



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, 14.12.2016
Beginn: Uhr
Ende: 19:55 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Giegerich, Simon

Mitglieder

Fischer, Klaus

Klemm, Peter

Klimmer, Hubert

Knecht, Richard

Kunisch, Günter

Vertretung für Herrn Stefan Breunig

Lazarus, Alexander

Schmock, Manfred

Stich, Ansgar

Zöllner, Wolfgang

Vertretung für Herrn Christopher Jany

Schriftführer/in

Winterberg, Daniel

Verwaltung

Mann, Antonia

Gäste

Richter, Christine

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Breunig, Stefan

Jany, Christopher

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----|--|-------------------|
| 1 | Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 16.11.2016 | |
| 2 | Bekanntgaben | |
| 2.1 | Bekanntgabe - Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Bauausschusssitzung
Information | 317/2016 |
| 3 | Durchstich Frühlingsstraße - Vorstellung der Planung
Information | 313/2016 |
| 4 | Vollzug des BauGB: 6. Änderung des Bebauungsplans Südlich der Eisenbacher Straße in der Gemarkung Obernburg - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
Beratung und Beschlussfassung | 301/2016 |
| 5 | Bau von zwei Beachvolley- und Beachhandballplätzen an der Johannes-Obernburger-Schule im ST Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 310/2016 |
| 6 | Änderung von Teilflächen des Bebauungsplans "Untere Löser" von Gewerbe- in Mischgebiet und Berichtigung des FNP - Sachstandsbericht und weitere Vorgehensweise
Antrag Stadtrat Knecht vom 05.12.2016
Beratung und Beschlussfassung | 016/2016/1 |
| 7 | Antrag der Freiwilligen Feuerwehr Obernburg auf Prüfung u. Beseitigung diverser baulicher Mängel am Feuerwehrhaus - Beratung und Beschlussfassung | 200/2016 |
| 8 | Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs in einem Teil der Frühlingsstraße und im Römergäßchen (KiTa Altstadt)
Beratung und Beschlussfassung | 298/2016 |
| 9 | Einrichtung eines Arbeitskreises "Citybus" (Antrag der Fraktion SPD - Bündnis 90/Die Grünen)
Beratung und Beschlussfassung | 300/2016 |
| 10 | Baugenehmigung - Frühlingsstraße 4, Fl. Nr. 1567
Beratung und Beschlussfassung | 312/2016 |
| 11 | Baugenehmigung - Schlesierstraße 32, Fl. Nr. 3854/1
Neubau Wohnhaus und Abbruch Doppelgarage
Beratung und Beschlussfassung | 305/2016 |
| 12 | Baugenehmigung - Schwabenstraße 18, Fl. Nr. 6150/80
Neubau Doppelhaus mit Garage
Beratung und Beschlussfassung | 316/2016 |
| 13 | Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 44, Fl. Nr. 186
Austausch des Garagentores | 304/2016 |

Beratung und Beschlussfassung

- 14** Anfragen
- 14.1** Baumaßnahmen Winkelhof 6
- 14.2** Pläne Kanalnetz
- 14.3** Bootssteg
- 14.4** Treppen Rüdhöhle

2. Bürgermeister Simon Giegerich eröffnet um 18:00 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 16.11.2016

TOP 2 Bekanntgaben

**TOP 2.1 Bekanntgabe - Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Bauausschusssitzung
Information**

Aus der Bauausschusssitzung vom 16.11.2016

Sachverhalt:

Brücke Rainchestal – Vergabe der Sanierungsarbeiten

- Der Auftrag für die Sanierung der Brücke Rainchestal wurde der Firma Klaus Fischer, Obernburg erteilt.

zur Kenntnis genommen

**TOP 3 Durchstich Frühlingsstraße - Vorstellung der Planung
Information**

zur Kenntnis genommen

**TOP 4 Vollzug des BauGB: 6. Änderung des Bebauungsplans Südlich der Eisenbacher Straße in der Gemarkung Obernburg - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 22.06.2016 das Ansinnen von Lidl bestätigt, die notwendige Bebauungsplanänderung des „Bebauungsplan Südlich der Eisenbacher Straße“ für die Erweiterung des Verbrauchermarkts durchzuführen und hat den 1. Bürgermeister zur Unterzeichnung eines Städtebaulichen Vertrags ermächtigt.

Mit dem 19.07.2016 wurde der Städtebauliche Vertrag zwischen Lidl als Kostenträger und der Stadt Obernburg als Verfahrensträger rechtsgültig.

Am 19.10.2016 vergab der Bauausschuss den Auftrag zur Erstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB an das Bauatelier Christine Richter und Wolfgang Schäffner in Aschaffenburg. Ziel der Planung soll die bauliche Erweiterung des Obernburger Lidl Markts auf bis zu 1200 qm Verkaufsfläche sein und damit die Verbesserung des Nahversorgungsangebots mit Waren des täglichen Bedarfs. Dafür ist eine Bebauungsplanänderung von Gewerbegebiet (GE) auf Sondergebiet (SO) vorzunehmen und der Flächennutzungsplan (FNP) zu berichtigen. Eine Berichtigung des FNP ist aufgrund der im Folgenden erläuterten Verfahrensart möglich.

Als Verfahren kommt der § 13a BauGB zum Tragen, da es sich hierbei um eine Innenentwicklung auf einer Fläche kleiner als 20.000 qm handelt. Dies bedeutet ein beschleunigtes Verfah-

ren ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Im Rahmen der Vorgespräche mit dem Landratsamt zur Zulässigkeit der Maßnahme wurde ein Immissionsschutzgutachten gefordert, welches durch Lidl beauftragt und vom Büro Wölfel durchgeführt wurde. Dieses liegt bereits vor und gibt Hinweise für die bauliche Realisierung der Markterweiterung in Sachen Lärmschutz. Auf die Beachtung des Gutachtens wird unter Hinweise/ Schallimmissionsschutz im Bebauungsplan entsprechend hingewiesen. Für das Änderungsverfahren haben sich daraus keine Änderungen ergeben.

In der heutigen Sitzung soll der formale Aufstellungsbeschluss für den qualifizierten Bebauungsplan „Bebauungsplan Südlich der Eisenbacher Straße – 6. Änderung“ verabschiedet werden (Anlagen 1 + 2). Dieser umfasst die Flurnummern 6928, 6932, 6932/1 und 6931 der Gemarkung Obernburg (Anlage 3). Außerdem soll dieser Beschluss öffentlich bekannt gemacht werden und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Frau Dipl.-Ing. (FH) Christine Richter stellt den Planentwurf zum heutigen Aufstellungsbeschlussvorschlag vor.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Bebauungsplan Südlich der Eisenbacher Straße – 6. Änderung“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im Bereich der Flurnummern 6928, 6932, 6932/1 und 6931 der Gemarkung Obernburg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entscheidung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 und § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

TOP 5	Bau von zwei Beachvolley- und Beachhandballplätzen an der Johannes-Obernburger-Schule im ST Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Das Ingenieurbüro Wölfel hat im ersten Schritt des gestuft beauftragten Immissionsgutachtens die Machbarkeit der geplanten Beachvolley- und Handballanlage an der JOS überprüft. Dabei wurde der Einfluss der beiden geplanten Spielfelder (Spielfeld Ost und Spielfeld West) auf das reine Wohngebiet (WR) im Osten und das allgemeine Wohngebiet (WA) im Westen untersucht. Es ist möglich, beide Spielfelder zu bespielen, allerdings z. T. mit deutlich eingeschränkten Nutzungszeiten je Spielfeld und abhängig der Sportart.

Maßgabe für die Ermittlung der Nutzungszeiten war:

- Öffentliche Zugänglichkeit, d.h. sporadische Nutzung durch Privatpersonen
- Gelegentliche Nutzung durch Beachvolleyballverein
- Gelegentliches (Beach-)Handballtraining durch Handballverein
- Selten Turniere

Daraus konnten die in Tabelle 1 dargestellten Nutzungszeiten in Abhängigkeit des Tages, der Uhrzeit und des Spielfeldes (Anlage 1) ermittelt werden. Im ersten Schritt wurde nur der Fall Beachvolleyball betrachtet.

Tabelle 1: Nutzungszeiten in Abhängigkeit des Tages, der Uhrzeit und des Spielfeldes (Beachvolleyball)

Zeitraum (RZ)			Westliches Feld		Östliches Feld	
			Freizeitnutzung	Turnier mit Zuschauern	Freizeitnutzung	Turnier mit Zuschauern
Werktags	06:00 bis 08:00 Uhr	RZ	1 h	0 h	0 h	0 h
	08:00 bis 20:00 Uhr		8 h	5 h	8 h	0 h
	20:00 bis 22:00 Uhr	RZ	1 h	0 h	0 h	0 h
Sonn- und Feiertags	07:00 bis 09:00 Uhr	RZ	1 h	0 h	0 h	0 h
	09:00 bis 13:00 Uhr		1 h	0 h	1 h	0 h
	13:00 bis 15:00 Uhr	RZ	1 h	0 h	0 h	0 h
	15:00 bis 20:00 Uhr		5 h	4 h	5 h	0 h
	20:00 bis 22:00 Uhr	RZ	1 h	0 h	0 h	0 h

Folgendes teilt das Büro Wölfel zur Tabelle und zum Beachhandball mit:

„Beachvolleyball-Turniere mit Zuschauern sind auf beiden Feldern dann uneingeschränkt möglich, wenn es sich dabei um seltene Ereignisse handelt. Besondere Ereignisse oder Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres auftreten. Dabei sind alle auf die maßgebenden Immissionsorte einwirkenden Ereignisse zu betrachten.

Die gelegentliche Nutzung der Beachvolleyballfelder für Trainingseinheiten des Handballvereins ist mit den o.g. Nutzungsdauern möglich, wenn während des Trainings das östliche Feld gesperrt wird und das Training selbst auf dem westlichen Feld stattfindet.“

Die in der Tabelle 1 genannten Turnierzeiten im westlichen Spielfeld sind nur theoretischer Natur, weil ohne das zweite (östliche) Feld die Durchführung eines Turniers nicht sinnvoll ist. Nach dem Berechnungsmodell sind jedoch zu keiner Tageszeit Turniere auf dem östlichen Spielfeld möglich.

Nur im Rahmen des o. g. „Seltene Ereignisses“ kann die Anlage für ein Turnier genutzt werden (z.B. als Event). Dafür kann u. U. eine gesonderte immissionsschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich werden. Diese wird dann auf den jeweiligen Einzelfall zugeschnitten. Zu beachten ist, dass dies auch für die gesamte Fläche um die Anlage herum gilt, bspw. auch bei Events der Schule.

Die Ursache für die Einschränkung durch Beachhandball ist durch die Mannschaftsstärke zu erklären. Während bei Beachvolleyball 2:2 Personen gegeneinander antreten, sind dies bei Beachhandball 4:4, daher ist nach Aussage des Büros Wölfel von höheren Lärmimmissionen auszugehen. Ergebnis ist, dass bei der Beachhandballnutzung nur das westliche Spielfeld genutzt werden kann und das östliche währenddessen sogar gesperrt werden müsste. Eine Turniernutzung für Beachhandball wäre auch nur im Rahmen des seltenen Ereignisses möglich.

Die Nutzungszeiten wären über eine Nutzungsordnung zu regeln und durch entsprechende Vereinbarungen mit den Vereinen, die die Anlage nutzen wollen. Dabei ist auch eine einheitliche und für die Allgemeinheit nachvollziehbare Regelung zu treffen. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Aufteilung nach Spielbarkeit in Spielfeld West und Spielfeld Ost je nach Tageszeit und Sportart Akzeptanz finden würde.

Im Kern würden sich folgende Nutzungszeiten ergeben:

Tabelle 2: Mögliche Nutzungszeiten (Beachvolleyball) gemäß Nutzungsordnung (Vorschlag)

Tag	Echte Nutzungszeit	Nutzungsdauer (beide Felder) Freizeitnutzung*
Werktags (Mo – Sa)	12:00 bis 20:00 Uhr	8 h
Sonn- und Feiertags	15:00 bis 20:00 Uhr	5 h

* Bei der Nutzung als Beachhandballfeld darf nur das westliche Feld genutzt werden, das östliche Feld muss in diesem Fall gesperrt werden. Veranstaltungen jeder Art bedürfen der gesonderten Beantragung beim Ordnungsamt der Stadt Obernburg.

Dies wäre die einfachste und eingängigste Regelung für die Beachanlage. Die auch zu überprüfen wäre.

Für die Beauftragung der Schallprognose zur Vorlage beim Landratsamt (LRA) muss nun der Betriebsmodus festgelegt werden. Dazu müssen mehrere Entscheidungen getroffen werden:

- Wegfall von Beachhandball und Ausführung als Beachvolleyball (generell) ja/nein
- Wegfall des zweiten Beachhandballplatzes und Ausführung nur als Beachvolleyball ja/nein
- Festlegung der Betriebszeiten der Anlage

Aus Sicht der Verwaltung würde das Ergebnis des Gutachtens dafür sprechen, nur das westliche Feld als Kombiplatz auszubauen und das östliche Feld nur als Beachhandballplatz. Damit einher gehen auch Kosteneinsparungspotenziale beim Aushub, der Entsorgung und der Sandbeschaffung.

Im Weiteren hat die Verwaltung bereits bei der LAG Main4Eck angefragt, in wie weit die Veränderung des bisher geplanten Betriebskonzepts Auswirkungen auf die in Aussicht gestellte Förderung hätte. Eine Antwort dazu steht bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage noch aus. Es empfiehlt sich daher den Beschluss vorbehaltlich der Zustimmung der LAG Main4Eck zu fassen.

Beschluss:

Die Nutzungszeiten für Beachhandball werden, wie in Tabelle 1 dargestellt als Basis für die ausstehende Schallimmissionsprognose beschlossen. Der Bauausschuss regt an zu überprüfen, ob eine Nutzungszeit von 13:00 bis 21:00 Uhr möglich ist.

Tabelle 1: Nutzungszeiten (Beachvolleyball)

Tag	Echte Nutzungszeit	Nutzungsdauer (beide Felder) Freizeitnutzung
Werktags (Mo - Sa)	12:00 bis 20:00 Uhr	8 h
Sonn- und Feiertags	15:00 bis 20:00 Uhr	5 h

In den gleichen Zeiträumen darf auch Beachhandball gespielt werden, dies beschränkt sich auf das westliche Feld. Während Beachhandball gespielt wird, darf das östliche Feld nicht betrieben werden – unabhängig der Sportart.

Zwischen den Vereinen und der Verwaltung sind entsprechende Nutzungsvereinbarungen zu treffen, die die Einhaltung dieser Regelungen sicherstellen. Für Sonderveranstaltungen (sog. „Seltene Ereignisse“) können mit dem Ordnungsamt der Stadt Obernburg andere Vereinbarungen, als in Tabelle 1 aufgeführt, getroffen werden. Die Genehmigungspflicht ist im Einzelfall von der Verwaltung zu prüfen.

Nur das westliche Feld soll beim Bau als Beachhandballfeld ausgeführt werden, wenn dies nicht der in Aussicht gestellten Förderung der LAG Main4Eck widerspricht. Ansonsten werden beide Felder als Beachhandballfeld ausgeführt.

Ja 9 Nein 1 beschlossen

TOP 6 Änderung von Teilflächen des Bebauungsplans "Untere Löser" von Gewerbe- in Mischgebiet und Berichtigung des FNP - Sachstandsbericht und weitere Vorgehensweise
Antrag Stadtrat Knecht vom 05.12.2016
Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses vom 17.02.2016 wurde folgender Beschluss gefasst:

„Den Antragstellenden wird anheimgestellt, ein immissionsschutzrechtliches Fachgutachten erstellen zu lassen. Die Entscheidung über die gestellten Anträge wird bis zur Vorlage des Gutachtens zurückgestellt.

Bei positivem Ausgang des immissionsschutzrechtlichen Gutachtens wird den Antragstellern die Aufnahme des Bauleitplanverfahrens im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB in Aussicht gestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die betroffenen Eigentümer umgehend über die Entscheidung zu informieren.“

In Rücksprache mit dem Landratsamt Miltenberg (LRA) (Abteilungen Bauleitplanung und Immissionsschutz) wurden die Kriterien für immissionsschutzrechtliche Prüfung festgelegt (Anlage 1). Die Verwaltung hat dazu die entsprechenden Mitteilungen des LRA an die Interessensgemeinschaft (IG) ausgehändigt. Soweit der Verwaltung bekannt, hat auch die IG in Zusammenarbeit mit dem Gutachter TÜV Rheinland das Gespräch mit dem Landratsamt gesucht. Von der Stadt Obernburg wurden alle vorliegenden Baugenehmigungen zur Prüfung an den TÜV Rheinland übermittelt.

Zwischenzeitlich hat sich außerdem noch eine immissionsschutzrechtliche Fragestellung bezüglich eines Lackierbetriebs seitens des Landratsamts aufgetan. Bei einem Termin der IG und der Stadt Obernburg im Rathaus am 13.10.2016 versicherte die IG, dies sei kein Hinderungsgrund für die Planung und seitens des Landratsamtes bestehe Einvernehmen. Herr Fieger kündigte an, dass die Verwaltung diesen Sachverhalt mit dem LRA klären werde. Das Ergebnis der Klärung war, dass eben kein Einvernehmen mit dem LRA in dieser Sache bestehe und die Thematik sehr wohl noch zu adressieren sei.

Das Schallschutzgutachten liegt seit dem 07.11.2016 vor und wurde Ihnen (Bauausschuss) am 09.11.2016 per E-Mail zur Ansicht von Herrn Beez zugeschickt (Anlage 2). Ebenso hat das Landratsamt eine Kopie erhalten.

Um eine zusammenfassende Stellungnahme des LRA in Sachen Immissionsschutz (Lärm + Luft) zu erhalten, hat die Verwaltung am 11.11.2016 das Landratsamt um Stellungnahme zu den oben genannten Problemfeldern (Lärm + Luft) gebeten und ob die Stadt nun in das Änderungsverfahren einsteigen könne.

Mit E-Mail vom 14.11.2016 gab das LRA folgende negative Stellungnahme ab:

„Bei der Stadt Obernburg wurde ein Antrag auf Änderung der Festsetzung des Bebauungsplans „Untere Löser“ von „Gewerbegebiet“ in „Mischgebiet“ von mehreren Grundstückseigentümern im Gebiet des Bebauungsplanes gestellt.

In diesem Zusammenhang haben wir der Stadt Obernburg mitgeteilt, dass eine Änderung der Nutzungsart grundsätzlich möglich ist. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Obernburg.

Eine Umwidmung des gesamten Plangebietes wurde kritisch gesehen:

Tatsächlich grenzen an den Bebauungsplan „Untere Löser“ zwei Bebauungspläne an („Nasse Äcker-Wachsäcker“ sowie „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“), die ebenfalls Gewerbegebiete, anschließend an das Gebiet „Untere Löser“ ausweisen. Eine Änderung der Nutzungsart wirkt sich auch auf diese Bebauungspläne aus. Daher sollte ein umfassendes immissionsschutzrechtliches Gutachten erstellt werden.

In Abstimmung mit dem Sachgebiet Immissionsschutz wurde mitgeteilt, welchen Umfang das Gutachten haben sollte.

Das Gutachten wurde von den Antragstellern in Auftrag gegeben und wurde dem Landratsamt Miltenberg, Sachgebiet Immissionsschutz, zur Beurteilung übersandt.

Das Gutachten entspricht nicht den Anforderungen, die im Vorfeld mitgeteilt wurden, weshalb wir derzeit nichts weiter zu dem Vorhaben sagen können.

Die Stadt Obernburg sollte jetzt entscheiden, wie Sie in dieser Angelegenheit weiter vorgehen möchte. Eine weitergehende Beratung von Seiten des Landratsamtes (insbesondere vom Sachgebiet Immissionsschutz) im Vorfeld eines Bauleitplanverfahrens können wir wegen der starken Auslastung aller beteiligten Mitarbeiter nicht mehr in Aussicht stellen.“

Daraus geht hervor, dass die immissionsschutzrechtliche Thematik seitens der IG noch nicht ausreichend bearbeitet worden ist, so dass das Verfahren bis auf weiteres nicht weiter verfolgt werden kann. Die Verwaltung hat das Verfahren jederzeit unterstützt und immer kurzfristig reagiert, die inhaltliche Auseinandersetzung über Lärmimmissionen und den jeweiligen Festlegungen obliegt aber der Fachbehörde und dem Gutachter und nicht der Stadt. Daher empfiehlt die Verwaltung auf das vom LRA geforderte Lärmgutachten zu bestehen und auch eine Antwort auf die Luftimmissionen i.S. Lackierbetrieb zu bestehen.

Am 05.12.2016 hat Stadtrat Richard Knecht den Antrag bei der Stadtverwaltung eingereicht, im aktuellen Bebauungsplan „Untere Löser“ die Nr. 15 zu streichen (Anlage 3). Diese lautet wie folgt:

„Im GE-Bereich ist für jeden Gewerbebetrieb bzw. für jede gewerbliche Grundstückseinheit nur 1 Wohnung oder Wohnhaus für den Eigentümer oder für Betriebspersonal zulässig. Die GFZ der Gewerbe-Flächen muss die GFZ der Wohnflächen deutlich unterschreiten.“

Die Gründe für den Änderungswunsch sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Dazu stellt die Verwaltung folgendes fest:

- Die IG Bachstraße hat im Vorfeld des gestellten Antrags mit dem LRA bereits die Möglichkeiten geklärt, unter welchen Voraussetzungen eine Änderung möglich wäre. Dieser Vorschlag war keine der vom LRA aufgezeigten Optionen.
- Die Streichung dieses Absatzes führt per Verordnung (BauNVO) dazu, dass überhaupt keine Wohnnutzung mehr möglich ist. Somit wäre eine sofortige Nutzungsuntersagung für alle Wohnnutzungen durch das LRA zu erteilen. Dies dürfte nicht im Sinn der IG und der Stadt sein.
- Der Verwaltungsaufwand für das Verfahren wäre nahezu der gleiche, weil ebenfalls alle planungsrechtlichen Schritte, wie bei einer Änderung, zu durchlaufen wären. Entfallen könnte der Planer.

Erläuterung:

In der BauNVO heißt es im § 8 Gewerbegebiete:

„(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- 3. Tankstellen,*
- 4. Anlagen für sportliche Zwecke.*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind,*
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- 3. Vergnügungsstätten.“*

Demnach sind untergeordnete Wohnnutzungen für den besagten Personenkreis nur ausnahmsweise zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde diese Nutzung ausnahmsweise zugelassen. Würde diese Ergänzung nun gestrichen, würde es, wie oben beschrieben, zu einem totalen Verbot von Wohnnutzungen im Gebiet des Bebauungsplans kommen. Damit wäre in diesem Verfahren weder der IG noch der Stadt Obernburg geholfen.

Es ist nicht möglich durch Weglassung dieser Nummer die Art der baulichen Nutzung von GE in MI zu ändern oder Wohnbebauung im GE generell zuzulassen. Daher ist dieser Antrag aus Sicht der Verwaltung abzulehnen.

Beschluss:

Die Angelegenheit wird vertagt, und wenn möglich, auf die nächste Stadtratssitzung als Tagesordnungspunkt aufgenommen.

Ja 10 Nein 0

zurückgestellt

TOP 7	Antrag der Freiwilligen Feuerwehr Obernburg auf Prüfung u. Beseitigung diverser baulicher Mängel am Feuerwehrhaus - Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Die Feuerwehr Obernburg, vertreten durch den 1. Kommandanten Reis, hat den Bauausschuss um Begutachtung der baulichen Situation des Feuerwehrgerätehauses und um Abhilfe bei den aufzuzeigenden Mängeln gebeten (Anlage 1).

In der vergangenen Sitzung des Bauausschusses fand eine nicht öffentliche Begehung des Feuerwehrgerätehauses statt, bei der sich die Ausschussmitglieder ein Bild über die Situation machen konnten. Herr Reis zeigte diverse Mängel auf und bittet um deren baldige Beseitigung.

Im Einzelnen sind dies:

1. Putz am Schlauchturn und am Nebengebäude bröckelt wegen Feuchtigkeit
2. Stütze links der Waschhalle hat einen Schaden
3. Schäden am Putz an der Wand zwischen Fahrzeug- und Waschhalle (Ecke)
4. Ergänzung von Lichtvorhängen an allen Toren und Erneuerung der Antriebsmotoren
5. Schäden an der Dachkonstruktion der Fahrzeughalle (bereits in Bearbeitung durch das Bauamt)
6. Notwendige Überprüfung der Elektrik wegen Problemen mit den FI-Schutzschaltern
7. Ineffiziente Heizleistung im Feuerwehrhaus
8. Ablättern der Farbe an der Hausfassade.

Wie Herr Bürgermeister Fieger beim Vor-Ort-Termin verdeutlichte, handelt es sich dabei um Maßnahmen im Bereich der Bauunterhaltung. Daher wird empfohlen, den Bauhof bzw. die Hausmeister die Sachlage überprüfen und ggf. notwendige Angebote zur Beseitigung der Mängel einholen zu lassen.

Beim Punkt 5 wurde das Bauamt in Sachen Überprüfung der Statik und des baulichen Zustands des Gebäudes bereits aktiv, so dass diese Thematik dort weiter zu bearbeiten wäre. Es ist ein Fachgutachten anfertigen zu lassen, in wie weit die Schäden problematisch für die Standsicherheit sind und welche baulichen Gegenmaßnahmen zu ergreifen wären. Ggf. könnte dies eine Vergabe von Bauleistungen nach sich ziehen, welche erneut im Gremium zu behandeln wäre.

Die für die Beseitigung notwendigen Maßnahmen sind zu ermitteln und die entsprechenden Fachangebote einzuholen und dem Gremium, wenn nach Geschäftsordnung geboten, zur Entscheidung vorzulegen. Außerdem ist dafür ein Haushaltsansatz für 2017 vorzusehen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Problemsituation zu überprüfen und die notwendigen Maßnahmen in Sachen Bauunterhalt und Standsicherheit zu eruieren und die passenden Angebote zur Vorlage im Gremium, sofern dies nach Geschäftsordnung notwendig ist, einzuholen. Die dafür notwendigen Kosten sind zu ermitteln und in die Haushaltsberatung 2017 aufzunehmen.

Ja 10 Nein 0

einstimmig beschlossen

TOP 8	Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs in einem Teil der Frühlingsstraße und im Römergäßchen (KiTa Altstadt) Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Die Verwaltung erreichen immer wieder Anfragen aus der Bevölkerung bezüglich einer Reduzierung der Geschwindigkeit des motorisierten Individualverkehrs in Höhe der KiTa Altstadt, um die jungen Verkehrsteilnehmer besser vor den Gefahren des Individualverkehrs zu schützen. Insbesondere nach der geplanten Eröffnung des Parkplatzes „Alte Tennisplätze“ ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen in diesem Bereich zu rechnen.

Die Verwaltung schlägt die Einrichtung eines „Verkehrsberuhigten Bereichs“ (Zeichen 325, allgemein bekannt als „Spielstraße“) vor. Dieser soll das Römergäßchen und einen Teil der Frühlingsstraße umfassen (Anlage 1). Ergänzend wird vorgeschlagen, die Einfahrt zum zukünftigen Parkplatz optisch durch geeignetes Stadtmobiliar (z. B. Pflanzkübel) zu verkleinern, um die Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit zu erzielen.

Die Planung wurde bereits mit der Polizei abgestimmt. Es bestehen keine Bedenken der Maßnahme zuzustimmen.

Die Maßnahme soll erst durchgeführt werden, wenn die Baumaßnahme neuer Parkplatz „Alte Tennisplätze“ abgeschlossen ist. Es sind Mittel in Höhe von ca. 2.500,-- Euro in die Haushaltsberatung 2017 aufzunehmen.

Beschluss:

Dem Antrag von Stadtrat Kunisch bezüglich der Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs in einem Teil der Frühlingsstraße und im Römergäßchen (KiTa Altstadt) wird zugestimmt und der Tagesordnungspunkt zurückgestellt, bis der Parkplatz „Alte Tennisplätze“ gebaut ist.

Ja 7 Nein 3 zurückgestellt

TOP 9	Einrichtung eines Arbeitskreises "Citybus" (Antrag der Fraktion SPD - Bündnis 90/Die Grünen) Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Die Fraktion SPD – Bündnis 90/ Die Grünen hatte den heute vorliegenden Antrag zur Stadtratsitzung am 24.11.16 eingereicht und um dessen Behandlung gebeten. Aufgrund der Thematik (Verkehrsangelegenheiten) wurde der Antrag durch den ersten Bürgermeister auf die heutige Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses verwiesen. Sollten monetäre Auswirkungen zu erwarten sein, die den Handlungsspielraum dieses Ausschusses überschreiten, so wird die Entscheidung entsprechend im Stadtrat zu fassen sein.

Die Fraktion beantragt die Gründung eines Arbeitskreises „Citybus“. Ziel des Arbeitskreises soll die Erarbeitung eines Citybus-Konzepts für Obernburg und Eisenbach sein, das mit Kosten hinterlegt dem Gremium zur Entscheidung für die Haushaltsberatungen 2018 vorgelegt werden soll. Weitere Details sind der Originalanfrage in Anlage 1 zu entnehmen.

Grundsätzlich befürwortet die Verwaltung die Einrichtung eines solchen Arbeitskreises. Jedoch wäre vor der inhaltlichen Diskussion zu klären, ob überhaupt ein Bedarf für ein solches Angebot bei den Bürgerinnen und Bürgern besteht. Daher wäre aus Sicht der Verwaltung die inhaltliche Bearbeitung im Arbeitskreis entsprechend anzupassen und zunächst eine Grundlagenermittlung durchzuführen. Bereits zu diesem Zeitpunkt sind die notwendigen Akteure (VU, Busbetreiber, Taxiunternehmer usw.) mit in den Entwicklungsprozess einzubeziehen. Erst wenn sich ein

ausreichendes Fahrgastpotential abzeichnet, sollte die Planung weiter vorangetrieben werden, um Fehlinvestitionen vermeiden zu können.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt Einrichtung eines Arbeitskreises "Citybus" (Antrag der Fraktion SPD - Bündnis 90/Die Grünen) wird zurückgestellt und soll auf die nächste Stadtratssitzung am 22.12.2016 gesetzt und dann dort darüber entschieden werden.

Ja 10 Nein 0 zurückgestellt

TOP 10 Baugenehmigung - Frühlingsstraße 4, Fl. Nr. 1567 Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Stefan Ulmer, Frühlingsstraße 4, 63785 Obernburg

Vorhaben: Erweiterung Wohnung - Dachgaube

Lage: Frühlingsstraße 4 , Fl. Nr. 1567,

Gemarkung: Obernburg a.Main.

Eingangsdatum: 02.12.2016

BV-Nr.: 407/2016

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung. Er plant die Erweiterung der Wohnung bzw. die Errichtung einer Dachgaube.

Sämtliche Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Daher ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Weiter liegt dieses Grundstück im Bereich der Bodendenkmäler.

Nach § 34 Abs.1 BauGB sind solche Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Das Vorhaben fügt sich in die bisherige Bebauung im Bereich Frühlingsstraße ein.

Durch die Errichtung der Dachgaube wird nicht in ein Bodendenkmal eingegriffen.

Beschluss:

Dem Antrag Erweiterung der Wohnung - Dachgaube, Fl.Nr. 1567 Gemarkung Obernburg a.Main (Stefan Ulmer) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Es werden keine Bedenken nach Art. 7 DSchG zum Antrag geäußert.

Ja 10 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 11 Baugenehmigung - Schlesierstraße 32, Fl. Nr. 3854/1 Neubau Wohnhaus und Abbruch Doppelgarage Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:**Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BAUGB****Antragssteller/Bauherren:** Bauherrengemeinschaft Akpinar, Am Krontal 4, 63868 Großwallstadt**Vorhaben:** Neubau eines Wohnhauses, Abbruch Doppelgarage**Lage:** Schlesierstraße 32 , Fl. Nr. 3854/1,**Gemarkung:** Obernburg a.Main.**Eingangsdatum:** 11.11.2016**BV-Nr.:** 588/2016**Beschreibung :**

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung.

Sie planen den Neubau eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten. Zudem beabsichtigen sie den Abbruch einer Doppelgarage.

Sie beantragen die Befreiung für:

- Mindestgrenzabstand
- Baugrenze.

Nachbarn haben dem Vorhaben nur teilweise zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Obernburg-Nord“ im allgemeinen Wohngebiet.

Für das Bauvorhaben mit 5 Wohneinheiten sind 8 Stellplätze und für das auf dem Grundstück bereits bestehende Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten sind 6 Stellplätze nachzuweisen.

Diese 14 Stellplätze werden in den vorliegenden Plänen nachgewiesen.

Im Weiteren beantragt der Antragsteller den Abbruch einer Doppelgarage, um stattdessen an dieser Stelle 4 Stellplätze errichten zu können. Nach Art. 57 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BayBO ist die Beseitigung von Anlagen im Sinne der Abs. 1 bis 3 verfahrensfrei.

Die projektierten Balkone überschreiten die festgelegten Baugrenzen um 3,00 m. Diese sind aufgrund ihrer Größe und Bauart nicht als untergeordnetes Bauteil zu bewerten.

Der im Bebauungsplan festgelegte Mindestgrenzabstand von 7,00 m wird sowohl zur nord-östlichen als auch zur nord-westlichen Grenze (Schlesierstraße) nicht eingehalten. Die nach der BayBO gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden jedoch eingehalten, im weiteren Verfahren aber noch von der Bauaufsichtsbehörde überprüft.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau eines Wohnhauses, Fl.Nr. 3854/1 Gemarkung Obernburg a.Main (Bauherrengemeinschaft Akpinar) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich des

- Mindestgrenzabstandes und
- der Baugrenze, sofern diese nicht mehr als 1,50 m überschritten wird,

wird zugestimmt.

Ja 10 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 12 Baugenehmigung - Schwabenstraße 18, Fl. Nr. 6150/80 Neubau Doppelhaus mit Garage Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Willmann-Frenking Bauherrengemeinschaft

Vorhaben: Neubau Doppelhaus mit Garage

Lage: Schwabenstraße 18 , Fl. Nr. 6150/80,

Gemarkung: Obernburg a.Main.

Eingangsdatum: 11.10.2016

BV-Nr.: 2680/2016

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich:

- Baugrenze nördlich der Garage
- Dachform Garage
- Gaubenlänge maximal 1/3 der Traufenlänge
- Kellergeschossfußboden maximal 0,30 m über Gehsteig Mitte Gebäude.

Sämtliche Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Für dieses Vorhaben wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 19.10.2016 das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt, sowie den beantragten Befreiungen von der Festsetzung für Geschossigkeit, Traufhöhe bergseits und Traufhöhe talseits nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Weitere Befreiungen wurden damals nicht beantragt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain III“ im reinen Wohngebiet.

Nach Überprüfung durch das Landratsamt Miltenberg als Baugenehmigungsbehörde sind weitere (wie oben in der Beschreibung ausgeführt) Befreiungen erforderlich.

Die projektierte Garage überschreitet die festgesetzte Baugrenze auf einer Fläche von zirka 26,00 qm. Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b sind Garagen im Sinn des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis 50m² verkehrsfrei.

Anstelle eines Satteldaches mit einer Neigung bis zu 36 Grad und einer Traufhöhe bis zu 2,50 m sollen die Garagen als Flachdächer errichtet werden.

Die Länge der Dachgaube beträgt mehr als 1/3 der Traufenlänge. Dies entspricht nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes bei der Errichtung einer Dachgaube. Nach Rücksprache mit

dem Landratsamt wird durch die allgemeine Tendenz zu größeren Dachaufbauten, die Dachgaube bis zu einer Länge von 50 % der Traufenlänge genehmigt.

Aufgrund der topografischen Lage des Baugrundstücks liegen die projektierten Gebäude zirka 1,05 m über dem Gehsteig, also 0,75 m mehr als im Bebauungsplan festgesetzt.

Die nunmehr beantragten Befreiungen berühren keine Grundzüge der Planung, die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau Doppelhaus mit Garage, Fl. Nr. 6150/80 Gemarkung Obernburg a.Main (Willmann-Frenking Bauherrengemeinschaft) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich

- Baugrenze nördliche Garage
- Dachform Garage
- Gaubenlänge maximal 1/3 der Traufenlänge und
- Kellergeschossfußboden maximal 0,30 m über Gehsteig Mitte Gebäude

wird zugestimmt.

Ja 10 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 13 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 44, Fl. Nr. 186 Austausch des Garagentores Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Artikel 6 DSchG

Antragssteller/Bauherren: Thomas Herschke, Römerstraße 44, 63785 Obernburg

Vorhaben: Sanierung, Neues Garagentor

Lage: Römerstraße 44 , Fl. Nr. 186

Gemarkung: Obernburg a.Main.

Eingangsdatum: 09.11.2016

BV-Nr.: 351/2016

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DschG zum Austausch des Garagentores.

Rechtslage:

Das o. g. Anwesen befindet sich in der Altstadt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Es ist somit die Baugestaltungssatzung einzuhalten.

Das geplante Garagentor entspricht § 13 Abs. 2 der Baugestaltungssatzung.

Beschluss:

Es werden keine Bedenken zum Antrag - Austausch Garagentor, Fl.Nr. 186 Gemarkung Obernburg a.Main nach Art. 6 Abs. 1 DSchG geäußert.

Ja 10 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 14 Anfragen

TOP 14.1 Baumaßnahmen Winkelhof 6

TOP 14.2 Pläne Kanalnetz

TOP 14.3 Bootssteg

TOP 14.4 Treppen Rüdhöhle

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 2. Bürgermeister Simon Giegerich um 19:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Simon Giegerich
2. Bürgermeister

Schriftführer/in