



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 11.09.2024  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:30 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Wörth a. Main

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Erster Bürgermeister**

Fath-Halbig, Andreas

### **Ausschussmitglieder**

Dotzel, Jochen  
Graetsch, Rudi  
Hofmann, Gottfried  
Straub, Carolin  
Turan, Muzaffer  
Zethner, Birgit

### **Schriftführung**

Englert, Alexander

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des BUUA am 17.07.2024
2. Bauanträge
  - 2.1 B30B GmbH - Errichtung von 3 Carports, Weidenhecken 8  
Vorlage: BV/018/2024
  - 2.2 Christian Schaab - Errichtung von Dachgauben und Dachgeschoßausbau Limesstraße 2  
Vorlage: BV/021/2024
  - 2.3 Ilbey und Nazli Dinc, Landstraße 2e - Errichtung einer Einfriedung  
Vorlage: BV/020/2024
  - 2.4 Heike Steininger, Raiffeisenstraße 4b - Anbau eines Balkons  
Vorlage: BV/025/2024
  - 2.5 FR Vermögensverwaltung GmbH - Austausch und Neuanstrich von Fenstern, Errichtung von zwei Wallboxen, Rathausstraße 83  
Vorlage: BV/026/2024
  - 2.6 H+B GmbH - Änderungsantrag zum Bau eines Pflegezentrums, Landstraßs 23 a  
Vorlage: BV/029/2024
  - 2.7 Fa. Kitracon GmbH - Neubau einer Lagerhalle mit Büro, Weidenhecken 13b  
Vorlage: BV/030/2024
  - 2.8 Vahap Esin - Nutzungsänderung von Nebenräumen zu Kleinappartements, Odenwaldstraße 15  
Vorlage: BV/031/2024
3. Antrag auf Errichtung eines Behindertenparkplatzes bei Rathausstraße 76  
Vorlage: BV/022/2024
4. Teilsanierung des Mainuferradweges im Bereich des Betonwerks Diephaus  
Vorlage: TBau/007/2024
5. Bekanntgaben
6. Anfragen

Erster Bürgermeister Andreas Fath-Halbig eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### 1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des BUUA am 17.07.2024

Der Bau- und Umweltausschuß beschließt, die Niederschrift über die Ausschusssitzung am 17.07.2024 zu genehmigen.

**Einstimmig beschlossen**

### 2. Bauanträge

#### 2.1 B30B GmbH - Errichtung von 3 Carports, Weidenhecken 8

##### **Sachverhalt:**

Die Fa. B30B GmbH beabsichtigt, auf ihrem Betriebsgelände Weidenhecken 8 insgesamt 3 Carports zu errichten, mit denen 15 der insgesamt 19 vorhandenen Stellplätze überdacht werden sollen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weidenhecken“ sind eingehalten.

##### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuß stimmt dem Vorhaben zu.

**Einstimmig beschlossen**

#### 2.2 Christian Schaab - Errichtung von Dachgauben und Dachgeschoßausbau Limesstraße 2

##### **Sachverhalt:**

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung von zwei größeren Dachgauben und den vollständigen Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und als Home-Office. Dafür werden folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinacker“ beantragt:

- Dachneigung der Dachgaube 10° statt 22-38°
- Zulassung des Dachgeschosses als 3. Vollgeschoß

Zudem soll ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer Balkon errichtet werden. Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Gestaltung der Dachgauben kritisch zu beurteilen. Bei einer Gebäudelänge von 13,87 m (Südwestseite) bzw. 13,57 m (Nordostseite) erreichen die Gauben mit 11,25 m (Südwestseite) und 10,00 m (Nordostseite) Länge 81,1% bzw. 73,7% der darunterliegenden Hauslänge. Üblicherweise wird die Länge der Gauben jedoch auf 33-40% der darunterliegenden Hauslänge limitiert, um den Charakter von Dachgauben als untergeordneten Dachaufbauten sicherzustellen.

Auch die geplante Dachneigung von nur 10° sowie nur knapp unter der Firstlinie liegende Austrittspunkt der Gauben ergeben den Eindruck eines vollständig dreigeschossigen Gebäudes. Dies entspricht nicht mehr dem im Bebauungsplan manifestierten Planungswillen der Stadt für diesen Bereich.

##### **Beschluss:**

Das Einvernehmen zu dem Vorhaben wird derzeit nicht erteilt. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauherren Gespräche über eine verträgliche Gestaltung des Vorhabens zu führen.

**Einstimmig beschlossen**

### **2.3 Ilbey und Nazli Dinc, Landstraße 2e - Errichtung einer Einfriedung**

#### **Sachverhalt:**

Die Bauherren beantragen die Genehmigung einer bereits errichteten Einzäunung (Doppelstabmatten mit Sichtschutz) mit einer Höhe von 1,80 m. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lindengasse ist nur eine Höhe von 1,30 m zulässig. Im Baugebiet sind jedoch bereits mehrere Einfriedungen mit bis zu 1,80 m Höhe vorhanden, für die jedoch keine Genehmigungen vorliegen.

Auf Anfrage von Stadtrat Turan teilt Bgm. Fath-Halbig mit, daß bei einer Ablehnung des Antrags das LRA Miltenberg über die formell baurechtswidrigen Zustände im Umfeld informiert werden müßte. Dieses würde dann nach eigenem Ermessen tätig werden.

#### **Beschluss:**

Die beantragte isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erteilt.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 4 Nein 3**

### **2.4 Heike Steininger, Raiffeisenstraße 4b - Anbau eines Balkons**

#### **Sachverhalt:**

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung eines kleineren Balkons an der Nordseite ihres Wohn- und Kanzleigebäudes. Die Baugrenze des Bebauungsplanes „Alte Straße“ wird dabei (wie schon durch das vorhandene Treppenhaus) um ca. 0,90 m überschritten. Die Abstandsflächen werden eingehalten.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuß stimmt dem Vorhaben zu. Die erforderliche Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze wird befürwortet.

**Einstimmig beschlossen**

### **2.5 FR Vermögensverwaltung GmbH - Austausch und Neuanstrich von Fenstern, Errichtung von zwei Wallboxen, Rathausstraße 83**

#### **Sachverhalt:**

Beabsichtigt ist der Austausch von zwei Fenstern, der Neuanstrich der weiteren Fenster (weiß) und die Errichtung von zwei Wallboxen. Eine soll neben dem Hauseingang, die andere an der gegenüberliegenden Garage (Fl.Nr. 279/1) installiert werden.

Der Austausch der Fenster wird wie der Neuanstrich positiv bewertet, sofern wieder Holzfenster eingebaut werden.

Die Wallbox neben dem Hauseingang befindet sich noch auf dem eigenen Grundstück, wesentliche Beeinträchtigungen des Verkehrs sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Wallbox an der Garage ist festzustellen, daß der Stauraum zur Rathausstraße hin nur 4,00 m beträgt. Ladende Fahrzeuge werden also über mehrere Stunden in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Allerdings ist die Einengung nicht weitergehend als durch ein längsparkendes Kfz.

#### **Beschluss:**

Dem Austausch und dem Neuanstrich der Fenster wird zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen**

Der Installation der Wallboxen wird trotz der Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum zugestimmt.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 1**

## **2.6 H+B GmbH - Änderungsantrag zum Bau eines Pflegezentrums, Landstraße 23 a**

### **Sachverhalt:**

Mit Bescheid vom 21.08.2024, Az. 51-602-B-143-2024-1 hatte das Landratsamt Miltenberg der Fa. H+B GmbH die Baugenehmigung für die Errichtung eines Pflegezentrums auf dem ehemaligen Gelände der Fa. SAF erteilt. Darin wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß trotz des vorhandenen Hochwasserschutzes eine hochwasserangepaßte Bauweise empfohlen wird.

Eine nunmehr eingereichte Tekturplanung trägt dem insoweit Rechnung, als die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens um 0,36 m auf ein Schutzniveau HQ<sub>100</sub> angehoben werden soll. Negative Auswirkungen sind damit nicht verbunden.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen zu der Änderungsplanung wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen**

## **2.7 Fa. Kitracon GmbH - Neubau einer Lagerhalle mit Büro, Weidenhecken 13b**

### **Sachverhalt:**

Die Fa. Kitracon beabsichtigt den Neubau einer Lagerhalle mit Büro im Industriegebiet „Weidenhecken“. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da zwei bautechnische Abweichungen beantragt werden, kommt ein Freistellungsverfahren dennoch nicht in Betracht.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen zu dem Vorhaben wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen**

## **2.8 Vahap Esin - Nutzungsänderung von Nebenräumen zu Kleinappartements, Odenwaldstraße 15**

### **Sachverhalt:**

Der Bauherr beantragt die Nutzungsänderung eines Nebenraums zu einem Kleinappartement. Wie aus den eingereichten Plänen hervorgeht, handelt es sich jedoch tatsächlich um zwei Räume, von denen einer offensichtlich bereits bewohnt ist. Der Stellplatzbedarf soll durch einen Platz im Hof abgedeckt werden.

Diese Fläche ist jedoch bereits durch eine im Jahr 1996 erteilte Baugenehmigung für die Einrichtung eines Imbisses verbraucht. Da tatsächlich sogar zwei zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden müßten, wäre dies nach Auffassung der Verwaltung nur durch einen entsprechenden Ablösevertrag zu gewährleisten. Nachdem bereits im Jahr 1996 ein Stellplatz abgelöst wurde, erscheint eine weitere Intensivierung der Nutzung ohne eigene Stellplätze äußerst problematisch.

### **Beschluss:**

Die Erteilung des Einvernehmens kann nur bei Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch den Bauherrn selbst in Frage kommen. Das LRA Miltenberg wird gebeten, den tatsächlichen Bedarf zu ermitteln. Der Abschluß eines Ablösevertrags wird abgelehnt.

**Einstimmig beschlossen**

## **3. Antrag auf Errichtung eines Behindertenparkplatzes bei Rathausstraße 76**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 16.08.2024 hat Herr Erich Stappel um Einrichtung eines Behindertenparkplatzes in der Nähe seiner Wohnung Rathausstraße 76 gebeten. Er begründet dies mit der starken Behinderung insbesondere seiner Ehefrau.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Sachverhalt differenziert zu betrachten. Zwar ist die Ausweisung von Behindertenparkplätzen jederzeit möglich, allerdings bedarf es für deren Nutzung eines besonderen Parkausweises, der wiederum nur ausgestellt werden kann, wenn ein Schwerbehindertenausweis mit den Kennzeichen „Außergewöhnlich gehbehindert“ oder „Blind“ vorliegt.

Zielführender wäre es deshalb, ggf. die Anbringung einer „appellativen“ Beschilderung an der Hauswand des Gebäudes zu dulden, die auf ein freiwillige Freihalten der Fläche abzielt. Im Grundsatz besteht sogar die Möglichkeit, durch eine Neuverteilung der Stellplätze auf dem Grundstück Rathausstraße 76 die Problematik ohne Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen zu regeln.

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller weitere Gespräche über eine praktikable Lösung der Problematik zu führen.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 1**

#### **4. Teilsanierung des Mainuferradweges im Bereich des Betonwerks Diephaus**

##### **Sachverhalt:**

Der Mainuferradweg ist im Bereich zwischen dem Ende des Wiesenwegs und dem Campingplatz Mainruh stark beschädigt. Bereits seit dem Jahr 2020 wird der Verkehr deshalb mit Zustimmung der Fa. Diephaus über den alten Wiesenweg durch deren Betriebsgelände geführt.

Die Verlegung des betroffenen Wegabschnitts um ca. 4 m nach Süden wurde planerisch bearbeitet, entsprechender Grunderwerb von der Fa. Diephaus wurde abgewickelt. Eine Realisierung der Maßnahme hat der Stadtrat insbesondere wegen der hohen Kosten (Berechnung vom Juni 2023: 299.300 € + Baunebenkosten) abgelehnt.

Mit Mail vom 02.07.2024 hat die Fa. Diephaus mitgeteilt, daß sie eine dauerhafte Verkehrsführung durch ihr Betriebsgelände nicht akzeptieren wird und gleichzeitig die Stadt um einen Terminplan für die Behebung der aktuellen Situation gebeten. Gleichzeitig wurde bekanntgegeben, daß ein Abbruch der bestehenden Werkshalle nicht mehr geplant ist.

Eine Umleitung des Verkehrs über die Landstraße und die Bahnhofstraße bis zur Mainbrücke Klingenberg ist aus Sicht der Verwaltung nicht praktikabel. Eine Rückleitung des Verkehrs auf den Mainuferradweg über die Zufahrt des Campingplatzes Mainruh wurde von dessen Besitzer abgelehnt. Da die Komplettsanierung des Weges weiterhin nicht finanzierbar ist, wird eine Teilsanierung des betroffenen Wegeabschnittes vorgeschlagen. Die geschieht in vollem Bewußtsein, daß damit die Situation nicht dauerhaft verbessert und entsprechender Handlungsbedarf nur in eine nähere oder weitere Zukunft verschoben wird.

Das Technische Bauamt hat eine mögliche Teilsanierung der betroffenen Wegstrecke mit einer Länge von ca. 40 m skizziert. Dabei soll zur Uferlinie hin eine niedrige Spundwand errichtet werden, hinter der der Niveauunterschied zum Weg hin mit Gabionenkästen in mehreren Lagen zu überwinden wäre. Zusätzlich ist die Erneuerung des Geländers als Absturzsicherung vorgesehen. Die Kostenschätzung hierfür beläuft sich auf ca. 157.500 €. An Haushaltsmitteln stehen ca. 182.200 € zur Verfügung.

Stadtrat Turan bezweifelt, daß der ermittelte Betrag für den Arbeitsumfang ausreichend ist und schlägt vor, zunächst konkrete Angebote einzuholen. Bgm. Fath-Halbig weist darauf hin, daß dies vorgesehen ist, sobald der Stadtrat der vorgeschlagenen Lösung grundsätzlich zugestimmt hat.

Auf Anfrage von Stadträtin Straub bestätigt Bgm. Fath-Halbig, daß der Grunderwerb im Bereich der freistehenden Mauer bereits abgewickelt wurde.

Stadtrat Hofmann regt an, den Radweg bis direkt an die Mauer zu verlegen und den vorhandenen Grünstreifen aufzugeben.

##### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, die beschriebene Teilsanierung des Wegeabschnitts vorzubereiten und die weiteren Schritte der Detailplanung, Kostenermittlung und Vorbereitung der Vergabe einzuleiten. Die Durchführung der Maßnahme soll spätestens im Frühjahr 2025 beginnen.

**Einstimmig beschlossen**

## **5. Bekanntgaben**

---

Bgm. Fath-Halbig gibt folgendes bekannt:

- Die Arbeiten zur Sanierung der Siedlungstraße werden Anfang Oktober beginnen und voraussichtlich 12 Monate andauern. Am 12.09. wird eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Anlieger stattfinden.
- Gegen die beschlossene flächendeckende Einführung von Tempo 30 im Stadtgebiet wurde Beschwerde beim LRA Miltenberg eingelegt. Die Verwaltung bereitet eine entsprechende Stellungnahme vor.
- Im Jugendtreff ist es durch Fremdverschulden zu einem Wasserschaden gekommen. Die Versicherung des Verursachers hat die Kostenübernahme zugesagt.

## **6. Anfragen**

---

- Auf Anfrage von Stadträtin Straub gibt Bgm. Fath-Halbig bekannt, daß der Betrieb des Hallenbades möglichst in der 38. KW wieder aufgenommen werden soll.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Andreas Fath-Halbig um 20:30 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Andreas Fath-Halbig  
Erster Bürgermeister

Alexander Englert  
Schriftführung