



Stadt Obernburg

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, 20.04.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:52 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Axt, Joachim
Bohnhoff, Armin, Dr.
Breunig, Stefan
Elbert, Winfried
Fischer, Klaus
Knecht, Richard

ab 19:02 Uhr anwesend

ab 19:05 Uhr anwesend

Stellvertreter

Bast, Hedwig
Kunisch, Günter

Vertretung für Herrn Markus Hartmann
Vertretung für Herrn Paul Klimmer

Schriftführer

Becker, Ralf

Verwaltung

Brück, Stefan

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Hartmann, Markus
Klimmer, Paul

entschuldigt
entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.03.2023
- 2 Baugenehmigung - Dekaneistraße 2, FINr. 3800, Zweifachturnhalle mit Parkgarage **167/2023**
Beratung und Beschlussfassung
- 3 Baugenehmigung - Siegfriedstraße 6a, FINr. 2637/142, Sanierung einer Doppelhaushälfte mit Vordächern und Gaube **168/2023**
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Baugenehmigung - Friedrichstraße 7, FINr. 2726, Wohnhausanbau **169/2023**
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Baugenehmigung - Im Weidig 9, FINr. 6904, Errichtung von KFZ- Abstellplätzen **170/2023**
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
 - 6.1 Asphaltdeckensanierung Etzelweg
 - 6.2 Vollausbau Sonnenstraße
 - 6.3 Umzug des städtischen Bauamtes
 - 6.4 Stadtratssitzung am 04.05.2023
 - 6.5 Erweiterung der BayWa Agrar Obernburg- Elsenfeld
 - 6.6 Sportheim Salztrögstuben
- 7 Anfragen
 - 7.1 Reinigungspflicht nach Straßenbauarbeiten
 - 7.2 Mainbrücke Obernburg- Elsenfeld
 - 7.3 Baustellencontainer am Oberen Neuen Weg
 - 7.4 Wohnmobile am Festplatzgelände Mainwiesen

Der Erste Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.03.2023

Stadtrat Knecht stimmt der Niederschrift der Sitzung vom 09.02.2023 nicht zu. Er hält die Darstellung des Gremiumsbeschlusses zum Tagesordnungspunkt 10, Antrag zur Ortsumgehung für landwirtschaftlichen Schwerlastverkehr in Obernburg, durch Stadtrat Elbert für nicht ausreichend. Die Niederschrift wird mehrheitlich mit 7:1 Stimmen genehmigt.

TOP 2 Baugenehmigung - Dekaneistraße 2, FINr. 3800, Zweifachturnhalle mit Parkgarage Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Landratsamt Miltenberg

Vorhaben: Errichtung einer Zweifach-Turnhalle mit darunterliegender Parkgarage

Lage: Dekaneistraße 2, FINr. 3800, 3801/1 Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Der Schulkomplex der Main-Limes-Realschule besteht aus mehreren Gebäuden mit Schulhöfen und Sporteinrichtungen und ist organisiert wie ein Schulcampus. Die Schule wurde 2015 saniert und soll jetzt um eine Turnhalle erweitert werden.

Geplant ist die Errichtung einer Sporthalle mit darunterliegender Parkgarage. Die neue Zweifachturnhalle in Obernburg soll als dreiteiliger Baukörper mit den Außenabmessungen von ca. 45m x 34m erstellt werden. In der Mitte als erhöhter Baukörper liegt die Turnhalle. Die beiden außenliegenden Baukörper bilden den Funktionstrakt und die Geräteräume. Einschließlich des Parkdecks im unteren Geschoss der Sporthalle hat das Bauwerk an der Schlesierstraße eine Höhe von ca. 10m. Die Sporthalle selbst hat Abmessungen von ca. 32 x 27m.

Die Gründung der Parkgarage erfolgt auf Streifenfundamenten und Punktfundamenten gemäß Statik. Tragende und aussteifende Bauteile werden als Stahlbetonkonstruktion errichtet. Das Tragwerk der Sporthalle besteht aus Stützen und Dachbindern in Holz. Die Längswände der Sporthalle werden als Holzständer mit Beplankung aus OSB-Platte errichtet.

Das Dach der Sporthalle erhält ein Bitumendach mit Kiesschüttung als harte Bedachung, die Dächer des Funktionstraktes und des Gerätebereiches werden als extensiv begrünte Dächer ausgeführt.

Die Außenwände der Garage werden in Stahlbeton ausgeführt, ansonsten sind die Umfassungswände der Garage offen. Insgesamt ist die Garage eine oberirdisch offene Garage. Die Gebäudehülle der Sporthalle ist im unteren Bereich mit senkrechten Holzlamellen, im oberen Bereich (nur Sporthalle) mit einer flachen Stülpchalung bekleidet.

Sämtliche nicht versiegelten Bereiche sind als Grünflächen ausgeführt. Zur Laufbahn (Tartanbahn) hin ist eine Baumbepflanzung vorgesehen.

Mit der Baustelleneinrichtung wurde bereits am 03.04.2023 begonnen. Nach Erteilung der Teilbaugenehmigung sind der Beginn der Abbruch- und Erdbauarbeiten gemäß Bauzeitenplan am 24.04.2023 vorgesehen. Das Gesamtvorhaben soll Mitte Oktober 2024 abgeschlossen sein.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Obernburg Nord“. Es werden insgesamt 47 Stellplätze errichtet, davon werden zwei behindertengerecht im Schulhofbereich angeordnet. Vier weitere behindertengerechte Stellplätze befinden sich in der Parkgarage.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung einer Zweifachturnhalle mit darunterliegender Parkgarage, FINr. 3800 und 3801/1 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 3	Baugenehmigung - Siegfriedstraße 6a, FINr. 2637/142, Sanierung einer Doppelhaushälfte mit Vordächern und Gaube Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Sanierung DHH, Errichtung von Vordächern und einer Dachgaube

Lage: Siegfriedstraße 6a, FINr. 2637/142 Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Das Bestandsgebäude aus dem Jahre 1980 soll umfassend saniert und mit einer Wärmedämmung versehen werden. Die Terrasse an der nördlichen und der Balkon an der südlichen Gebäudeseite werden überdacht. Zur besseren Raumausnutzung im Dachgeschoss wird eine Schleppdachgaube in das vorhandene Walmdach integriert.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Eichenhöhle“. Eine Beteiligung der betroffenen Nachbarn ist in den Antragsunterlagen nicht erkennbar.

Nachfolgende Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan sind zur Durchführung des Vorhabens erforderlich:

1. Dachform und Dachneigung Sattel- oder Walmdach, Neigung 18° bis 25°

Die Dachgaube wird als Schleppdachgaube mit einer Neigung von 7°, die Vordächer von Terrasse und Balkon werden mit einer Neigung von 10° ausgeführt. Im näheren Umfeld des Objektes lassen sich verschiedene Dachgauben mit abweichender Neigung finden. Die vorgesehenen Bauteile sind im Verhältnis zum Baukörper untergeordnet, die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt.

2. Dachgauben Mindestdachneigung Hauptdach 30°, Fensteröffnungsmaß 1,00 m, Brüstung max. 1,20 m, Gaubenbreite max. $\frac{1}{3}$ der Trauflänge

Die bestehende Dachneigung des Hauptdaches bleibt unverändert erhalten. Die neue Brüstungshöhe beträgt 1,43 m. Die Gaubenbreite beträgt 3,84 m bei einer Trauflänge von 7,17 m,

dies entspricht 53 %. Die Errichtung der Gaube dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss. Aufgrund der vorhandenen Dachgeometrie können die Vorgaben zur Brüstungshöhe nicht eingehalten werden. Die Gaube wird auf der straßenabgewandten Seite errichtet.

3. Maximale Anzahl der Vollgeschosse II, UG +EG

Im Bebauungsplan sind für das Flurstück ein Untergeschoss und ein Erdgeschoss als Vollgeschosse festgesetzt. Das vorhandene Untergeschoss ist kein Vollgeschoss i.S.d. Legaldefinition nach § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 a. F. BayBO. Das Dachgeschoss mit Gaube überschreitet die zulässige Grundfläche um 7% und ist damit ein Vollgeschoss. Die Überschreitung ist als geringfügig zu bewerten.

Durch die vorliegenden Abweichungen werden die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt, nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Sanierung einer Doppelhaushälfte mit Errichtung von Vordächern und einer Dachgaube, FINr. 2637/142 Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Anträgen auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung des Bebauungsplanes zu

1. Dachform und Dachneigung
2. Ausführung von Dachgauben
3. Anzahl und Art der Vollgeschosse

gemäß den Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 4 Baugenehmigung - Friedrichstraße 7, FINr. 2726, Wohnhausbau Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Wohnhauserweiterung

Lage: Friedrichstraße 7, FINr. 2726 Gemarkung: Eisenbach

Beschreibung:

Der bestehende Balkon im 1. Obergeschoss des Wohngebäudes soll vollständig geschlossen und mit einem Pultdach versehen werden. Das Bauvorhaben dient der Erweiterung des vorhandenen Wohnraumes um ca. 10 m². Eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird durch bodentiefe Fenster sichergestellt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Ortsmitte“ Eisenbach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das genannte Flurstück befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet.

Im Bebauungsplan ist für dieses Grundstück keine überbaubare Grundstücksfläche angegeben. Die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan werden eingehalten.

Auf dem Grundstück werden fünf Stellplätze nachgewiesen. Eine Beteiligung der betroffenen Nachbarn ist in den Antragsunterlagen nicht ersichtlich. Die Erschließung ist durch Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch die Friedrichstraße als öffentlichen Verkehrsweg gesichert. 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 Wohnhauserweiterung, FINr. 2726 Gemarkung Eisenbach, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 5 Baugenehmigung - Im Weidig 9, FINr. 6904, Errichtung von KFZ- Abstellplätzen Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Herstellung von KFZ- Stellplätzen

Lage: Im Weidig 9, FINr. 6904 Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Die Firma Autohaus Seitz GmbH mit Verkauf, Service und Teiledienst befindet sich in unmittelbarer Nähe in der Dieselstraße 4. Aus Platzgründen auf dem Betriebsgelände sollen auf dem o.g. Grundstück 39 Stellplätze errichtet werden, welche für die Zwischenlagerung von Neuwagen und als Mitarbeiterparkplätze genutzt werden.

Die Stellplätze werden mit einer Größe von ca. 3,40 m Breite und 5,50 m Länge in 13 Reihen für drei Fahrzeuge hintereinander errichtet. Die bereits bestehende Zufahrt soll weiterhin genutzt werden. Das Nebengebäude bleibt unverändert erhalten. Der Untergrund wird mit sortenreinem Beton- Recyclat befestigt, um eine Versiegelung der Fläche zu vermeiden. Die Befahrung der Stellplätze erfolgt zu den üblichen Geschäftszeiten des Autohauses.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße Neuaufstellung“. Das Flurstück liegt in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, KFZ- Stellflächen sind zulässig.

Gemäß Bebauungsplan ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Durch die Stellplätze mit Zufahrt und Bestandsgebäude wird eine GRZ II von 0,78 erreicht.

Im Bebauungsplan ist an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze ein Pflanzgebot mit einer Breite von je 4,00 m festgesetzt. Zur Umsetzung des Vorhabens wird die Befreiung von der Festsetzung des Pflanzgebotes entlang der nördlichen Grundstücksgrenze beantragt. Nach Ortseinsicht kann festgestellt werden, dass entlang der Straße „Im Weidig“ kein Straßenbegleitgrün vorhanden ist.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung von 39 betriebseigenen KFZ- Stellplätzen, FINr. 6904 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 gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vom im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebot an der nördlichen Grundstücksgrenze wird zugestimmt.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

TOP 6 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

TOP 6.1 Asphaltdeckensanierung Etzelweg

Die Sanierung der Fahrbahndecke des Etzelweges im Bereich des Grundweges durch die Firma STIX ist abgeschlossen. Restarbeiten werden in der Kalenderwoche 17 ausgeführt.

TOP 6.2 Vollausbau Sonnenstraße

In der Sonnenstraße ist die Herstellung der neuen Gehsteige größtenteils abgeschlossen, der Abschluss des Bauvorhabens ist für Ende Mai 2023 geplant.

TOP 6.3 Umzug des städtischen Bauamtes

Das Bauamt der Stadt Obernburg ist am 19.04 2023 in neue Räumlichkeiten in den Bürokomplex „An der Wehrinsel 4“ umgezogen. Die vollständige Dienstbereitschaft wird in der kommenden Woche erwartet.

TOP 6.4 Stadtratssitzung am 04.05.2023

Aufgrund der Vielzahl der zu beratenden Themen findet neben der geplanten Sitzung im April am 04.05.2023 eine zusätzliche Sitzung des Stadtrates statt.

TOP 6.5 Erweiterung der BayWa Agrar Obernburg- Elsenfeld

Die technischen Anlagen der BayWa Agrar Obernburg- Elsenfeld sollen erweitert werden. Es ist die Errichtung von vier weiteren, bis zu 25 Meter hohen Großsilos mit Förderanlage geplant. Damit wird die derzeitige Kapazität von ca. 6.500 Tonnen um zusätzliche 5.000 Tonnen gesteigert. Für die Anlieger muss mit einer Zunahme der Lärm- und Staubemissionen durch den Ladeverkehr gerechnet werden.

TOP 6.6 Sportheim Salztrögstuben

Im Dachgeschoss des Sportheims der TuSpo Obernburg / KSV Kegelfreunde Obernburg soll die Nutzung geändert werden. Der entsprechende Antrag ist verspätet eingegangen, so dass er heute nicht mehr behandelt werden kann.

TOP 7 Anfragen

TOP 7.1 Reinigungspflicht nach Straßenbauarbeiten

Stadtrat Axt informiert, dass bei Sanierungsarbeiten des Gehweges an der Straße „Am Mühlrain“ der Straßenbereich stark verschmutzt wurde. Die Verwaltung wird sich zur Klärung der abschließenden Reinigung mit der bauausführenden Firma ins Benehmen setzen.

TOP 7.2 Mainbrücke Obernburg- Elsenfeld

Stadtrat Breunig fragt an, ob die gesperrte Linksabbiegerspur der Auffahrtrampe der Bundesstraße B 469 aus Richtung Miltenberg nach Obernburg wieder freigegeben wird. Bürgermeister Fieger antwortet, dass die Prüfphase noch bis Mitte Mai 2023 andauert. Eine abschließende Entscheidung des zuständigen Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg liegt der Stadtverwaltung noch nicht vor.

Stadtrat Dr. Bohnhoff merkt in diesem Zusammenhang an, dass durch die Installation der Lichtzeichenanlage und der Verkehrsleiteinrichtungen der Gehweg zwischen Obernburg und Elsenfeld nicht mehr barrierefrei nutzbar sei.

TOP 7.3 Baustellencontainer am Oberen Neuen Weg

Stadtrat Breunig informiert, dass ein Baustellencontainer im schlecht einsehbaren Kurvenbereich des Oberen Neuen Weges aufgestellt wurde und schlägt die Anbringung eines Warnschildes vor. Das Ordnungsamt wird mit der Prüfung beauftragt.

TOP 7.4 Wohnmobile am Festplatzgelände Mainwiesen

Stadtrat Elbert informiert, dass im Bereich der Parkplätze am Festplatzgelände Mainwiesen seit längerem Wohnmobile und Wohnanhänger dauerhaft abgestellt sind. Das Ordnungsamt wird mit der Überprüfung, Halterermittlung und ggf. Einschaltung der Kommunalen Verkehrsüberwachung beauftragt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt der Erste Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:52 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger
Erster Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer