



Erläuterungen

zur Sitzung des Gemeinderates am Mittwoch, 21. Oktober 2020

GR/2020/014

Ö f f e n t l i c h e T a g e s o r d n u n g

TOP 01	Errichtung einer Kalthallenanlage für die Feuerwehr Karlstein - 4 Kabinen; Vorstellung und Vorgehensweise
---------------	--

Sachvortrag:

Die Gemeinde Karlstein ist mit Fahrzeugen des Landratsamtes bzw. Katastrophenschutzes ausgestattet.

Diese Fahrzeuge sind entsprechend einer Vereinbarung mit dem Landratsamt Aschaffenburg entsprechend vor Witterungseinflüssen zu schützen.

Zuletzt wurde die Planung einer Kalthalle im Gemeinderat der Gemeinde Karlstein am 23.10.2019 behandelt. Zum damaligen Zeitpunkt hatte der Landkreis eine Kostenübernahme bis ca. 97.000 € zugesagt.

Die Bauverwaltung hatte sich in dieser Gemeinderatssitzung für eine Planung der Kalthalle als Ergänzungsbau durch die Fa. K-Plan mit Planungskosten inkl. Statik in Höhe von ca. 30.000 € ausgesprochen, da insbesondere die Bodenverhältnisse und die Anforderungen an die Materialität von der Planung und Errichtung des Hauptgebäudes der FF Karlstein her, für das Planungsbüro bekannt waren.

Die reinen Baukosten waren in dieser Sitzung nicht abschließend beurteilt worden. Der Gemeinderat hatte seinerzeit in seiner Beratung die volle Kostenübernahme von geschätzt zu erwartenden Projektkosten in Höhe von ca. 150.000 € als Ziel durch das Landratsamt oder staatliche Stellen formuliert.

In nachfolgenden Gesprächen mit dem Kreisbrandinspektor wurde die verfügbare Fördersumme auf 157.000 € angehoben, da zusätzliche staatliche Zuschüsse in Aussicht gestellt werden konnten.

Die Planung hingegen sollte sich mehr an Fertighallen und -Garagen orientieren. Vorausgehend ist zu sagen, dass das fragliche Terrain für die Aufstellung einer solchen Halle im hinteren Grundstücksbereich nicht ohne eine Baugrundbetrachtung vorgenommen werden kann.

Dazu liegen umfangreiche Erörterungen vor Ort mit dem Statikbüro Hondl vor. Die heute vorgeschlagene Variante einer Hallenkonstruktion über dem Sickerbecken der Rigole mit einer Zufahrt von der gepflasterten Fläche ist die Überlegung seitens der FF Karlstein, die fachliche weiter gefasst werden sollte, um eine sichere Aufstellung des landkreiseigenen Materials sicher stellen zu können.

Der Verwaltung liegen mehrere Angebote von Fertighallen- und Fertiggaragenherstellern vor.

Für alle Varianten sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen (Tragfähigkeit) und Statische Berechnungen (Fundamentierung) vorzunehmen.

Die Fa. Noll hat alleine für die Fundamentarbeiten für Garagen bzw. Hallen eine Kostennote von ca. 30.000 € brutto formuliert.

Die Herstellung von 4 Garagen-Stellflächen mit den ca. Abmessungen: 3,00 x 6,50 x 3,00 (b/l/h in m) liegt bei drei Herstellern nahezu gleichauf bei ca. 50.000 EURO €o (Fa. Zapf, Fa. Schaab und Fa. Rekers).

Die Fa. Schaab bietet zusätzlich die Leistung der Gründung an, die mit insgesamt 32.500,00 € beziffert wird.

Somit ergäbe sich ein Leistungspreis von insgesamt: 82,500 € brutto.

Ergänzende Leistungen seitens der Gemeinde sind:

Ein Bodengutachten, Spundungen im Übergangsbereich zur Böschung ins Regensickersickerbecken, nachgehende Pflasterungen. Die Kosten hierfür dürften sich auf ca. 40.000 € belaufen, sodass ein finanzieller Puffer für eventuelle Nachträge der Fa. Schaab und ungeplante Zusatzkosten in Bezug auf die vorhandenen Bodenverhältnisse in Höhe von geschätzt 34.500 € verbleibt.

Die Bauverwaltung spricht sich für die Beauftragung der Gründung und die Bestellung von 4 Fertiggaragen inkl. Gründung aus.

Zeltkonstruktionen hält die Bauverwaltung zwar ebenfalls für machbar, sieht jedoch im Vergleich zu einer festen Unterstellmöglichkeit die Durabilität und die gestalterische Nähe zum Hauptgebäude als ausschlaggebend.

Für weitere Fragen steht der Feuerwehrkommandant Andreas Emge in der Gemeinderatssitzung zur Verfügung.

TOP 02 Bericht des Bürgermeisters

TOP 03 Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO

Nachstehende Beschlüsse wurden in nichtöffentlicher Sitzung gefasst. Die Gründe für die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung sind weggefallen:

Gemeinderat 07.10.2020

Für die Beschaffung eines Feuerwehr-Einsatzleitwagens (ELW 1) werden folgende Firmen beauftragt:

- a) Los 1 Fahrgestell: Fa. Daimler AG (vertreten durch die Fa. Robert Kunzmann in Stockstadt) mit 61.094,60 € (brutto).
- b) Los 2 Aufbau: Fa. BOS-Mobile-Systeme aus Haren mit 100.124,43 € (brutto).
- c) Los 3 Beladung: Fa. Albert Mahr aus Würzburg mit 2.028,95 € (brutto).

TOP 04	Elektro- u. Tiefbauarbeiten Freizeitgebiet; Bekanntgabe der Angebotssummen
---------------	---

Sachvortrag:

A. Die am 22.09.2020 submittierte Ausschreibung Elektro- und Tiefbau beinhaltet die Sanierung der Versorgungsmedien Elektro inkl. der Tiefbauarbeiten.

Drei Angebote sind eingegangen:

1. Fa. Spie SAG über 4.375.159,59 EURO brutto (bei 19% MWSt.)
2. Fa. Elektro Jung über 1.816.938,17 EURO brutto (bei 19% MWSt.)
3. Fa. Elektro Essel über 1.879.369,26 EURO brutto (bei 19% MWSt.)

B. Ergänzend zu den Hauptleistungen ist eine Vergabe der bauherrenseitigen Baustelleneinrichtung (Fläche zur Aufstellung von Materialcontainern, Toilettenanlage für den Baustellenbetrieb und ein Baubüro für Baustellenbesprechungen und Fachplaner bzw. Bauleiter) vorgesehen.

Die seitens der Bauverwaltung angefragten Firmen für Container und die GaLa-Bauarbeiten für die Baustelleneinrichtungsfläche haben insgesamt je Gewerk drei Angebote erbracht.

Baustelleneinrichtungsfläche:

Fa. Schleser, Kleinostheim **14.111,64 EUR brutto inkl. 19% Mwst.**
Fa. Stix, Niedernberg **15.437,87 EUR brutto inkl. 19% Mwst.**
Fa. Karg-Bau, Aschaffenburg **23.328,70 EUR brutto inkl. 19% Mwst**

Container:

RMB, Frankfurt am Main **4.689,55 EUR brutto/ Monat inkl. 19% Mwst.**
Lerch, Hattersheim **4.832,08 EUR brutto/ Monat inkl. 19% Mwst.**
HKL, Flörsheim-Weilbach **4.124,78 EUR brutto/ Monat inkl. 19% Mwst.**

Der Plan, die Angebote und die jeweiligen Preisspiegel sind im Ratsinformationssystem eingestellt.

TOP 05 Änderung der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung (Wasserabgabesatzung)**Sachvortrag:**

Die Verwaltung schlägt vor, die Wasserabgabesatzung der Gemeinde Karlstein a.Main gemäß folgender Änderungssatzung zu ändern:

„Satzung zur Änderung der Satzung für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Karlstein a.Main (Wasserabgabesatzung – WAS)

Aufgrund von Artikel 23 und Artikel 24 Absatz 1 Nr. 1 und 2 und Absatz 2 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Karlstein a.Main folgende Satzung zur Änderung der Wasserabgabesatzung vom 02.02.1990 i. d. F. vom 16.05.2003:

§ 1

Nach § 19 wird folgender neuer § 19 a eingefügt:

§ 19a***Besondere Regelungen bezüglich des Einsatzes und Betriebs elektronischer Wasserzähler***

(1) Die Gemeinde setzt nach Maßgabe des Art. 24 Abs. 4 Satz 2 bis 7 GO elektronische Wasserzähler mit oder ohne Funkmodul ein und betreibt diese.

(2) Nach Art. 24 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 und 2 GO gespeicherte oder ausgelesene personenbezogene Daten sind zu löschen, soweit sie für die dort genannten Zwecke nicht mehr benötigt werden. Die im Wasserzähler vor Ort gespeicherten personenbezogenen Daten sind spätestens nach zwei Jahren zu löschen, die ausgelesenen personenbezogenen Daten spätestens nach fünf Jahren.

(3) Elektronische Wasserzähler, die ohne Verwendung der Funkfunktion betrieben werden, werden von einem Beauftragten der Gemeinde möglichst in gleichen Zeitabständen oder auf Verlangen der Gemeinde vom Grundstückseigentümer oder Gebährensschuldner selbst ausgelesen. Ihre Auslesung vor Ort erfolgt nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers. Der Grundstückseigentümer hat dafür zu sorgen, dass die Wasserzähler leicht zugänglich sind.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.“

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Änderung Wasserabgabesatzung gemäß der Vorlage der Verwaltung.

TOP 06 Bauanträge

TOP 06 A Bauvoranfrage zur Änderung der Einzelhandelsnutzung, Eichendorffstraße 29

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1750/14, Eichendorffstraße 29, Gemarkung Großwelzheim, wird eine Nutzungsänderung der bestehenden Einzelhandelsnutzung beantragt. Hierzu wird ein Antrag auf Vorbescheid vorgelegt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Karlstein II“. Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle ein Mischgebiet „MI“ aus.

Dieser Antrag auf Vorbescheid steht im Kontext der aktuellen Entwicklung des Bauplanungsrechts für den Bereich Karlstein III, des Entwicklungsgebietes am neuen Feuerwehrhaus als neues Zentrum mit Wohnen und Einzelhandel. Bei dieser Entwicklung werden auch Erweiterungsmöglichkeiten der heute bereits vor Ort vertretenen Anbieter der Nahversorgung im ISEK diskutiert mit der Folge der berechtigten Fragestellung zur Nachnutzung der heutigen Einzelhandelsstandorte.

Zur Liegenschaft Eichendorffstraße 29 wurde mit Baugenehmigung vom 11.05.1993 Az. 50.2-6028-1893/92 ein Nahversorgungsmarkt genehmigt und errichtet. Der wirksame Flächennutzungsplan Gemeinde Karlstein in der Fassung vom 10.09.1981 sowie seine Änderungen bis zum 11. November 2016 stellt das Gebiet als Mischgebiet dar. Die Liegenschaft befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Karlstein II“ vom 05.12.1990 und 1. Änderung vom 22.11.1999.

Festgesetzt wird ein Mischgebiet nach §6 (3) BauNVO, wonach aufgeführten Ausnahmen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen werden. Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie ein nicht großflächiger SB Lebensmittelmarkt mit einer Verkehrsfläche unter 700 m². Zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,0 festgesetzt. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse sind als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss zulässig mit Detailfestsetzungen zur Ausführung der Dachgeometrie. Für das Grundstück werden umlaufend Baugrenzen somit in der Summe ein Baufenster ausgewiesen.

Städtebaulich bildet die Grundstückssituation eine herausgehobene zentrale Lage in der Mittellage der Achse der öffentlichen Einrichtungen Rathaus Karlstein a.Main, Gemeindebibliothek, Caritas-Einrichtung und Kindertagesstätte mit umgebendem ringförmigem Verlauf der Straße und dem umgebenden Grünzug. Die Gebäudetypologie auf der Achse stellen sich dabei als großformatige Solitäre dar.

Mit dem vorgelegten Entwurf besteht aus Sicht der Bauverwaltung die Chance zu einer bedeutenden Weiterentwicklung der ‚Karlsteiner Mitte‘ und zu einem Karlsteiner Marktplatz. Die Bauverwaltung hat hierzu ergänzende Planungsansätze für die Anschlussbereiche zugearbeitet, die im beigefügten Entwurf abgebildet sind.

Konzipiert ist eine zukünftige gemischte Nutzungsausrichtung mit Fokus auf das Segment Mehrgenerationen-Wohnen, Service Wohnen, altersgerechtes Wohnen, betreutes Wohnen und Pflegewohnen. Die exakte Ausprägung der Betriebsform ist dabei vom späteren Betreiber abhängig. In der Erdgeschosszone sind weitere Nutzungen verschiedener Art im Charakter des Mischgebietes möglich (kleinteiliger Einzelhandel und Gewerbeflächen). Unter dem gesamten Gebäude ist eine Tiefgaragenkonstruktion vorgesehen, welche mit einer Anbindung an die Eichendorffstraße im Bereich der Grundstücksgrenze zum Caritasgebäude anschließt.

Die angedachte Baukörperlösung bildet eine dreiseitige, platzumschließende Gebäudekubatur ab mit Bezug auf die Geschossigkeit und Höhentypologie der umgebenden Großformen auf der öffentlichen Achse in der Ausprägung mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoß als Satteldach/ Pultdach inkl. der Gaubenaufbauten/ Terraseneinschnitten.

Das Maß der baulichen Nutzung des Hauptbaukörpers läge bei einer GRZ von 0,55 und einer GFZ von 1,18 bei einer zugrundeliegenden Grundstücksgröße gemäß Grundbuch von 3.177 m², maßgeblich bedingt durch die erforderliche Marktplatzausbildung der Konzeptlösung und die Berücksichtigung der Topografie.

Außerdem besteht über die gemeindlichen Anschlussgrundstücke eine Absenkung der südöstlichen Geländeböschung mit Sockelgeschoss und ebenerdigen Zugang zur Unterführung aus der Tiefgarage.

Die anliegende Skizze erläutert eine mögliche, beispielhafte Umsetzung.

Vor diesem geschilderten Hintergrund wird um wohlwollende Prüfung und Beantwortung folgender Fragestellungen dieses Antrags auf Vorbescheid erbeten:

1. Ist die geschilderte Nutzungskonzeption nach Art und Maß der Nutzung innerhalb des bestehenden bauplanungsrechtlichen Rahmens mittels Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigungsfähig?

Aus Sicht der Bauverwaltung beträgt die überbaute Fläche etwas mehr als 10% der zulässigen GRZ in Höhe von 0,4 (ca. 260m²). Die Baumaßnahme hält im Wesentlichen die B-Plan-Belange ein.

Die Überschreitung des ausgewiesenen Baufeldes beträgt an zwei punktuellen maximalen Stellen 5,0 m. Die hauptsächliche Überschreitung des Baufel-

des beträgt im Bereich der Eichendorffstraße im Mittel 3,50 m bei einer Netto-grundrissfläche im gesamten EG von ca. 1.600 m².

Die Baufeldüberschreitungen stellen keine Abweichung zum Charakter des B-Plangebietes dar. Begründung: Sowohl der Grünzug ins Mainvorland, als auch die Grünzone vor der Fußgängerunterführung bleiben charakteristisch und umfeldprägend. Die Entrée-Situation für das Wohngebiet Karlstein II erhält durch die Baumaßnahme zusammen mit dem benachbarten Caritasgebäude eine klare Definition (Gebäudekanten und Platzsituation) und würdigt so das Mischgebiet städtebaulich.

Die Geschossflächenzahl beträgt 1,0. Der Entwurf legt eine GFZ in Höhe von 1,18 vor. Dies ist dem Umstand der Errichtung einer Tiefgarage geschuldet, die einen positiven Einfluss auf den stehenden Verkehr im Mischgebiet ausübt und eine zusätzliche ebenerdige Erschließung auf das Niveau der Fußgängerunterführung ermöglicht.

Außerdem ist durch die Bauweise (2 Geschosse plus Staffel- bzw. Dachgeschoss, die Charakteristik des B-Plan-Gebietes eingehalten. Die zusätzlichen Geschossflächen sind im Gebiet optisch untergeordnet bis nicht wahrnehmbar.

In der Abwägung empfiehlt die Bauverwaltung aufgrund der städtebaulichen Vorteile, dem Befreiungsantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ‚Karlstein II‘ sowie dem Antrag auf Vorbescheid stattzugeben.

Die Erschließung ist gesichert.

Bürgermeister Peter Kreß verlas in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 23.09.2020 eine Stellungnahme der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen, wonach diese einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zustimmt, der auf dem Grundstück einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 bis 1.000 m² vorsieht.

Die Bauverwaltung kommentiert hierzu: Die Grundstückseigentümerin hat über den Entwurfsverfasser Angaben zur Nutzung der Erdgeschossflächen ergänzt.

Zitat: „Mindestens 50 % dieser Erdgeschossfläche werden dabei dem Einzelhandel vorbehalten“. Und weiter: Zur Stärkung der Platzsituation ist eine erdgeschossige Durchwegung des Gebäuderiegels zur Eichendorffstraße vorgesehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

TOP 06 B Bahnhofstraße 11, Errichtung eines Fahrradunterstellplatzes

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 2018/60, Bahnhofstraße 11, Gemarkung Dettingen, beantragt die Gemeinde Karlstein a.Main die Errichtung eines Fahrradstellplatzes. Hierzu wird ein Antrag auf Baugenehmigung vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle Flächen für Bahnanlagen aus.

Nach Abbruch der ehemaligen Bahnhofsgaststätte soll eine Überdachung für Fahrradstellplätze (Größe 2,84m x 11,30m) für die Bahnpendler errichtet werden. Diese Konstruktion soll gleichzeitig dafür genutzt werden, die nordöstliche Außenwand horizontal auszusteiern.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

TOP 06 C Vorbescheid: Wohnhausneubau, Bahnhofstraße 9

Sachvortrag:

Die Baugrundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle ein Dorfgebiet aus.

Im Rahmen der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob dem Standort Bahnhofstraße 9, Gemarkung Dettingen, die Errichtung eines Wohnhauses zugestimmt wird.

Die verwaltungsseitige Überprüfung ergab folgendes:

Den Antragsunterlagen sind außer den Gebäudeabmessungen und dem neuen Grundstücksverlauf keine Details zur Anzahl der Wohnungen und somit der Anzahl der Stellplätze zu entnehmen. Wir weisen darauf hin, dass die Anzahl der Stellplätze der Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlstein zu entnehmen sind.

Die innenliegende, nicht überbaubare Gartenstruktur, welche sich im gesamten Bereich südwestlich der Bahnhofstraße und nordöstlich der Schulstraße befindet, soll als Erholungs- und Freifläche dienen. Somit prägt die derzeit wahrnehmbare Erscheinung der Freiflächen die Eigenart der näheren Umgebung. Der Gebietscharakter prägt faktisch die allgemeine zulässige Nutzung der Grundstücke und richtet sich nach § 34 BauGB.

Somit gilt das Bauvorhaben als unzulässig, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Das Vorhaben fügt sich nicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll und nach der Eigenart der näheren Umgebung ein.

Dem Antrag auf Bauvorbescheid ist vor einer städtebaulichen Überplanung des Gebietes nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht in Aussicht gestellt werden.