Stadt Miltenberg
Rathaus – Engelplatz 69
63897 Miltenberg

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, 12.10.2026
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	19:50 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Hubertus Bundschuh	Vertretung des 1. Bürgermeisters

Ausschussmitglieder

Werner Heimberger	
Sean Kervick	
Torsten Schmitt	
Stephanie Walter	
Klaus Wolf	
Alexander Wolfert	anwesend bis 19:28 Uhr

Stellvertreter

Bernd Macharowsky	Vertretung für Herrn Hubertus Bundschuh
Dietmar Schlegel	Vertretung für Herrn Dr. Marcus Breunig

Ortssprecher

Markus Elbert

Schriftführer

Ralf Becker

Verwaltung

Alexander Beuchert

Abwesende Personen:

Ausschussmitglieder

Dr. Marcus Breunig	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Lfd. Nr. 1	Konflikte zwischen Fußgänger und Fahrradfahrer im Bereich des Minigolfplatzes – Änderung der Verkehrsführung – Beratung und Beschlussfassung
Lfd. Nr. 2	Stellungnahme zu Baugesuchen; Beratung und Beschlussfassung
Lfd. Nr. 2.1	Generalsanierung MFH mit 6 WE, FlNr. 498 Gemarkung Miltenberg, Hauptstraße 268 - Beratung und Beschlussfassung
Lfd. Nr. 2.2	Nutzungsänderung Büro zu Gymnastikraum, FlNr. 1002 Gem. Miltenberg, Jahnstraße 12 - Beratung und Beschlussfassung
Lfd. Nr. 2.3	Sanierung und Umbau zu MFH, Fl.Nr. 235/1, 235/2, 235/3 Gemarkung Miltenberg, Spiegelgasse 6+8 - Beratung und Beschlussfassung
Lfd. Nr. 2.4	Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses, FlNr. 666/1, 666/2 Gem. Miltenberg, Mainstraße 52-54 - Beratung und Beschlussfassung
Lfd. Nr. 2.5	Abbruch und Neubau einer Garage sowie Neubau von zwei mobilen Tiny-Häusern, FlNr. 17 Gem. Miltenberg, Hauptstraße 25 - Beratung und Beschlussfassung
Lfd. Nr. 2.6	Teilabbruch eines Wohnhauses und Errichtung von fünf Ferienwohnungen / Carport, FlNr. 39 Gemarkung Wenschdorf, Wenschdorf 79 - Beratung und Beschlussfassung
Lfd. Nr. 3	Allgemeine Informationen
Lfd. Nr. 3.1	Antrag zum Bebauungsplan "Bereich zwischen Schönbornring und Nikolaus-Fasel-Straße" – Information
Lfd. Nr. 3.2	Anfragen

Lfd. Nr. 1

Konflikte zwischen Fußgänger und Fahrradfahrer im Bereich des Minigolfplatzes – Änderung der Verkehrsführung

Sachverhalt:

Aufgrund der Konfliktträchtigkeit der Wegenutzung der Fußgänger und Fahrradfahrer auf dem Mainradweg vor dem Minigolfplatz in Miltenberg wurde unter Beteiligung des Büro Via nach Möglichkeiten gesucht. Zusammengefasst lässt sich festhalten.

Der Mainradweg wird nach wie vor auf der Promenade in Miltenberg nahe des Mains geführt. Dies ist sicher die attraktivste Variante, birgt in Teilen jedoch aber auch Konflikte mit anderen Verkehrsarten, wie z.B. die Führung über den großen Main-Parkplatz, die Konflikte zwischen Radverkehr und MIV hervorruft, aber auch die Führung als gemeinsamer Geh- und Radweg, die Konflikte zwischen Radverkehr und Fußverkehr hervorruft. Im digitalen Unfallatlas ist in diesem Bereich jedoch im Zeitraum zwischen 2018 und 2024 nur ein Unfall mit Radverkehrsbeteiligung, jedoch kein Unfall mit Fußverkehrsbeteiligung verzeichnet worden, d.h. objektiv ist die Sicherheit nicht gefährdet, allerdings werden subjektiv Sicherheitsrisiken wahrgenommen.

Auf dem gemeinsamen Geh- und Radweg vor dem Minigolfplatz sind bereits Markierungen angebracht und der Eingang ist bereits verlegt worden. Dennoch werden auch hier immer wieder Beschwerden an die Stadtverwaltung gerichtet, dass Radfahrende zu schnell fahren und keine Rücksicht auf zu Fuß Gehende nehmen würden.

Eine Änderung der Beschilderung z.B. in Gehweg / Radfahrer frei hält das Büro Via nicht für zielführend, da der Erfahrung nach das alleinige Austauschen eines Verkehrsschildes kaum bemerkt wird und daher auch wenig Verhaltensänderung zu erwarten ist.

Dies sieht die Verwaltung differenziert. Rechtlich gesehen muss der Fahrradfahrer im Bereich Gehweg Fahrradfahrer frei Schrittgeschwindigkeit fahren. Dies wird das Verständnis der Fahrradfahrer für die Fußgänger in diesem Bereich aus Sicht der Verwaltung deutlich verbessern.

Auch kommt immer wieder die Forderung auf, Bodenschwellen zu installieren, um eine Geschwindigkeitsreduktion des Radverkehrs zu erzwingen. Grundsätzlich lehnt das Büro Via die Installation von Bodenschwellen auf Hauptrouten des Radverkehrs ab, da dadurch eine Sturzgefahr gegeben ist und die Barrierefreiheit auch für mobilitätseingeschränkte Personen mit Rollstuhl oder Rollator auf dem Gemeinsamen Geh- und Radweg nicht mehr gegeben ist. Zudem ist dies eine Maßnahme, die die regelmäßige Zertifizierung des Mainradweges als Radfernweg negativ beeinflussen würde.

Das Büro Via empfiehlt der Stadtverwaltung Miltenberg an diesem Konfliktpunkt die Kommunikation zu verstärken und schlägt folgende Bausteine vor:

1. Banner

In vielen Kommunen kommen großformatige Banner zum Einsatz, die auf Events oder auch auf Änderungen in der Verkehrsführung aufmerksam machen werden. Es müsste geprüft werden, ob sie zwischen den Bäumen aufgehängt werden können. Wir empfehlen zwei Banner an beiden Eingängen in nicht allzu großer Höhe aufzuhängen, so dass sich jeweils eine Torsituation ergibt.

2. Bodenmarkierungen

Um eine starke Aufmerksamkeit auf die Verkehrsfläche zu lenken, bringen Kommunen häufiger sehr auffällige Markierungen an. Die Stadt Düsseldorf hat im Rahmen der Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs ohne niveaugleichen Umbau auffällige Markierungen auf der Fahrbahn aufgebracht.

Der Stadt Miltenberg wird vom Büro empfohlen, eine Kombination aus Banner und Markierungen zu erproben: Vielerorts kommen in der Anfahrt zu Stellen, die eine erhöhte Aufmerksamkeit erfordern, Balkenmarkierungen zum Einsatz. Wir empfehlen, auf beiden Seiten zum Gelände des Minigolfplatzes diese zu markieren, ggf. auch in einer anderen Farbe (hier im Beispiel hell-türkis). Direkt am Eingang des Minigolf-Platzes könnten runde Markierungen in der gleichen Farbe aufgebracht werden, die aber die Aufmerksamkeit noch einmal deutlich auf diesen Bereich lenken. An beiden Eingängen/Einfahrten zu diesem Weg sollte zudem ein Banner aufgehängt werden, dass zur Rücksichtnahme auffordert. So könnte sichergestellt werden, dass alle Verkehrsteilnehmende auf die besondere Situation aufmerksam gemacht werden und ihr Verhalten entsprechend anpassen.

Es ist anzumerken, dass Markierungen auf Pflastersteinen aufgrund der Fugen weniger dauerhaft und daher im Vergleich zu Asphalt für diesen Zweck weniger geeignet sind.



Abbildung 6: Visualisierung der möglichen Gestaltungselemente vor dem Minigolfplatz

Beratung:

Die Mitglieder des Gremiums sind sich der Problematik bewusst, jedoch gibt es zu den einzelnen Bausteinen in der Empfehlung unterschiedliche Ansichten. Vorgeschlagen wird unter anderem eine Einziehung bzw. Verengung der Verkehrsfläche oder die Installation von Bremsschwellen und Pollern im Bereich des Minigolfplatzes. Beides wäre jedoch nicht zielführend, da dies zu einer hohen Unfallgefahr für Radfahrer führt und das Konfliktpotential zwischen den Nutzergruppen weiter erhöht.

In einem Wechsel der Beschilderung bzw. Herabstufung des Weges wird kein praktischer Nutzen gesehen, da dies den Fahrradverkehr nicht verlangsamen würde. Als Lösung käme nur eine vollständige Trennung beider Gruppen in Frage, welche jedoch aufgrund der unzureichenden Platzverhältnisse am Mainufer nicht umsetzbar ist.

Eine Visualisierung mittels Banner wird kritisch gesehen und entspräche auch nicht den Vorgaben in der Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen in der Altstadt von Miltenberg. Es wird vorgeschlagen, die Banner nur temporär innerhalb der Saison aufzuhängen und die vorhandene Beschilderung beizubehalten. Die zusätzlichen Bodenmarkierungen werden befürwortet, die vorhandenen Markierungen sollten entfernt werden.

Es wird vorgeschlagen, erst über den Beschlussvorschlag der Gesamtlösung abzustimmen und dann alternativ eine Abstimmung über die einzelnen Bausteine des Beschlussvorschlages vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt im Bereich des Mainradwegs vor dem Minigolfplatz den gemeinsamen Geh- und Radweg auf Gehweg – Fahrradfahrer frei herabzustufen. Die Verwaltung wird beauftragt, zwei Banner als auch eine Bodenmarkierung für mehr Aufmerksamkeit zu veranlassen. Die vorhandene Markierung, bestehend aus dem Fahrradpiktogramm und den beiden Pfeilen, wird im Bereich des gepflasterten Geh- und Radwegs entfernt.

Beschluss **Ja 3 Nein 6 Anwesend 9 Befangen 0**

Damit gilt die Gesamtlösung gemäß Beschlussvorschlag als mehrheitlich abgelehnt.

Alternativer Beschlussvorschlag 1:

Der Bauausschuss empfiehlt die Anbringung von Bodenmarkierungen entsprechend der Vorlage. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufbringung einer Bodenmarkierung für mehr Aufmerksamkeit zu veranlassen. Die vorhandene Markierung, bestehend aus dem Fahrradpiktogramm und den beiden Pfeilen, wird im Bereich des gepflasterten Geh- und Radwegs entfernt. Die derzeitige Einstufung der Verkehrsfläche und die vorhandene Beschilderung werden beibehalten.

Beschluss **Ja 6 Nein 3 Anwesend 9 Befangen 0**

Dem alternativen Beschlussvorschlag 1 wird mehrheitlich zugestimmt.

Alternativer Beschlussvorschlag 2:

Der Bauausschuss empfiehlt die Anbringung von zwei Bannern entsprechend der Vorlage. Die Banner sollen nur temporär während der Saison installiert werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Installation der Banner für mehr Aufmerksamkeit zu veranlassen. Die vorhandene Markierung, bestehend aus dem Fahrradpiktogramm und den beiden Pfeilen,

wird im Bereich des gepflasterten Geh- und Radwegs entfernt. Die derzeitige Einstufung der Verkehrsfläche und die vorhandene Beschilderung werden beibehalten.

Beschluss **Ja 5 Nein 4 Anwesend 9 Befangen 0**

Dem alternativen Beschlussvorschlag 2 wird mehrheitlich zugestimmt.

Somit empfiehlt der Bauausschuss die Anbringung von zwei Bannern und die Anbringung von Bodenmarkierungen entsprechend der Vorlage. Die Banner sollen nur temporär während der Saison installiert werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Installation der Banner und der Bodenmarkierungen für mehr Aufmerksamkeit zu veranlassen. Die vorhandene Markierung, bestehend aus dem Fahrradpiktogramm und den beiden Pfeilen, wird im Bereich des gepflasterten Geh- und Radwegs entfernt. Die derzeitige Einstufung der Verkehrsfläche und die vorhandene Beschilderung werden beibehalten.

Lfd. Nr. 2

Stellungnahme zu Baugesuchen; Beratung und Beschlussfassung

Lfd. Nr. 2.1

Generalsanierung MFH mit 6 WE, FlNr. 498 Gemarkung Miltenberg, Hauptstraße 268

Sachverhalt:

Herr Beuchert erläutert den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage.

Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen in der Altstadt von Miltenberg und innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes IV „Schwarzviertel“ sowie dem denkmalgeschützten Ensemble „Altstadt Miltenberg“.

Die gestalterischen und bautechnischen Belange wurden in Gesprächen und Ortsterminen unter Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD), der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB), der Bauaufsicht des Landratsamtes, dem Sanierungsberater und dem Stadtbauamt mit dem Eigentümer entsprechend der vorliegenden Planung abgestimmt.

Der Bauherr beantragt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten innerhalb der Altstadt die Möglichkeit der entgeltlichen Ablöse aller erforderlichen Stellplätze Eine Zuordnung, dingliche Sicherung oder eine entgeltliche Ablösung von KFZ- Stellplätzen zum Objekt ist in der Vergangenheit nicht erfolgt bzw. nicht nachweisbar.

Nach Aussage der Genehmigungsbehörde würde je ein fiktiver Stellplatz aus Altbestand pro Wohneinheit auch ohne Nachweis anerkannt. Da die Anzahl der Wohneinheiten zum Bestand nicht verändert wird wären keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen oder abzulösen.

Beschluss: **Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0**

Dem Antrag auf Sanierung und Neuordnung der sechs Wohneinheiten sowie Ertüchtigung der Brandwand auf dem Flurstück 498 Gemarkung Miltenberg, Hauptstraße 268, gemäß der vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Eine Anrechnung fiktiver Stellplätze aus Altbestand ist durch die Genehmigungsbehörde zu prüfen. Die Stellungnahme des Sanierungsberaters vom 26.06.2026 ist zu beachten.

Lfd. Nr. 2.2

Nutzungsänderung Büro zu Gymnastikraum, FlNr. 1002 Gem. Miltenberg, Jahnstraße 12

Sachverhalt:

Herr Beuchert erläutert den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage. Stadtrat Wolf ist gemäß Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Beschluss: **Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 1**

Dem Antrag auf Nutzungsänderung von Büroräumen zu einem Gymnastikraum auf dem Flurstück 1002 Gemarkung Miltenberg gemäß den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Lfd. Nr. 2.3

Sanierung und Umbau zu MFH, Fl.Nr. 235/1, 235/2, 235/3 Gemarkung Miltenberg, Spiegelgasse 6+8

Sachverhalt:

Herr Beuchert erläutert den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage.

Da die Gebäude auch in ihrer äußeren Erscheinung verändert werden sollen (Dachbedeckung, Dämmung, Fenster, Außentreppe, Wärmepumpe etc.) ist die Abstimmung mit der Stadt bzw. die Beteiligung des Sanierungsberaters zwingend erforderlich. Eine positive Stellungnahme des Sanierungsberaters liegt vor.

Dem Objekt könnten gemäß gängiger Praxis zwei fiktive KFZ- Stellplätze aus Altbestand angerechnet werden. Für die beiden neu geschaffenen Wohneinheiten sind gemäß § 2 Abs. 1b der aktuellen Stellplatzsatzung keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen, da hier der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude erfolgt.

Beschluss: **Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0**

Dem Antrag auf energetische Sanierung und Umbau eines Zweifamilienhauses zu einem Vierfamilienhaus auf den Flurstücken 235/1, 235/2 und 235/3 Gemarkung Miltenberg, Spiegelgasse 6 und 8, gemäß der vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen erteilt:

Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist gemäß den Festsetzungen in der Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen in der Altstadt von Miltenberg und den Vorgaben der Sanierungssatzung nach § 142 BauGB zum Sanierungsgebiet III der Stadt Miltenberg der Sanierungsberater zu beteiligen. Dessen Stellungnahme und die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zum Vorhaben sind als Auflagen der Genehmigung beizufügen.

Lfd. Nr. 2.4

Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses, FlNr. 666/1, 666/2 Gem. Miltenberg, Mainstraße 52-54

Sachverhalt:

Herr Beuchert erläutert den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage. Stadtrat Wolf ist gemäß Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob den aufgeführten baurechtlichen Abweichungen bzw. Befreiungen von Festsetzungen in der Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen in der Altstadt von Miltenberg und Ausnahmen von Festsetzungen in der Satzung über die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und deren Ablösung zugestimmt werden könnte:

Anfrage 1: Entgeltliche Ablöse von Stellplätzen, Bewertung der Stellplatzberechnung

Für das Vorhaben wären in Abhängigkeit der Anrechenbarkeit evtl. „fiktiver Stellplätze aus Altbestand“ die dann fehlenden Stellplätze gemäß der gängigen Praxis für Wohnraum in der Altstadt abzulösen. Nach Auffassung des Vorlagenerstellers wären folgende Stellplätze erforderlich:

- Boardinghouse WE 1 ca. 80 m² = 2 Stellplätze
- Boardinghouse WE 2 ca. 56 m² = 2 Stellplätze
- Boardinghouse WE 3 ca. 28 m² = 1 Stellplätze
- Wohnung mit Gästezimmern = kein Stellplatz gem. § 2 Abs 1b der Satzung
- Büro Erdgeschoss Homeoffice = kein Stellplatz, zur Wohnung zugeordnet
- Multifunktionsraum Hobby = kein Stellplatz, zur Wohnung zugeordnet

Diese Aufstellung orientiert sich an den Angaben des Erstellers zur geplanten Nutzung. Bei Abweichungen würden ggf. weitere Stellplätze anfallen. Die Stellplatzberechnung des Planverfassers beruft sich auf den § 2 Abs 1b der aktuellen Stellplatzsatzung:

„Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen, der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude und die Aufstockung von Wohngebäuden.“

Dies ist anwendbar für die Nutzungsänderung des Gebäudes Mainstraße 52, nicht jedoch für die Aufstockung der Garage Mainstraße 54, da diese per Definition kein Wohngebäude darstellt. Da eine Doppelgarage mit zwei Stellplätzen vorhanden ist, wären voraussichtlich drei Stellplätze zu 2.500, - Euro je Stellplatz abzulösen, vorbehaltlich einer möglichen Anerkennung fiktiver Stellplätze aus Altbestand durch die Genehmigungsbehörde. Eine Aussage dazu liegt derzeit nicht vor, so dass die Thematik nicht abschließend bewertet werden kann.

Anfrage 2: Abweichende Gestaltung von Dachform und Dachgauben

Es werden Abweichungen im Hinblick auf die Gestaltung der Dachform und der Gauben beantragt. Die straßenseitigen „Gaubenkästen“ auf dem Gebäude Mainstraße Nr.54 nehmen Bezug auf die Dachgauben der gegenüberliegenden Gebäude. Die Materialität der großen Gaube an Nr. 52 mit Blick zum Main soll sich bewusst absetzen. Besprechungen mit dem Sanierungsberater haben bereits stattgefunden. Entgegen der Vorgabe werden die Gauben der Vorder- und Rückseite ungleich ausgeführt. Es werden breitere, horizontal ausgerichtete Gauben errichtet.

Begründung: Beide Gaubenseiten haben eine große Distanz zueinander und können getrennt je Straßenzug betrachtet werden. Die Stahlkonstruktion mit Bewuchs führt zu einer kleingliedrigen Aufteilung.

Anfrage 3: Verschmelzung der Flurstücke

Im Hinblick auf die flurstücksübergreifende Erschließung beider Gebäude ist eine rechtliche Vereinigung der beiden Flurstücke 666/1 und 666/2 vorgesehen. Eine Zusammenlegung beider Flurstücke hat keine städtebauliche Relevanz und liegt daher im Ermessen der Eigentümer.

Anfrage 4: Abweichende Fenstergrößen und Formate

Begründung: Die großen Fenster im Wohnbereich sind zurückversetzt und damit nicht im direkten Ansichtsfeld. Die Gaubenfenster sind nicht kleiner als die Fassadenfenster, jedoch gleich groß.

Anfrage 5: Abweichung der geforderten Dachneigung von mindestens 45°

Begründung: Die steile Dachneigung wird zum Straßenraum hin sichergestellt und zum Grundstücksinneren geringer ausgeführt, um eine bessere Nutzung des Wohnraumes zu erreichen.

Anfrage 6: Abweichung der geforderten Dacheindeckung Ziegeldach

Begründung: Die Dachterrassenüberdachung erhält einstellbare Glaslamellen, welche allerdings zurückversetzt eine untergeordnete Rolle spielen und somit nicht stadtbildprägend sind. Die große Gaube zur Mainseite erhält bewusst eine glänzende Materialität, welche mit der Stadt final abgestimmt werden muss. Am rückwärtigen Dachteil soll eine PV- Anlage als oberste Dachhaut fungieren.

Anfrage 7: Abweichende Dacheinschnitte

Begründung: Die Dacheinschnitte sind vom öffentlichen Straßenraum aus nicht zu sehen. Die Konturlinien des Baukörpers bleiben in Form eines Ortgangbalkens erhalten.

Anfrage 8: Abweichende Materialität des Gebäudesockels

Das Erdgeschoss (Garage und Tor) erhält eine hochwertige Metallfassade, welche in Material und Erscheinungsbild mit der Stadt abgestimmt wird.

Beurteilung:

Beide Objekte befinden sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes III „Marktplatz“ und im Geltungsbereich der Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen in der Altstadt von Miltenberg. Ein Bebauungsplan ist für das Vorhabengebiet nicht einschlägig, die unmittelbare Umgebung entspricht der eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Wohnungen, Wohnen auf Zeit und eine Büronutzung sind zulässig. Das Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung ist zu beachten.

Eine Stellungnahme des Sanierungsberaters der Stadt Miltenberg liegt aufgrund der Kürze der zur Verfügung stehenden Frist noch nicht vor. Detailabstimmungen zu Abweichungen vorab, wie hier in der Voranfrage dargestellt, hat es bisher weder mit dem Sanierungsberater noch dem Stadtbauamt gegeben. Da eine entsprechende Stellungnahme mit Empfehlung nicht vorliegt, können die Anfragen zur Gestaltung der Baukörper und den Abweichungen von der Gestaltungssatzung nicht verbindlich beantwortet werden.

Zudem gibt es seit 2015 wiederholt Planungen, die Objekte Mainstraße 52, 54 und 60 umzubauen bzw. zu erweitern. Dazu fanden in der Vergangenheit zahlreiche Gespräche mit den Eigentümern und Planern statt, um eine den Zielen der städtebaulichen Entwicklung gerechte und gestalterisch der Umgebung angepasste gemeinsame Bebauung abzustimmen. Dies ist bisher nicht gelungen.

Inzwischen wurde das Stadtbauamt informiert, dass auch für das Flurstück 665 Mainstraße 60 ein Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses direkt angrenzend an das Plangebiet bei der Genehmigungsbehörde eingereicht wurde. Die Planunterlagen liegen der Stadt Miltenberg noch nicht vor, der Vorlagenersteller konnte jedoch schon einen Einblick nehmen. Auch für diese Planung wird eine umfangreiche Abstimmung erforderlich werden.

Es wird daher dringend empfohlen, erst bei Vorlage beider Anträge und gemeinsamer Prüfung und Bewertung der Bauvorhaben durch die Stadt, den Sanierungsberater und die Genehmigungsbehörde eine Zustimmung zu erteilen. Eine Zurückstellung des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid wird auf Grund des dann eintretenden Fristablaufes und der damit verbundenen „stillen Zustimmung“ nicht empfohlen.

Beschluss: **Ja 6 Nein 2 Anwesend 9 Befangen 0**

Dem Antrag auf Vorbescheid zu Umbau und Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses zu vier Wohneinheiten (davon drei Boardinghouse- Einheiten) und einem Multifunktionsraum auf den Flurstücken 666/1 und 666/2 Gemarkung Miltenberg wird **nicht** zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen **nicht** erteilt.

Das Bauvorhaben und die im Vorbescheid gewünschten Abweichungen von den Vorgaben der Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen in der Altstadt von Miltenberg sind in Einheit mit dem Planvorhaben eines Mehrfamilienhauses auf dem Flurstück 665 unter Einbeziehung des Sanierungsberaters und dem Stadtbauamt Miltenberg abzustimmen.

Lfd. Nr. 2.5

Abbruch und Neubau einer Garage sowie Neubau von zwei mobilen Tiny-Häusern, FlNr. 17 Gem. Miltenberg, Hauptstraße 25

Sachverhalt:

Herr Beuchert erläutert den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen in der Altstadt von Miltenberg und innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes V „Engelplatz-Würzburger Tor“ sowie dem denkmalgeschützten Ensemble „Altstadt Miltenberg“. Das umgebende Gebiet ist als Mischgebiet nach §4 BauNVO zu bewerten, ein Bebauungsplan ist nicht einschlägig.

Zur Durchführung des Vorhabens sind Befreiungen von Vorgaben der Gestaltungssatzung erforderlich und beantragt:

1. Fassadengestaltung

Vorgesehen ist eine zurückhaltend gestaltete Holzverschalung, die der leichten und kompakten Bauweise der Häuser entspricht und durch ihre natürlich wirkende Materialität eine ruhige Einbindung in den rückwärtigen Gartenbereich ermöglicht. Aufgrund der

untergeordneten Lage und der sehr eingeschränkten Einsehbarkeit aus dem öffentlichen Raum wird das historische Erscheinungsbild der Altstadt nicht negativ beeinträchtigt. Für Nebengebäude sind verschalte Holzständerkonstruktionen gemäß § 5 Abs. 4 der Satzung abweichend zulässig.

2. Fensterformate

Die vorgesehenen Fensteröffnungen orientieren sich an der kompakten Grundrissorganisation und den funktionalen Anforderungen der Häuser und sind auf die Fassaden abgestimmt. Aufgrund der rückwärtigen Lage und der geringen öffentlichen Wahrnehmbarkeit haben die abweichenden Formate keine nachteilige Wirkung auf das Stadtbild. Gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung sind abweichende Fensterformate zugelassen, wenn sie gestalterisch und funktional begründet sind.

3. Dachform

Beide Häuser erhalten ein flach geneigtes Pultdach anstelle eines steilen Satteldaches. Aufgrund der rückwärtigen Lage, der geringen Gebäudegröße sowie der eingeschränkten Einsehbarkeit treten die Baukörper gegenüber der straßenanliegenden Bebauung deutlich zurück und beeinträchtigen das Stadtbild nicht. In wenig einsehbaren Bereichen sind gemäß § 4.1 Abs. 2 der Satzung Pultdächer für Nebengebäude abweichend zugelassen.

4. Dachneigung

Beantrag wird eine Abweichung von der geforderten Mindestdachneigung von 45°. Die angestrebte geringere Neigung ist der kompakten Bauweise geschuldet und reduziert die Gesamthöhe und somit die räumliche Wirkung der Baukörper. Durch die gegenüber der bestehenden Bebauung untergeordneten Kubatur bleibt die historische Dachlandschaft im öffentlichen Raum weiterhin maßgebend. In der unmittelbaren Umgebung sind bereits Dächer mit abweichender Neigung vorhanden.

Eine positive Stellungnahme des Sanierungsberaters zum Vorhaben und den dazu vorliegenden Abweichungen liegt vor.

Für das Vorhaben sind zwei Stellplätze (1 Stellplatz je WE < 50 m²) nachzuweisen. Diese werden in der neuen Garage bzw. als offener Stellplatz auf dem Innenhof erstellt. Die beiden dem Wohnhaus zugeordneten Stellplätze werden ebenfalls in der neuen Garage nachgewiesen.

Beschluss: **Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Befangen 0**

Dem Antrag auf Abbruch und Neubau einer Garage sowie Neubau von zwei Tiny- Häusern auf dem Flurstück 17 Gemarkung Miltenberg, Hauptstraße 25, gemäß der vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Den Anträgen zur Abweichung von örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) zu Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung und Fensterform wird zugestimmt.

Lfd. Nr. 2.6

Teilabbruch eines Wohnhauses und Errichtung von fünf Ferienwohnungen / Carport, FlNr. 39 Gemarkung Wenschdorf, Wenschdorf 79

Sachverhalt:

Herr Beuchert erläutert den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage.

Das Grundstück liegt im Stadtteil Wenschdorf, der Bereich ist als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zu betrachten. Wohngebäude sind dort zulässig, auch Ferienwohnungen sind nach geltender Rechtsprechung als Wohnungen zu betrachten. Die Baukörper fügen sich in Art und Maß in die umgebende Bebauung ein, eine störende Wirkung auf das Ortsbild ist nicht gegeben.

Da für das Stadtgebiet Miltenberg keine Ferienwohnungssatzung und keine Stellplatzsatzung für Ferienwohnungen einschlägig sind, gelten die Vorgaben der Satzung über die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und deren Ablösung i.d.F vom 01.10.2025. Somit wären gemäß § 2 Abs. 1b der Satzung keine Stellplätze herzustellen, da die Nutzungsänderung der Scheune Wohnzwecken dient, der Einbau weiterer Wohnungen in das Bestandsgebäude erfolgt und eine Aufstockung eines Wohngebäudes zu Wohnzwecken vorliegt.

Beschluss: **Ja 7 Nein 0 Anwesend 8 Befangen 1**

Dem Antrag auf Teilabbruch eines bestehenden Wohnhauses und eines bestehenden Nebengebäudes, Errichtung eines Carports und von fünf Ferienwohnungen auf dem Flurstück 39 Gemarkung Wenschdorf gemäß den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Lfd. Nr. 3

Allgemeine Informationen

Lfd. Nr. 3.1

Antrag zum Bebauungsplan "Bereich zwischen Schönbornring und Nikolaus-Fasel-Straße"

Sachverhalt:

Stadträtin Walter erläutert den Antrag. Ziel ist es, eine größere zusammenhängende Grünanlage im nördlichen Bereich des Wohngebietes zu schaffen. Die dadurch entfallende Wohnfläche soll durch Aufstockung der verbleibenden Gebäude kompensiert werden.

Herr Beuchert erklärt, dass bei einer geänderten Stellung der Baukörper im Vorhabengebiet auch die erforderlichen Stellplätze neu berechnet und deren Lage eingeplant werden muss. Auch über die Anlage einer Tiefgarage sollte auf Grund der hohen Kosten neu nachgedacht werden.

Es wurde vereinbart, dass die Planung ergänzt und der Antrag dann erneut vorgestellt wird.

Lfd. Nr. 3.2

Anfragen

Stadtrat Heimberger bittet um eine Sachstandsinformation zur Erweiterung des Spielplatzes Mainanlage auf der nächsten Sitzung.

Hubertus Bundschuh
Zweiter Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer