



Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Kleinwallstadt,
am Montag, den 13.01.2025 um 18.30 Uhr
in der Zehntscheune Kleinwallstadt, Mittlere Torstraße 3**

Nummer:	01/2025
Dauer:	18.30 Uhr bis 19:49 Uhr (nichtöffentliche Sitzung bis 20:30 Uhr)

Vorsitz:	1. Bürgermeister Thomas Köhler
Schriftführer:	Manuel Bergold

Mitglieder des Bauausschuss			anwe- send	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Köhler	René	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kaufmann	Alexander	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Stahl	Christian	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Herrmann	Samuel	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"/>	
Rodenhausen	Robert	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"/>	Abstimmung durch MGR Peter Landwehr-Büttner

Weitere Anwesende	2. Bgm. Seuffert Ludwig, MGRin Annette Horn, MGRin Hannelore Kreuzer
-------------------	--

Tagesordnung - öffentlich:

- 1. Genehmigung der Niederschrift vom 02.12.2024**
- 2. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben**
- 3. Masterplan „Mainländer“**
Vorstellung des aktualisierten Planungsstands sowie Beratung und Beschlussfassung (Empfehlungsbeschluss)
- 4. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

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

Nach einem sehr bewegten und erfolgreichen Jahr 2024 warten nun schon die nächsten Aufgaben auf den Markt. Auch wenn man den finanziellen Gürtel – wie schon oft erwähnt – nun enger schnallen müsse, wäre es das falsche Signal Projekte zu streichen. Für die Arbeit im Bauausschuss hätten folgende Projekte Auswirkungen:

- Abschluss des Masterplans „Mainländer“
- Neugestaltung des Rathaushofes als 3. Bauabschnitt der Wallstädter Höfe samt Sanierung der Ortsmauer
- Schaffung von Räumen für Dorfgemeinschaft und Feuerwehr in Hofstetten
- Sanierung der beiden Wasserkammern des Hochbehälters Hofstetten zur Erhaltung der Trinkwasserqualität
- Herstellung der Trinkwassernotversorgung mit Elsenfeld
- Umsetzung des Projekts „Barrierefreier Umbau Bahnhof Kleinwallstadt“ mit Bau einer Unterführung
- Vergabe des Bereichs für Mehrfamilienhäuser im Neubaugebiet „Südlich Hofstetter Straße V“
- Beseitigung Engstelle Hofstetten
- Bau der für uns so wichtigen Südbrücke Kleinwallstadt, wo es Mitte 2025 einen wichtigen Meilenstein geben wird

Es seien auch dieses Jahr wieder viele Aufgaben, sodass man nun an die Arbeit gehen solle.

1. Genehmigung der Niederschrift vom 02.12.2024

Es werden keine Einwendungen erhoben, die Niederschrift ist damit genehmigt.

2. Vollzug der BayBO – Bekanntgabe der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben

Zur Sitzung wurden keine genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben angezeigt.

3. Masterplan „Mainländer“

Vorstellung des aktualisierten Planungsstands sowie Beratung und Beschlussfassung (Empfehlungsbeschluss)

Bürgermeister Köhler berichtet über die Abstimmungsgespräche mit dem Büro Kaiser-Juritz. Auf Grundlage der Anregungen aus Bürgerbeteiligung, Marktgemeinderat und Verwaltung hat das Büro nun einen Entwurf ausgefertigt. Da die Planung in einigen Punkten von den beratenen Vorgaben abweicht, müsse man die Vorschläge des Büros detailliert beraten. Hierzu erfolgt eine Beratung im Gremium entsprechend der Gliederung der Konzeptvorschläge.

01. Konzept Straßenraum und Verkehr

Straßenraum Mainstraße inkl. gestalterischer Anbindung der Gassen

1.1 Unter Punkt 1.1 sieht das Planungsbüro vor, den baulichen Bestand der Mainstraße im Abschnitt Rohestraße bis Ankergasse zu erhalten und als Gestaltungsprinzip für die Sanierung der übrigen Mainstraße zu übernehmen.

Hierzu gibt es keine Fragen oder Anregungen aus dem Gremium, in der weiteren Beratung wird jedoch ausdrücklich von der nachträglichen Pflasterung entlang der Privatgrundstücke in den weiteren Bereichen Abstand genommen.

1.2 Unter Punkt 1.2 ist geplant, in den Abschnitten Ankergasse bis Rathausgasse und Haugegasse bis Untere Gasse den relativ neuwertigen Asphaltbelag zu erhalten. Des Weiteren soll das Pflaster an der Gebäudeseite ergänzt werden, was die Verwaltung aber so nicht befürwortet.

Marktgemeinderat Samuel Herrmann erklärt ebenfalls, dass er es nicht für gut finde, den Pflasterstreifen anzulegen zumal dies keinen funktionalen Mehrwert darstellt. Vielmehr sei zu befürchten, dass der Streifen den Eindruck eines Gehweges vermittele und so zu Konfliktsituationen zwischen KFZ und Fußgängern führe.

Marktgemeinderat Peter Landwehr-Büttner stimmt dem zu und ergänzt, er halte die Pflasterung für eine Luxussanierung. Der Straßenbestand in diesem Bereich sei gut und müsse nicht bearbeitet werden.

Bürgermeister Köhler bittet um Abstimmung zu Punkt 1.2

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt die nachträgliche Ergänzung von Pflasterflächen in den Abschnitten Ankergasse bis Rathausgasse und Haugegasse bis Untere Gasse aus dem Konzept zu streichen.

Abstimmung: 10:0 einstimmig

- 1.3 Nach dem Konzept sollen unter Punkt 1.3 die Abschnitte Rathausgasse bis Haugegasse und Untere Gasse bis Fährstraße nach dem Gestaltungsprinzip aus Abschnitt 1 saniert werden.

Hierzu erläutert Bürgermeister Thomas Köhler, bislang sei der Ausbau in diesen Bereichen noch nicht erfolgt, da bei Fertigstellung der Straße nach damaligem Recht Ausbaubeiträge erhoben werden mussten. Da die Mainstraße nur einseitig bebaut ist, wären die Beträge somit auf nur wenige Anlieger verteilt worden, was zu einer sehr hohen Belastung der Anlieger geführt hätte. Auf Grund der heutigen Gesetzeslage kann der Ausbau nun mit Mitteln der Städtebauförderung erfolgen, ohne die Anlieger belasten zu müssen. Es stelle sich nun die Frage, ob die entsprechende Sanierung mit oder ohne Pflasterung erfolgen solle, da man sich in den abgeschlossenen Bereichen bereits gegen eine nachträgliche Pflasterung entschieden habe.

Marktgemeinderat Heiner Trenner regt an, im Zuge der Sanierung die Anbindungen des Fußwegs an die Gassen zu prüfen, damit jeweils eine direkte Anbindung erfolge.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt die Sanierung der Abschnitte Rathausgasse bis Haugegasse und Untere Gasse bis Fährstraße entsprechend dem Gestaltungsprinzip aus Abschnitt 1, jedoch ohne die vorgeschlagene Pflasterung auf der Häuserseite auszuführen.

Abstimmung: 10:0 einstimmig

- 1.4 Für den Abschnitt Fährstraße bis Brunnenstraße regt das Konzept eine Sanierung mit Oberbau aus Asphalt an. Dies erscheint allen Mandatsträgern im Hinblick auf die Beschaffenheit der Straße als sinnvoll.

- 1.5 Die Einmündungen der Gassen sollen nach den Vorstellungen des Planungsbüros durch eine Umgestaltung betont werden. Der Einmündungsbereich Fährstraße/Mainstraße soll platzartig gestaltet werden.

Die Anregung findet beim Gremium allgemeinen Anklang.

- 1.6 Das Konzept sieht die Neuordnung der öffentlichen Parkplätze unter Freihaltung von Flächen nahe an Bestandsbäumen vor. Auf diese Weise können 32 Stellplätze an der Straße

und 20 auf Asphaltfläche im Bereich „Festplatz“ sowie temporär 12 Stellplätze gegenüber dem Anwesen Mainstraße 3 geschaffen werden.

Es wird angeregt, die Planungen nochmals genau zu prüfen, da bei grober Durchsicht auffällt, dass durch die Anordnung einige Parkplätze entfallen. Auch liegen einige der Parkplätze in Bereichen, die für das Rangieren von z.B. Müll- oder Feuerwehrfahrzeugen benötigt werden. Es bestehen Zweifel ob die neuen Stellplätze am Festplatz wegen der geringen Fahrspurbreite noch angefahren werden könnten.

Die Schaffung von 8 Stellplätzen auf dem bislang unbefestigten Teil des Festplatzes wird abgelehnt, da dieser sich im Eigentum der Wasserstraßenverwaltung des Bundes befindet und diese bislang einer Befestigung abgelehnt hat.

- 1.7 Das Konzept sieht als Option Straßenwidmung als Fahrradstraße (Vorrang Radverkehr), bzw. die Option einer Sperrung für den KFZ-Verkehr zwischen Haugegasse und Untere Gasse sowie die Schaffung von Engstellen durch Parkplätze und Pflanzungen.

Der Bauausschuss spricht sich dafür aus, die Widmung als Fahrradstraße als Option beizubehalten.

Eine Sperrung wird einvernehmlich als nicht zielführend angesehen. Dies führe lediglich zu einer Mehrbelastung der engen Gassen.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt die Option einer Widmung des Bereichs als Fahrradstraße beizubehalten, die Option einer Sperrung jedoch aus dem Konzept zu streichen.

Abstimmung: 10:0

Fußweg Bestand

- 1.8 Für den südlicher Abschnitt sieht das Konzept die Sanierung des alten Wegeverlauf mit Material einheitlich mit neuem Fußweg aus 1.10 als barrierefreier Fußweg vor. Hier sind die Wurzelbereiche zu beachten und ggf. der Verlauf anzupassen.

Der Vorschlag findet die Zustimmung des Gremiums.

- 1.9 Für den nördlichen Abschnitt ab Amtsgasse ist im Konzept der Erhalt als untergeordneter Weg vorgesehen. Hierzu soll ein Rückbau bzw. Umbau des Wegs, z.B. mit wassergebundener Decke erfolgen.

Marktgemeinderat Heiner Trenner erklärt, die Maßnahme könne nur im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung bewertet werden.

Marktgemeinderat Alexander Kaufmann fragt nach, was mit dem Weg im Spielplatzbereich geschehen soll. Laut Konzept soll dieser erhalten bleiben.

Marktgemeinderat Peter Landwehr-Büttner stellt fest, dass die Anregung näher erläutert werden muss, da sonst zu befürchten ist, dass die Maßnahme nicht erforderlich sei.

Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger erklärt, bei der Planung müsse berücksichtigt werden, dass der Bereich häufig überschwemmt werde.

Marktgemeinderat Samuel Herrmann erklärt, er halte die Erschließung der Wiese grundsätzlich für sinnvoll, die Frage sei jedoch, wie diese erfolgen soll.

Geschäftsleiter Markus Michler weist darauf hin, dass dies z.T. Wunsch der Bürger war

und die Arbeiten wg. der Wurzel am Altbestand notwendig sind. Man müsse aber beachten, dass es sich bei den Flächen zu weiten Teilen um Eigentum des Bundes handle.

Fußweg Mainwiesen

- 1.10 Das Konzept sieht weiter die Neuanlage eines barrierefreien Fußwegs ab ca. Amtsgasse vor. Dieser soll in den Mainwiesen verlaufen. Durch den Weg sollen neue Sitzgelegenheiten, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten erschlossen werden. Das Material soll einheitlich mit Punkt 1.8 ausgewählt werden.

Das Gremium verweist auf die bisherigen Ausführungen zum Thema Wege. Auch hier sei eine Erläuterung der Wegeführung und der Planungen nötig.

2 Konzept Nutzungen

Sport und Spielangebote

- 2.1 Nach dem Konzept soll der bestehende Spielplatz um einen Wasserspielbereich und Spielgeräte für ältere Kinder und Jugendliche erweitert werden.

Hierzu merkt Marktgemeinderat Samuel Herrmann an, die Verwendung von Trinkwasser halte er für problematisch. Man solle den Punkt jedoch als Option erhalten.

- 2.2 Der Bolzplatz bleibt in dieser Form erhalten und wird für gelegentlichen Festbetrieb freigehalten.

Hiermit sind die Anwesenden einverstanden.

- 2.3 Das Konzept sieht die Ergänzung des Fitnessparcours um weitere Geräte in Verbindung mit Sitzgelegenheiten in Gruppen vor.

Marktgemeinderat Heiner Trenner dringt darauf, einen Bezug zu den Sitzgruppen herzustellen.

Freizeit und Tourismus

- 2.4 Im Konzept ist die Fläche im zentralen Gestaltungsbereich für die Einrichtung von Picknickmöglichkeiten, als möglicher Standort eines Foodtrucks und weitere Ausstattung wie Fahrradservicestation und Trinkbrunnen vorgesehen. Angedacht ist ebenso eine temporäre Stellplatznutzung mit 12 Stellplätzen und die Errichtung eines Kneippbeckens eventuell unter Nutzung des vorh. Brunnens.

Dies soll laut Bauausschuss unverändert bleiben.

- 2.5 Für den bestehenden Sandstrand sind folgende Maßnahmen im Konzept enthalten: Aufwertung durch terrassierte Liegewiese und Sitzstufen, Freischneiden von Gehölzen, bessere Erschließung durch Fußweg

Im Gremium ist man sich einig, dass eine Aufwertung vorgesehen werden soll. Eine Vergrößerung erscheint nicht zielführend. Alle Arbeiten in diesem Bereich müssen erst vom Wasserstraßenneubauamt abgesegnet werden. Man solle hier versuchen, den Ufersaum zu erhalten.

- 2.6 Im zentralen Gestaltungsbereich sieht das Konzept die Vergrößerung der asphaltierten Fläche vor. Diese soll als multifunktionale befestigte Fläche aufgewertet werden. Vorgesehen ist auch die Erweiterung Richtung Main sowie ein Zugang zum Wasser mit Sitzstufen

Die Planungsidee ist nach aktuellem Informationsstand des Marktes nicht umsetzbar. Die betroffene Erweiterungsfläche befindet sich nicht im Eigentum des Marktes. Eigentümer ist hier der Bund. Des Weiteren wird die Fläche als Wasserbausteinlager der Wasserstraßenunterhaltung benötigt, auf deren Fortbestand bereits bei Anlage der Badebucht gedrungen wurde.

Marktgemeinderat Peter Landwehr-Büttner erklärt, eine solche Planung in das Konzept zu übernehmen obwohl nicht mit der Umsetzbarkeit gerechnet werden könne sei unsinnig.

Marktgemeinderätin Annette Horn weist darauf hin, dass gerade in diesem Bereich des Uferstreifens eine ausgeprägte Vegetation vorliege, wogegen ein solcher Eingriff auch an Stellen erfolgen könne wo bereits kein besonderer Bestand vorhanden sei.

Der Bauausschuss lehnt die Übernahme der Konzeptidee in den Masterplan einstimmig ab.

- 2.7 Im Bereich des Wohnmobilstellplatzes wird im Konzept die Erhöhung der Stellplatzanzahl von 8 auf 12 durch geänderte Anordnung angeregt. Zugleich soll eine Aufwertung durch größere Parzellen und Baumpflanzungen erfolgen.

Nach Auffassung aller Gremiumsmitglieder profitiert der Motorcaravanstellplatz gerade von der Ausrichtung der Längsseiten parallel zur Uferlinie. Dies werde in allen Kommentaren gelobt und sei ein besonderes Merkmal im Vergleich zu anderen Stellplätzen. Eine Erweiterung solle hier gerade nicht erfolgen, um den familiären Charakter zu erhalten und den Arbeitsaufwand minimal zu halten. Auch die vorgeschlagenen Baumpflanzungen seien mit der multifunktionalen Nutzung des Platzes (Festzelt, Motorcaravanstellplatz, Bolzplatz) nicht zu vereinen.

Marktgemeinderat Peter Landwehr-Büttner stellt fest, man solle den malerischen Sonnenuntergangsblick erhalten und nicht zu Gunsten von mehr Stellplätzen opfern.

Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger spricht sich dafür aus den Motorcaravanstellplatz in Größe und Konzept unverändert zu belassen.

Bürgermeister Thomas Köhler bekräftigt, auch er sehe hier keine Erweiterung.

Marktgemeinderätin Annette Horn erklärt die Pflanzung von Bäumen sei grundsätzlich zu begrüßen, aber hier nicht sinnvoll.

Marktgemeinderat Heiner Trenner hält die Änderung der Anordnung der Stellplätze nicht für sinnvoll.

Der Bauausschuss lehnt die vorgesehene Änderung der Anordnung der Stellplätze einstimmig ab.

- 2.8 Hinsichtlich des vorhandenen Gartens sieht das Konzept, den partieller Erhalt als intensiv gärtnerisch gestaltete Freifläche vor.

Marktgemeinderat Peter Landwehr-Büttner regt an den Garten zu erhalten und keinen Weg hindurch zu führen.

Dem stimmt Marktgemeinderat Marco Wetzelsberger zu.

Man kommt überein, dass der zukünftige Wegeverlauf grundsätzlich geklärt werden müsse und man dies hier nicht vertiefen solle. Hierbei soll die Thematik Weg im Garten ebenfalls besprochen werden.

Freizeit und Tourismus

- 2.9 Zum Themenkomplex Freizeit und Tourismus wird vorgeschlagen, Sitzstufen an der Kanueinstiegsstelle herzustellen

Marktgemeinderätin Annette Horn findet, die Maßnahme würde den Bereich aufwerten, da dieser aktuell kahl sei.

Marktgemeinderat Alexander Kaufmann hält es für sinnvoll die Anregung im Konzept zu behalten.

Der 2. Bürgermeister Ludwig Seuffert erklärt, es sei ja bereits eine Pflasterung vorhanden, sodass eine Umsetzung möglich wäre.

- 2.10 Die im Konzept vorgesehene Errichtung neuer Landschaftsliegen in den Mainwiesen wird von allen Gremiumsmitgliedern gutgeheißen, die genauen Standorte müssten sich auch am Wegeverlauf und den Hochwasserbereichen orientieren.

- 2.11 Die im Konzept vorgesehenen Maßnahme am Pfädchen /Haag werden begrüßt. Ausbau und Aufwertung des schmalen Weges parallel zur Befestigungsmauer als historischer Themenpfad und gestalterische Betonung der Eingänge von der Mainstraße werden gerne in den Masterplan aufgenommen.

3 Anwesen Mainstraße 1

- 3.1 Für das Anwesen Mainstraße 1 ist die weitere Erarbeitung einer Entwurfsplanung aus den vorgelegten Studien vorgesehen, welche sich in zur Umgebung öffnet und die historische Entwicklung des Anwesens berücksichtigt. Die Wünsche und Vorschläge der Bürger nach einer Sanitäranlage zur Nutzung auch für den Wohnmobilstellplatz und eine Nutzung als Museum sollen berücksichtigt werden. Historische Stadtmauer und Turm sollen saniert und sichtbar gemacht werden. Der Wunsch nach saisonaler Gastronomie kann hier oder auf der Straßenseite (siehe 2.4) z.B. in Form eines Foodtrucks realisiert werden.

Grundsätzlich stimmt der Bauausschuss der Übernahme in den Masterplan zu. Es werden allerdings auch Bedenken hinsichtlich der Realisierbarkeit einer zusätzlichen Gastronomie geäußert.

Grünstruktur

Zur Grünstruktur sieht das Konzept den Erhalt von Bestandsbäumen und regelmäßige Kontrolle, die Neupflanzung von Bäumen im Rahmen des Gestaltungskonzepts sowie die Extensivierung der ungenutzten Wiesenflächen vor.

Dem wird seitens des Gremiums zugestimmt.

Es wird über dies festgehalten, das Büro solle die Stellplatzplanung überdenken, wobei die Anzahl erhalten bleiben soll.

Die Wegeführung soll gegenüber dem Gremium im Detail erläutert werden.

Matthias Staab teilt mit, er biete an, bei der Auswahl der Pflanzen zu helfen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, die Vorschläge sollen wie vorstehend beschrieben in den Masterplan eingearbeitet werden und dem Marktgemeinderat zur finalen Beschlussfassung vorgelegt werden.

Abstimmung: 10:0

5. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

Bürgermeister Thomas Köhler berichtet, der Markt habe von Herrn Becker eine weitere Telefonzelle geschenkt bekommen. Diese solle als Ersatz für den Bücherschrank Hofstetten genutzt werden. Er bittet die Gremiumsmitglieder, sich Gedanken zu einem möglichen Standort zu machen.

Marktgemeinderat Alexander Kaufmann regt an, die Telefonzelle nördlich des Torhauses zu aufzustellen.

Bürgermeister Thomas Köhler teilt mit, dass im Rahmen der Energieeinsparmaßnahmen auf Anregung des Marktgemeinderates Karlheinz Bein die Beleuchtung des Flurkreuzes abgeschaltet wurde. Mittlerweile habe sich die energiepolitische Situation deutlich verbessert und es sei bereits mehrfach angefragt worden, ob man das Flurkreuz nicht wieder beleuchten könne. Der Energieverbrauch für die Beleuchtung sei marginal.

Marktgemeinderat Heiner Trenner möchte wissen, ob die Beleuchtung bereits auf LED umgerüstet sei. Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, dies sei der Fall.

Beschlussfassung:

Der Bauausschuss beschließt, dass die Beleuchtung des Flurkreuzes wieder in Betrieb genommen werden soll.

Marktgemeinderätin Horn kritisiert den Zustand des Parkplatzes am Bahnhof.

Bürgermeister Thomas Köhler bestätigt, der Untergrund sei nicht ordentlich versickerungsfähig. Dieses Problem und die damit einhergehenden Ausfahrungen des Schotterbelages seien bekannt. Man prüfe den Zustand regelmäßig und arbeite die Stellen soweit möglich nach.

Marktgemeinderat Alexander Kaufmann berichtet, die Hecke im Friedhof Hofstetten sei braun. Bürgermeister Thomas Köhler erklärt, dies sei bereits bekannt und der Bauhof sei informiert.

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

Marktgemeinderätin Hannelore Kreuzer verlässt die Sitzung.

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:49 Uhr

Im Anschluss findet noch eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Kleinwallstadt, 15.01.2025

Manuel Bergold
Schriftführer

Thomas Köhler
1. Bürgermeister