



Stadt Obernburg

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Stadtrates

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 27.01.2022
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:45 Uhr
Ort:	in der Stadthalle in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder des Stadtrates

Arnold, Roland
Axt, Joachim
Bast, Hedwig
Bohnhoff, Armin, Dr.
Breunig, Stefan
Elbert, Winfried
Fischer, Klaus
Grundmann, Michael
Hartmann, Markus
Jany, Christopher
Klimmer, Paul
Klug, Jessica
Knecht, Richard
Kunisch, Günter
Weber, Heidi
Weitz, Ruth
Wolf, Jürgen
Wölfelschneider, Walter
Zöller, Wolfgang

Schriftführer/in

Lapresa, Birgit

Verwaltung

Blohm, Oliver

Gäste

Baumstark, Jürgen
Rösch, Hubert

zu TOP Ö3
zu TOP Ö3

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Stadtrates

Heinz, Katja

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.12.2021
- 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
 - 2.1 Dankschreiben für Spenden
 - 2.2 Turmspitze am Oberen Tor
- 3 Vorstellung Projektentwicklung ehem. Opel-Brass-Gelände an der Miltenberger-/Deckelmannstraße Information **008/2022**
- 4 Jahrespräsentation StadtMarketing Obernburg e.V. Information **287/2021**
- 5 Varianten Außentreppe zweiter Rettungsweg - Kochsmühle Beratung und Beschlussfassung **020/2022**
- 6 Örtliche Prüfung des Standesamtes Information **328/2022**
- 7 Anfragen
- 7.1 Öffnung Aussegnungshalle während der Pandemie
- 8 Bürgerfragen

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Stadtrates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.12.2021

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.12.2021 gibt es keine Einwände. Sie gilt somit als genehmigt.

TOP 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

TOP 2.1 Dankschreiben für Spenden

Die Stadtverwaltung hat Post aus dem Kreis Ahrweiler bekommen. Der stellvertretende Landrat bedankt sich für die Spende aus Obernburg über 7.000 EUR.

Ein zweites Dankschreiben kam heute von der Hospizgruppe Aschaffenburg. Sie bedankt sich für 2.620 EUR von der Stadt Obernburg. Diese Spende wurde für den Bau des Hospiz- und Palliativzentrums in Aschaffenburg verwendet.

Ein drittes Dankschreiben kam von der Organisation DenkOrt Deportationen. Bürgermeister Fieger verliest den Brief. Die Spende betrug 500 EUR. Bürgermeister Fieger informiert darüber, dass am heutigen 27. Januar in Deutschland der Holocaust-Gedenktag ist und deshalb die Fahnen auf Halbmast hängen.

TOP 2.2 Turmspitze am Oberen Tor

Das Obere Tor, auch Uhrturm genannt, hat seit Freitag, 14. Januar 2022, wieder seine Turmspitze. Mit Hilfe der Drehleiter der ICO-Werksfeuerwehr wurde die Spitze nach einer gründlichen Instandsetzung wieder montiert. Bei Bauarbeiten am Nachbarhaus war die Turmspitze im letzten Jahr von einem Kran beschädigt und verbogen worden.

TOP 3 Vorstellung Projektentwicklung ehem. Opel-Brass-Gelände an der Miltenberger-/Deckelmannstraße Information

Sachverhalt:

Zum 30. Juni 2021 hat die Firma Opel-Brass Aschaffenburg ihren Standort an der Miltenberger Straße aufgegeben. Der Firmeneigentümer Herr Brass hat die betreffenden Betriebsgrundstücke an die Firma May Bauträger GmbH mit Sitz in Aschaffenburg verkauft. Die Firma hat die Absicht, das Areal städtebaulich zu entwickeln. Die bestehende zum ehemaligen Autohaus gehörende Bebauung soll komplett abgerissen werden.

In einer Besprechung am 01.11.2021 berichtete Herr May über den seinerzeitigen Bearbeitungsstand. Beabsichtigt ist, das Projekt in 2 Abschnitten zu entwickeln: der erste Entwicklungsabschnitt bezieht sich auf die Grundstücke Fl.Nr. 2503 und 2500. Dort sollen 6 Wohngebäude mit insgesamt 49 Wohneinheiten errichtet werden. Für den zweiten Entwicklungsabschnitt auf den „unten liegenden“ Grundstücksteilflächen, die zu Zeiten des Autohauses Brass zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden, gibt es aktuell noch keine Plan- bzw. Entwurfsunterlagen.

Um die 6 Wohngebäude mit den insgesamt 49 Wohneinheiten und die dazu gehörenden Anlagen im ersten Entwicklungsabschnitt errichten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung das „Einfügen“ in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinn des § 34 BauGB nicht (mehr) gegeben ist.

Frau Richter vom Bauatelier Richter und Schöffner war bereits an den Vorgesprächen beteiligt. Durch Rücksprache mit dem Landratsamt Miltenberg hat sie in Erfahrung gebracht, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren **nach § 13a BauGB** durchgeführt werden kann. Dies deswegen, weil eine bereits bebaute Fläche wieder nutzbar gemacht werden soll. Somit kann die ebenfalls erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (WA anstelle MI) auf dem Wege der Berichtigung erfolgen. Wegen der Lage im Überschwemmungsbereich des Mains empfiehlt Frau Richter, nicht auf die frühzeitige Behördenbeteiligung zu verzichten.

Herr May und weitere Mitarbeiter sowie ggf. der Planer werden in der Sitzung anwesend sein und das Projekt vorstellen.

Die Entscheidung, ob ein „normaler“ oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll, ist von der Stadt Obernburg zu treffen. Zum Thema „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ hier noch einige allgemeine Hinweise:

Gemäß § 12 BauGB besteht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aus dem Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag.

Die Initiative zur Schaffung von Baurechten liegt bei einem Investor. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bei der Gemeinde schriftlich zu beantragen. Der Antrag muss Aufschluss über das beabsichtigte Bauvorhaben und über die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geben. Die Gemeinde entscheidet über diesen Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen. Auf die Aufstellung besteht kein Rechtsanspruch. Der Investor übernimmt die Verpflichtung, das mit der Gemeinde abgestimmte und in den B-Plan übernommene Konzept sowie das Vorhaben auf eigenes wirtschaftliches Risiko innerhalb eines vertraglich bestimmten Zeitraumes einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen zu realisieren. In der Regel muss der Vorhabenträger auch Eigentümer der Flächen sein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist ggf. im Parallelverfahren zu ändern.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist daher bei den einzelnen Verfahrensschritten, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich sind, immer beizufügen. In der Regel handelt es sich beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan um zwei Planwerke, den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und um den Bebauungsplan. Ersterer ist Bestandteil des letzteren, obwohl er ein eigenes Planwerk darstellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat in zeichnerischer Form das konkret anstehende Bauvorhaben zu enthalten (Lage auf dem Baugrundstück, horizontale und vertikale Ausdeh-

nung, Höhenlage). Er besteht daher in der Regel nicht aus einem einzelnen Plan, sondern aus einer Planmappe.

Eine abstrakt-generelle Darstellung wie beim herkömmlichen Bebauungsplan reicht nicht aus. Bei den Erschließungsmaßnahmen kommt der verkehrlichen Erschließung zentrale Bedeutung zu. Es müssen aber auch Aussagen über die Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Strom, Fernwärme oder Nahwärmeversorgung usw.) getroffen werden.

Vor dem Satzungsbeschluss ist **zwingend** ein **Durchführungsvertrag** abzuschließen. Ohne Durchführungsvertrag ist der vorhabenbezogenen Bebauungsplan nichtig. Der Durchführungsvertrag macht den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Bauverpflichtung.

Kommt der Vorhabenträger seinen Pflichten entsprechend dem Durchführungsvertrag nicht nach, kann die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschädigungslos aufheben.

Sofern durch das Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.

Das Aufstellungsverfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist identisch mit der Aufstellung eines herkömmlichen Bebauungsplanes. Nach dem Satzungsbeschluss erfolgt wie üblich die ortsübliche Bekanntmachung. Bekannt gemacht wird lediglich der Satzungsbeschluss. Dasselbe gilt für Ort und Zeit der Einsichtsmöglichkeiten. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindliche Planungsgrundlage für die Zulassung des konkret anstehenden Bauvorhabens.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt allerdings nicht die Baugenehmigung.

TOP 4	Jahrespräsentation StadtMarketing Obernburg e.V. Information
--------------	---

Bürgermeister Fieger gibt vor Eintritt in die Tagesordnung bekannt, dass dieser Tagesordnungspunkt noch einmal verschoben wird.

Das Gremium ist damit einverstanden.

TOP 5	Varianten Außentreppe zweiter Rettungsweg - Kochsmühle Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Für die Benutzung des Dachgeschosses Kochsmühle muss den Nutzern ein zweiter Flucht- und Rettungsweg zur Verfügung stehen. Dieser kann am Einfachsten außerhalb des Gebäudes, mit einer Anbindung zum Dachgeschoss welcher nach unten führt, hergestellt werden.

Das Architekturbüro Johann und Eck hat hierzu zwei Varianten ausgearbeitet und die jeweiligen Kosten geschätzt. Beide Varianten liegen an der Ostseite des Gebäudes und binden an das Dachgeschoss an, führen die Nutzer in einer Notfall-Situation nach unten zum außenliegenden Podest im Obergeschoss (Terrasse), von wo aus wiederum weiter nach unten auf das außenliegende Rasenniveau Rosengarten geflüchtet werden kann.

Variante Podest-Treppe:

Die Podest-Treppe ist seitlich des Neubaus angeordnet und führt über einen geraden Treppenaufgang auf ein Zwischenpodest und von dort aus über einen zweiten geraden Treppenaufgang auf die massiv ausgeführte Terrasse im Obergeschoss.

Schätzkosten (lt. Büro Johann und Eck):

Die Treppe selbst beläuft sich auf	
Brutto	59.500,- Euro
Sämtliche Nebenkosten, wie Demontage STB-Podest, Abbruch	
Türöffnung Außenwand, Einbau Fluchttüre, Anpassung Sandstein-	
Fassade, Anpassungen Innen (Putz, Boden), Gerüst, etc.	
Brutto	48.000,- Euro
GESAMT Brutto	107.500,- Euro
GERUNDET Gesamtkosten Podest-Treppe Brutto	110.000,- Euro

Variante Wendeltreppe:

Die Wendeltreppe ist stirnseitig des Neubaus angeordnet und führt von einer bestehenden Terrassentür im Dachgeschoss über einen geraden Steg zu einer Wendeltreppe nach unten auf die massiv ausgeführte Terrasse im Obergeschoss.

Die Variante Wendeltreppe wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege favorisiert!

Schätzkosten (lt. Büro Johann und Eck):

Die Treppe selbst beläuft sich auf	
Brutto	49.980,- Euro
Sämtliche Nebenkosten, wie Demontage STB-Podest, Gerüst, er-	
gänzende Sandsteinfassade, Aufarbeiten Belag im Podest, De-	
montage Brüstung im EG, Schlosserarbeiten an best. Geländern, etc.	
Brutto	45.000,- Euro
GESAMT Brutto	94.980,- Euro
GERUNDET Gesamtkosten Wendeltreppe Brutto	100.000,- Euro

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 20.01.2022 bei einer Gegenstimme einen Empfehlungsbeschluss für die Variante Wendeltreppe gefasst.

Beschluss:

Die Variante Wendeltreppe wirkt als die optisch elegantere Lösung und ist aus diesem Grund vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege favorisiert. Nach Ausarbeitung der anfallenden Kosten der vorgestellten Varianten vom Büro Johann und Eck ist die genannte Variante sogar die kostengünstigere.

Aus eben diesen Gründen wird die Variante Wendeltreppe zu geschätzten 100.000,- Euro zur Ausführung gebracht.

Ja 12 Nein 8 beschlossen

TOP 6 Örtliche Prüfung des Standesamtes Information

Sachverhalt:

Die Örtliche Prüfung des Standesamtes Obernburg wurde am 07.10.2021 durch das Landratsamt Miltenberg als Fachaufsicht über die Standesämter durchgeführt. Außerdem wurde eine Auswahl an Personenstandsakten zur Prüfung ins Landratsamt mitgenommen. Das Prüfungsergebnis wurde in einem ausführlichen Prüfbericht dokumentiert und am 10.12.2021 dem Bürgermeister Dietmar Fieger, der Geschäftsleiterin Antonia Mann, der Stellvertretenden Leiterin des Standesamtes Ingrid Hofmann sowie dem Standesbeamten Martin Roos vorgestellt.

Insgesamt wurde von der Fachaufsicht des Landratsamtes Miltenberg, Herrn Rudolf Elbert festgestellt, dass eine sehr ordentliche, korrekte und fachliche Führung des Standesamtes Obernburg a.Main gewährleistet ist. Besonders herauszustellen ist die sehr gute ganzjährige Zusammenarbeit zwischen dem Standesamt Obernburg a.Main, insbesondere mit den Standesbeamten Frau Ingrid Hofmann und Herrn Martin Roos und der Standesamtsaufsicht des Landkreises Miltenberg. Besonders bei schwierigen Sachverhalten rechtlicher Natur zeigt sich dies deutlich in der Qualität der Beurkundungsergebnisse.

Die nächste Prüfung erfolgt voraussichtlich im Jahr 2026.

TOP 7 Anfragen

TOP 7.1 Öffnung Aussegnungshalle während der Pandemie

Stadtrat Dr. Bohnhoff regt die Öffnung der Aussegnungshalle bei Beerdigungen an, besonders in der aktuellen kalten Jahreszeit.

Bürgermeister Fieger teilt mit, dass corona-bedingt zurzeit max. 15 Personen in die Halle hinein dürften. In der Halle gebe es keine ausreichende Be-/Entlüftung. Bei „kleinen“ Beerdigungen könnte man darüber nachdenken. Bei vielen Verwandten werde die Situation unzumutbar, da nicht kontrolliert werden kann, wer naher oder ferner Angehöriger ist. Seitens der Angehörigen habe es bisher keine Beschwerden über diese Praxis gegeben.

Daher hat sich die Verwaltung entschieden, die Aussegnungshalle grundsätzlich verschlossen zu halten.

TOP 8 Bürgerfragen

Es gibt keine Wortmeldungen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Birgit Lapresa
Schriftführer/in