

Niederschrift über die Haupt- und Bauausschusssitzung am 28.04.2016

- öffentlicher Teil –

Sitzungsbeginn: 18.00 Uhr

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Herbert Holzapfel

Ausschussmitglieder:

Ernst Plannasch

Roland Nagel

Helmut Kapp

Michael Schuba

Raimund Sauer i. V.

Michael Hartmann

abwesend entschuldigt:

Marcel Hannweber

zusätzlich anwesend:

Schriftführerin:

Verwaltungsfachwirtin Tanja Gaida

Zweiter Bürgermeister Herbert Holzapfel begrüßt die anwesenden Mitglieder.

Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

7 Mitglieder des Ausschusses waren anwesend und stimmberechtigt.

1. Bauangelegenheiten

1.1 Einbau von Sozialräumen über 2 Etagen in der best. Logistikhalle auf Grundstück Fl.-Nr. 1521/23, 2407/2, Gemarkung Dettelbach

Dieses Bauvorhaben wurde zunächst im Genehmigungsverfahren behandelt, das Landratsamt Kitzingen hat den Bauherrn jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gebäude um einen Sonderbau handelt und demnach das Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Industriegebiet Dettelbach-Ost“ und hält dessen Festsetzungen ein. Da es sich um einen Sonderbau handelt, ist eine Behandlung und Beschlussfassung im Haupt- und Bauausschuss notwendig.

BESCHLUSS:

„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

Ausschussmitglied Ernst Plannasch war wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Abstimmung gemäß Art. 49 GO ausgeschlossen.

1.2 Bauantrag zur Nutzungsänderung der ehem. Wäscherei Barthel zu Büro- und Lagerräumen sowie Antrag auf Abgrabung der angrenzenden Grundstücke zur gemeinsamen Nutzung als Lagerfläche für den Fuhr- und Baggerbetrieb, Grundstücke Fl.-Nr. 3266/12, 3266/13 und 3255, Gemarkung Dettelbach

Der Antrag auf Abgrabung wurde bereits in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 22.10.2015 behandelt. Mittlerweile wurde der Abgrabungsantrag um den Antrag auf Nutzungsänderung des ehem. Wäschereigebäudes in Büro- und Lagerräume erweitert.

Lt. der Fa. Lachmann werden die vorhandenen Büroräume in der ehem. Wäscherei für ihre Verwaltung genutzt. In den Hallenflächen werden Kleingeräte wie Minibagger, kleine Radlader und Verdichtungsgeräte untergestellt. Die Außenfläche wird als Zwischenlager für naturreine Schüttgüter wie Schotter, Sand, Kies sowie Natursteine für den Gartenbau genutzt. Es werden 2 Arbeiter beschäftigt (1x Büro, 1x Lager), Arbeitsbetrieb herrscht von 7.00 – 20.00 Uhr. Die LKW-Bewegungen belaufen sich an einem Tag zwischen 0 und 3 LKWs, pro Woche zwischen 5-10 LKWs. Auf dem Grundstück sind Bagger täglich 0-1 Stunde im Einsatz.

Die abgegrabene Fläche stellt eine unselbstständige Lagerfläche dar, da sie nur im Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude betrieben wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) ist demnach eingehalten.

Hinsichtlich der durchgeführten Abgrabung haben sich die Voraussetzungen nicht geändert. Es ist eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Abgrabung notwendig, um eine höhengleiche Nutzung zusammen mit dem bestehenden und bereits bebauten Grundstück im Westen zu ermöglichen.

BESCHLUSS:

„Der Ausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen und befreit von der Festsetzung des Bebauungsplans „Sandäcker“, Dettelbach, hinsichtlich der zulässigen Abgrabung, um eine höhengleiche Nutzung zusammen mit dem bestehenden und bereits bebauten Grundstück im Westen zu ermöglichen. Die Betriebsbeschreibung in Form der E-Mail vom 21.04.2016 ist Grundlage der Beschlussfassung. Bei einer intensiveren Nutzung ist die Stadt Dettelbach zu informieren, bei wesentlichen Steigerungen, die die Grenze der Gebietsverträglichkeit erreichen können, ist eine Nutzungsänderung zu beantragen.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 Stimmen

Ausschussmitglied Ernst Plannasch war wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Abstimmung gemäß Art. 49 GO ausgeschlossen.

1.3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Lager-Logistikhalle auf Grundstück Fl.-Nr. 1521, Gemarkung Dettelbach

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Industriegebiet Dettelbach-Ost“.

Mittels Vorbescheid soll die Frage geklärt werden, ob eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Wandhöhe (festgesetzt: max. 12 m) auf 15 m erteilt werden kann. Es liegen bereits mehrere Präzedenzfälle vor (bis 23 m).

BESCHLUSS:

„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und befreit von der Festsetzung des Bebauungsplans „Industriegebiet Dettelbach-Ost“ hinsichtlich der Wandhöhe.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen

1.4 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Lager-/Logistikhalle auf Grundstück Fl.-Nr. 202/45, Gemarkung Effeldorf

Das Grundstück liegt innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans „Gewerbepark Dettelbach 2000“ und hier in Parzelle 6. Mittels Vorbescheid soll abgeklärt werden, ob die folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans erteilt werden können:

Zulässige Grundflächenzahl (0,6)

Das Bauvorhaben hat eine GRZ von 0,81. In der Vergangenheit wurde bereits eine Befreiung von 0,6 auf 0,77 erteilt.

Die BauNVO setzt für Gewerbegebiete eine Obergrenze der GRZ von 0,8 fest – auch Parzelle 11 des Vorhaben- und Erschließungsplans setzt eine GRZ von 0,8 fest.

Nutzungsfestsetzung für Parzelle 6 (Dienstleistungen für die Autobahn)

Von der Nutzungsfestsetzung wurden bereits mehrmals Befreiungen erteilt.

Gestaltung/Untergliederung des Baukörpers bei Gebäudelänge >50m

Lt. Bebauungsplan sind Gebäude von mehr als 50m Länge entweder durch eine Trennung von 5 m oder durch Nischen/Seitenversprünge zu untergliedern. Der Bauherr schlägt eine optische Untergliederung des Baukörpers durch großflächige Glaselemente vor.

BESCHLUSS:

„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans „Gewerbepark Dettelbach 2000“ hinsichtlich der Grundflächenzahl bis zu 0,8 sowie der Nutzungsfestsetzung wird zugestimmt. Die Befreiung hinsichtlich der Gestaltung/Untergliederung von Baukörpern bei einer Gebäudelänge mehr als 50 m wird ebenfalls erteilt, sofern der Baukörper wie beschrieben durch großflächige Glaselemente untergliedert wird. Der Beschluss über den Verkauf des städt. Grundstücks Fl.-Nr. 213/2, Gemarkung Effeldorf, wird separat vom Stadtrat gefasst und ist nicht in diesem Beschluss enthalten.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 Stimmen

1.5 Tekturantrag zu BA-Nr. 160/2010: Errichtung einer Imbissbude auf Grundstück Fl.-Nr. 2572, Gemarkung Dettelbach

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist bereits erschlossen. Die Errichtung der Imbissbude wurde bereits 2010 genehmigt. Die Stadt Dettelbach hat im damaligen Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom 26.10.2010 die Erschließung der Imbissbude über die bereits vorhandenen Anschlüsse auf dem eigenen Grundstück gefordert.

In der nun vorgelegten Tektur ist das Gebäude etwas weiter nach Süden versetzt und 6 m von der Grundstücksgrenze zur B22 entfernt geplant (vorher von der Baugenehmigungsbehörde gefordert: 5 m). Außerdem soll das Gebäude insgesamt eine Höhe von 3,90 m erhalten (vorher: 2,70).

BESCHLUSS:

„Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen

1.6 Bebauungsplan Nr. 18 „Armin-Knab-Straße“, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;

Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB.

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat am 23.07.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Armin-Knab-Straße“ zu ändern. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt nun öffentlich aus. Die Stadt Dettelbach ist als benachbarte Gemeinde am Verfahren beteiligt worden.

Das Plangebiet soll als „allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ ausgewiesen werden und umfasst einen Geltungsbereich von ca. 7,7 ha und liegt ca. 1,2 km von der Kitzinger Innenstadt entfernt.

Belange der Stadt Dettelbach werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Armin-Knab-Straße“, Kitzingen, nicht berührt.

BESCHLUSS:

„Belange der Stadt Dettelbach werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Armin-Knab-Straße“, Kitzingen, nicht berührt. Der Ausschuss beschließt daher, keine Einwendungen zu erheben.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen

1.7 Informationen über Vorhaben nach § 34 BauGB

Rückbau des bestehenden Wintergartens und Errichtung eines Anbaus auf Grundstück Fl.-Nr. 477/2, Gemarkung Dettelbach

2. Umsetzung Hochwasserschutzkonzept HQ 20; Vergabe der Bauleistung

Der Stadtrat hat am 18.05.2015 beschlossen, das Hochwasserschutzkonzept HQ 20 durchzuführen.

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 6 Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Bei der Submission am 31.03.2016 wurden Angebote von der Fa. Ullrich, Elfershausen und der Fa. Hanika, Ochsenfurt abgegeben.

Im Zuge der Prüfung und Wertung zeigte sich, dass das Angebot der Fa. Hanika von der Angebotswertung auszuschließen ist (fehlende Angaben zur Kalkulation).

Das Angebot der Fa. Hanika liegt an zweiter Stelle. Somit wirkt sich der Ausschluss von der Vergabe für die Stadt Dettelbach nicht negativ aus.

Angebotssummen:

- | | | |
|------------------------------|-------------|-------|
| 1. Fa. Ullrich, Elfershausen | 42.261,96 € | 100 % |
| 2. Fa. Hanika, Ochsenfurt | 54.703,50 € | 129 % |

Vergleich mit der Kostenberechnung

Die ursprüngliche Kostenberechnung vom 22.03.2015 lag bei 26.000,-- €. Durch die nachfolgend beschriebenen, kurzfristig entstandenen Änderungen, mussten zusätzliche Teilleistungen in die Ausschreibung mit aufgenommen werden. Dementsprechend wurde auch eine Fortschreibung bzw. Aktualisierung der Kosten notwendig.

1. Schieber am RÜB Ost:

- a) Die Vorgaben der statischen Berechnungen für die Deckenöffnung und den neuen Betonkranz bedingen zusätzliche Arbeiten (Unterstützungen im Bauwerk sowie Mehraufwand bei Verankerungen der Bewehrung in der bestehenden Decke.

- b) Für die Wiederherstellung des Schotterwegs (von der Weingartenstraße zum Baufeld) wurde ein Kostenfaktor aufgenommen.

2. Dammbalken am Durchlass:

- a) Die Zufahrt zum Baufeld ist nicht über das Grundstück der Fa. Reinfelder möglich. Hier wurde kurzfristig ein neues Gartenhaus errichtet.
Nun wird eine Baustellenzufahrt mit entsprechender Befestigung notwendig, ein Teilbereich des bestehenden Grabens ist zu verfüllen und wieder herzustellen, es werden Absperrungen zum direkt angrenzenden privaten Gartenbereich notwendig.
- b) Für einige Leistungspositionen, vor allem im Erdbau und beim Abbruch mussten die Einheitspreise erhöht werden, da die Zugänglichkeit auch mit Baustraße nur mit leichtem Gerät möglich wird. Siehe Schreiben des TIG vom 02.03.2016.

Die am 22.03.2016 vorgelegte Kostenberechnung ergibt folgende Kostenansätze:

- 1. Schieber am RÜB Ost: 22.300,-- € brutto
- 2. Dammbalken am Durchlass: 17.100,-- € brutto
- 39.400,-- € brutto

Die mit der Ausschreibung vergleichbare Kostenberechnung des TIG liegt somit rund 2.800,-- € unter dem Ausschreibungsergebnis lt. Submission vom 31.03.2016. (7%)

BESCHLUSS:

„Der Bauausschuss beschließt, die o. g. Arbeiten an die Fa. August Ullrich, Elfershausen zum Angebotspreis von 42.261,96 € brutto zu vergeben.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 Stimmen

3. Anfragen der Ausschussmitglieder

Hr. Hartmann: Wiederherstellung des Gehsteigs vor dem Anwesen „Kalte Grube 4“, Bibergau

Hr. Nagel: Schwergängiges Tor am Friedhof Dettelbach

- Hr. Sauer: - Überprüfung aller Zugangstüren am Friedhof Dettelbach
- Erneuerung des Holzgeländers am Faltertör

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist, bedankt sich der Vorsitzende für die Mitarbeit und schließt die Sitzung. Es schließt eine nichtöffentliche Sitzung an

Vorsitzender:



Herbert Holzapfel
Zweiter Bürgermeister

Schriftführerin:



Tanja Gaida
Verwaltungsfachwirtin