



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 14.02.2019
Beginn: 19:01 Uhr
Ende: 19:29 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Fischer, Klaus

Jany, Christopher

Klemm, Peter

Vertretung für Herrn Stefan Breunig

Klimmer, Hubert

Knecht, Richard

Kunisch, Günter

Lazarus, Alexander

Stich, Ansgar

Velte, Alexander

Vertretung für Herrn Manfred Schmock

Schriftführer/in

Becker, Ralf

Verwaltung

Hermann, Alexander

Gäste

Richter, Christine

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Braun, Jochen

Breunig, Stefan

Schmock, Manfred

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 17.01.2019
- 2 Bekanntgaben
- 3 Antrag Rotes Kreuz auf Anordnung eines Halteverbotes vor dem Anwesen Römerstraße 93 **025/2019**
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kurzer Berg - Mirabellenstraße" in der Gemarkung Eisenbach - Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB **048/2019**
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Baugenehmigung - Paul-Keller-Str. 7, Fl. Nr. 6252/120 **049/2019**
Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Baugenehmigung - Auf der Au 19, Fl.Nr. 1911/18 **272/2018/1**
Errichtung von Werbeanlagen
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Bauvoranfrage - An den Tennisplätzen, Fl. Nr. 6010/7 **050/2019**
Einbau von zwei Betriebswohnungen und Errichtung eines Freisitzes
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Anfragen

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 19:01 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 17.01.2019
--------------	---

Ja 0 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 2	Bekanntgaben
--------------	---------------------

TOP 3	Antrag Rotes Kreuz auf Anordnung eines Halteverbotes vor dem Anwesen Römerstraße 93 Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Das Der BRK-Kreisverband Miltenberg-Obernburg hat mit Schreiben vom 25. Oktober 2018 beantragt, entlang der Römerstraße 93 ein eingeschränktes Halteverbot (Parkschein eine Stunde) einzurichten. Grund ist, dass vor dem Gebäude tagsüber, insbesondere an Wochentagen, die Seitenstreifen oftmals zum Dauerparken verwendet werden. Es wurde beobachtet, dass dies auch Mitarbeiter der umliegenden Einrichtungen sind. Auch im Hof des Bayerischen Roten Kreuzes werden Parkflächen vereinnahmt, ohne eine Erledigung beim Roten Kreuz als Hintergrund zu haben.

2. Stellungnahme Stadt Obernburg (Ordnungsamt):

Mit Email vom 03.12.2019 teilte die Verwaltung dem Landratsamt Miltenberg mit, dass die Stadt Obernburg keine Einwände gegen das vom Bayerischen Roten Kreuz gewünschte eingeschränkte Halteverbot entlang des Anwesens Römerstraße 93. Hauptgrund ist, dass im April der Rot-Kreuz-Laden wieder in das Anwesen einzieht und die bestehenden Parkmöglichkeiten sehr beschränkt sind. Derzeit werden die Parkplätze vor dem Anwesen hauptsächlich von Dauerparkern genutzt.

Die Stadt Obernburg hat kürzlich den neuen Parkplatz „Römergäßchen“ an den Alten Tennisplätzen fertiggestellt, an dem das Parken ohne Parkbeschränkung möglich ist. Dort können die genannten Mitarbeiter der umliegenden Einrichtungen gerne parken. Da es sich bei der Römerstraße um eine Kreisstraße handelt, ist das Landratsamt für die verkehrsrechtliche Anordnung und die Aufstellung der Verkehrszeichen zuständig.

3. Stellungnahme Landratsamt Miltenberg:

Das Landratsamt (Straßenverkehrsbehörde) hat daraufhin mit Email vom 18.12.2018 folgendes mitgeteilt: Gemäß § 39 StVO werden örtliche Anordnungen durch Verkehrszeichen nur dort getroffen, wo dies aufgrund der besonderen Umstände zwingend geboten ist. Wir haben diesbezüglich Stellungnahmen der PI Obernburg und des staatlichen Bauamtes und der Stadt Obernburg eingeholt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit besteht lt. Aussage der PI Obernburg keine Notwendigkeit, ein eingeschränktes Haltverbot einzurichten. Wie die vorhandenen Plätze belegt werden, ob frei oder stundenweise, ist aus polizeilicher Sicht nicht entscheidend. Es bestehen aus polizeilicher Sicht auch keine Einwände gegen eine stundenweise Parkregelung. Aus straßenbaulicher Sicht hat auch das staatliche Bauamt keine Einwände gegen die stundenweise Nutzung der vorhandenen Parkplätze, falls die Stadt Obernburg zugunsten des BRK eine solche Regelung wünscht und dies auch gegenüber anderen Anliegern so vertritt. Das staatliche Bauamt würde es dann aber begrüßen, wenn die Beschilderungsarbeiten von der Stadt Obernburg ausgeführt werden da das Staatliche Bauamt als Straßenbaulastträger

eigentlich keinen Handlungsbedarf für eine solche Umbeschilderung sieht. Auch die Stadt Obernburg hat lt. Mail vom 03.12.2018 keine Einwände gegen den Antrag des BRK. Zusammenfassend stellt das Landratsamt fest, dass es weder aus Sicht der Verkehrssicherheit noch aus straßenbaulicher Sicht erforderlich erscheint, dort das Parken/Halten durch Verkehrszeichen zu regeln. Da diese Entscheidung hauptsächlich für die Belange der Stadt Obernburg von Bedeutung ist, bitten wir um eine Entscheidung der Stadt Obernburg. Aus rein fachlicher Sicht würde das Landratsamt Miltenberg diesen Antrag ablehnen.

Beschluss:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Vorschlag des BRK zu folgen und dort eine Parkzeitregelung mit eingeschränkter Parkdauer von 1 Stunde anzuordnen.

Der Ausschuss für Umwelt-, Bau-, Sanierung- und Verkehr beschließt, vor dem Anwesen „Römerstraße 93 – Rotes Kreuz-Gebäude“ ein eingeschränktes Halteverbot (Zeichen 286 mit Parkscheibe eine Stunde) einzurichten. Die Anordnung erfolgt zunächst probeweise für die Dauer von drei Monaten. Nach der Erprobungsphase soll die Verwaltung endgültig über den Antrag entscheiden. Die Beschilderungsarbeiten (Beschaffung und Aufstellung der Verkehrszeichen durch den Bauhof, Kosten ca. 500 Euro) werden von der Stadt Obernburg ausgeführt.

Ja 10 Nein 0 einstimmig beschlossen

**TOP 4 Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kurzer Berg - Mirabellenstraße" in der Gemarkung Eisenbach - Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 18.10.2018 hat der Bauausschuss den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kurzer Berg - Mirabellenstraße“ nach den §§ 12 und 13b BauGB gefasst. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 2 BauGB und die allgemeine Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Im Zeitraum vom 19.11.2018 bis einschließlich zum 19.12.2018 fanden die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung der Planung statt. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 09.11.2018 im amtlichen Mitteilungsblatt „Almosenturm“ hingewiesen.

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Obernburg am Main und den Eheleuten Müller wurde gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem heutigen Satzungsbeschluss unterzeichnet.

Nachdem die vorgetragenen Bedenken und Anregungen im Zuge der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB in der Bauausschusssitzung am 17.01.2019 gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden, 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mirabellenstraße – Kurzer Berg“ im Bereich der Flurnummer 1678 der Gemarkung Eisenbach in der Fassung vom 17.01.2019 als Satzung. Der Plan- und Textteil des Bebauungsplanes, die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan mit allen Teilplänen werden gebilligt.

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

Ja 10 Nein 0

einstimmig beschlossen

TOP 5	Baugenehmigung - Paul-Keller-Str. 7, Fl. Nr. 6252/120 Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses

Lage: Paul-Keller-Straße 7, Fl. Nr. 6252/120

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 04.02.2019

BV-Nr.: 1278

Beschreibung:

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung mit gleichzeitiger Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan. Sie planen den Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses.

Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes „Am Graben – Brennerweg“. Somit ist das Bauvorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Festgesetzt sind ein Untergeschoss und ein Erdgeschoss. Als Dachformen sind Satteldach oder Flachdach zulässig.

Das vorhandene Gebäude besteht derzeit aus einem Kellergeschoss (kein Vollgeschoss) und einem Erdgeschoss. Das anschließende Satteldach ist kein ausgebautes Dachgeschoss. Geplant sind der Abbruch des Satteldaches und die Errichtung eines Staffelgeschosses mit Flachdach als zusätzliches Vollgeschoss. Dabei wird die Fläche des neuen Staffelgeschosses gegenüber dem Erdgeschoss deutlich reduziert und beträgt nur 35 % der Gebäudegrundfläche. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe wird unterschritten.

Für das geplante Vorhaben sind folgende Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich:

1. Maß der baulichen Nutzung (Anordnung der Vollgeschosse)
2. Baugrenze

Der Bebauungsplan sieht ein Untergeschoss und ein Erdgeschoss als Vollgeschosse vor. Durch den Umbau entstehen ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss als Vollgeschosse. Das Kellergeschoss ist kein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne, somit bleibt die Anzahl der Vollgeschosse gleich. Durch das Flachdach entspricht die Gebäudehöhe der umliegenden Bebauung.

Das Staffelgeschoss wird auf die vorhandenen Außenwände des Treppenhauses aufgesetzt. Durch das im Bestand bereits vorhandene Treppenhaus wird die Baugrenze geringfügig überschritten, diese Überschreitung erweitert sich durch den geplanten Umbau nicht.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grund- und Geschossflächenzahl wird eingehalten. Die gemäß Art. 6 BayBO i. V. m. Art. 28 Abs. 2 und Art. 30 Abs. 2 notwendigen Abstandsflächen werden bereits durch den Altbestand geringfügig überschritten. Ein entsprechender Antrag auf Zulassung einer Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde liegt dem Antrag bei.

Eine Neubewertung der vorhandenen Stellplätze ist nicht erforderlich, da keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.

Der geplante Anbau fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Dem Antrag auf Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses, Fl. Nr. 6252/120, Gemarkung Obernburg [REDACTED] wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung (Anordnung der Vollgeschosse E+1 statt U+E) und der Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 10 Nein 0

einstimmig beschlossen

TOP 6	Baugenehmigung - Auf der Au 19, Fl.Nr. 1911/18 Errichtung von Werbeanlagen Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Errichtung von zwei unbeleuchteten Großflächentafeln

Lage: Auf der Au 19, Fl. Nr. 1911/18

Gemarkung: Eisenbach

Eingangsdatum: 22.01.2019

BV-Nr.: 2041

Beschreibung:

Die Antragstellerin plant die Errichtung von 2 Werbetafeln mit gleichzeitiger Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan.

Rechtslage:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nasse Äcker – Wachsäcker“ im Bereich eines ausgewiesenen Sondergebietes (REWE- Markt).

Grundsätzlich sind Werbeanlagen bis zu 1 m² verfahrensfrei zu errichten (Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO). Die beantragten Werbeanlagen haben folgende Maße:

Werbetafel „Großfläche“:

2,643 m Höhe, 3,8 m Breite, 0,13 m Dicke (plus 2 Füße 1,4m* 0,24m* 0,13m)

Ansichtsfläche ca. 8,98 m²

Es handelt sich um unbeleuchtete Großflächentafeln zur einseitigen Nutzung für geklebte Plakate. Die Standorte sind direkt an der Gebäudewand bzw. Teil der Grundstücksumzäunung. Die

vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten, Stellplatzflächen werden nicht verkürzt. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn oder des Straßenverkehrs ist nicht zu erwarten.

Da auf den Tafeln nicht nur Eigenwerbung für REWE- Marken, sondern auch für Fremdprodukte anderer Hersteller erfolgen soll, ist hierzu eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Die Werbetafel am Standort Nr. 6 liegt geringfügig außerhalb der festgesetzten Baugrenze, für die notwendige Überbauung wäre ebenfalls eine Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan notwendig.

Die Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan sind auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung von zwei unbeleuchteten Großflächentafeln, Fl. Nr. 1911/18, Gemarkung Eisenbach [REDACTED] wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan, Fl. Nr. 1911/18, Gemarkung Eisenbach [REDACTED] zur Überschreitung der Baugrenze und zur Überbauung nicht bebaubarer Flächen sowie der Befreiung vom Verbot der Fremdwerbung wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 10 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 7	Bauvoranfrage - An den Tennisplätzen, Fl. Nr. 6010/7 Einbau von zwei Betriebswohnungen und Errichtung eines Freisitzes Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Einbau zweier Betriebswohnungen, Errichtung Freisitz

Lage: An den Tennisplätzen, Fl. Nr. 6010/7

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 21.01.2019

BV-Nr.: 1786

Beschreibung:

Der Antragsteller beantragt einen Vorbescheid. Er plant den Einbau zweier Betriebswohnungen. Gleichzeitig wird ein Antrag auf Erweiterung des bestehenden Freisitzes gestellt.

Die betroffenen Nachbarn wurden bisher nicht beteiligt. Die Erschließung ist durch bereits vorhandene Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch die Zufahrt vom Oberen Neuen Weg als Verkehrsweg gesichert.

Eigentümer des Grundstückes ist die Stadt Obernburg a. Main, der Antragsteller besitzt ein Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Somit ist das Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück als Sportplatz ausgewiesen.

Der Antragsteller plant den Einbau zweier Betriebswohnungen im Untergeschoss des bereits vorhandenen Anbaues der Tennishalle. Dadurch soll für den Hausmeister der Anlage und den Pächter der Gaststätte jeweils ein Appartement mit einer Nasszelle geschaffen werden. Der Antragsteller begründet das Vorhaben mit einer Zunahme des Wirtschaftsbetriebes, welcher eine Übernachtung der Angestellten notwendig machen würde.

Die Schaffung von Wohnräumen, auch sogenannter Betriebswohnungen, ist im vorliegenden Fall grundsätzlich unzulässig, da keinerlei Privilegierung oder Teilprivilegierung i. S. d. § 35 Abs. 1 und 4 BauGB erkennbar ist. Außerdem liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange i.S. d. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor, da die geplante Nutzung dem Flächennutzungsplan widerspricht.

Unbeachtet dessen besteht auch keine nachvollziehbare Notwendigkeit der Übernachtung von Beschäftigten auf dem Gelände, da der Betrieb der Schank und Imbisswirtschaft „Tennis Academy“ im Wirtschaftsgarten nur bis 22:00 Uhr gestattet ist.

Weiterhin ist geplant, die Terrasse der genehmigten Schank und Imbisswirtschaft um 74 m² zu erweitern, um der gestiegenen Nachfrage nach Sitzplätzen im Außenbereich Rechnung zu tragen. Die Fläche soll mit Betonplatten befestigt und nicht überdacht werden.

Der Erweiterung des Wirtschaftsgartens (Terrasse) vor der Tennishalle könnte gegebenenfalls das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Für den Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft des Antragstellers liegt seit 2016 eine Erlaubnis mit Nebenbestimmungen vor. Im Punkt Gaststättenrecht und Lebensmittelüberwachung muss eine Erweiterung der bisherigen Erlaubnis bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde beantragt werden, im Rahmen dieses Antragsverfahrens können auch bisherige Räumlichkeiten aktualisiert werden. Gleiches gilt bei Übernahme der Bewirtschaftung durch einen Pächter.

Als problematisch ist die Nutzung zu bewerten, wenn diese über den Charakter eines ausschließlich für Mitglieder bestimmten sogenannten „Vereinsheimes“ hinausgehen sollte. Eine öffentliche Gaststätte im Außenbereich ist bauordnungsrechtlich hier nicht zulässig.

Auch bleibt festzustellen, dass der Antragsteller bereits eine größere Gastraumfläche bewirtschaftet, als ihm durch die Aufsichtsbehörde gestattet ist. Die für den Betrieb der Tennisanlage und der Schank- und Imbisswirtschaft derzeit notwendigen 21 Stellplätze sind bisher nicht mit einer dinglichen Sicherung nachgewiesen worden. Bei einer Erweiterung der Terrasse müssten gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg zusätzlich weitere acht Stellplätze (ggf. mit dinglicher Sicherung) geschaffen werden.

Seitens der Stadtverwaltung wird daher empfohlen, einer Nutzungsänderung der Kellerräume durch die Schaffung zweier Appartements nicht zuzustimmen und der Erweiterung der Schank- und Speisewirtschaft durch eine Vergrößerung der Außenterrasse zuzustimmen.

Beschluss:

Dem Antrag der Bauvoranfrage auf Errichtung von 2 Betriebswohnungen in der Tennishalle, Fl. Nr. 6010/7, Gemarkung Obernburg [REDACTED] wird nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt.

Dem Antrag der Bauvoranfrage auf Erweiterung der Terrasse an der Tennishalle, Fl. Nr. 6010/7, Gemarkung Obernburg [REDACTED] wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Die notwendigen Stellplätze sind vor Nutzungsbeginn nachzuweisen.

Ja 10 Nein 0

einstimmig beschlossen

TOP 8 Anfragen

Es gab keine Anfragen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:29 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer/in