



## Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,  
am Montag, den 06.03.2023 um 18.30 Uhr  
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstr. 3**

Nummer:	03/2023
Dauer:	18.30 Uhr bis 19.29 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 19.59 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Manuel Bergold

Mitglieder des Bauausschuss			an-we-send	ent-schuldigt	unent-schuldigt	Bemerkungen
Köhler	René	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. d. MGR Gerd Morhard
Rodenhausen	Robert	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kaufmann	Alexander	CSU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Stahl	Christian	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bein	Karl Heinz	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wetzelsberger	Marco	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Trenner	Heiner	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zajic	Hans	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kreuzer	Hannelore	B90/G	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vertr. d. MGR Peter Landwehr-Büttner

Weitere Anwesende	Herr Rainer Tropp (Büro Tropp), Frau Christel Nay (Main-Echo)
-------------------	---

### Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 06.02.2023**
2. **Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben**
  - 2.1 **Erweiterung einer bestehenden Produktionshalle**  
Fl.-Nr. 1900/25, Daimlerring 42
3. **Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
  - 3.1 **Umbau Bestandsbalkon zu Wintergarten**  
Fl.-Nr. 1000/36, Langer Wingertsweg 6
4. **Städtebauförderung im Sanierungsgebiet „Altort“**
  - 4.1 **„Mainländer“**
    - 4.1.1 Vorstellung einer Entwurfsplanung
    - 4.1.2 Beratung und Beschlussfassung über die Vorgehensweise zur Erstellung eines Masterplans

**4.2 Dritter Bauabschnitt Wallstädter Höfe: Rathaushof**

Erweiterung des Projekts um die Sanierung der Ortsmauer im Bereich östlich der Marktschule  
Beratung und Beschlussfassung

**5. Friedhof Kleinwallstadt: Schaffung einer Gedenkstätte für „Sternenkinder“**

Vorstellung eines Entwurfs für einen Gedenkstein sowie ggfs. Beratung und Beschlussfassungen über die Auftragsvergabe

**6. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

---

1. Bürgermeister Köhler begrüßt die Anwesenden zur Sitzung des Bauausschusses  
Bürgermeister Thomas Köhler stellt die ordnungsgemäße Ladung fest und eröffnet um 18.30 Uhr die Sitzung.  
Er stellt fest, dass das Gremium ordnungsgemäß geladen wurde und beschlussfähig ist.

**1. Genehmigung der Niederschrift vom 06.02.2023**

Es werden keine Einwendungen erhoben, die Niederschrift ist damit genehmigt.  
Ebenso werden gegen die Niederschrift zur Sitzung vom 09.01.2023 erhoben. Auch diese ist somit genehmigt.

**2. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauvorhaben****2.1 Erweiterung einer bestehenden Produktionshalle**

Bauort : Daimlerring 42, Fl.-Nr. 1900/25  
Bauherr: Jakob Immobilien GmbH  
Daimlerring 42  
63839 Kleinwallstadt

Bürgermeister Thomas Köhler stellt das Bauvorhaben vor:

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft plant die Erweiterung einer bestehenden Produktionshalle auf dem Grundstück „Daimlerring 42“. Nach den Bauvorlagen soll nördlich der bestehenden Produktionshalle ein weitestgehend 2-stöckiger Erweiterungsbau erstellt werden. Das Gebäude soll ca. 7m über das anstehende Gelände hinausragen. Lediglich im südlichen Bereich soll zu Unterbringung von Lagerliften ein Dachbereich mit ca. 11,78 m errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Änderung des Bebauungsplans Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB. Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Da es sich um einen Sonderbau handelt, kann das Vorhaben jedoch nicht im Zuge eines Freistellungsverfahrens behandelt werden.

Das Vorhaben ist durch den Daimlerring erschlossen.

Die für das Vorhaben erforderlichen 55 Stellplätze werden auf dem nördlichen Grundstück nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag auf Erweiterung einer bestehenden Produktionshalle auf dem Grundstück Daimlerring 42 entsprechend den vorliegenden Antragsunterlagen zu und stellt das gemeindliche Einvernehmen her.

**Abstimmung: 10 : 0**

### **3. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der freigestellten Bauvorhaben**

#### **3.1 Umbau Bestandsbalkon zu Wintergarten**

**Bauort:** Langer Wingertsweg 6, Fl.-Nr. 1000/36  
**Bauherr:** Nicole Keitz  
Langer Wingertsweg 6  
63839 Kleinwallstadt

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Wingert“ im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen qualifizierenden Bebauungsplan handelt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Wingert“ sind einzuhalten. Die Nachbarzustimmungen einzuholen. Die Stellplatz- und Garagensatzung ist einzuhalten. Der Markt Kleinwallstadt macht von seinem Prüfungsrecht keinen Gebrauch.

Der Bauausschuss nimmt das freigestellte Bauvorhaben zur Kenntnis.

### **4. Städtebauförderung im Sanierungsgebiet „Altort“**

#### **4.1 „Mainländer“**

##### **4.1.1 Vorstellung einer Entwurfsplanung**

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet, die Erstellung eines Masterplans zur Aufwertung des Mainufers im Bereich zwischen Rohestraße und Festplatz sei im Jahresplan der Städtebauförderung für 2023 vorgesehen. Um dieses Projekt auf den Weg zu bringen habe der Ortsplaner Rainer Tropp den entsprechenden Bereich umrissen und mit ersten Ideen und Anregungen versehen. Er bittet Herrn Tropp diesen Vorentwurf kurz vorzustellen.

Herr Rainer Tropp erklärt, der Masterplan solle den genannten Bereich in unterschiedliche Nutzungszonen unterteilen. Hierbei soll eine, der Landschaft angepasste Gestaltung erreicht werden. Hierbei soll die bestehende Nutzung der Flächen aufgegriffen und durch die jeweiligen Maßnahmen aufgewertet werden. Vorgesehen sei ein Ruhebereich im Süden sowie ein Aktivbereich im Bereich ab dem bestehenden Spielplatz nach Norden. Der bestehende Schrebergarten könnte beispielsweise als Schaugarten ausgestaltet werden. Als Abschluss im Norden sollen auch die Wohnmobilstellplätze sowie der „Festplatz“ und der bestehende Bolzplatz aufgewertet werden. Im Zuge des Masterplans sollen auch Ideen zur Nutzung des Anwesens Mainstraße 1 eingebracht werden. Hier habe die Förderstelle Wert auf den Erhalt der

rückwärtigen Scheune gelegt. Diese könne man zum Beispiel als Ausstellungsfläche für ortshistorische Objekte nutzen. Das Nebengebäude könne man durch einen Ersatzneubau zu Sanitäranlagen für den Wohnmobilstellplatz umbauen. Für das Wohnhaus schlägt Ortsplaner Tropp einen Ersatzneubau in vergleichbarer Kubatur vor, der einer öffentlichen Nutzung zum Beispiel als Begegnungshaus oder Veranstaltungsraum dienen kann. Alternativ könne man sich hier aber auch einen Rückbau zu einer Freifläche mit Schallschutz zur Fährgasse vorstellen. Bei der Hofgestaltung solle der historische Turm der Ortsmauer eingebunden werden. Das Anwesen könne gut als Ausgangspunkt für Ortsführungen und vergleichbares genutzt werden.

Es handle sich hierbei aber ausdrücklich um Ideen und Anregungen und keinesfalls um Vorgaben.

Bürgermeister Thomas Köhler dankt Herrn Tropp für die Erläuterungen und bittet das Gremium darum über die weitere Vorgehensweise zu beraten.

#### **4.1.2 Beratung und Beschlussfassung über die Vorgehensweise zur Erstellung eines Masterplans**

Marktgemeinderat Karl Heinz Bein dankt Herrn Tropp für die Ausführungen, denen er grundsätzlich zustimme, er sehe jedoch im Bereich des Anwesens Mainstraße 1 das Potential durch Errichtung eines Wohngebäudes bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und halte dies für die wichtigere Aufgabe.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, die Entwürfe von Herrn Tropp seien als Anregung zu verstehen. Im Zuge der Masterplanung sollen die anzuschreibenden Büros eigene Ideen einbringen. Über die tatsächliche Nutzung entscheide letztlich der Markt als Eigentümer.

Marktgemeinderat Peter Landwehr-Büttner erklärt seine Fraktion begrüße die Planungen insbesondere hinsichtlich des Erhalts der Scheune und der Errichtung der Sanitär- und Duschanlage. Die Errichtung eines Begegnungshauses halte man aber im Hinblick auf die geringe mögliche Nutzerzahl und das Vorhandensein verschiedener nutzbarer Räume als unwirtschaftlich.

Bürgermeister Thomas Köhler bekräftigt, es handle sich um nur eine von vielen möglichen Ideen. Im Zuge des Masterplanes solle das beauftragte Büro eigene Ideen und Vorschläge vorstellen. Man werde im Rahmen der Ausschreibung ausdrücklich keine Vorgaben zur späteren Nutzung des Wohngebäudes machen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bittet Bürgermeister Thomas Köhler um Abstimmung.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dass auf Grundlage der vorgestellten Skizze mehrere qualifizierte Landschaftsplanungsbüros um Abgabe eines Angebotes für die Ausarbeitung eines Masterplans gebeten werden sollen. Hinsichtlich der späteren Nutzung des Anwesens Mainstraße 1 sollen keine konkreten Vorgaben zur späteren Nutzung der Fläche im Bereich des bestehenden Wohngebäudes an die Bieter gestellt werden.

**Abstimmung: 10:0**

#### **4.2 Dritter Bauabschnitt Wallstädter Höfe: Rathaushof Erweiterung des Projekts um die Sanierung der Ortsmauer im Bereich östlich der Marktschule Beratung und Beschlussfassung**

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet von einer Besprechung mit Herrn Hemmelmann von der Förderstelle des Amtes für ländliche Entwicklung. Demnach sei im Zuge der Förderung des 3. Bauabschnittes auch die Sanierung der Ortsmauer im Bereich östlich der Marktschule förderfähig. Die Förderstelle sieht die Ortsmauer als Hauptzugangsbereich zu den Wallstädter Höfen und somit als äußersten förderfähigen Bereich im Rahmen der Gesamtmaßnahme. Im Nachgang zu diesem Gespräch habe Herr Rainer Tropp drei Vorentwürfe für eine Gestaltung des Bereichs ausgearbeitet um die Optionen zu veranschaulichen. Bürgermeister Thomas Köhler bittet Herrn Tropp diese kurz anhand der Powerpoint-Präsentation vorzustellen.

Herr Tropp erklärt, dass die Sanierung der Ortsmauer grundsätzlich in zwei Bereiche aufgeteilt werden müsse. Der nördliche Abschnitt, der vergleichsweise gut zu sanieren sei und für den keine Förderung erfolgen könne, sowie der südliche Abschnitt. Dieser sei im Laufe der Nutzung als Friedhof mit zementhaltigem Material überzogen worden. Diese Vorgehensweise erscheint aus heutiger Sicht als ungeeignet und optisch nicht ansprechend. Das Material sei jedoch so massiv, dass ein Entfernen die Mauer irreparabel schädigen würde. Folglich müsse diese Fläche erhalten bleiben. Den optischen Mangel könne man jedoch dadurch beheben, dass man die Fläche fachgerecht verputze. Gestalterisch böten sich nun mehrere Möglichkeiten:

Variante A:

Nach Verputzen der Fläche könne vor dieser ein Rankgerüst, für z.B. Wein, aufgestellt werden. Dies greife den Gestaltungsansatz für die Grundstücksmauer zwischen Rathaushof und Südlichem Nachbargrundstück auf.

Im Bereich vor dem Rankgerüst könne man mit Pflaster oder auch wassergebundener Decke einen Aufenthaltsbereich anlegen. Auf diesem sollte man eine Parkbank errichten. Zwischen der Parkbank und dem Durchgang zu den Wallstädter Höfen sei eine ca. 2,5m hohe Informationsstele aus anthrazitfarben beschichtetem Metall vorgesehen, auf der Informationen über die Wallstädter Höfe dargestellt werden können.

Variante B:

Gegenüber der Variante A entfällt das Rankgerüst. Hierfür könne man die Putzfläche mittels eines Scrafito von einem Künstler gestalten lassen.

Variante C:

Anstelle des Scrafitos aus Variante B könne man Informationstafeln zur Ortsgeschichte, den Wallstädter Höfen, der Ortsmauer oder ähnlichem anbringen.

Bürgermeister Thomas Köhler dankt Herrn Tropp für die Vorstellung der Vorentwürfe und bittet um Beratung im Gremium.

Marktgemeinderat Gerd Morhard erklärt, er halte die Variante C für die ansprechendste Lösung.

Marktgemeinderat Christian Stahl fragt nach welche der vorhandenen Grabmale im Zuge der Maßnahme entfernt werden sollen.

Bürgermeister Köhler erklärt, es würden nur die „modernen“ Grabsteine entfernt, die sich im Sanierungsbereich befänden. Die historisch wertvollen und repräsentativen Grabsteine würden nicht entfernt.

Marktgemeinderat Karl Heinz Bein bestätigt, dass dies bisher bei der Gestaltung der Fläche immer so gehandhabt wurde.

Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger erklärt, er halte eine Bepflanzung für sinnvoll und erstrebenswert, könne aber auch der Variante C gut zustimmen.

Marktgemeinderat Heiner Trenner spricht sich ebenfalls für Variante C aus, da die Tafeln auch an die Nutzung der Fläche als Friedhof erinnern könnten. Er äußert jedoch Bedenken gegen die Errichtung einer Sitzgelegenheit. Im Bereich der Wallstädter Höfe seien bereits viele Sitzgelegenheiten vorhanden und gerade dieser Bereich sei vandalismusgefährdet.

Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, die Sitzgelegenheit sei eine Forderung der Förderstelle. Im Weiteren sei er der Meinung, man solle vor Vandalismus nicht kapitulieren.

Nachdem sich alle Gremiumsmitglieder dafür aussprechen schon im jetzigen Status eine Sanierungsvariante festzulegen, bittet Bürgermeister Thomas Köhler um Abstimmung:

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt der Aufnahme der Sanierung der Ortsmauer östlich der Marktschule in die Fördermaßnahme „Wallstädter Höfe Bauabschnitt III“ zu und beschließt, dass die weitere Planung für die Sanierung entsprechend der Variante C des Vorentwurfs von Herrn Tropp veranlasst werden soll.

**Abstimmung: 10:0**

**5. Friedhof Kleinwallstadt: Schaffung einer Gedenkstätte für „Sternenkinder“**

Vorstellung eines Entwurfs für einen Gedenkstein sowie ggfs. Beratung und Beschlussfassungen über die Auftragsvergabe

Bürgermeister Köhler begrüßt die anwesenden Vertreterinnen des Vereins Sternenkinder, erläutert kurz den bisherigen Sachverhalt und stellt den Entwurf der Bildhauerwerkstatt Alexander Schwarz für einen Gedenkstein vor. Dieser sieht eine Gestaltung als Engelsskulptur aus Sandstein vor, welche die Arme so hält, als würde er ein Kind wiegen. Die Stelle an der das Kind liegen würde, soll frei bleiben und so auf ein Sternenkinder hinweisen und Betrachter zum Nachdenken anregen. Auf dem flachen Sockel können Blumen oder Kerzen abgelegt werden. Neben dem Engel wird eine Stele mit der Aufschrift „Noch bevor meine Füße die Erde berührten, spannte meine Seele ihre Flügel aus und trug mich zu den Sternen“ errichtet. Als Standort könne man sich zum Beispiel die Freifläche neben dem bestehenden Gedenkstein im Friedpark vorstellen.

Im Gremium wird der Entwurf des Gedenksteins sehr positiv bewertet.

Aus dem Bauausschuss kommt die Anregung, den Gedenkstein an anderer Stelle zu platzieren. Die Vertreterinnen des Vereins werden um eine eigene Einschätzung gebeten und erklären, der Entwurf sei sehr ansprechend, der bisher geplante Standort biete durch seine Lage für Betroffene auch einen Raum, sich in stillem Gedenken zurückzuziehen. Dies sehen die Vertreterinnen als Vorteil.

Es wird angeregt den Standort in einer der nächsten Sitzungen vor Ort zu besichtigen und den Standort festzulegen. Dem Bildhauer solle bereits beauftragt werden.

Nachdem keine Fragen mehr bestehen bittet Bürgermeister Thomas Köhler die Bauausschussmitglieder um Beschlussfassung.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beauftragt die Bildhauerwerkstatt Alexander Schwarz mit der Herstellung und Errichtung des Gedenksteins für Sternenkinder entsprechend dem Angebot vom 14.02.2023 über 11.350 € (brutto). Der Standort soll im Rahmen eines Ortstermins in einer der nächsten Bauausschusssitzungen festgelegt werden.

**Abstimmung:10:0**

**6. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

Bürgermeister Thomas Köhler informiert den Ausschuss über den schlechten Zustand des Rücker Weges und das Angebot der Fa. Helmuth Rüth für die Sanierung mittels eines Kraftrechens. Die Auftragssumme belaufe sich auf 1.398,00 € brutto. In diesen Kosten sei das Material für die Ausbesserungen nicht enthalten.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beauftragt die Fa. Helmuth Rüth mit der Sanierung des Rücker Weges mittels eines Kraftrechens für brutto 1.398,00 € zzgl. Materialkosten für die Ausbesserungen.

**Abstimmung: 10:0**

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet über den Fortschritt der Reparatur- und Sanierungsarbeiten an der Grillhalle Kleinwallstadt. Hier habe sich einiges getan und man könne nun, entsprechend den Anregungen aus den vergangenen Sitzungen einen Wetterschutzvorhang bestellen. Ein entsprechendes Angebot der Sattlerei Schmitt zu 5.600 € brutto liegt nun vor.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beauftragt die Sattlerei Schmitt mit der Lieferung des Wetterschutzvorhangs für die Grillhalle zum Preis von 5.600,00 € brutto.

**Abstimmung:10:0**

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen dankt 1. Bürgermeister Köhler den Mitgliedern für ihre Mitarbeit und schließt die öffentliche Sitzung.

Ende der öffentlichen Sitzung: 19.29 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 07.03.2023

---

Manuel Bergold  
Schriftführer

---

Thomas Köhler  
1. Bürgermeister