



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 13.12.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:34 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Breunig, Stefan

Fischer, Klaus

Giegerich, Simon

Vertretung für Herrn Jochen Braun

Jany, Christopher

Knecht, Richard

Kunisch, Günter

Lazarus, Alexander

Vertretung für Herrn Hubert Klimmer

Schmittner, Hans

Schmock, Manfred

Stich, Ansgar

Schriftführer/in

Becker, Ralf

Verwaltung

Hermann, Alexander

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Braun, Jochen

Klimmer, Hubert

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 22.11.2018
- 2 Bekanntgaben
 - 2.1 Bauvorhaben Ferienstraße - Kurzer Berg
 - 2.2 Parkplatz Römergäßchen
 - 2.3 Brückenprüfung Wendelinshohl
- 3 Höllenstutz: Erhalt des Baugefüges - Bürgerantrag nach Art. 18 b GO **362/2018/1**
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Baugenehmigung - Römerstraße 56, Fl.Nr. 177 **221/2018/1**
Anbringung von 3 Werbeanlagen
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Antrag auf Vorbescheid - Friedrichstraße, Fl. Nr. 2720 **375/2018**
Neubau eines Einfamilienhauses
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Anfragen

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 22.11.2018

einstimmig beschlossen

TOP 2 Bekanntgaben

TOP 2.1 Bauvorhaben Ferienstraße - Kurzer Berg

TOP 2.2 Parkplatz Römergäßchen

TOP 2.3 Brückenprüfung Wendelinshohl

**TOP 3 Höllenstutz: Erhalt des Baugefüges - Bürgerantrag nach Art. 18 b GO
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Stadt Obernburg befindet sich aktuell im Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Höllenstein“ nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das Verfahren wurde noch nicht abgeschlossen und hat daher noch keine Rechtskraft erlangt. Bisher wurde das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt und alle Einwendungen im Rahmen der integrierten Öffentlichkeitsbeteiligung abgewogen.

Der Bürgerantrag „*Erhalt des heute bestehenden Wohn- und Baugefüges am Höllenstutz*“ richtet sich gegen das geplante Bauvorhaben eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten.

Ziel des Bürgerantrags ist der Erhalt des heute bestehenden Wohn- und Baugefüges am Höllenstutz mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Nach Art. 18b Abs. 1 Satz 1 GO können Gemeindeglieder beantragen, dass das zuständige Gemeindeorgan eine gemeindliche Angelegenheit behandelt. Das zuständige Gemeindeorgan für Bebauungsplanangelegenheiten ist lt. Geschäftsordnung der Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschuss als beschließender Ausschuss der Stadt Obernburg.

Der Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Obernburg a. Main hat fristgerecht in seiner Sitzung am 22.11.2018 die Zulässigkeit des Bürgerantrages festgestellt.

Nach Art. 18b Abs. 5 GO ist der Inhalt des Bürgerantrages durch den Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschuss innerhalb von drei Monaten zu behandeln.

Die formalen Vorgaben sind somit eingehalten.

Der Einwendung der Antragsteller, nach welcher sich der geplante Baukörper nicht in die Eigenart der näheren Umgebung i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügt, findet in vorliegendem Fall keine Anwendung. Das gesamte Projekt ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den §§ 12 und 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des Selbstverwaltungsrechts nach Art. 28 Abs. 2 GG i. V. m. Art 83 Abs. 1 BV hat die Stadt Obernburg die kommunale Planungshoheit für die Stadtentwicklung und Ortsplanung. Nach § 30 Abs. 2 BauGB ist

im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festlegungen werden durch den Vorhabenträger vollständig eingehalten. Die Erschließung ist gesichert.

Dem Einwand, es entstehe eine Verschandelung des gesamten Ortsbildes von Obernburg aus östlicher Sicht jenseits des Mains i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Beeinträchtigung des Ortsbildes) kann in dieser Schärfe des Ausdruckes nicht zugestimmt werden. Zuzugestehen ist, dass sich das örtliche Erscheinungsbild durch das Bauvorhaben in seiner Fernwirkung verändern wird.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, dabei auch von Familien mit Kindern und die Möglichkeiten zur Eigentumbildung weiter Kreise zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung.

In der heutigen Zeit haben sich die Anforderungen an Wohnraum und Wohnfläche geändert. Auch sind durch den demografischen Wandel in der Gesellschaft die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum und der Wunsch zur Schaffung von Eigentum als Altersvorsorge stark angestiegen. Die gesetzliche Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Notwendigkeit des kostensparenden Bauens lassen sich aufgrund der gestiegenen Kostenentwicklung im Bau- und Immobiliensektor nur noch durch eine höhere Nutzungsdichte realisieren.

Die Stadt Obernburg a. Main prüfte das Vorhaben i. S. d. § 2 Abs. 3 BauGB in pflichtgemäßer Abwägung und berücksichtigte dabei sowohl die Interessen der Anwohner als auch des Bauherren. Im laufenden Verfahren erfolgten bereits eine Reduzierung der Gebäudehöhe, die weitere optische Gliederung der Fassaden, der Verzicht auf eine Wohneinheit und eine Verringerung der Fläche des Obergeschosses. Damit wird insgesamt eine moderate äußere Wirkung des Baukörpers erreicht und dem Orts- und Landschaftsbild angemessen Rechnung getragen.

Es ist festzustellen, dass durch bereits vorhandene und derzeit geplante Wohnbebauung mit Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationenhäusern eine Veränderung des Ortsbildes der Stadt Obernburg hin zu einer in Teilen gemäßigten städtischen Bebauung erfolgt. Dies ist auch den besonderen topografischen Bedingungen in der Stadt Obernburg a. Main geschuldet.

Der Petitionsausschuss des Bayerischen Landtags hat am 05.12.2018 einstimmig die von den Nachbarn eingereichte Petition gegen das geplante Bauvorhaben am Höllenstutz für erledigt betrachtet. Auch eine Stellungnahme des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Petition liegt inzwischen vor. Dabei wird festgestellt, dass das Vorgehen des Landratsamtes Miltenberg und der Stadt Obernburg rechtlich nicht zu beanstanden ist. Es ist Sache der Stadt Obernburg, wie sie ihre verfassungsrechtlich verankerte Planungshoheit handhabt und welche Konzeption sie ihr zu Grunde legt. Dabei ist die Entscheidung über planerische Zielsetzungen eine Frage der Gemeindepolitik. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Beschluss:

Der Bürgerantrag nach Art. 18 b GO auf Erhalt des heute bestehenden Wohn- und Baugefüges am Höllenstutz wird abgewiesen.

Ja 9 Nein 2 Anwesend 0 Befangen 0 beschlossen

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

Der Antragsteller möchte drei bereits angebrachte Werbeanlagen nachträglich genehmigen lassen, nachdem er vom Landratsamt Miltenberg unter Androhung eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens dazu aufgefordert wurde. Seitens der Stadtverwaltung wurde er im Vorfeld auf das Fehlen der Antragsunterlagen hingewiesen. Eine Kontaktaufnahme durch die Ladenbetreiber erfolgte nicht. Nach Aussage des Eigentümers seien die Werbeanlagen durch die gewerblichen Mieter in Eigeninitiative installiert worden. Auch nach Aufforderung zur Abgabe eines Bauantrags durch das Landratsamt fand keine inhaltliche Abstimmung mit der Stadtverwaltung statt. Nach zwischenzeitlich erfolgter Beratung durch den Sanierungsberater Herrn Dipl. Ing. Tropp werden die Unterlagen nun erneut zum Beschluss vorgelegt, nachdem der Ausschuss das Einvernehmen zur letzten Eingabe versagte.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Römerstraße“. Es handelt sich um ein Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und im Bereich des Ensembles. Die Baugestaltungssatzung ist demnach einzuhalten. Diese fordert auch für Werbeanlagen kleiner als 1 m² die Einreichung eines Bauantrags. Die Belange des Denkmalschutzes (Ensemble) sind ebenfalls zu würdigen.

1. Schild „Dream Day Brautmode“

Die Fläche des Schildes unterschreitet die Maximalvorgabe der Baugestaltungssatzung. Das Schild ist nicht beleuchtet. Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich gemäß Satzung nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verunstalten. Die Werbeanlage wurde nun nach Vorgabe versetzt.

2. Schild „tipico Sportwetten“

Die Fläche des Schildes unterschreitet die Maximalvorgabe der Baugestaltungssatzung. Das Schild wird durch einen funktionalen Leuchtarm angestrahlt, dies ist grundsätzlich satzungskonform. Die Leitungen für die Beleuchtung sind offen sichtbar an der Fassade befestigt. Das Erscheinungsbild wirkte aufgrund der Größe und der hohen Farbkontraste (schwarz/ weiß/ rot) sehr intensiv. Die vorhandene Werbeanlage ordnet sich nach der erfolgten Reduzierung optisch unter. Optional soll links neben dem Schild ein in schwarz auf rotem Grund gehaltener Richtungspfeil angebracht werden.

3. Schild „t tipico“ (auskragend)

Auf Basis der vorhandenen Elektroinstallation und der gewählten Modellausführung scheint das Schild mit dem Zeichen „t tipico“ selbstleuchtend zu sein. Dies wäre nicht mit der Baugestaltungssatzung vereinbar. Der Bauherr versichert, dass das Schild nicht leuchtet. Die Farbgebung ist analog zu Schild 2, die Farbe schwarz bzw. anthrazit findet sich jedoch nur im Metallrahmen wieder. Aufgrund der geringen Größe des Auslegers kann die Farbe toleriert werden. Idealerweise wäre das Schild, analog zu vorhandenen Werbeanlagen, in einer schmiedeeisernen Variante mit herabhängendem Werbeschild in zugelassener Größe auszuführen.

Die Denkmalschutzbehörde wurde im Vorfeld beteiligt und teilt die geschilderte Auffassung der Verwaltung auf Basis der Vorgaben der Baugestaltungssatzung. Für die Beschilderung zu

Punkt 2. wurde durch den Sanierungsberater Dipl. Ing. Tropp angeregt, diese mit einem umlaufenden 4 cm breiten grauen Metallrahmen in der Farbgebung DB 703 zu versehen. Auch dürfen durch die Beschilderung keine Fassadenelemente oder Fassadenfugen überdeckt werden. Unnötige elektrische Leitungen an der Fassade sind zu entfernen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Anbringung der drei Werbeschilder wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird unter nachfolgenden Auflagen erteilt.

Die Schilder unter Punkt 1 bis 3 sind nicht selbstleuchtend auszuführen. Das unter Punkt 2. aufgeführte Schild „Typico“ ist zusätzlich mit einem 4 cm breiten umlaufenden grauen Metallrahmen in der Farbgebung DB 703 zu versehen. Der dazu optional vorgesehene Pfeil ist in gleicher Form- und Farbgestaltung auszuführen und ebenfalls mit einem 4 cm breiten umlaufenden grauen Metallrahmen in der Farbgebung DB 703 zu versehen. Durch die Beschilderung dürfen keine Fassadenelemente oder Fassadenfugen überdeckt werden.

einstimmig beschlossen

TOP 5	Antrag auf Vorbescheid - Friedrichstraße, Fl. Nr. 2720 Neubau eines Einfamilienhauses Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage für das Grundstück Fl.Nr. 2720, Gemarkung Eisenbach, für ein Einfamilienwohnhaus inkl. zweier Stellplätze. Zusätzlich wird eine Befreiung von der Festsetzung des Gehölzbestandes mit einer Verringerung auf 50 % beantragt.

Das Vorhaben liegt im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der örtlichen Verkehrsflächen werden im vorliegenden Planentwurf eingehalten.

Das Wohngebäude soll Erdgeschoss und Obergeschoss umfassen. Das Dach ist als Satteldach mit einer Neigung von ca. 35° geplant. Der Baukörper entspricht in Ausführung und Lage der näheren Umgebung.

Die Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück bzw. überschreiten die Straßenmitte nicht. Die erforderlichen zwei Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Eine Beteiligung der Nachbarn erfolgte bisher nicht.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsgültigen einfachen Bebauungsplanes „Ortsmitte“. Im Bebauungsplan ist für dieses Grundstück und ebenso die direkt angrenzenden Grundstücke kein Baufenster vorgesehen. Das Gebäude soll jedoch analog der Ausrichtung bereits bestehender Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft errichtet werden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Für das Flurstück findet sich im Bebauungsplan ein gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b als erhaltenswert gekennzeichneten Gehölzbestand aus älteren Haselnusssträuchern. Dieser ist in der zeichnerischen Darstellung über die gesamte Grundstücksfläche verlaufend dargestellt. Der Bauherr beantragt eine Freistellung von dieser Festsetzung um 50 % des Gehölzbestandes. Da der südliche Teil des Flurstückes nicht bebaut oder anderweitig genutzt würde, bliebe dort der

Gehölzbestand erhalten. Ohne eine Befreiung von der Festsetzung wäre das Vorhaben in Gänze nicht umsetzbar.

Beschluss:

Dem Antrag Errichtung eines Wohnhauses (Andreas Gerhard), Fl.Nr. 2720, Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Einer Befreiung von der Festsetzung des Gehölzbestandes mit einer Verringerung auf 50 % des Bestandes wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 6 Anfragen

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:34 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer/in