

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 23.04.2020
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Maßnahmebeginn Sanierung Trinkwasserleitung Schlesierstraße / Heinrich-Bingemer-Straße
- 2.2 Erweiterungsbau KiTa Abenteuerhaus Eisenbach
- 2.3 Platzgestaltung Lindenstraße / Ecke Burenstraße
- 3 Bebauungsplan "Märktezentrum an der Erlenbacher Straße" Eisenfeld **109/2020**
Information
- 4 Baugenehmigung - Berliner Straße 14, FINr. 6220/22, Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage **103/2020**
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Baugenehmigung - Odenwaldstraße 43, FINr. 2900/89, Wohnhausneubau mit 5 WE **105/2020**
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Baugenehmigung - An der Wehrinsel 4, FINr. 6941/22, Neubau Lagerhalle mit Büroflächen **107/2020**
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Baugenehmigung - Pilgerspfad 3, FLNr. 7608, Erneuerung einer Lagerfläche **106/2020**
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Isolierte Abweichung - Bergstraße 8, FINr. 1814/1, Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes **108/2020**
Beratung und Beschlussfassung
- 9 Anfragen
- 9.1 Hauseingangstreppe Obere Gasse 7
- 9.2 Brücke Wendelinushohl
- 9.3 Platzgestaltung Lindenstraße / Burenstraße
- 9.4 KITA Sonnenhügel
- 9.5 Parkplatz Lindenstraße Höhe Nr. 21
- 9.6 Forstschreibung ISEK
- 9.7 Sporthalle Eisenbach
- 9.8 Tagesordnungspunkte für Ausschusssitzung am 18.06.2020

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 Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 23.04.2020

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 23.04.2020. Die Niederschrift ist somit genehmigt.

TOP 2 Bekanntgaben

TOP 2.1 Maßnahmebeginn Sanierung Trinkwasserleitung Schlesierstraße / Heinrich-Bingemer-Straße

Der 1. Bürgermeister gibt bekannt, dass die Tiefbauarbeiten am 11.05.2020 begonnen wurden.

TOP 2.2 Erweiterungsbau KiTa Abenteuerhaus Eisenbach

Der 1. Bürgermeister gibt bekannt, dass die Leistung Tragwerksplanung für 40.469,52 Euro (brutto) vergeben wurde.

TOP 2.3 Platzgestaltung Lindenstraße / Ecke Burenstraße

Der 1. Bürgermeister gibt bekannt, dass die Leistung Landschaftsbauarbeiten für 28.078,05 Euro (brutto) vergeben wurden.

TOP 3 Bebauungsplan "Märktezentrum an der Erlenbacher Straße" Eisenfeld Information

Sachverhalt:

Die Stadt Obernburg am Main wurde im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nach erfolgtem Abwägungsbeschluss der Marktgemeinde Eisenfeld in o.g. Verfahren um Stellungnahme in ihrem Aufgabenbereich gebeten. Die mit Gremiumsbeschluss vom 19.03.2020 vorgebrachten Bedenken der Stadt Obernburg zum Vorhaben wurden durch den Marktgemeinderat Eisenfeld geprüft und ein Satzungsbeschluss zum Bebauungsplangentwurf mit 17:3 Stimmen gefasst. Das Sitzungsprotokoll liegt als Anlage bei.

Zu den Bedenken zum Einfluss auf die Einzelhandelsstrukturen im Nahbereich wurde angeführt, dass die Zulässigkeit in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken, dem Regionalen Planungsverband und dem Handelsverband Bayern geprüft wurde und der Bebauungsplan in den Festsetzungen zusätzliche Reglementierungen enthält (siehe Anlage 2 der Niederschrift). Durch diese Einschränkungen wird im Ergebnis der Auswertungsanalyse eine Umverteilungsquote von maximal vier Prozent des derzeitigen Umsatzes erwartet. Diese Quote liegt im Bereich der normalen Umsatzverlagerungen durch Wettbewerbseffekte.

Zu den Bedenken zur derzeitigen Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur am Knotenpunkt Mainbrücke wird wiederholt auf den Bau der neuen Mainbrücke Kleinwallstadt verwiesen. Diese würde eine eventuell zu erwartende Mehrbelastung auffangen. Außerdem handelt es sich bei dem geplanten Märktezentrum nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Umstrukturierung bestehender Verkaufsflächen mit einer Erweiterung um 2.200 m². Bezug nehmend auf die Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung wird keine signifikante Zunahme des Verkehrs erwartet.

TOP 4 Baugenehmigung - Berliner Straße 14, FINr. 6220/22, Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage

Lage: Berliner Straße 14, FINr. 6220/22

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 20.04.2020

BV-Nr.: 2736

Beschreibung:

Der Antragsteller plant den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und einer Garage. Das Gebäude wird mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Im Untergeschoss entsteht eine Einliegerwohnung mit einer Fläche von 40 m². Die Doppelgarage wird an die westliche Gebäudeseite angefügt, das Garagenflachdach ist zur Nutzung als teilbegrünter Terrassenbalkon vorgesehen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Mühlrain IV“. Die gemäß Satzung nach Aufschlüsselung je Wohneinheit erforderlichen drei Stellplätze werden auf eigenem Grund hergestellt. Die betroffenen Nachbarn wurden über das Bauvorhaben informiert.

Von der nachfolgenden Festsetzung im Bebauungsplan wird eine Befreiung beantragt:

1. Wandhöhe bergseitig max. 3,50 m.

Im vorliegenden Entwurf wird die zulässige bergseitige Wandhöhe bezogen auf das natürliche Gelände um max. 1,04 m überschritten. Dies wird durch die topografischen Gegebenheiten und die geregelten Höhen des Grundstückes bei Einhaltung des vorgegebenen Baufensters notwendig.

Beratung:

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage, FINr. 6220/22 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan hinsichtlich der maximal zulässigen bergseitigen Wandhöhe wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 5	Baugenehmigung - Odenwaldstraße 43, FINr. 2900/89, Wohnhausneubau mit 5 WE
	Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB
Stadtrat Klimmer ist persönlich Beteiligter i.S.d. Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO und somit von der Beratung und Beschlussfassung auszuschließen. Er verlässt den Sitzungstisch um 19:14 Uhr.

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Wohnhausneubau mit 5 WE

Lage: Odenwaldstraße 43, FINr. 2900/89, 2467 teilweise

Gemarkung: Eisenbach

Eingangsdatum: 17.03.2020

BV-Nr.: 748

Beschreibung:

Der Antragsteller plant den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Mietwohneinheiten. Das Gebäude wird mit zwei Vollgeschossen und einem teilausgebauten Dachgeschoss errichtet. In das Satteldach werden straßenseitig zwei Einzelgauben eingefügt. Die beiden gebäuderückseitigen Flachdachgauben werden bis zur Außenwandscheibe geführt und mit vorgelagerten Balkonen versehen. Im hinteren Teil des Flurstückes wird eine unversiegelte Spiel- und Grünfläche errichtet.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Ortsmitte Eisenbach“ i.S.d. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Die gemäß Satzung nach Aufschlüsselung je Wohneinheit erforderlichen 10 Stellplätze werden auf eigenem Grund hergestellt. Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben zum Teil dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Die Erschließung ist durch bereits vorhandene Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch die Odenwaldstraße als Verkehrsweg gesichert.

Beratung:

Stadtrat Hartmann trägt vor, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 nicht eingehalten wird. Er kritisiert, dass auf dem im Außenbereich liegenden Flurstück 2467 eine Spielfläche errichtet werden soll, was nach seiner Ansicht nicht zulässig ist. Die im Planentwurf dargestellte Gewässerverrohrung wäre ebenfalls plangenehmigungspflichtig, da hier Belange des Natur- und Gewässerschutzes betroffen sind. Er bittet, die Beschlussvorlage um eine verpflichtende Beteiligung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erweitern und für das Flurstück 2467 ein Artenschutzgutachten erstellen zu lassen. Er hält das Projekt insgesamt für überdimensioniert.

Stadtrat Fischer empfindet die Gebäudegröße im Verhältnis zur umgebenden Bebauung für angemessen.

Der 1. Bürgermeister erklärt, dass in der Stellungnahme der Stadt Obernburg zum Bauantrag die Einwendungen des Stadtrates Hartmann aufgeführt werden.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten, FINr. 2900/89 und 2467 teilweise Gemarkung Eisenbach, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

Stadtrat Klimmer nimmt um 19:24 Uhr wieder am Sitzungstisch platz.

TOP 6	Baugenehmigung - An der Wehrinsel 4, FINr. 6941/22, Neubau Lagerhalle mit Büroflächen Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Neubau einer Lagerhalle mit Büroflächen

Lage: An der Wehrinsel 4, FINr. 6941/22

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 30.04.2020

BV-Nr.: 2737

Beschreibung:

Der Antragsteller plant auf dem 2.836 m² großen Flurstück den Neubau einer Lagerhalle mit Büro- und Ausstellungsflächen. Es entsteht ein dreigeschossiges Gebäude mit Pultdach auf einer Bruttogrundfläche von 1.113 m². Angedacht ist eine Nutzung durch verschiedene Kleingewerbe auf Mietbasis. Für den Betreiber soll zum Zwecke der Aufsicht und Verwaltung eine Wohneinheit im 2. OG errichtet werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße 2. Änderung“. Die gemäß Stellplatzsatzung nach Aufschlüsselung zu Fläche und Nutzungsanteil erforderlichen 36 Stellplätze werden auf eigenem Grund hergestellt. Die betroffenen Nachbarn wurden durch den Bauherren informiert und haben zum Teil dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Die nach § 17 BauNVO in der Fassung von 1990 zulässigen Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8 und GFZ 2,4) werden nicht überschritten. Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplan. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden.

Beratung:

Stadtrat Knecht erkundigt sich, ob der Abstand des Gebäudes zum Fließgewässer „Mühlbach“ ausreichend ist. Nach Zustimmung aller Gremiumsmitglieder erteilt der 1. Bürgermeister dem Antragsteller das Wort. Dieser führt aus, dass der Abstand zum Gewässer 8,00 m gemäß der eingereichten Bauunterlagen beträgt. Das Gebäude befindet sich innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters und somit auch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Auf dem Gelände soll kein produzierendes Gewerbe angesiedelt werden. Es wird, wie in den Antragsunterlagen dargestellt, keine Außenlagerfläche errichtet.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau einer Lagerhalle mit Büroflächen und einer Betriebsinhaberwohnung, FINr. 6941/22 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 7 Baugenehmigung - Pilgerspfad 3, FLNr. 7608, Erneuerung einer Lagerfläche Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Neuerrichtung einer befestigten Fläche

Lage: Pilgerspfad 3, FINr. 7608

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 24.04.2020

BV-Nr.: 124

Der Tagesordnungspunkt wurde mit Zustimmung aller Gremiumsmitglieder von der Tagesordnung zurückgestellt. Grund der Zurückstellung ist die fehlende Entwässerungsplanung in den Antragsunterlagen. Diese sowie Angaben zur beabsichtigten Art der Nutzung sind durch den Antragsteller nachzureichen.

zurückgestellt

TOP 8 Isolierte Abweichung - Bergstraße 8, FINr. 1814/1, Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes

Lage: Bergstraße 8, FINr. 1814/1, 1814/3 teilweise

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 23.04.2020

BV-Nr.: 11

Beschreibung:

Die Antragsteller werden die Wiesenfläche oberhalb des öffentlichen Parkplatzes von der Stadt Obernburg zur Nutzung als Erholungsbereich pachten. Um eine deutliche Abgrenzung zum Parkplatz zu erreichen und ein Betreten durch Unbefugte sowie Müllablagerungen zu verhindern, soll das Wiesenstück analog zur vorhandenen Einfriedung mit einem 1,80 m hohen Doppelstabmattenzaun versehen werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Obernburg“. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB und der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg am Main zu beurteilen. Das Objekt befindet sich im Bereich des Bodendenkmales „Kastell der römischen Kaiserzeit“.

Auf dem Gelände sind keine Bodeneingriffe geplant. Die Zaunfelder werden mit handelsüblichen Pfosten auf den bereits vorhandenen Fundamenten der vorherigen Einfriedung befestigt.

Von der nachfolgenden Festsetzung in der Gestaltungssatzung wird eine isolierte Abweichung beantragt:

1. Höhe des Zaunes

Gemäß Satzung ist innerhalb des Sanierungsgebietes die Errichtung von Metallzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Antragsteller möchten einen Metallzaun mit einer Höhe von 1,80 m errichten.

Beratung:

Stadtrat Fischer spricht sich für die Errichtung von weiteren Parkplätzen durch die Stadt auf dem Flurstück 1814/3 aus. Stadtrat Knecht stimmt dem zu, eventuell könnte durch die Stadt eine kurzfristige Nutzung erfolgen. Stadtrat Hartmann erkundigt sich nach der vorgesehenen Länge der Pachtdauer. Bauamtsleiter Hermann trägt daraufhin den Entwurf des Pachtvertrages vor. Stadtrat Axt fragt an, seit wann die Thematik zur Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes bekannt ist. Stadtrat Knecht erläutert, dass es sich bei dem Flurteilstück um den ehemaligen Busparkplatz eines ortsansässigen Unternehmers handelt, welcher inzwischen nicht mehr erforderlich ist. Stadtrat Klimmer spricht sich gegen die Höhe der beantragten Umzäunung aus.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes, FINr. 1814/1 und 1814/3 teilweise Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt.

Dem Antrag auf Abweichung von der Festsetzung in der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Höhe der Einfriedung wird nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 9 Anfragen

TOP 9.1 Hauseingangstreppe Obere Gasse 7

Stadtrat Knecht erkundigt sich nach dem Ergebnis des Ortstermins mit dem Planverfasser. Der 1. Bürgermeister antwortet, dass die Haustreppe am geplanten Standort errichtet, jedoch in ihrer Größe und Erscheinung reduziert wird. Ein entsprechender Tekturantrag wird über die Stadt an die Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes nachgereicht.

TOP 9.2 Brücke Wendelinushohl

Stadtrat Knecht erinnert an den bedenklichen Zustand der Brücke über die Wendelinushohl und empfiehlt die dringende Instandsetzung. Der 1. Bürgermeister antwortet, dass im städtischen Haushalt für 2020 keine Mittel zur Instandsetzung vorgesehen sind. Für die notwendige Ertüchtigung des Bauwerkes ist ein umfangreicher und kostenintensiver Umbau notwendig.

TOP 9.3 Platzgestaltung Lindenstraße / Burenstraße

Stadtrat Knecht erkundigt sich nach dem derzeitigen Sachstand zur Vergabe der Natursteinarbeiten für die Platzgestaltung. Der 1. Bürgermeister antwortet, dass am 13.05.2020 ein Ortstermin mit den beteiligten Firmen, dem Architekten und Mitarbeitern der Stadtverwaltung stattgefunden hat. Dabei wurden die auszuführenden Arbeiten und deren bautechnische und zeitliche

Abfolge detailliert besprochen. Eine erneute Vergabeausschreibung der Leistung ist bereits erfolgt.

TOP 9.4 KITA Sonnenhügel

Stadtrat Knecht erkundigt sich zum Sachstand der Vorplanungen zum Umbau der KITA „Sonnenhügel“. Der 1. Bürgermeister antwortet, dass eine entsprechende Stellungnahme des beauftragten Planungsbüros vorliegt. Diese wird in der nächsten Stadtratssitzung bekannt gegeben und im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

TOP 9.5 Parkplatz Lindenstraße Höhe Nr. 21

Stadtrat Axt erkundigt sich über das weitere Vorgehen in Bezug auf die im Tagesordnungspunkt 8 benannten Parkplatzfläche. Der 1. Bürgermeister antwortet, dass im Haushalt der Stadt Obernburg für das Jahr 2020 keine Mittel für die Planung und Erweiterung des Parkplatzes eingeplant sind. Grundsätzlich werden derartige Vorhaben im ISEK dargestellt, dabei bedarf es bei der Beantragung und möglichen Gewährung von Fördermitteln durch die Regierung von Unterfranken eines erheblichen zeitlichen Vorlaufes.

TOP 9.6 Fortschreibung ISEK

Stadtrat Hartmann erkundigt sich nach dem Zeitpunkt der Fortschreibung ISEK. Der 1. Bürgermeister antwortet, dass die Fortschreibung sobald wie möglich erfolgen soll.

TOP 9.7 Sporthalle Eisenbach

Stadtrat Hartmann erkundigt sich zum Sachstand der defekten Warmwasserarmaturen in der Sporthalle. Der 1. Bürgermeister antwortet, dass eine Reparatur der sehr anfälligen Armaturen mit hohen Aufwendungen verbunden ist. Das weitere Vorgehen wird derzeit durch den zuständigen Mitarbeiter für Gebäudeunterhalt geprüft.

TOP 9.8 Tagesordnungspunkte für Ausschusssitzung am 18.06.2020

Stadtrat Elbert beantragt, in der nächsten Ausschusssitzung die Themen „Öffentliche Toiletten“ und „Toilette Friedhof“ in die Tagesordnung aufzunehmen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:08 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer