



Gemeinde Margetshöchheim

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES MARGETSHÖCHHEIM

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 14.04.2015
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	22:50 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |   |                                                                                                                                                      |             |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1 | Planungen zum Neubau eines Ärzte- und Gesundheitszentrums mit Verbrauchermarkt, Zeller Straße 4 - 6, Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes | BV/244/2015 |
| 2 | Bebauungsplan Birkäcker, Beschluss über das weitere Verfahren                                                                                        | HA/195/2015 |
| 3 | Altortsanierung, Ausarbeitung eines Nutzungskonzeptes für Touristik und Nahversorgung, Information zum Vorentwurf                                    | BV/245/2015 |
| 4 | Antrag der SGM 06 e.V. zur Übernahme einer Bürgschaft zur Finanzierung des Sportzentrums                                                             | HA/189/2015 |
| 5 | Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell, Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB                                                    | BV/235/2015 |
| 6 | Informationen und Termine                                                                                                                            | HA/191/2015 |

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

### Mitglieder des Gemeinderates

Bauer, Christian  
Baumeister, Sebastian  
Etthöfer, Peter 2. BGM  
Götz, Norbert  
Haupt, Simon  
Haupt-Kreutzer, Christine  
Kircher, Daniela  
Lutz, Werner  
Marquardt, Angela  
Raps, Andreas  
Stadler, Werner  
Tratz, Norbert  
Will-Lutz, Barbara  
Winkler, Andreas

### *Abwesende und entschuldigte Personen:*

### Mitglieder des Gemeinderates

Götz, Lukas  
Reuther, Marion

1. Bürgermeister Waldemar Brohm eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung des Gemeinderates Margetshöchheim, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Margetshöchheim fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1</b>	<b>Planungen zum Neubau eines Ärzte- und Gesundheitszentrums mit Verbrauchermarkt, Zeller Straße 4 - 6, Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes</b>
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Das Ingenieurbüro Rudloff, Wild und Partner, Schweinfurt, hat eine aktualisierte Planung zur Errichtung eines Gesundheits- und Ärztezentrum mit Verbrauchermarkt auf dem Grundstück Zeller Straße 4 – 6 übersandt. Diese Planung wurde an das Landratsamt Würzburg mit der Bitte um Stellungnahme weitergeleitet. Vertreter des Ingenieurbüros standen zur Erläuterung des Bauvorhabens in der Sitzung zur Verfügung.

Das Ärztezentrum mit Apotheke im Erdgeschoss, Praxis- und Therapieräumen im 1. und 2. Obergeschoß und Wohn- und Büroräumen im obersten Staffelgeschoss hält die erforderlichen Abstandsflächen ein und wurde im Höhenvergleich zur bestehenden Bebauung dargestellt. Die für das Ärztezentrum zu bebauende Fläche befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Mit 1.200 qm Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes werden die Forderungen der Landesplanung eingehalten.

Nach der telefonischen Stellungnahme des Landratsamtes ist davon auszugehen, dass zur Realisierung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB und im Nachgang die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sein wird.

Herr Schöb als Projektant des Verbrauchermarktes teilte mit, dass derzeit noch kein konkreter Interessent feststehe. Es gebe jedoch Anfragen von Rewe, Norma und Netto. Vor weiteren Verhandlungen sei zunächst abzuklären, welche Anforderungen seitens der Gemeinde bestehen. Bürgermeister Brohm berichtete über Eingaben von Anwohnern, die insbesondere Bedenken hinsichtlich der künftigen Verkehrsfrequenz im Wiesenweg äußerten. Darüber hinaus sei in die Planungen für das Ärztezentrum die Überlegung einzubeziehen, das Gebäude insgesamt um eine Parkfläche weiter nach Süden zu verlagern.

In der anschließenden Diskussion wurde die Nutzung durch das geplante Ärztezentrum sehr positiv bewertet. Hinsichtlich der geplanten Errichtung des Verbrauchermarktes gab es Übereinstimmung, dass kein weiterer Vollsortimenter zugelassen werden könne. Bei einer Nutzung als Discount- oder Drogeriemarkt seien seitens der Gemeinde keine Einwendungen zu erwarten. Hierbei wurde auf Gespräche mit dem Expansionsleiter der Firma tegut Bezug genommen, die plant, im Herbst den bestehenden Markt im Norden Margetshöchheims mit hohen Investitionskosten umfassend neu zu gestalten. Auch im Rahmen des ISEK-Verfahrens wurde im Rahmen der Einzelhandelstechnischen Begutachtung empfohlen, an dieser Stelle keinen weiteren Vollsortimenter zuzulassen. Herr Schöb informierte hierzu, dass eine isolierte Drogerienutzung ohne Verbrauchsmarkt grundsätzlich wenig Aussicht auf Erfolg habe. Unterschiedliche Meinungen wurden zur Größe des Verbrauchermarktes vertreten; ab einer Verkaufsfläche von 800 qm ist grundsätzlich die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Die Festsetzung der späteren Nutzung wäre über die Aufstellung eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes mit entsprechender Regelung im Durchführungsvertrag zu fixieren. Schließlich wurde als weitere Alternative vorgeschlagen zu prüfen, ob das geplante Ärztehaus um 90° gedreht in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet werden könne.

Nach sehr eingehender Diskussion kam der Gemeinderat überein, dass zunächst die Standortänderungen für das Ärztezentrum geprüft und ggf. geplant werden sollten. Hinsichtlich der Nutzung des Verbrauchermarktes sei abzuklären, welcher künftige Mieter hierfür in Frage käme. Die geänderte Planung sollte ggf. erneut mit dem Landratsamt Würzburg abgestimmt werden und in der nächsten Sitzung ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 2      Bebauungsplan Birkäcker, Beschluss über das weitere Verfahren**

Das in der letzten Sitzung des Gemeinderates gewünschte Gespräch mit einem Eigentümer hatte keine wesentliche Änderung ergeben.

Nach dem weiteren Gespräch mit den Anliegern am 09.04.2015 wurde nach sehr umfangreichen und langwierigen Verhandlungen eine zweite Alternativplanung entwickelt, die für alle Anlieger des Baugebietes eine etwas wirtschaftlichere Verwertung ihres Grundbesitzes ermöglichen würde. Diese Planung ist jedoch noch abschließend mit allen Beteiligten abzustimmen, sodass über die weitere Fortführung des Bebauungsplanentwurfs erst in der nächsten Sitzung endgültig entschieden werden kann.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 3      Altortsanierung, Ausarbeitung eines Nutzungskonzeptes für Touristik und Nahversorgung, Information zum Vorentwurf**

Das Architekturbüro Schröder hat einen ersten Entwurf zur Ausarbeitung eines Nutzungskonzeptes für Touristik und Nahversorgung übersandt. Die Ausarbeitung dieses Konzeptes war im Jahresantrag 2015 mit einem Kostenansatz von 15.000 € eingeplant. Im Folgenden soll nach Ausarbeitung der Bestandsanalyse die Bewertung der einzelnen Objekte und Grundstücke, der Erläuterungsbericht und der Zuwendungsantrag vorbereitet werden.

Das vorliegende Honorarangebot des Architekturbüros Dag Schröder beläuft sich auf insgesamt 10.326,58 € brutto. Das Angebot enthält alle notwendigen Verfahrensschritte mit Dokumentation und Vorstellung bzw. Abstimmung der Planung im Gemeinderat.

#### **Beschluss:**

Der Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für Touristik und Nahversorgung auf der Grundlage des vorliegenden Angebotes des Architekturbüros Dag Schröder wird zugestimmt. Ein entsprechender Zuwendungsantrag ist vorzubereiten.

**einstimmig beschlossen    Ja 15    Nein 0**

#### **TOP 4      Antrag der SGM 06 e.V. zur Übernahme einer Bürgschaft zur Finanzierung des Sportzentrums**

Die SGM 06 e.V. hat beantragt, die Bürgschaft in Höhe der noch ausstehenden Spendengelder für den Finanzierungsnachweis gegenüber dem BLSV abzusichern. Der Bürgschaftsbetrag beläuft sich auf 130.000 €.

Zur Erläuterung des vorliegenden Antrages berichtete Gemeinderat Haupt über die derzeitige, finanzielle Situation der SGM 06 und das laufende Antragsverfahren beim BLSV. Die

Finanzierung des Sportzentrums durch die sehr umfangreiche finanzielle Finanzierungszusage der Gemeinde, die Eigenmittel, Spenden und Fremdkapital sei zwar nominell gesichert, der einkalkulierte Spendenbetrag in Höhe von 130.000 € müsse jedoch gegenüber dem BLSV durch eine entsprechende Gewährleistung abgesichert werden. Diese zusätzliche Anforderung sei erst jetzt im Förderverfahren mitgeteilt worden. Die SGM 06 geht grundsätzlich davon aus, den einkalkulierten Spendenbetrag aufbringen zu können.

Für die Gemeinde stellt die beantragte Bürgschaft haushaltstechnisch eine Verpflichtungsermächtigung dar.

In der anschließenden Diskussion wurde eine weitergehende Verpflichtung der Gemeinde aufgrund der ohnehin schwachen Haushaltslage von Teilen des Gemeinderates als kritisch bewertet. Zum einen sei zu befürchten, dass das kalkulierte Spendenaufkommen nicht erreicht wird, zum anderen gäbe es auch die Möglichkeit, weiteres Einsparpotential am Bauwerk selbst zu prüfen. Bei derart großen Bauvorhaben sei ohnehin mit einer Preissteigerung zu rechnen, die nicht nur auf die Kostensteigerung im Bausektor zurückzuführen ist. Andererseits wurde auch der umfangreiche, ehrenamtliche Einsatz, den die Vorstands- und Vereinsmitglieder erbracht haben, gewürdigt. Das geplante Sportzentrum sei für die gesamte Gemeinde zukunftsweisend, eine zusätzliche Attraktivität und für das gesamte soziale Gefüge im Ort sehr wichtig. Für die weitere Fortführung der Planungen sei somit unabdingbar, die beantragte Bürgschaft zu übernehmen. Ein nochmaliger Einstieg in die bereits abgeschlossenen Planungen würde einen fast unzumutbaren Neubeginn erfordern.

Nach eingehender Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der beantragten Übernahme der Bürgschaft in Höhe von 130.000 € zu.

**mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 5**

#### **Abstimmungsvermerke:**

Gemeinderat Haupt nahm gem. § 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

<b>TOP 5</b>	<b>Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell, Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b>
--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Der Markt Zell plant die Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes mit insgesamt 9 Änderungspunkten. Wesentlicher Inhalt des Verfahrens ist die Neuausweisung von Bauflächen (Änderungspunkte 1, 4 und 5) im Umfang von ca. 8,52 ha, um der Nachfrage an Bauland gerecht zu werden. Insgesamt stehen dem Markt Zell dann einschließlich der bereits ausgewiesenen Flächen 11,72 ha Bauland zur Verfügung.

Der Änderungspunkt 2 hat die zusätzliche Anbindung des Marktes Zell an die ST 2300 nördlich des Bebauungsplanes „In der Au II“ zum Inhalt. Die weiteren Änderungspunkte betreffen Ergänzungen von Verkehrsanlagen bzw. land- und forstwirtschaftliche Flächen.

#### **Beschluss:**

Die geplante Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell wird zur Kenntnis genommen. Belange der Gemeinde Margetshöchheim werden durch das Verfahren nicht berührt.

**einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0**

## TOP 6 Informationen und Termine

- Neubau des Mainstegs, Vermerk über naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vom 17.03.2015,
- Festlegung der Vertretungsentschädigung des 2. Bürgermeisters:  
Nach Beschluss vom 13.05.2014 berechnet sich die Vertretungsentschädigung nach der Vergütung des 1. Bgm. Zur Klarstellung wird beschlossen, dass Grundlage der Berechnung der Vertretungsentschädigung das Grundgehalt und der Familienzuschlag Stufe 1 ist.  
**14 : 0 Stimmen.**  
2. Bürgermeister Etthöfer nahm gem. § 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.
- Kostenschätzung für die Errichtung von Wohncontainern für Obdachlose,
- Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Würzburg zum Ausschluss von Maininfiltrat in der Trinkwasserförderung,
- Mitteilung/Absage der Reg. von Ufr., Städtebauförderung, zur Anfrage der Förderfähigkeit der Ausstattung des Grillplatzes,
- Schreiben des Oberbürgermeisters der Stadt Würzburg zum Breitbandausbauprogramm der Deutschen Telekom im Ausbaugebiet, Vorwahlbereich 0931,
- Meldung eines Wasserschadens in der Kinderkrippe,
- Nachgenehmigung des Nachtragsangebotes Projekt „Hauptweg alter Friedhof“:  
Die im Vorfeld nicht kalkulierbaren Stundenlohnarbeiten und Materialkosten für Ausbesserungsarbeiten im Untergrund wurden dargestellt. Das Nachtragsangebot beläuft sich auf 12.258,38 €; die gesamte Bausumme beläuft sich schließlich auf 41.500 € brutto und liegt damit unter dem Haushaltsansatz von 43.000 €. Der Gemeinderat beschloss die Nachgenehmigung des Nachtragsangebots Nr. 1 der Firma Würzburger Pflasterbau in Höhe von 12.258,38 € brutto.  
**15 : 0 Stimmen.**
- Termine:  
27.04.2015, 17 Uhr: Anliegerbesprechung „Birkäcker“  
29.04.2015, 18 Uhr: Bauausschuss  
11.05.2015, 14 Uhr: Fraktionsbesprechung  
12.05.2015, 19:30 Uhr: Gemeinderatssitzung  
19.05.2015, 18 Uhr: Ausschuss für Soziales, Kultur und Sport

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Waldemar Brohm die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Margetshöchheim.

Waldemar Brohm  
1. Bürgermeister

Roger Horn  
Schriftführer/in