



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, 21.09.2026
Beginn:	19:05 Uhr
Ende	20:01 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Bernd Kahlert

Ausschussmitglieder

Dr. Marcus Breunig
Hubertus Bundschuh
Werner Heimberger
Sean Kervick
Torsten Schmitt
Stephanie Walter
Klaus Wolf

Stellvertreter

Kerim Erdem

Vertretung für Herrn Alexander Wolfert

Schriftführer

Ralf Becker

Verwaltung

Alexander Beuchert
Johannes Horig

Abwesende Personen:

Ausschussmitglieder

Alexander Wolfert

entschuldigt

TAGESORDNUNG

- Lfd. Nr. 1** Antrag auf Änderung der Tagesordnung
- Lfd. Nr. 2** Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- Lfd. Nr. 3** Stellungnahme zu Baugesuchen; Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 3.1** Sanierung Grundschule: Art und Umfang der Brandmeldeanlage - Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 3.2** Baugebiet Eichenbühler Straße / Mäuerleinsweg - Anwendung "Bauturbo" - Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 3.3** Nutzungsänderung Gastronomie zu Wohnen, FINr. 7459/3 Gemarkung Miltenberg, Berliner Platz 8 - Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 3.4** Nutzungsänderung Büro zu Wohnung, FINr. 1491/32 Gemarkung Miltenberg, Unterer Steigeweg 10 - Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 3.5** Nutzungsänderung Ladengeschäft zu Veranstaltungsraum, FINr. 228 Gemarkung Miltenberg, Hauptstraße 105 - Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 3.6** Neubau eines Ferienbungalows mit Terrassenüberdachung, FINr. 246/13, Mainbullau 111 - Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 3.7** Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage - Antrag auf Vorbescheid zur Anwendung des "Bauturbo", FINr. 7212 Gemarkung Miltenberg, Schönbornring 7 - Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 3.8** Errichtung eines Mehrfamilienhauses, FINr. 1990/23 Gemarkung Miltenberg, Kopenhagener Straße 33, Antrag auf Vorbescheid - Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 3.9** Verlängerung einer Baugenehmigung, FINr. 7053/6, 7694 Gem. Miltenberg, Schirmerstraße o.Nr. – Information
- Lfd. Nr. 4** Allgemeine Informationen
- Lfd. Nr. 4.1** Fußgängerquerungen mit Lichtsignalanlagen im Stadtgebiet – Information
- Lfd. Nr. 5** Anfragen aus dem Gremium

Lfd. Nr. 1

Antrag auf Änderung der Tagesordnung

Der Ausschussvorsitzende, Herr Bürgermeister Kahlert, beantragt die Zurückstellung des Tagesordnungspunktes 2.9 „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, FINr. 7278/1 Gemarkung Miltenberg, Arnouviller Ring 5“. Bevor im Gremium eine Entscheidung zur Umsetzung des Bauvorhabens getroffen wird, sollen durch die Stadtverwaltung Gespräche mit den betroffenen Anwohnern zur verkehrlichen Erschließung des Vorhabengebietes geführt werden.

Der beantragten Änderung der Tagesordnung wird einstimmig zugestimmt. Der TOP 2.9 entfällt, über den Antrag zur Anwendung des § 246e BauGB (sog. „Bauturbo“) zur beschleunigten Umsetzung des Planvorhabens wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

Einstimmig beschlossen

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

Lfd. Nr. 2

Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Es liegen keine Bekanntgaben zu Beschlüssen aus der Sitzung vom 13.07.2026 vor.

Lfd. Nr. 3

Stellungnahme zu Baugesuchen; Beratung und Beschlussfassung

Lfd. Nr. 3.1

Sanierung Grundschule: Art und Umfang der Brandmeldeanlage - Beratung und Beschlussfassung

Beratung:

Herr Hortig trägt den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vor und erläutert die Kosten. Im Gremium werden die Einzelposten diskutiert. Stadtrat Kervick spricht sich trotz der höheren Kosten für die Installation einer Brandmeldeanlage der Klasse III aus.

Stadtrat Wolf stellt auf Grund seiner beruflichen Erfahrung dar, dass im Bereich des Bau-rechtes die Brandschutzgesetzgebung schon im gesetzlich vorgeschriebenen Mindestumfang sehr hohe Standards erfüllt. Er hält daher eine Erweiterung der Vorgaben, auch im Bezug auf die höheren Baukosten, für nicht erforderlich. Stadtrat Heimberger ist ebenfalls dieser Ansicht.

Mehrheitlich abgelehnt

Ja 3 Nein 6 Anwesend 9 Befangen 0

Beschluss:

Zur Verbesserung des Personen- und Sachschutzes wird bei der Generalsanierung der Grundschule eine Brandmeldeanlage der Klasse III mit Überwachung der Flucht- und Rettungswege, der Klassenräume und der Räume mit erhöhter Brandgefahr, eingeplant und installiert.

Lfd. Nr. 3.2**Baugebiet Eichenbühler Straße / Mäuerleinsweg - Anwendung "Bauturbo" - Beratung und Beschlussfassung****Beratung:**

Herr Beuchert erläutert den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage. Es gibt keine Wortmeldungen.

Mehrheitlich abgelehnt

Ja 8 Nein 1 Anwesend 9 Befangen 0

Beschluss:

Der Anwendung des § 264e BauGB (Bauturbo) für das Planvorhaben „Entwicklung eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes“ im Außenbereich zwischen Eichenbühler Straße und Mäuerleinsweg auf den Flurstücken 1549, 1553, 1554, 1555, 1556, 1560, 1560/1, 1560/2 und 1556/1 wird nicht zugestimmt.

Lfd. Nr. 3.3**Nutzungsänderung Gastronomie zu Wohnen, FlNr. 7459/3 Gemarkung Miltenberg, Berliner Platz 8 - Beratung und Beschlussfassung****Beratung:**

Stadtrat Wolf ist Beteiligter gemäß § 49 GO (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) und daher von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Herr Beuchert erläutert den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage. Es gibt keine Wortmeldungen.

Einstimmig beschlossen

Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

Beschluss:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung eines Gastronomiebetriebes zu Wohnen und Gewerbe auf dem Flurstück 7459/3 Gemarkung Miltenberg gemäß den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Lfd. Nr. 3.4**Nutzungsänderung Büro zu Wohnung, FlNr. 1491/32 Gemarkung Miltenberg, Unterer Steigeweg 10 - Beratung und Beschlussfassung****Beratung:**

Stadtrat Wolf ist Beteiligter gemäß § 49 GO (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) und daher von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Herr Beuchert erläutert den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage. Es gibt keine Wortmeldungen.

Einstimmig beschlossen

Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

Beschluss:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung eines Büros zu einer Wohnung auf dem Flurstück Nummer 1491/32 der Gemarkung Miltenberg gemäß den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Lfd. Nr. 3.5

Nutzungsänderung Ladengeschäft zu Veranstaltungsraum, FlNr. 228 Gemarkung Miltenberg, Hauptstraße 105 - Beratung und Beschlussfassung

Beratung:

Herr Beuchert erläutert den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage. Es gibt keine Wortmeldungen.

Einstimmig beschlossen

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

Beschluss:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes zu einem Veranstaltungsraum auf dem Flurstück 228 der Gemarkung Miltenberg gemäß den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Lfd. Nr. 3.6

Neubau eines Ferienbungalows mit Terrassenüberdachung, FlNr. 246/13, Mainbullau 111 - Beratung und Beschlussfassung

Beratung:

Herr Beuchert erläutert den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage. Es gibt keine Wortmeldungen.

Einstimmig beschlossen

Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Ferienbungalows mit Terrassenüberdachung auf dem Flurstück Nummer 246/13 der Gemarkung Mainbullau gemäß der vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Den Anträgen auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu

- Überschreitung der Grundflächenzahl I und II
- Überschreitung der Geschossflächenzahl
- Überschreitung der Wandhöhe
- Abweichender Gebäudetyp

gemäß den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt.

Lfd. Nr. 3.7

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage - Antrag auf Vorbescheid zur Anwendung des "Bauturbo", FINr. 7212 Gemarkung Miltenberg, Schönbornring 7 - Beratung und Beschlussfassung

Beratung:

Stadtrat Wolf ist Beteiligter gemäß § 49 GO (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) und daher von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Herr Beuchert erläutert den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage. Es gibt keine Wortmeldungen.

Einstimmig beschlossen

Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

Beschluss:

Der Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB („Bauturbo“) ohne Änderung des Bebauungsplanes für das Planvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Grenzgarage“ auf dem Flurstück 7212/0 der Gemarkung Miltenberg gemäß der vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Einer möglichen Ausführung des geplanten Gebäudes in minimaler eingeschossiger Ausführung (E+D) mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 30 Grad wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Eine Zustimmung im Rahmen des § 36a BauGB bei Vorlage eines Bauantrags wird unter nachfolgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt:

- die Beteiligung der umliegenden Grundstückseigentümer durch den Antragsteller ist nachzuweisen
- es ist nachzuweisen, dass keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind
- für die gesicherte Erschließung des hinterliegenden Grundstücksteils ist eine grundbuchrechtliche Sicherung zu Lasten des vorderen Grundstücksteils erforderlich

Lfd. Nr. 3.8

Errichtung eines Mehrfamilienhauses, FINr. 1990/23 Gemarkung Miltenberg, Kopenhagener Straße 33, Antrag auf Vorbescheid - Beratung und Beschlussfassung

Beratung:

Stadtrat Wolf ist Beteiligter gemäß § 49 GO (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) und daher von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Herr Beuchert erläutert den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage. Es gibt keine Wortmeldungen.

Einstimmig beschlossen

Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten gemäß den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt. Den Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan zu

1. Überschreitung der Baugrenze
2. Anzahl der Vollgeschosse III statt II
3. Überschreitung der talseitigen Traufhöhe über Geländenniveau
4. Dachausbau mit Kniestock und Gauben

wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Einer alternativen Zufahrt zum Baugrundstück über die Fabriciusstraße wird vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme der zuständigen Verkehrsbehörde zugestimmt.

Lfd. Nr. 3.9

Verlängerung einer Baugenehmigung, FlNr. 7053/6, 7694 Gem. Miltenberg, Schirmerstraße o.Nr. - Information

Herr Beuchert erläutert den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Informationsvorlage. Es gibt keine Wortmeldungen.

Lfd. Nr. 4

Allgemeine Informationen

Lfd. Nr. 4.1

Fußgängerquerungen mit Lichtsignalanlagen im Stadtgebiet - Information

Herr Beuchert trägt die Stellungnahme zur Anfrage der Stadt Miltenberg bei der dafür zuständigen Straßenverkehrsbehörde vor:

In der Ausschusssitzung am 17.11.2025 wurde die Verwaltung beauftragt, drei Anträge des Bauausschusses an das Staatliche Bauamt Aschaffenburg weiterzuleiten. Nach Überprüfung der Thematik durch ein Ingenieurbüro und Rücksprache mit der Unteren Verkehrsbehörde und der Polizei wurde am 05.08.2026 hierzu folgende Rückmeldung geben:

1. Optimierung der „grünen Welle“ im Stadtgebiet

Die Steuerung der Ampelanlagen der Verkehrsachse „MIL 4 – Mainstraße“ wurde seit 2005 vollständig überarbeitet und seitdem weiterhin punktuell optimiert. Zum jetzigen Zeitpunkt existieren hier fünf verschiedene Koordinierungen mit unterschiedlichen Umlaufzeiten und Stoßrichtungen. Die Steuerung ist zusätzlich nicht wie üblich zeitabhängig, sondern verkehrsabhängig geschaltet, um optimal auf den tatsächlichen Verkehrsfluss zu reagieren. Das System wurde somit in der Vergangenheit bereits stark optimiert und bedarfsgerecht angepasst.

Wir weisen darüber hinaus darauf hin, dass die im zweiten Antragspunkt geforderte Verlängerung der Grünzeiten für Fußgängerquerungen in direkter Konkurrenz zu den Grünzeiten für den KFZ-Verkehr steht und somit unweigerlich zu einer Reduzierung der Leistungsfähigkeit für den KFZ-Verkehr führen würde.

Um das System nachhaltig zu verbessern, benötigen wir von Ihnen genauere Informationen darüber, an welchen Knotenpunkten Sie Defizite festgestellt haben. Ferner bitten wir zu bedenken, dass in der Vergangenheit bewusst versucht wurde, den Durchgangsverkehr auf die Ortsumgehung zu verlagern. In diesem Zusammenhang weisen wir daraufhin, dass eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit für den KFZ-Verkehr zwangsweise die Akzeptanz der Ortsdurchfahrt erhöht und somit weitere Verkehre von der Ortsumgehung anziehen werden.

2. Verlängerung der Grünphase für Fußgänger am Übergang Zwillingsbogen

Die Mindestgrünzeit wurde in der Vergangenheit bereits einmal verlängert und beträgt an der an der nördlichen Fußgängerfurt 9 s bzw. an der südlichen Furt 11 s. Sie ist damit 2 s bzw. 4 s länger als nach den „Richtlinien für Signalanlagen“ (RiLSA) notwendig. Die an die Grünzeit anschließende Schutzzeit, in der die Fußgängersignalanlage bereits Rot zeigt, ist gemäß RiLSA so bemessen, dass auch langsamere Personen die Fahrbahn sicher verlassen können – selbst, wenn sie erst kurz vor Ende der Grünphase losgehen. Konkret bedeutet dies, dass durch den Wechsel auf ein rotes Fußgängersignal nicht automatisch eine Gefahr für bereits querende Personen besteht. Die Schutzzeit ist darauf ausgelegt, dass die Fußgängerquerung sicher geräumt werden kann. Dies konnten wir durch Beobachtungen vor Ort verifizieren.

Grundsätzlich sehen wir nach Überprüfung des Steuerungsprogramms keine Notwendigkeit für eine Änderung. Aus der Sphäre der Verkehrssicherheit ist ebenfalls keine Änderung notwendig. Eine pauschale Verlängerung der Grünzeiten über den gesamten Tag würde eine Verbesserung für querende Fußgänger am Zwillingsbogen bedeuten. Auf Grund der Abhängigkeit der Ampelanlagen entlang der Mainstraße würde dies allerdings eine dauerhafte Verschlechterung für andere Verkehrsströme bedeuten. Sollte weiterhin ein Eingriff gewünscht werden, muss dieser gezielt und bedarfsgerecht durchgeführt werden.

Hierfür benötigen wir weitere Informationen von Ihnen. Wann wird an besagter Ampelanlage häufiger und in größerer Anzahl gequert? Lässt sich dieser Querungsbedarf auf abgrenzbare Zeiträume festlegen? Lassen sich Zeiträume feststellen, in denen besonders langsame Fußgänger queren?

3. Aktivierung der Bedarfs-Fußgängerampeln vom Lindeplatz und Pfarrkirche in den Abendstunden

Die Fußgängerschutzanlage (FSA) Lindeplatz ist zum jetzigen Zeitpunkt von 20:00 – 06:00 Uhr vollständig ausgeschaltet (während der Michaelismesse von 02:00 – 06:00 Uhr). Die FSA Pfarrkirche hingegen befindet sich im gleichen Zeitintervall in einer Dunkelschaltung. In dieser Dunkelschaltung sind die Fußgängersignale aktiviert (stehen auf Rot), das KFZ-Signal ist ausgeschaltet. Erst durch Anforderung durch den Fußgänger wird das KFZ-Signal (grün) und der Umlauf der FSA (Fußgänger rot -> grün -> rot) aktiviert. Anschließend verfällt das KFZ-Signal mit etwas Verzögerung wieder in die Dunkelschaltung.

Durch die Dunkelschaltung sind die Reaktionszeiten der FSA bis zum Umschalten auf grün für den Fußgänger etwas langsamer. Dafür spart diese Lösung Strom, führt zu weniger als störend empfundenen Licht in der Nacht und erhöht grundsätzlich die Verkehrssicherheit, da sich Verkehrsteilnehmer nicht primär auf die FSA konzentrieren.

Um Irritationen zu vermeiden beabsichtigen wir, die Schaltprogramme beider FSAs zukünftig als Dunkelschaltung zu realisieren. Eine sichere Querung für Fußgänger ist dann nachts somit zukünftig an beiden Anlagen möglich.

Anfragen aus dem Gremium

Zufahrt Campingplatz Mainwiese

Stadtrat Wolf schlägt eine wegweisende Beschilderung der Zufahrt zum Campingplatz im Bereich der Brückenstraße vor. Die Verwaltung wird entsprechende Hinweisschilder in Auftrag geben.

Temporäre Stellplatzfläche Grundschule

Stadtrat Heimberger erkundigt sich zum Sachstand. Herr Beuchert erläutert, dass im betroffenen Bereich vorher untersuchende Probebohrungen für die Errichtung einer Nahwärmeversorgung mittels Erdwärme stattfinden. Die Stellplatzfläche kann aus technischen Gründen erst im Anschluss hergestellt werden.

Veranstaltungen Mildenburg

Stadtrat Heimberger informiert, dass die Toilettenkapazität bei Veranstaltungen auf der Mildenburg unzureichend ist und erweitert werden sollte. Ebenfalls als nicht ausreichend wird die Leistung des vorhandenen Stromanschlusses genannt.

Fahrgastschiffe Mainufer

Stadtrat Schmitt weist auf den beabsichtigten Verkauf der Fahrgastschiffe hin und informiert, dass von Seiten der Bürgerschaft angefragt wurde, ob die Stadt den Erwerb eines dieser Schiffe beabsichtigt. Der Erste Bürgermeister antwortet, dass die diesbezüglichen Entwicklungen beobachtet und in Zusammenarbeit mit der TouristInfo geprüft werden.

Mehrspartenstrategie Graubergstraße

Stadträtin Walter fragt an, wann der Beginn der Baumaßnahme angedacht ist. Herr Beuchert informiert, dass die Arbeiten in 2027 ausgeführt werden sollen. Ein genauer Zeitpunkt ist noch nicht bekannt, da die Ausschreibungen der Leistungen und die Koordinierung der einzelnen Baufirmen noch nicht abgeschlossen sind.

Bernd Kahlert
Erster Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer