



Stadt Obernburg

**Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und
Verkehrsausschusses**

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 17.10.2019
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:10 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Breunig, Stefan
Heinz, Katja
Klimmer, Hubert
Knecht, Richard
Kunisch, Günter
Lazarus, Alexander
Schmock, Manfred
Stich, Ansgar
Wolf, Jürgen

Vertretung für Herrn Klaus Fischer

Schriftführer

Becker, Ralf

Verwaltung

Hermann, Alexander

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Braun, Jochen	entschuldigt
Fischer, Klaus	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 12.09.2019
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Sanierung Sudetenstraße Sachstand
- 2.2 Dachundichtigkeit Kochsmühle
- 2.3 Krippe Stiftshof
- 3 Städtebauförderung - Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III - Stadtumbau West, hier: Geschäftsflächenförderprogramm 2020 - 2021
Beratung und Beschlussfassung **253/2019**
- 4 Vollzug des BauGB: Gemeinde Großwallstadt - Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Grundtal" und 2. Änderung des Flächennutzungsplans - Frühzeitige Beteiligung
Beratung und Beschlussfassung **244/2019**
- 5 Vollzug des BauGB: 7. Änderung des Bebauungsplans Südl. der Eisenbacher Str. Gemarkung Obernburg (Erweiterung Aldi) - Abwägungsbeschluss nach Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
Beratung und Beschlussfassung **245/2019**
- 6 Vollzug des BauGB: 3. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Obernburg nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der siebten Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße" (Erweiterung Aldi)
Beratung und Beschlussfassung **246/2019**
- 7 Vollzug des BauGB: 7. Änderung des Bebauungsplans Südl. der Eisenbacher Str. Gemarkung Obernburg (Erweiterung Aldi) - Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
Beratung und Beschlussfassung **125/2019/1**
- 8 Baugenehmigung - Mainstraße 3, FINr. 94, Anbringung einer Markise
Beratung und Beschlussfassung **232/2019**
- 9 Baugenehmigung - Am Tiefental 31a, FINr. 4075, Anbau eines Balkons
Beratung und Beschlussfassung **242/2019**
- 10 Isolierte Befreiung - Nibelungenstraße 21, FI.Nr. 5456/23, Einfriedung
Beratung und Beschlussfassung **250/2019**
- 11 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Pfaffengasse 18, FINr. 117, Photovoltaikanlage
Beratung und Beschlussfassung **241/2019**

- 12** Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Untere Gasse 8, FINr. 310 **249/2019**
Dachneueindeckung
Beratung und Beschlussfassung
- 13** Anfragen
- 13.1** Hinweisschild Kochsmühle
- 13.2** Bauvorhaben Mömlingtalring 99
- 13.3** Bauvorhaben Raiffeisenstraße 1
- 13.4** Straßensperrungen Altstadt
- 13.5** Verkehrslärm Burgunderstraße

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 12.09.2019

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 12.09.2019. Die Niederschrift ist somit genehmigt.

TOP 2 Bekanntgaben

TOP 2.1 Sanierung Sudetenstraße Sachstand

Der 1. Bürgermeister informiert das Gremium über den Sachstand der Sanierungsarbeiten in der Sudetenstraße.

Vor Haus Nummer 24 wurde der letzte Haltungsschacht fertig gesetzt, verfüllt und die Straße provisorisch hergestellt. Jetzt beginnen die Arbeiten an der letzten Haltung vom Schacht nahe Anwesen Eichhorn bis hoch zum Schacht in Flucht der Heinrich-Bingemer-Straße. Die Arbeiten an dieser Haltung werden die kommenden 2-3 Wochen in Anspruch nehmen. Die abschließenden Asphaltarbeiten für alle verbleibenden Bereiche (Wasser und Abwasserbereich) sowie die anschließende Räumung der Baustelle sind erst voraussichtlich Mitte November zu erwarten.

TOP 2.2 Dachundichtigkeit Kochsmühle

Der 1. Bürgermeister informiert das Gremium über den Zustand des Daches der Kochsmühle. Dort ist es zu Undichtigkeiten mit starker Durchnässung und in der Folge zu Niederschlagseinbringung in die Veranstaltungsräume gekommen.

Durch den zuständigen Mitarbeiter für Gebäudeunterhalt und eine Dachdeckerfirma wird derzeit Ursachenforschung betrieben und eine Sanierung begonnen. Sollten die Abdichtungsmaßnahmen keinen Erfolg zeigen, wird voraussichtlich eine aufwändige und kostenintensive Instandsetzung des Daches notwendig.

TOP 2.3 Krippe Stiftshof

Herr Fieger teilt mit, dass der Bauzeitplan für den Umbau der städtischen Immobilie „Am Stiftshof 3“ zur Kinderkrippe vorliegt und die Maßnahmen am 19.12.2019 beendet werden sollen. Damit ist die beabsichtigte Aufnahme des Betreuungsangebotes zum Januar 2020 gewährleistet.

TOP 3 Städtebauförderung - Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III - Stadtumbau West, hier: Geschäftsflächenförderprogramm 2020 - 2021 Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Im Rahmen der Maßnahmen der Städtebauförderung bedarf jede Einzelmaßnahme eines gesonderten zustimmenden Beschlusses des Stadtrates. Da es sich um eine bauliche Angele-

genheit handelt, soll das Geschäftsflächenprogramm entsprechend im Bauausschuss vorberaten werden.

Das Geschäftsflächenförderprogramm dient der Förderung von Gewerbetreibenden, die im Bereich des Sanierungsgebiets Gewerbeimmobilien im Inneren baulich ertüchtigen oder erneuern wollen. Hauptziel ist die Stärkung der Altstadt und der Erhalt & Ausbau ihrer zentralen Versorgungsfunktion. Ergänzend können durch das kommunale Förderprogramm auch Maßnahmen an der Außenhülle gefördert werden.

Die Verwaltung hat eine Voranfrage an die Regierung von Unterfranken gesendet, ob ein solches Förderprogramm durch diese im Rahmen der Städtebauförderung gefördert werden könnte. Die Regierung hat hierzu eine positive Stellungnahme abgegeben und die Stadt aufgefordert, einen entsprechenden Entwurf vorzulegen. Dieser soll heute durch das Gremium bestätigt und dann der Regierung vorgelegt werden. Die Zusage erfolgt erst nach einer intensiven Prüfung. Daher sind Änderungen an dem hier vorgeschlagenen und ggf. beschlossenen Entwurf aus fördertechnischen Gründen möglich. Sollten sich keine oder keine wesentlichen Änderungen ergeben, würde die Verwaltung die weitere Abwicklung veranlassen. Falls die Änderungen durch die Regierung gravierend sind, wäre eine erneute Behandlung im Gremium notwendig.

Rahmendaten (Details s. Anlage 1):

- Förderung von Um- und Ausbaumaßnahmen von Räumen (Geschäfte, Dienstleistungen und Gastro) im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Altstadt Obernburg“
- Keine Förderung von eigenständigen Büro- und Praxisflächen im Obergeschoss
- Die Zweckbindung beträgt fünf Jahre (vorzeitige Renovierungen sind nach dem Ermessen der Stadt möglich, Umnutzungen sind nur möglich, wenn es sich erneut um Geschäfte, Dienstleistungen oder Gastro handelt – nicht aber z.B. zu Wohnraum, die Förderung kann bis zur max. Fördersumme auch für Teilprojekte/ Renovierungen/ Umnutzungen aufgeteilt werden).
- Die Förderung beträgt 30% bis zu einer Höchstgrenze von maximal 10.000 Euro und einem Mindestauftragswert von 3000 Euro (Fördersumme wären minimal 900 Euro).
- Zuwendungsempfänger können Eigentümer, Mieter und Pächter werden. Die beiden zuletzt genannten auf Nachweis, dass der Eigentümer damit einverstanden ist und die Investitionen dauerhaft mit dem Gebäude verbunden bleiben.
- Eine erneute Förderung der Geschäftseinheit ist erst nach Ablauf von 20 Jahren möglich, wenn die maximale Fördersumme von 10.000 Euro bereits erreicht ist. Ansonsten kann die Fördersumme auch in Teilen von 10.000 Euro für einzelne Maßnahmen ausbezahlt werden.
- Bis 5.000 Euro werden zwei Angebote benötigt, ab 5.001 Euro drei Angebote. Eigenleistungen können aus Gründen der Vermeidung von Schwarzarbeit nicht gefördert werden. Außerdem soll hierdurch auch das lokale Handwerk gestärkt werden.
- Die Maßnahme soll innerhalb eines Jahres abgeschlossen sein (abhängig von den Haushaltsmitteln).

Pro Jahr werden 60.000,-€ als Fördersumme beantragt. Der Förderanteil der Regierung beträgt 60% (36.000,-€), der Eigenanteil der Stadt beträgt 40% (24.000,-€) pro Jahr. Für die Jahre 2020 und 2021 ergibt sich somit eine Gesamtförderung i. H. v. 72.000,-€ und ein Eigenanteil der Stadt von 48.000,- €. Bei den genannten Zahlen handelt es sich um Maximalwerte. Abgerech-

net werden die tatsächlich angefallenen Kosten bis zu dieser Höhe. Je nach Nachfrage durch die Zuwendungsempfänger unterliegt dies Schwankungen.

Das Geschäftsflächenförderprogramm ergänzt somit das kommunale Förderprogramm um den gewerblichen Teil (Innenräume und Umbauten).

Der Bauausschuss hat die Vorlage am 17.10.2019 beraten und dem Empfehlungsbeschluss einstimmig zugestimmt.

Beschluss:

Das vorgelegte Geschäftsflächenförderprogramm wird inhaltlich gebilligt und in dieser Form beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Zuwendungsantrag (Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III – Stadtumbau West – Geschäftsflächenförderprogramm) für die Jahre 2020 und 2021 bei der Regierung von Unterfranken zu stellen.

Sollten sich nach Stellungnahme der Regierung keine oder keine wesentlichen Änderungen am Geschäftsflächenprogramm ergeben, soll dieses ab Januar 2020 starten.

Die erforderlichen Haushaltsmittel 2020 und 2021 werden bereitgestellt.

einstimmig beschlossen

TOP 4	Vollzug des BauGB: Gemeinde Großwallstadt - Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Grundtal" und 2. Änderung des Flächennutzungsplans - Frühzeitige Beteiligung Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Die Stadt Obernburg a. Main wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in o.g. Verfahren gehört.

Die Frist zur Stellungnahme endet mit Ablauf des 29.10.2019.

Die Gemeinde Großwallstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Grundtal“ sowie im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes beschlossen.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,58 Hektar südlich des bisherigen Firmengeländes zwischen der Bundesstraße B 469 und der Kreisstraße MIL 38. Zweck der Planung ist die Erweiterung der Lagerkapazitäten der Firma „[REDACTED]“. Der Betrieb der Firma stößt flächenmäßig an seine Grenzen. Andere unbebaute Gewerbeflächen für eine Erweiterung oder einen Ersatz stehen nicht zur Verfügung.

Belange der Stadt Obernburg am Main werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Beschluss:

Die Stadt Obernburg erklärt ihr Einverständnis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Grundtal“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Großwallstadt.

einstimmig beschlossen

TOP 5	Vollzug des BauGB: 7. Änderung des Bebauungsplans Südl. der Eisenbacher Str. Gemarkung Obernburg (Erweiterung Aldi) - Abwägungsbeschluss nach Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Der Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 19.04.2018 das Ansinnen der ALDI GmbH & Co. KG bestätigt, die notwendige Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Südlich der Eisenbacher Straße“ für die Erweiterung des Verbrauchermarkts durchzuführen und den 1. Bürgermeister zur Unterzeichnung eines Städtebaulichen Vertrags ermächtigt. Ziel der Planung ist die bauliche Erweiterung des Obernburger ALDI Markts auf bis zu 1200 qm Verkaufsfläche und damit die Verbesserung des Nahversorgungsangebots mit Waren des täglichen Bedarfs.

Mit dem 27.10.2018 wurde der Städtebauliche Vertrag zwischen ALDI als Kostenträger und der Stadt Obernburg als Verfahrensträger rechtsgültig.

Am 20.09.2018 vergab der Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschuss den Auftrag zur Erstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB an das Bauatelier [REDACTED].

In der Sitzung vom 16.05.2019 wurde der formale Aufstellungsbeschluss für den qualifizierten Bebauungsplan „Südlich der Eisenbacher Straße – 7. Änderung“ verabschiedet. Außerdem wurde dieser Beschluss im Almosenturm vom 07.06.2019 (frühzeitige Beteiligung) und 02.08.2019 (öffentliche Auslegung) öffentlich bekannt gemacht und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die folgenden Stellungnahmen wurden abgegeben:

1. Landratsamt Miltenberg, Raumordnung und Bauleitplanung
 - A. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
 - B. Natur- und Landschaftsschutz
 - C. Immissionsschutz
 - D. Bodenschutz
 - E. Wasserschutz
 - F. Denkmalschutz
 - G. Brandschutz
 - H. Gesundheitsamtliche Belange
 - I. Straßenverkehrsbehörde
2. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
3. Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1
4. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Fachbereich Straßenbau
5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
6. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q - Bauleitplanung, München
Bodendenkmalpflege und Bau- und Kunstdenkmalpflege
7. Handwerkskammer für Ufr., Würzburg
8. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
9. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
11. EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain, Würth
12. Zweckverband AMME, Erlenbach
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Klingenberg
14. Gemeinde Mömlingen
15. Markt Elsenfeld

Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert wurde.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Präambel wird aktualisiert.

Berichtigung Flächennutzungsplan

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bereits in der Begründung zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB ist daher die sich ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes sachlich vollständig abzuhandeln. Die sich aus dem Verfahren nach § 13a BauGB ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes ist zeichnerisch als Ausschnitt „Vorher“ – „Nachher“ komplett darzustellen und kurz zu begründen. Diese Darstellung ist in der Begründung erfolgt. Folgendes ist noch zu beachten: Anschließend ist bei der Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung zugleich auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung bekannt zu machen. Die der Begründung zur Bebauungsplanänderung entnommene – ausgefertigte! - Planzeichnung der geänderten Teilfläche des Flächennutzungsplanes ist in gleicher Weise zur Einsichtnahme bereitzuhalten wie alle bisherigen Flächennutzungsplanänderungen. Der Bekanntmachungstext zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes könnte – im Anschluss an den Bekanntmachungstext zur Bebauungsplanänderung – wie folgt lauten:

Verfahrensvermerk

"Der Gemeinderat hat am ... beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes „.....“ zu berichtigen. Dies erfolgt aufgrund des beschleunigten Verfahrens der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB in Form einer Berichtigung, die in der Begründung ausführlich beschrieben ist. (Datum, Unterschrift des BM, Siegel)

Zugleich wird bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße, 7. Änderung“ angepasst wurde. Der berichtigte Flächennutzungsplan kann an gleichem Ort und zu den gleichen Zeiten eingesehen werden wie die Bebauungsplanänderung.“

(„Ausfertigung am ... (Datum, Unterschrift des BM, Siegel)

Der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Beschluss des Gemeinderates wurden am ... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und öffentlich ausgelegt. Damit ist der Plan gem. § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden. (Datum, Unterschrift des BM, Siegel)"

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Der im Wege der Berichtigung angepasste Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplanes bekannt gemacht.

Abstandsflächen

Laut den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen richten sich die Abstandsflächentiefen nach den Regelungen des Art. 6 BayBO.

Hierzu weisen wir auf Folgendes hin:

Bisher war das Änderungsgebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO genügt eine Abstandsflächentiefe von 0,25 H. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet festgesetzt. Somit beträgt, ohne weitere Regelung, die Abstandsflächentiefe 1 H, mindestens 3 m.

Wir empfehlen daher, die Regelung gegebenenfalls zu überarbeiten.

Des Weiteren wird empfohlen, die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen zu vermaßen.

Städtebauliche Beurteilung:

Bezogen auf die westliche Gebäudeaußenwand sind Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht anzuwenden. Die Abstandsflächentiefe ist festgesetzt durch die Baugrenze. Einzuhalten ist ein Mindestabstand von 4,00 m.

Der Abstand zu der westlichen Grundstücksgrenze wird vermaßt, berücksichtigt wird der Gebäudebestand. Ansonsten ist die Tiefe der Abstandsflächen mit 1 H, mind. 3 m einzuhalten.

Fußläufige Erreichbarkeit

In der Begründung wird ausgeführt, dass in ca. 300 m fußläufig ein Wohngebiet in nördlicher Richtung zu erreichen sei und eine Bushaltestelle sich ca. 350 m von der ALDI-Filiale entfernt in der Eisenbacher Straße befinde. Tatsächlich ist das Grundstück aber nicht direkt zu erreichen, da kein Zugang bzw. keine Durchwegung vorgesehen ist.

Städtebauliche Beurteilung:

Über die 100 m östlich liegende Ottostraße ist der südliche Rand des Wohngebietes (Höhe Rosenstraße / Am Mühlrain) in 350 m und die Bushaltestelle in 350 / 380 m Entfernung vom Eingang der ALDI-Filiale fußläufig zu erreichen. Sollte künftig entlang der Bundesstraße 426/ Eisenbacher Straße ein Geh- und Radweg ausgebaut werden, ist eine direkte fußläufige Anbindung anzustreben.

Beschlussempfehlung zu 1. A:

Die Anregungen von Seiten des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts werden vollumfänglich berücksichtigt und die Begründung und der Planteil mit Legende entsprechend aktualisiert.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung zu 1. B:

Zur Kenntnis genommen.

C) Immissionsschutz

In einer Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 18. März 2019 wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Einzelhandel-Marktes und der Parkplatzanlage stehen und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm ermöglicht werden kann.

In der Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 18. März 2019 wurde die Einhaltung der Anforderungen zum Schallimmissionsschutz infolge der Geräuscheinwirkungen aus dem regulären Betrieb untersucht.

Als maßgebliche Immissionsorte werden erachtet:

Adresse	Höhe	Flur-Nr.	Schutzanspruch
Wohnhaus Dieselstr. 2	1. OG	6941/18	GE
Wohnhaus Im Weidig 15	1. OG	6941/15	GE
Wohnhaus Im Weidig 19	1. OG	6941/13	GE
Wohnhaus Im Weidig 18	1. OG	6941/47	GE
Wohnhaus Rosenstr. 11	2. OG	6702	WA
Wohnhaus Rosenstr. 7	1. OG	6700	WA

Nach Nr. 6.1 TA Lärm gelten folgende Immissionsrichtwerte (IRW):

Beurteilungszeitraum

IRW/dB(A) Beurteilungszeit

WA

GE

tagsüber 06.00 – 22.00 Uhr	55	65	16 Stunden
nachts 22.00 – 06.00 Uhr	40	50	lauteste Stunde

Die maßgeblichen Geräuschquellen des Einkaufsmarktes sind:

- Kundenparkverkehr auf dem Anlagengrundstück, südlich und östlich des Filialgebäudes
- Mitarbeiterparkverkehr, östlich des Filialgebäudes
- Nutzung der Einkaufswägen, eine Einkaufswagenbox auf dem Parkplatz vor dem Markteingang
- Anlieferung per LKW und Verladung an der Lieferzone an der Westfassade
- Betrieb der haustechnischen Anlagen und Aggregate
- Nutzung und Wechsel des Papierpresscontainers

Ergebnis und Bewertung:

Die ermittelten Beurteilungspegel des Planfalles (vgl. Kapitel 5.1) liegen im Tageszeitraum an allen maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB unter den zulässigen IRW der TA Lärm und sind damit als unkritisch zu sehen. Im Nachtzeitraum wird der IRW der TA Lärm durch Anlieferungen am Immissionsort „Im Weidig 18“ deutlich überschritten. Die Berechnungsergebnisse bestätigen damit die im Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“ festgesetzte Einstufung des Anlagengrundstücks als „beschränktes Gewerbegebiet“.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Filialerweiterung sind damit Geräuschminderungsmaßnahmen erforderlich:

- Anlieferungen per LKW während des Nachtzeitraums (22:00 bis 06:00 Uhr) sind nicht zulässig
- die in Kap. 4.5 der Schallimmissionsprognose angegebenen zulässigen Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen sind einzuhalten (Überprüfung im Rahmen der Ausführungsplanung)

Die oben genannten Geräuschminderungsmaßnahmen sind in die Baugenehmigung als Nebenbestimmungen mit aufzunehmen.

Insgesamt bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes gegen das geplante Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken, wenn dieses unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Geräuschkinderungsmaßnahmen durchgeführt wird.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der angeführten Geräuschkinderungsmaßnahmen nach dem Ergebnis der Schallimmissionsprognose.

Beschlussempfehlung zu 1. C:

Die angeführten Geräuschkinderungsmaßnahmen nach dem Ergebnis der Schallimmissionsprognose sind vom Bauherren zu beachten.

D) Bodenschutz

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstücksnummern 6941/37 und 6941/46) sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verzeichnet.

Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.

Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglichen Unterlagen vorzulegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“ somit keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Beschlussempfehlung zu 1. D:

Zur Kenntnis genommen, ist vom Bauherren zu beachten.

E) Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich.

In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme. Das Wasserwirtschaftsamt wurde beteiligt und hat sich mit Schreiben vom 17.09.2019 geäußert.

Beschlussempfehlung zu 1. E:

Zur Kenntnis genommen.

F) Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz wurde um Stellungnahme gebeten.

Städtebauliche Beurteilung:

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz liegt keine Stellungnahme vor.

Beschlussempfehlung zu 1. F:

-entfällt-

G) Brandschutz

Gemäß der DVGW W405 ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h bzw. 1600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden aus Hydranten in max. 300 m Entfernung sicherzustellen.

Städtebauliche Beurteilung:

Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um eine Bestandsanpassung (Erweiterung des bestehenden Supermarktes). Kenntnisnahme und Beachtung der Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Empfehlung: Die zur Verfügung stehenden Hydranten in der Straße „Im Weidig“ haben eine Leistungsfähigkeit von 800l/ min. Zur Deckung des Löschwasserbedarfs von 1.600l/ min wird vorgeschlagen, die fehlende Wassermenge durch die Förderung aus dem Mühlgraben oder der Mömling zu ergänzen. Es besteht ein städtischer Verbindungsweg von der Straße „Im Weidig“ zwischen Bauhof und Anglerheim. Die Gewässer liegen in einem Umkreis von weniger als 300m.

Beschlussempfehlung zu 1. G:

Zur Kenntnis genommen. Der Brandschutznachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch den Bauherren zu führen.

H) Gesundheitsamtliche Belange

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung zu 1. H:

Zur Kenntnis genommen.

I) Straßenverkehrsbehörde

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung besteht Einverständnis.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung zu 1. I:

Zur Kenntnis genommen.

2. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Landesplanerische Stellungnahme

28.08.2019

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine Einwände.
Nach Abschluss des Verfahrens wird um die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an die poststelle@reg-ufr-bayern.de gebeten.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

Beschlussempfehlung zu 2.:
Zur Kenntnis genommen.

3. Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1,

13.09.2019

Die Überprüfung nach regionalplanerischen Gesichtspunkten hat keine Anregungen oder Einwendungen ergeben.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung zu 3.:
Zur Kenntnis genommen.

4. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Fachbereich Straßenbau,

11.09.2019

1. Bedarfsfläche Straßenausbau

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Bedarfsfläche für den Straßenausbau entspricht der Vorabstimmung mit der Stadt Obernburg. Hiermit besteht Einverständnis.

2. Ausbauverbotszone/Werbeanlagen

2.1 Im Plan ist die 20 m Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße aufgenommen. Wir bitten, in der Legende („Nachrichtliche Übernahme“) den Text zur Anbauverbotszone um folgenden Satz zu ergänzen:

„Dies gilt nach § 9 Abs. 6 FStrG auch für Anlagen der Außenwerbung“.

2.2 Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Werbeanlagen bitten wir um folgende Ziffer 3 zu ergänzen:

„3. Werbeanlagen innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone bedürfen jeweils der Zustimmung bzw. Genehmigung des Staatlichen Bauamtes“.

3. Zufahrtsverbot/ Zugangsverbot

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung treten nach dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

Im geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“ ist folgende Festsetzung enthalten:

„Sämtliche Grundstücke an der Bundesstraße (B 426) sind mit Einfriedungen ohne Tür- und Toröffnungen zu versehen“. Hintergrund dieser Festlegung ist die gesetzliche Regelung im § 8a Abs. 1 FStrG.

Unter Bezug auf die 2018 mit der Stadt Obernburg erfolgte Abstimmung teilen wir hierzu Folgendes mit:

- Eine direkte Zufahrt von der Bundesstraße im Bereich der Bebauungsplanänderung ist nicht zulässig.
- Sollte künftig entlang der Bundesstraße ein Gehweg bzw. Geh- und Radweg hergestellt werden, so ist eine fußläufige Anbindung denkbar.

Vor diesem Hintergrund schlagen wir vor, statt der o.g. bisherigen Regelung (Einfriedung ohne Tür- und Toröffnung) folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Direkte Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße sind unzulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der Straßenbaubehörde als Sondernutzungserlaubnis erteilt werden.“

4. Schallschutz

Das jetzt durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung als Sondergebiet vorgesehene Gebiet war bisher im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE_{II}) ausgewiesen. Für das Gewerbegebiet enthält der geltende Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm der Bundesstraße.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf enthält dagegen lediglich Hinweise zum Schallschutz vor Verkehrslärm der Bundesstraße.

Wir bitten die Stadt zu prüfen, ob für das vorgesehene Sondergebiet Schallschutzanforderungen gegenüber dem Verkehrslärm einzuhalten sind. Sollte dies der Fall sein, bitten wir Sie, sich bezüglich der Berechnungsausgangswerte zum Straßenverkehr der B 426 für einen rechnerischen Nachweis nach DIN 18005 nochmals kurzfristig mit uns in Verbindung zu setzen.

Ausgehend von einer aktuellen Schallschutzberechnung wäre in diesem Fall von der Stadt über evtl. notwendige Festsetzungen zum Schallschutz im geplanten Sondergebiet zu befinden.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Die textlichen Festsetzungen zu

- Ausbauverbotszone,
- Werbeanlagen,
- Zufahrts-/ Zugangsverbot werden ergänzt.

In dem Sondergebiet sind keine Wohnungen bzw. schutzbedürftigen Räume zulässig. Somit sind keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen.

Ein kleiner Personalraum ist auf der lärmabgewandten Seite (Südseite des Gebäudes) geplant.

Beschlussempfehlung zu 4.:

Die Anregungen von Seiten des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg werden vollumfänglich berücksichtigt und die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend ergänzt bzw. geändert.

5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,

17.09.19

Wasserwirtschaftliche Belange

1. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiet

Das geplante Vorhaben ist ca. 170 m von der Mömling, einem Gewässer II. Ordnung, und 60 m vom Mühlbach der Kochsmühle entfernt. Weiterhin verläuft ca. 85 m östlich der Kumentalgraben, ein Gewässer III. Ordnung. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Oberflächengewässer zu rechnen.

Das Vorhaben kommt weiter nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets zum Liegen.

2. Gewässerschutz, Niederschlagswasserbeseitigung

Aktuell findet die Entwässerung im Mischsystem statt. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist keine Änderung der Entwässerung geplant und ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz an der angrenzenden Straße vorgesehen. Begründet wird dies mit der geringen Gebietsgröße. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist unbelastetes Niederschlags-

wasser grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen. Dabei wird einer Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorzug gegeben. Hierbei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Sollte die NWFreiV bzw. TREN OG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

3. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Bei dem beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Die Trinkwasserversorgung soll über den Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Dabei ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu überprüfen.

Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten von Hang- oder Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen.

Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“ besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis, wenn die unter „Wasserwirtschaftliche Belange“ aufgeführten Punkte beachtet werden.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte.

Für das geplante Vorhaben ist die ausreichende Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Empfehlungen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um eine Erweiterung eines Bestandsgebäudes handelt, wird das bestehende Entwässerungssystem beibehalten. Eine großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone als natürlicher Speicherraum mit Filterwirkung ist aufgrund des großen Flächenbedarfs und der Topographie (Grünfläche im Böschungsbereich) nicht umsetzbar. Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser kann zu einem Teil über die Pflasterfläche (Fugenanteil) versickern.

Beschlussempfehlung zu 5.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Planung und Ausführung durch den Bauherren zu berücksichtigen.

6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. BQ-Bauleitplanung, München

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Beschlussempfehlung zu 6:

-entfällt-

7. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg,

12.09.19

Grundsätzlich wird in der Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel durch Vollsortimenter und Discounter eine direkte Gefahr für das innerörtliche Lebensmittelhandwerk gesehen. Da im vorliegenden Falle die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan nicht auf eine Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. eine Sortimentserweiterung abzielen, bestehen von Seiten der Handwerkswirtschaft keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung zu 7.:

Zur Kenntnis genommen.

8. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg,

13.09.19

Es sind keine Bedenken oder Anregungen gegeben.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Überlassen einer genehmigten Planfassung mit Beschluss.

Beschlussempfehlung zu 8.:

Zur Kenntnis genommen.

9. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld,

02.09.19

Im Planungsbereich verlaufen Gasversorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse (siehe beiliegende Plankopie zur Information, keine Gewähr für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs).
Planauskunft für detaillierte Pläne: planauskunft-marktheidenfeld@bayernwerk.de

Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten, um Sachschäden und im Schadensfall eine Gefährdung von Personen zu vermeiden. Zwei Wochen vor Baubeginn wird um Kontaktaufnahme mit dem Techn. Kundendienstmanagement im Netzcenter Marktheidenfeld, Tel. 0941–28003311, gebeten. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, wird keine Haftung übernommen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung

Beschlussempfehlung zu 9.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Planung und Ausführung durch den Bauherren zu berücksichtigen.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,

11.09.19

Es bestehen keine Einwände.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie des Unternehmens.

Auf vorhandene, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Es wird um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden, gebeten.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Beschlussempfehlung zu 10.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Planung und Ausführung durch den Bauherren zu berücksichtigen.

11. EZV Energie- und Service GmbH & Co.KG Untermain, Wörth

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Beschlussempfehlung zu 11:

-entfällt-

12. Zweckverband AMME, Erlenbach

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Beschlussempfehlung zu 12:

-entfällt-

13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV), Außenstelle Klingenberg,

13.08.19

- Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom August 2019.
- Der Nordpfeil zur Orientierung im Raum fehlt auf dem Bebauungsplan.
- Wir weisen darauf hin, dass bei allen Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (z. B. Digitale Flurkarte oder Luftbild) aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyrightvermerk anzubringen ist.
- In der Begründung unter Punkt 2.1 Lage und Abgrenzung, ist die Größenangabe des Änderungsbereichs mit 9325 m² nicht korrekt. Die amtliche Katasterfläche beträgt 9621 m².

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Die Größenangabe wird berichtigt, der Nordpfeil und der Copyrightvermerk werden auf der Planzeichnung ergänzt.

Beschlussempfehlung zu 13.:

Die Anregungen von Seiten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung werden vollumfänglich berücksichtigt und die Planzeichnungen entsprechend ergänzt.

14. Gemeinde Mömlingen

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Beschlussempfehlung zu 14:

-entfällt-

15. Markt Elsenfeld,

14.08.19

Belange des Marktes Elsenfeld sind nicht betroffen.
Der Planung wird zugestimmt.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung zu 15.:

Zur Kenntnis genommen.

B. Öffentliche Auslegung

Es liegen keine Äußerungen und Anregungen aus der Öffentlichkeit vor.

Beschlussempfehlung zu B:

-entfällt-

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Einwendungsgeber über das Ergebnis der Abwägung zu informieren und den Satzungsbeschluss zur Abstimmung vorzubereiten.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

TOP 6	Vollzug des BauGB: 3. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Obernburg nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der siebten Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße" (Erweiterung Aldi) Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Der am 26.11.2015 vom Stadtrat beschlossene und am 27.05.2016 wirksam gewordene Flächennutzungsplan (FNP) soll nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in dem Bereich der Flurnummern 6941/46 und 6941/37 der Gemarkung Obernburg gemäß dem vorliegenden Planstand vom 17.10.2019 berichtigt werden. Die Berichtigung betrifft die Art der baulichen Nutzung nach BauNVO. Diese soll von derzeit „Gewerbegebiet“ (GE) auf zukünftig „Sondergebiet“ (SO) geändert werden. Ausgangsbasis für diese Berichtigung ist die derzeitige Durchführung der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Mit der genannten Berichtigung des Flächennutzungsplans werden folgende Ziele und Zwecke angestrebt:

Die geplante Erweiterung des ALDI SB Supermarkts erfordert eine planungsrechtliche Änderung. Aufgrund der künftigen Großflächigkeit von ca. 1200 qm Verkaufsfläche ist die Ausweisung eines Sondergebiets notwendig. Die Anforderungen der Kunden an Verkaufsräume machen eine Vergrößerung notwendig. Insgesamt soll der Warenbestand im Wesentlichen unverändert bleiben.

Die Umweltbelange der FNP-Änderung werden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens „7. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“

betrachtet. Da es sich beim Änderungsverfahren dieses Bebauungsplans um das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann eine einfache Berichtigung erfolgen, ohne dass diese die bei einer FNP-Änderung üblichen Verfahrensschritte durchlaufen muss.

Die Berichtigung soll zur Information der Bürgerinnen und Bürger im Almosenturm bekannt gemacht und im Rathaus zur Einsichtnahme ausgelegt werden.

Beschluss:

Der am 26.11.2015 vom Stadtrat beschlossene und am 27.05.2016 wirksam gewordene Flächennutzungsplan (FNP) wird im Bereich der Flurnummern 6941/46 und 6941/37 der Gemarkung Obernburg von der baulichen Nutzung GE (Gewerbegebiet) auf SO (Sondergebiet) gemäß BauNVO berichtigt. Dies ist die 3. Berichtigung des FNP vom 27.05.2016 und erfolgt auf Basis des vorliegenden Planstands vom 17.10.2019.

Die Berichtigung ist im Amtsblatt der Stadt Obernburg bekannt zu machen und zur Einsichtnahme im Rathaus auszulegen.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

TOP 7	Vollzug des BauGB: 7. Änderung des Bebauungsplans Südl. der Eisenbacher Str. Gemarkung Obernburg (Erweiterung Aldi) - Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Nachdem die vorgetragenen Bedenken und Anregungen im Zuge der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB in der heutigen Bauausschusssitzung gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden und der Berichtigung des FNP stattgegeben wurde, kann nun die Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

Die Satzung wird mit dem Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt rechtsgültig.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Obernburg beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „7. Änderung des Bebauungsplans Südl. der Eisenbacher Str.“ im Bereich der Flurnummern 6941/46 und 6941/37 der Gemarkung Obernburg in der Fassung vom 17.10.2019 als Satzung.

Der Plan- und Textteil des Bebauungsplanes und die Begründung werden gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss im städtischen Mitteilungsblatt Almosenturm zu veröffentlichen, damit dieser am Tag der Veröffentlichung Rechtsgültigkeit erlangt.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

TOP 8	Baugenehmigung - Mainstraße 3, FINr. 94, Anbringung einer Markise Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Anbringung einer Markise

Lage: Mainstraße 3, Fl. Nr. 94
Gemarkung: Obernburg
Eingangsdatum: 03.09.2019
BV-Nr.: 290

Beschreibung:

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung und eine denkmalschutzrechtlicher Erlaubnis nach Art. 6 DSchG.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Römerstraße“ sowie innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt“. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB sowie der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg am Main zu beurteilen. Das Objekt befindet sich im Bereich eines denkmalgeschützten Ensembles.

Der Antragsteller plant die Anbringung einer Markise mit den Maßen 4,00 m x 3,50 m zur Teilüberdachung der Bestuhlungsfläche im Bereich „Am Stiftshof“. Die Konstruktion besteht aus Vierkant- Aluminiumprofilen in grauer Farbgebung, welche an die Außenfassade des Gebäudes dauerhaft angebracht wird. Die Bespannung erfolgt mittels verschiebbarem Textilbehang in hellgrauer Farbe. Die beiden senkrechten Pfosten werden mit Schrauben in der Platzoberfläche befestigt. Der Außenbereich soll witterungsabhängig wechselseitig mit dem Frühstücks- bzw. Barbereich genutzt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 der Baugestaltungssatzung dürfen Markisen nur eingebaut werden, wenn sie in geschlossenem Zustand nicht über die Putzflucht hinausragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine solche Anordnung konstruktiv nicht möglich ist und das Gebäude in seiner äußeren Gestaltung sowie das Straßenbild nicht negativ beeinflusst werden.

Ein Zurücktreten der Markise in die Putzflucht ist bauartbedingt nicht möglich. Die Anbringung der Markise ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung einer Markise, Fl. Nr. 94, Gemarkung Obernburg gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Es werden keine Bedenken zum Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG, Errichtung einer Markise, Fl. Nr. 94 Gemarkung Obernburg, geäußert.

Ja 7 Nein 3 beschlossen

TOP 9	Baugenehmigung - Am Tiefental 31a, Fl.Nr. 4075, Anbau eines Balkons Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Anbau eines Balkons

Lage: Am Tiefental 31a, Fl. Nr. 4075

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 03.09.2019

BV-Nr.: 273

Beschreibung:

Die Antragsteller planen den Anbau eines Balkons an ein bestehendes Mehrfamilienwohnhaus. Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben zum Teil dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Der Balkon mit den Maßen 4,30 m x 1,80 m wird an der straßenabgewandten Gebäudefassade im 1. OG errichtet. Die Konstruktion erfolgt mittels wandseitig verankertem U- Stahl und zwei Pfosten aus Vierkantstahlprofil in Betonfundament. Die Umwehrung besteht aus Rundrohr mit Einscheibensicherheitsglas.

Rechtslage:

Das Flurstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Der Balkon fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht.

Beschluss:

Dem Antrag auf Anbau eines Balkons, Fl. Nr. 4075, Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 10 Isolierte Befreiung - Nibelungenstraße 21, Fl.Nr. 5456/23, Einfriedung Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Erstellung einer Einfriedung

Lage: Nibelungenstraße 21, Fl. Nr. 5456/23

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 02.10.2019

BV-Nr.: 630

Beschreibung:

Die Antragstellerin beantragt eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße II“. Zulässig sind seitliche Einfriedungen als Maschendrahtzaun oder dunkel lasierter Holzzaun an höchstens 1,30 m hohen Stahlrohrpfosten.

Die Antragstellerin plant die Errichtung einer Teileinfriedung zwischen der grenzständigen Doppelgarage und dem öffentlichen Gehweg an der nordwestlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 3,30 m und einer Höhe von 1,67 m bis 1,87 m. Als Material ist eine weiße Tresplatte an drei Stahlstützen vorgesehen. Zweck der Einfriedung ist ein Sichtschutz zur Kaschierung der Florwallsteine auf dem Nachbargrundstück.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan zu Art und Höhe der seitlichen Einfriedung, Fl.Nr. 5456/23 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten

Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 9 Nein 1 beschlossen

TOP 11	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Pfaffengasse 18, FINr. 117, Photovoltaikanlage Beratung und Beschlussfassung
---------------	---

Sachverhalt:

Stellungnahme der Gemeinde gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Photovoltaikanlage auf Hausdach

Lage: Pfaffengasse 18, Fl. Nr. 117

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 04.09.2019

BV-Nr.: 1845

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Installation einer Photovoltaikanlage zur Erzeugung von elektrischer Energie für den Eigenverbrauch.

Rechtslage:

Es handelt sich um ein Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Obernburg“. Die Baugestaltungssatzung findet Anwendung.

Gemäß Art. 57 Abs. 2 Nr. 9 BayBO sind Solarenergieanlagen, soweit sie auf einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden und sich im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung befinden und deren Festsetzungen einhalten, verfahrensfrei.

Nach § 15 Abs. 4 der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg sind Photovoltaikanlagen im Ensemble und auf Einzelbaudenkmälern unzulässig. Möglich sind sie allerdings an untergeordneten Nebengebäuden, sofern die Dachfläche vom öffentlichen Raum nicht einsehbar ist.

Der Sanierungsberater Herr Dipl. Ing. Tropp wurde am Antragsverfahren beteiligt und spricht sich in seiner Stellungnahme für eine Installation auf der südlichen bzw. südöstlichen Dachfläche des rückseitigen Nebengebäudes aus. Hier bestehen, vorbehaltlich der Zustimmung durch die untere Denkmalschutzbehörde, aus stadtgestalterischer Sicht keine Bedenken.

Beschluss:

Es werden keine Bedenken zum Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG, Errichtung einer Photovoltaikanlage, Fl. Nr. 117 Gemarkung Obernburg, geäußert.

einstimmig beschlossen

TOP 12	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Untere Gasse 8, FINr. 310 Dachneueindeckung Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG

Antragssteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Dachneueindeckung mit Dämmung
Lage: Untere Gasse 8 , Fl. Nr. 310
Gemarkung: Obernburg a.Main.
Eingangsdatum: 01.10.2019
BV-Nr.: 1615

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG. Er plant die Neueindeckung des Daches mit Frankfurter Pfanne in klassisch mattroter Ausführung, die Einbringung einer außenliegenden Wärmedämmung und die Erneuerung der Wasserläufe.

Rechtslage:

Es handelt sich um ein Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Obernburg“. Die Baugestaltungssatzung findet Anwendung.

Nach § 7 Abs. 2, 3 und 4 der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg haben Dacheindeckungen mit ziegelrotem Material zu erfolgen. Dachdämmungen sind möglichst unter den Dachsparren einzubauen. Eine Außendämmung ist in Ausnahmefällen zulässig und mit dem Sanierungsbeauftragten der Stadt Obernburg am Main und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen, dabei darf der Dachüberstand an Traufe und Ortgang 0,35 m nicht überschreiten.

Der Sanierungsberater Herr Dipl. Ing. Tropp wurde am Antragsverfahren beteiligt. Die geplante Dacheindeckung mit Wärmedämmung entspricht den Vorgaben der Baugestaltungssatzung.

Beschluss:

Es werden keine Bedenken zum Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG, Fl. Nr. 310 Gemarkung Obernburg, zur Dacheindeckung mit Frankfurter Pfanne in klassisch mattroter Ausführung, Einbringung einer außenliegenden Wärmedämmung und Erneuerung der Wasserläufe geäußert.

einstimmig beschlossen

TOP 13 Anfragen

TOP 13.1 Hinweisschild Kochsmühle

Stadtrat Stich schlägt vor, im Bereich der Unterführung der B 469 zwischen Mainanlagen und Altstadt ein Hinweisschild zur Kochsmühle anzubringen. Nach seinem Kenntnisstand soll ein entsprechendes Schild bereits beschafft worden sein. Stadtrat Wolf unterstützt den Vorschlag und regt an, für die Ausführung der öffentlichen und privaten Beschilderung ein einheitliches Konzept nach gestalterischen Gesichtspunkten zu entwickeln. Die Verwaltung wird mit der Prüfung beauftragt.

TOP 13.2 Bauvorhaben Mömlingtalring 99

Stadtrat Schmock fragt an, ob der Stadtverwaltung Informationen zur Unterbrechung des Bauvorhabens Mömlingtalring 99 (Flurnummer 6680/27 Gemarkung Obernburg) vorliegen, da dort schon seit längerer Zeit kein Baufortschritt zu erkennen ist. Die Verwaltung wird mit der Prüfung und Weiterleitung des Sachverhaltes an die Bauaufsichtsbehörde beauftragt.

TOP 13.3 Bauvorhaben Raiffeisenstraße 1

Stadtrat Schmock erkundigt sich nach dem Baufortschritt in der Raiffeisenstraße 1, Flurstück 202 Gemarkung Eisenbach. Herr Fieger informiert, dass die Arbeiten nach Aussage des Bauherren planmäßig durchgeführt werden. Derzeit ist für die geplante Bebauung mit zwei Doppelhaushälften eine Grundstücksteilung beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung beantragt.

TOP 13.4 Straßensperrungen Altstadt

Stadtrat Knecht erkundigt sich, ob die durch verschiedene Baumaßnahmen bedingten Straßensperrungen im Bereich der Altstadt zum anstehenden Kerbfest aufgehoben werden. Herr Hermann antwortet, dass es sich um private Bauvorhaben handelt, für die eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis durch das Ordnungsamt der Stadt erteilt wurde. Die Sperrungen werden erst nach Beendigung der Maßnahmen bzw. Ablauf der Genehmigungsfrist beendet. Eine vorübergehende Aufhebung für den Festzeitraum ist nicht möglich.

TOP 13.5 Verkehrslärm Burgunderstraße

Stadtrat Kunisch fragt an, ob für den Bereich oberhalb der Burgunderstraße aktuelle Schallpegelmessungen vorliegen. Anwohner des Bereiches haben von einer subjektiven Zunahme der Geräuschemissionen berichtet. Herr Hermann antwortet, dass im Zuge der talseitigen Bebauung der Burgunderstraße durchaus Schallschneisen entstehen können. Ein Immissionsschutzgutachten für das Wohngebiet liegt nicht vor.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:10 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer