



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 21.11.2024
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:45 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

Axt, Joachim	
Bohnhoff, Armin, Dr.	ab TOP 2 anwesend
Elbert, Winfried	
Fischer, Klaus	
Hartmann, Markus	
Klimmer, Paul	ab TOP 3 anwesend
Knecht, Richard	

### Stellvertreter

Wölfelschneider, Walter	ab TOP 3 anwesend, Vertretung für Stefan Breunig
-------------------------	--

### Verwaltung

Brück, Stefan

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### Mitglieder

Breunig, Stefan

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.10.2024
- 2 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Mömlingtalring 29, Flurnr. 5544/269, Gemarkung Obernburg  
Beratung und Beschlussfassung **184/2024/1**
- 3 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung eines Möbelhauses, samt Teilsanierung, Errichtung von Werbeanlagen, sowie Ausbau von Parkplätzen; Römerstraße 115, FlurNrn. 4152, 3885, 3897, 3904, 390, 3901, 4153, Gem. Obernburg, hier: Errichtung eines Medienboards (Werbeanlage)  
Beratung und Beschlussfassung **217/2024**
- 4 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung eines Möbelhauses, samt Teilsanierung, Errichtung von Werbeanlagen, sowie Ausbau von Parkplätzen; Römerstraße 115, FlurNrn. 4152, 3885, 3897, 3904, 390, 3901, 4153, Gem. Obernburg; hier: Befreiung von den Obergrenzen der sog. Randsortimente  
Beratung und Beschlussfassung **218/2024**
- 5 Sport- und Kulturhalle Eisenbach, Erneuerung Heiz- und Lüftungsanlage, aktueller Sachstand  
Beratung und Beschlussfassung **215/2024**
- 6 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
- 7 Anfragen
  - 7.1 Anfrage bezüglich Stromleitung des Oberen Tores
  - 7.2 Anfrage bezüglich einer Übersicht der städtischen Liegenschaften auf Grundlage des technischen Zustandes der Heizungen
  - 7.3 Anfrage bezüglich Breitbandausbau durch die LEONET GmbH
  - 7.4 Anfrage bezüglich des Sachstandes der LED-Umrüstung der Straßenlaternen
  - 7.5 Anfrage bezüglich Lichtfarbe der neuen Straßenlaternen
  - 7.6 Anfrage bezüglich Umrüstung auf LED in den beiden Sporthallen Obernburgs
  - 7.7 Anfrage bezüglich Sanierung Brunnenstraße und Hubert-Nees-Straße
  - 7.8 Anfrage bezüglich der kritischen Parksituation in der Bergstraße

1. 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**

<b>TOP 1</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.10.2024</b>
--------------	--

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung wird anerkannt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 2</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Mömlingtalring 29, Flurnr. 5544/269, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

Stadtrat Dr. Bohnhoff kommt zur Sitzung hinzu.

### **Sachverhalt:**

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/Bauherr: Stephanie Ball und Tobias Truschina

Vorhaben: Errichtung eines Sichtschutzzaunes

Lage: Mömlingtalring 29, Flurnr. 5544/269

### **Beschreibung:**

Die bestehende Tuyahecke soll durch einen Sichtschutzzaun aus Lärchenholz mit einer Höhe von insgesamt 1,90 m ersetzt werden. Die 1,90 m Zaunhöhe setzen sich aus 10 cm Leistensteinen und 1,80 m Lärchenholz zusammen. Der Sichtschutzzaun ist über eine Gesamtlänge von 21,6 m geplant. Dieser besteht aus 12 Elementen à 1,80 m Länge (Höhe 1,80 m).

### **Rechtslage:**

Die Errichtung des Sichtschutzzaunes wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses am 17.10.2024 behandelt und abgelehnt. Im damaligen Antrag wurde die Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Gabionen und Lärchenholz (Gesamthöhe 1,90 m bis 1,93 m) beantragt. Dieser wurde nach der Ablehnung zurückgezogen und nun in veränderter Form erneut eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Rüdhölle“.

Das Grundstück befindet sich im Planteil C des Bebauungsplanes, wonach die Vorgärten an den Eingangsseiten entlang den Zugangswegen und öffentlichen Gehwegen als „offene Vorgärten“ zu gestalten sind, d.h. Einfriedungen nicht zulässig sind. Die Vorgärten können durch Bäume und Sträucher gegliedert werden.

Die bestehende Tuyahecke zur Straße hin (über 2 m hoch) soll entfernt werden, da diese mittlerweile massiv den Gehweg verengt und ein Rückschnitt mit dem Eingehen der Hecke verbunden ist. An der Straßenseite befindet sich die Terrasse der Bauherren. Bei Wegfall der Hecke wäre die Privatsphäre nicht mehr gegeben, daher soll der Sichtschutzzaun mit einer Höhe von 1,90 m als Ersatz erbaut werden.

Die Zustimmungen der betroffenen Nachbarn liegen vor.

Einfriedungen können grundsätzlich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a BayBO bis zu einer Höhe von 2 m verfahrensfrei errichtet werden.

Es ist jedoch die Erteilung einer Befreiung nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Einfriedung und Gestaltung der Außenanlage erforderlich.

Diese ist nur möglich, wenn u.a. die Grundzüge der Planung nicht berührt sind (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB).

Die Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Gestaltung als offener Garten stellt einen Grundzug der Planung dar, der bei Errichtung des Sichtschutzzaunes massiv berührt werden würde, da dieser einen wandähnliche Wirkung erzielt.

In der Umgebung findet man keine derartigen Sichtschutzzäune (Höhe und Material).

Auch ist der Sichtschutzzaun städtebaulich nicht mehr vertretbar.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss lehnt den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rüdhölle“ zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Flurstück 5544/269, Gemarkung Obernburg, nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB gemäß Antrag vom 08.11.2024 ab.

Es wird nochmals auf den Kompromissvorschlag der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses vom 17.10.2024 verwiesen.

**Ja 7 Nein 0 einstimmig beschlossen**

<b>TOP 3</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung eines Möbelhauses, samt Teilsanierung, Errichtung von Werbeanlagen, sowie Ausbau von Parkplätzen; Römerstraße 115, FlurNr. 4152, 3885, 3897, 3904, 390, 3901, 4153, Gem. Obernburg, hier: Errichtung eines Medienboards (Werbeanlage) Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

Die Stadträte Klimmer und Wölfelschneider kommen zur Sitzung.

### **Sachverhalt:**

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

Antragsteller/Bauherr: BDSK Handels GmbH & Co KG

Vorhaben: Nutzungsänderung eines Möbelhauses samt Teilsanierung, hier: Errichtung einer Werbeanlage (Medienboard)

Lage: Römerstraße 115, hierbei betroffen: Flurnr. 3897, 3910

### **Beschreibung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Werbeanlage in Form eines Medienboards an der Ost-Fassade des Möbelhauses in Richtung der B 469.

Dieses soll insgesamt eine Fläche von 58,06 m<sup>2</sup> besitzen (8,64 m breit und 6,72 m hoch).

Der Abstand zur Straße beträgt – bei einer Ausladung der Werbeanlage von ca. 0,25 m – 29,44 Meter.

Das Medienboard ist mit LED-Technik ausgerüstet und mit einem Dimmer mit Helligkeitssensor ausgerüstet. Dieser sorgt für eine Tageshelligkeit von max. 4000 cd/m<sup>2</sup> und einer Nachthelligkeit von max. 71 cd/m<sup>2</sup>.

Auf dem Medienboard sollen leicht zu erfassende Werbe- und Kundeninformationen (größtenteils Standbilder oder leicht animierte Grafiken, keine Videosequenzen) der Firma XXXLutz bzw. der Schwestermarke Mömax zu sehen sein, wobei die Standzeit mindestens 5 Minuten beträgt und ohne Animation, d.h. nur per Ein- und Ausblendung, erfolgt. Dies dient dazu, keine Ablenkung des Straßenverkehrs zu bewirken. 99 % der vorbeifahrenden Verkehrsteilnehmer bemerken keine störenden Bildwechsel. Der Wechsel passiert dabei durch einen langsamen Fade-In und Fade-Out Effekt. Die Anzahl der verschiedenen Informationsinhalte liegt zwischen 3 und 24.

Beantragt wird die Genehmigung für den Zeitraum zwischen 5 Uhr und 24 Uhr.

### **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans „Wohn-Center Spilger“ aus dem Jahr 2000. Darin werden keine gesonderten Festsetzungen bezüglich Werbeanlagen getroffen.

Laut Antrag - unter Beachtung der RVS 05.06.11 Abs. 4.5 (Visuelle Störungen – Kriterien zu Standorten von Informationsträgern) – wird durch den Abstand von 29,44 m (mehr als 15 m) zum Fahrbahnrand der B 469 und straßenparalleler Ausrichtung, keine Ablenkung der Autofahrer erwartet.

Ebenso wird die RVS 05.06.12 Blend- und Lärmschutz ehemals RVS 5.512 durch den Dimmer mit Helligkeitssensor beachtet.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wird dennoch kritisch erachtet.

### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Nutzungsänderung eines Möbelhauses, samt Teilsanierung, hier: die Errichtung einer Werbeanlage (Medienboard) wird zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**Ja 8 Nein 1 beschlossen**

<b>TOP 4</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung eines Möbelhauses, samt Teilsanierung, Errichtung von Werbeanlagen, sowie Ausbau von Parkplätzen; Römerstraße 115, FlurNrn. 4152, 3885, 3897, 3904, 390, 3901, 4153, Gem. Obernburg; hier: Befreiung von den Obergrenzen der sog. Randsortimente Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

### **Sachverhalt:**

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/Bauherr: BDSK Handels GmbH & Co KG

Vorhaben: Nutzungsänderung eines Möbelhauses samt Teilsanierung, sowie Ausbau von Parkplätzen, hier: Befreiung von den Obergrenzen der sog. Randsortimente

Lage: Römerstraße 115, Flurnrn. 4152, 3885, 3897, 3904, 3910, 3901, 4153; Gemarkung Obernburg

### **Beschreibung:**

Die Antragstellerin beantragt die Erweiterung der sog. Randsortimentsflächen für ihre Möbelhäuser am Standort Obernburg auf insgesamt 3.450 m².

### **Rechtslage:**

Für das Grundstück von XXXLutz / Mömax in Obernburg gilt der Bebauungsplan „Wohn-Center Spilger“ der Stadt Obernburg am Main, der am 30. Mai 2000 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des XXXLutz/Mömax Möbelhauses ein Sondergebiet SO Möbel „Sondergebiet – Nur Möbelmarkt“ fest.

Der Bebauungsplan enthält die folgenden weiteren Festsetzungen zur Begrenzung der Verkaufsflächen:

- 1) Die geplante Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses von 38.000 m² wird als Obergrenze festgeschrieben.
- 2) Die Verkaufsfläche des Leuchtenstudios und der Boutique für Einrichtungszubehöre wird mit 800 m² als Obergrenze festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Obernburg am Main stellt für die Fläche des XXXLutz/Mömax Möbelhauses eine Sonderbaufläche SO Möbel dar.

Im Rahmen eines Bauantrags zum Umbau des ehemaligen Möbelhauses Spilger im Jahr 2008 fand am 20.07.2007 eine Besprechung bei der Regierung von Unterfranken u.a. mit Vertretern der Regierung von Unterfranken und des Landratsamtes sowie Vertretern der Landes- und Regionalplanung statt, in der u.a. die Diskrepanz zwischen dem geltenden Bebauungsplan und den damals tatsächlich vorhandenen Sortimenten/Flächen diskutiert worden ist. Nach den Umbauarbeiten im Jahr 2007 belief sich die Verkaufsfläche für möbelspezifische Randsortimente in dem Möbelhaus Spilger nach den uns vorliegenden Informationen bereits auf 3.450 m².

In einem Protokoll der Besprechung vom 20.07.2007 wird als Ergebnis festgehalten:

„Es wurde in Aussicht gestellt, insgesamt ca. 3.200 m² möbelspezifisches Randsortiment rechtlich auf eine nicht angreifbare Ebene zu stellen. Die schriftliche Einschätzung des Ministeriums bleibe abzuwarten. (...)“

Die Thematik ist nach den uns vorliegenden Informationen im weiteren Verlauf von Herrn Spilger an den seinerzeitigen Landrat mit der Bitte um Unterstützung herangetragen worden, welcher daraufhin den Abgeordneten des Bayerischen Landtags, RÜTH, mit der Bitte um Unterstützung kontaktiert hat. Nach Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie hat offenbar am 14.09.2007 ein Gespräch unter anderem zwischen dem Abgeordneten des Bayerischen Landtags, RÜTH, und dem Regierungspräsidenten Dr. Paul Beinhofer stattgefunden.

Als Ergebnis dieser seinerzeitigen Besprechungen und Abstimmungen lässt sich nach den uns vorliegenden Informationen festhalten, dass eine Bebauungsplan-Änderung jedenfalls zur Festsetzung des seinerzeitigen Bestandes möbelspezifischer Randsortimente angestrebt worden ist und landesplanerisch Zustimmung gefunden hat.

In einem Schreiben der Regierung von Unterfranken an den Abgeordneten RÜTH (Bayerischer Landtag) vom 17.09.2007 heißt es bezugnehmend auf ein Gespräch zwischen dem Abgeordneten des Bayerischen Landtags, RÜTH, und dem Regierungspräsidenten Dr. Paul Beinhofer am 14.09.2007 auszugsweise:

„Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie hat aus landesplanerischer Sicht dem Bestand von 3.200 m<sup>2</sup> möbelspezifischem Randsortiment zugestimmt. Dieser Bestand sollte über eine Änderung des Bebauungsplans rechtlich festgeschrieben werden. Aufgrund des unklaren, aktuellen Sachstandes wird von der Fa. Spilger eine Bestandsliste erstellt, aus der nachprüfbar die aktuell verwirklichten Verkaufsflächen sortimentspezifisch hervorgehen.“

Die für den vorliegenden Fall relevanten landesplanerischen Vorgaben des LEP Bayern (Stand 01. Juni 2023) werden wie folgt definiert:

#### 5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- (...)

- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

Auszug Begründung LEP:

Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend Waren des sonstigen Bedarfs vorhalten (d.h. insbesondere Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, in denen ein im Vergleich zum Kernsortiment des sonstigen Bedarfs deutlich reduziertes Randsortiment des Innenstadtbedarfs angeboten wird), sind nur in Mittel- und Oberzentren zulässig, da sie besondere Standortanforderungen (z.B. Erreichbarkeit, Qualität verfügbarer Flächen, Koppelungen mit anderen Nutzungen) aufweisen und aufgrund ihrer typischen Größenordnung besondere überörtliche Auswirkungen entfalten.

Bei der Stadt Obernburg handelt es sich um ein gemeinsames Mittelzentrum zusammen mit den Städten Würth, Klingenberg, Erlenbach und dem Markt Elsenfeld.

Es ergibt sich kein Zielkonflikt.

#### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder

- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Auszug Begründung LEP:

Ausnahmsweise können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, auch in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden. Diese Einzelhandelsgroßprojekte verfügen über ein deutlich reduziertes Randsortiment des Innenstadtbedarfs und konnten auch nach bisheriger Rechtslage ausnahmsweise in Randlagen angesiedelt werden, da ihre Standorte besonders gut erreichbar sein und umfangreiche geeignete Flächen aufweisen müssen.

In den XXXLutz-/Mömax-Möbelhäusern werden überwiegend Waren des sonstigen Bedarfs (Möbel, Küchen) angeboten.

Es ist kein Zielkonflikt zu erwarten

### 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortiments-spezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
  - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.
- der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

#### Auszug Begründung LEP:

Bei der Ermittlung der zulässigen Kaufkraftabschöpfung ist zwischen den Bedarfsgruppen und deren jeweiligen Bezugsräumen (räumliche Beurteilungsgrundlage) zu unterscheiden.

Die Unterscheidung verschiedener Bedarfsgruppen beruht auf deren unterschiedlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung. Nicht die Betriebsform an sich, sondern deren Sortimentsgestaltung nimmt Einfluss auf die Versorgungsstruktur. Die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs wirken sich insbesondere auf die Nahversorgungsstrukturen in Innenstädten, Ortskernen und Stadtteilzentren aus.

Demgegenüber wirken Sortimente des Innenstadtbedarfs insbesondere auf die innenstädtischen Versorgungsstrukturen. Sortimente des sonstigen Bedarfs sind dadurch gekennzeichnet, dass ihre Auswirkungen keiner spezifischen räumlichen Versorgungsstruktur zugeordnet werden können.

Maßstab für die Höhe der Abschöpfungsquoten ist es, die Funktionsfähigkeit des beleagerten und der benachbarten Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Die Kaufkraftabschöpfungsquoten sind das Ergebnis einer landesplanerischen Bewertung im Hinblick auf die erwünschten räumlichen Versorgungsstrukturen sowie Resultat der bisherigen Erfahrungen bei der Anwendung dieses Instrumentariums. Dementsprechend dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H. der im jeweils einschlägigen Bezugsraum vorhandenen Kaufkraft abschöpfen. Diese Obergrenzen wurden in der Vergangenheit bereits zugrunde gelegt und haben sich bewährt. Damit sind betriebswirtschaftlich sinnvolle und raumverträgliche Größenordnungen von Einzelhandelsgroßprojekten möglich.

In Bezugsräumen mit mehr als 100 000 Einwohnern darf die sortimentsspezifische Kaufkraft der 100 000 Einwohner übersteigenden Bevölkerungszahl bei Innenstadtbedarf anteilig zu 15 v.H. abgeschöpft werden. Damit wird ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum insbesondere in großen Oberzentren zu Lasten der Entwicklungsmöglichkeiten umliegender Zentraler Orte niedrigerer Stufen verhindert.

(...)

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung von Nahversorgungsbedarf durch ein Einzelhandelsgroßprojekt ist unabhängig von der Betriebsform einheitlich der landesplanerische



Nahbereich (vgl. 2.1.5, i.d.F.v. 01.03.2018: 2.1.2), für Gemeinden ohne Nahbereich das Gemeindegebiet.

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei Innenstadtbedarf ist der für jeden Zentralen Ort bestimmte einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Standortgemeinde („Verflechtungsbereich“), der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine überörtliche Erreichbarkeit widerspiegelt. Dabei wird die Attraktivität des in einem Zentralen Ort vorhandenen Einzelhandels anhand der sog. Zentralitätskennziffer bewertet, die die Relation zwischen dem im Ort erzielten Einzelhandelsumsatz und der Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung darstellt. Die Erreichbarkeit wird anhand von nach Zentralität gestaffelten Fahrzeit-Isochronen im motorisierten Individualverkehr bestimmt. Für nicht zentrale Orte ist die Einwohnerzahl der Gemeinde zugrunde zu legen.

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei sonstigem Bedarf ist der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich

Ein Zielkonflikt ist hier nicht zu erwarten, da kein innenstadtrelevantes Sortiment angestrebt wird.

Der Regionalplan der Region Bayerischer Untermain sieht folgendes vor:

3.2.5 01 (Z) Für die gesamte Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. Im ländlichen Raum soll insbesondere angestrebt werden, dass möglichst in allen Ortsteilen Einrichtungen der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben. Dabei sollen neue Konzepte entwickelt werden und unterstützt werden.

Es ist also kein Zielkonflikt zu erwarten.

3.2.5 02 (Z) Das Oberzentrum mit seinen integrierten Geschäftszentren soll als traditioneller Schwerpunkt des Handels gesichert und weiter ausgebaut werden. Dabei soll insbesondere auch auf die Verbesserung des Warenangebots zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs hingewirkt werden.

In den Mittelzentren soll auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen und gehobenen Bedarf hingewirkt werden. Unter Berücksichtigung der spezifischen Bedürfnisse des Fremdenverkehrs sollen die Geschäftszentren dieser Zentralen Orte durch flankierende städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt werden.

In den Grundzentren soll auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen, in Teilbereichen auch den gehobenen Bedarf hingewirkt werden.

Auch hier ist kein Zielkonflikt zu erwarten.

3.2.5 04 (G) Es ist darauf hinzuwirken, dass planerische Gesamtkonzepte für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten erstellt werden, welche verbindlich für den jeweiligen Geltungsbereich innerhalb einer Gemeinde oder auch gemeindeübergreifend festgelegt werden.

Das Einzelhandelskonzept wäre auf die Beschlusslage anzupassen. Ggf. wäre die Antragstellerin hieran im Rahmen der Änderung der Bauleitplanung zu beteiligen.

### **Sitzungsverlauf:**

Dies Ausschussmitglieder stellen fest, dass bereits dem Wohncenter Spilger als Voreigentümer eine Fläche mit Randsortimenten von 3.200 m<sup>2</sup> statt die im Bebauungsplan vorgegebenen 800 m<sup>2</sup> zugestanden wurde. Daraus haben sich keine Nachteile für die Innenstadt ergeben. Die geplante Nutzung des Möbelhauses XXXLutz ist identisch zur Nutzung des Voreigentümers, womit identische Voraussetzungen vorliegen.

## **Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt der beantragten Befreiung der Obergrenzen der Randsortimente zuzustimmen (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB) und das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Antrag zu erteilen, um gleiche Voraussetzungen wie beim Wohncenter Spilger zu schaffen.

### **Ja 8 Nein 1 beschlossen**

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Änderung des Bauleitplanes „Wohn-Center Spilger.“ Ziel ist es die Regelung zur Obergrenze von sog. Möbelrandsortimenten anzupassen oder aufzuheben. Die Kosten hierfür wären von der neuen Eigentümerin des Möbelhauses zu tragen.

### **Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen**

<b>TOP 5</b>	<b>Sport- und Kulturhalle Eisenbach, Erneuerung Heiz- und Lüftungsanlage, aktueller Sachstand Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

## **Sachverhalt:**

Die Lüftungsanlage in der Sport- und Kulturhalle Eisenbach ist ausgefallen. Dabei wurden weitere Defekte sowie damit verknüpfte Probleme festgestellt:

### **Ursache des Problems**

Die Steuerung der Lüftungsanlage hat einen technischen Defekt, ebenso ist das Ventilationssystem dadurch ausgefallen. Nach mehreren Überbrückungsversuchen wurde festgestellt, dass das Ventilationssystem ebenfalls einen Defekt hat.

Die Fachfirmen Färber sowie Dreher gaben unabhängig voneinander die Rückmeldung, dass es absolut unwirtschaftlich wäre hier noch Reparaturarbeiten anzustreben, da die Reparaturkosten mit hoher Wahrscheinlichkeit die Kosten einer Erneuerung der Anlage übersteigen.

### **Mängel an der Heizung**

Der Heizkessel leckt und wurde durch die Fachfirma Adrian behelfsmäßig geschweißt.

Das Ausfallmeldesystem der Heizung ist defekt sowie die Steuerung auf Fehlfunktion, da nur die Umkleiden sowie der Flur aktuell beheizt werden können. Ursache ist hier das Aufstauen der Warmluft im Lüftungssystem; die Kontaktsonden zum Regeln des Luftstromes funktionieren deshalb ebenfalls nicht. Sowohl die Firmen Adrian wie auch die Fa. Seitz raten dringend zu einem Heizungsneubau.

Nach mehreren Terminen vor Ort mit den Firmen: Adrian, Seitz, Dreher und Färber gab es unabhängig voneinander die gleiche Rückmeldung, die Lüftungsanlage sei irreparabel defekt und es sollte aufgrund dieses Befunds auch eine passende und für die Nutzungsart konzipierte Heizung zur neuen Lüftungsanlage geplant werden.

Wir arbeiten gerade an einer Übergangslösung durch eine dazwischen gebaute Ventilationseinheit, um den warmen Luftstrom zur Halle für die Wintermonate bis zum Austausch von mindestens der Lüftungsanlage zu gewährleisten.

Falls dies nicht umgesetzt werden kann, wäre eine mobile Notheizung die nächste Alternative, wohl auch die Einzige vor der Hallenschließung.

Bis zur Notlösung und Tausch der Anlagenteile wurden die Hausmeister angewiesen, die Türen der Umkleide sowie zum Flur offen stehen zu lassen, um die dadurch zirkulierende Wärme für die Halle nutzen zu können.

Die Firma Seitz schätzt die Kosten für einen Heizungsneubau (90kw) auf aktuell ca. 35 – 40.000,- € je nach Modell und Energielabel.

Die Firma Dreher gab zur Kostenermittlung ein Angebot zur Lüftungsanlage von 72.000,- € ab. Die bauseits dazu entstehenden und zu leistenden Kosten für Elektriker sowie Maurer belaufen sich auf ca. 10.000,- €. Nach Rücksprache mit Bauhofleiter Herr Fertig könnte hier stellenweise ausgeholfen werden, um die dazu entstehenden Kosten mit eigenem Personal zu senken.

Zu erwartende Gesamtkosten: 122.000,- € brutto

### **Sitzungsverlauf:**

Stadtrat Knecht bitte um Prüfung der Option, ob die Kita und die Sport- und Kulturhalle Eisenbach über ein Heizsystem angesteuert werden können.

### **Beschluss:**

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, eine Übergangslösung durch ein nachträglich eingebautes Ventilationssystem zu verbauen. Die dabei entstehenden Kosten belaufen sich einmalig auf ca. 1.500,- €.

Sollte die oben genannte Vorgehensweise nicht funktionieren, wird die Stadtverwaltung beauftragt, eine Übergangsheizung verbauen zu lassen. Die monatlichen Kosten dazu belaufen sich auf ca. 1.000,- € zzgl. Fracht und Aufbaukosten. Der Verbrauch bei z.B. einem Heizölaggregat richtet sich nach der final ausgewählten Leistung der Heizung und den Laufzeiten, ca. 150 – 200,- € pro Monat. Gesamtkosten für 6 Monate in der Heizperiode ca. 1.300,- € pro Monat.

Die Stadtverwaltung wird zusätzlich beauftragt, die Heizungs- sowie Lüftungsanlage in der Sport- und Kulturhalle Eisenbach zur Erneuerung durch einen Fachplaner beplanen zu lassen. Ziel ist eine Umsetzung bis zum Beginn der nächsten Heizperiode. Die Kosten sind in die Haushaltsplanung 2025 aufzunehmen und als dringlich zu priorisieren. Hierbei soll insbesondere auch der gemeinsame Betrieb von Sporthalle und angrenzendem Kindergarten geprüft werden.

**Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen**

## **TOP 6 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen**

Herr Bürgermeister Fieger gibt bekannt, dass der vorhandene Maschinen- und Wanderweg an der Waldabteilungsgrenze Schöllberg/Eichelskern zu einem LKW befahrbaren Forstweg ausgebaut werden soll.

**zur Kenntnis genommen**

## **TOP 7      Anfragen**

### **TOP 7.1      Anfrage bezüglich Stromleitung des Oberen Tores**

Herr Stadtrat Axt fragt an, wann die Stromversorgung des Oberen Tores wieder durch die Stadt selbst erfolgen kann. Er stellt der Stadt hierfür seit einiger Zeit Strom für die Versorgung des Uhrwerks zur Verfügung. Herr Brück versichert die Weitergabe der Anfrage an den zuständigen Sachbearbeiter Herrn Becker.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 7.2      Anfrage bezüglich einer Übersicht der städtischen Liegenschaften auf Grundlage des technischen Zustandes der Heizungen**

Zudem fragt er an, ob eine Übersicht der städtischen Liegenschaften existiert, die den technischen Zustand der Heizungen erkennen lassen. Herr Bürgermeister Fieger erklärt, dass dies im jährlichen Gespräch mit der Gasuf betrachtet wird.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 7.3      Anfrage bezüglich Breitbandausbau durch die LEONET GmbH**

Herrn Axt interessiert zudem der Sachstand bezüglich dem Breitbandausbau durch die LEONET GmbH. Herr Bürgermeister Fieger teilt mit, dass mit dem Jahreswechsel die Vorvermarktungsphase durch das Unternehmen beginnt. Derzeit laufen die letzten Abstimmungen hierzu.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 7.4      Anfrage bezüglich des Sachstandes der LED-Umrüstung der Straßenlaternen**

Stadtrat Wölfelschneider fragt nach dem Sachstand der LED-Umrüstung der Straßenbeleuchtung. Herr Brück teilt mit, dass das Vorhaben bis Jahresende umgesetzt ist. Die Straßenlaternen im Stadtteil Eisenbach sind bereits komplett fertiggestellt.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 7.5      Anfrage bezüglich Lichtfarbe der neuen Straßenlaternen**

Daneben gibt Herr Wölfelschneider einen Prüfauftrag an die Verwaltung weiter, zu eruieren, ob die vom Stadtrat beauftragte Lichtfarbe bei der Umsetzung berücksichtigt wurde.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 7.6      Anfrage bezüglich Umrüstung auf LED in den beiden Sporthallen Oberburgs**

Des weiteren fragt er an, ob die Ergebnisse der Lichtberechnungen zur Umrüstung der Sporthallen auf LED-Lichttechnik bereits vorliegen. Hierzu erläutert Herr Brück, dass die Berechnung für die Valentin-Ballmann-Sporthalle bereits erstellt wurde. Hier wären lediglich noch die Kosten für den Umbau der Decke in diesem Zusammenhang zu ermitteln, damit das Projekt abschließend beurteilt werden könne. Das Teilsanierungskonzept für die Sport- und Kulturhalle Eisenbach sieht wiederum die LED-Umrüstung erst im nächsten Abschnitt vor. Hier müssen also noch die Grundlagen geschaffen werden.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 7.7    Anfrage bezüglich Sanierung Brunnenstraße und Hubert-Nees-Straße**

Stadtrat Elbert weist darauf hin, dass die Bauamtsleitung zugesichert hatte, im Zuge der Arbeiten in der Bergstraße, die Brunnenstraße und die Hubert-Nees-Straße ebenfalls mit DSK-Materialien überzogen wird. Herr Brück erwidert, dass dies aus Kostengründen nicht möglich war, es sei allerdings vorgesehen, die schadhaften Stellen im kommenden Jahr ausbessern zu lassen. Herr Elbert zeigt sich irritiert.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 7.8    Anfrage bezüglich der kritischen Parksituation in der Bergstraße**

Ebenso macht Herr Elbert auf die kritische Parksituation in der Bergstraße im Bereich zwischen Pflaumheimer Weg und Hubert-Nees-Straße aufmerksam. Dadurch ist das Passieren von Fahrzeugen im Gegenverkehr schwer möglich. Er regt die Prüfung an, ob eine Einbahnstraße eingerichtet werden kann. Er befürchtet die Verschärfung der Lage mit dem Neubau des Finanzamtes.

Stadtrat Klimmer schlägt eine Alternative zur Einbahnstraße in Form von Parkzonen vor, durch die in der Vergangenheit bereits positive Erfahrungen gemacht wurden.

Herr Bürgermeister Fieger verweist auf die regelmäßige Verkehrsschau. Er sichert zu, dieses Thema dort anzusprechen.

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Stefan Brück  
Schriftführer