheune ein den einschlägigen Vorgaben entsprechendes Feuerwehrhaus entstehen kann.

In einem nächsten Schritt wäre dann neben der konkreten Planung des Erweiterungsbaus die Sanierung der Zehntscheune ins Auge zu fassen. Insbesondere das Dach ist, unabhängig von der Nutzung als Feuerwehrhaus, dringend sanierungsbedürftig.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise zu und beauftragt die Verwaltung, die Vergabe der Machbarkeitsstudie vorzubereiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18 Befangen 0

TOP 4 Mitteilungen und Anfragen

Herr Erster Bürgermeister Kastl berichtet von Irritationen im Bereich der Riemenschneiderstraße/Veit-Stoß-Straße, Münnerstadt, durch das Austeilen eines Flyers der Stadt Münnerstadt. Im Vollzug der Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter vom 24.03.2003 wurden sämtliche Hauseigentümer in der Riemenschneiderstraße und Veit-Stoß-Straße auf die Reinigungspflicht hingewiesen und aufgefordert, bis spätestens 03.07.2023 dieser nachzukommen. Nachdem sich nicht alle Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung entzogen hatten, gab es zum Teil wütende schriftliche Reaktionen.

Die Verwaltung hatte im Übrigen angedroht, für den Fall der Nichtbeachtung im Wege der Ersatzvornahme und in Rechnungstellung entsprechender Kosten diese Pflicht ersatzweise zu übernehmen.

Herr Stadtrat Wolf erachtet die Vorgehensweise und gesetzte Frist für unsäglich und betrachtet die gewählte Vorgehensweise als Eigentor der Stadt Münnerstadt. Im Übrigen fordert er Herrn Ersten Bürgermeister Kastl auf, die augenfälligen Kommunikationsprobleme innerhalb der Verwaltung zu lösen.

Auf Nachfrage von Frau Stadträtin Bildhauer teilt Herr Erster Bürgermeister Kastl mit, dass die Pflanzfläche im Umgriff zum Oberen Tor (stadteinwärts linke Seite) im Herbst als Staudenbeet angepflanzt wird.

Herr Stadtrat Scheuring spricht nochmals die Palisadensituation am Anwesen Lochner an.

Münnerstadt, 04.07.2023

Kastl
Vorsitzender

Bierdimpfl
Protokollführer