



Stadt Obernburg

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Stadtrates

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 30.07.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:26 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Volland, Nikolaus

Mitglieder des Stadtrates

Axt, Joachim

Bohnhoff, Armin, Dr.

Breunig, Stefan

anwesend ab 18:40 Uhr

Erfurth, Eva

Grundmann, Michael

Heinz, Katja

Jany, Christopher

Karches, Christian

Klimmer, Paul

Kunisch, Günter

Meyer-Marquart, Dorte

Nutz, Michael

Parsch, Matthias

Pollakowski, Jan

Stahl, Emely

Stahl, Markus

Wölfelschneider, Walter

Wollmann, Josefine

Zöller, Katja

Umweltbeauftragter

Klotz, Walter

Neuf, Ottmar

Schriftführer/in

Lapresa, Birgit

Verwaltung

Brück, Stefan
Krause, Julia
Mann, Antonia

anwesend ab 18:52 Uhr

Gäste

Heinz, Julia
Lang, Rebecca
Roth, Katja

TOP Ö3
TOP Ö3
TOP N1 und Ö3

Abwesende und entschuldigte Personen:**Mitglieder des Stadtrates**

Hartmann, Markus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

Tagesordnung - Änderung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 25.06.2026
- 2 Bekanntgaben und Sachstandsmitteilungen
- 3 Elternbegleitung in den ersten drei Lebensjahren eines Kindes - Einrichtung einer geförderten Stelle **181/2026**
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Beantragung eines Vorbescheids im Sinne der §§ 246e i.V.m. 34 Abs. 3b BauGB: Abbruch von Bestandsgebäuden und Neubau einer Wohnanlage mit 5 Baukörpern, Miltenberger Straße 19, Flurnrn. 2499/5, 2500 und 2503, Gemarkung Obernburg **106/2026/1**
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Antrag von Stadtrat Axt zur Gründung einer Arbeitsgemeinschaft „Friedhof“ **155/2026**
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Anfragen
- 6.1 Tartanplatz Schule
- 6.2 Stolperfallen in der Bayernstraße
- 6.3 Baustelle Auf der Au
- 6.4 Zustand an Altglassammelstellen
- 7 Bürgerfragen - Brennnessel in Eisenbach

Erster Bürgermeister Nikolaus Volland eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung des Stadtrates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

Öffentliche Sitzung

TOP Tagesordnung - Änderung

Stadtrat Wölfelschneider beantragt, die ursprünglichen Tagesordnungspunkte Ö5 (Brückenstraße 4) und Ö7 (Haftungsvergütung EZV) in die nicht-öffentliche Sitzung zu verlegen und begründet dies ausführlich.

Es wird getrennt darüber abgestimmt:

TOP Ö5 wird bei 1 Gegenstimme in die nicht öffentliche Sitzung verlegt.

beschlossen

TOP Ö7 wird ohne Gegenstimmen in die nicht öffentliche Sitzung verlegt.

einstimmig beschlossen

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 25.06.2026

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 25.06.2026 stand zur Einsichtnahme im Ratsinformationssystem zur Verfügung. Es bestehen keine Einwände.

Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

TOP 2 Bekanntgaben und Sachstandsmitteilungen

Die Umsetzung des Beschlusses „Rasen statt Mulch“ bei abgeräumten Gräbern ist auf den Friedhöfen realisiert.

Folgende Maßnahmen werden in Bezug auf den 24/7-Automatenladen in der Mainstraße nach Rücksprache mit dem Eigentümer getroffen:

- Verzicht auf den Verkauf von alkoholischen Getränken
- Schließen der Tür zur Lärmreduktion
- Prüfung weiterer Maßnahmen

Die Erneuerung nicht funktionsfähiger Parkscheinautomaten ist umgesetzt.

In der Johannes-Obernburger-Schule gab es einen Einbruch.

In den städtischen Kindertagesstätten wurde ein fachlicher Standard für Klimatisierung gesetzt. Die Umsetzung folgt einem priorisierten Vorgehen, erste Maßnahmen sind für den Herbst geplant.

Aktuell liegen bereits Angebote für Sonnenschutzmaßnahmen auf den Spielplätzen zur Prüfung vor.

Bewerbungen für die Jugendbegegnung Exploring Croatia mittels Erasmus+ sind bis zum 10.08.2026 möglich.

Ein erstes Treffen mit dem Digitalisierungsbeauftragten, Herrn Stadtrat Christian Karches, ist erfolgt. Daran waren die zuständigen Verwaltungsmitarbeiter, die Geschäftsleiterin und der Erste Bürgermeister beteiligt.

Mit den Umweltbeauftragten und der Verwaltung gibt es bereits regelmäßigen Austausch.

Vorankündigungen:

Die Regenbogenfahrt (mit Fahrrädern) der Deutschen Kinderkrebsstiftung macht am 19.08.2026 Halt in Obernburg.

Für den Historischen Kaufmannszug 2027 wird Christian Karches Michael Grundmann als Kontaktperson und Organisator ablösen.

Der Auftrag über die Abrissarbeiten Untere Gasse 2 sowie Nebengebäude Obere Gasse 13 wurde an den Bieter Raile Abbruch und Erdbau GmbH & Co. KG, Sulzbach am Main, vergeben. Im Vorfeld wird es ein Beweissicherungsverfahren geben.

Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg liegt vor.

Förderzusagen:

- Zuwendung für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung:
Projektförderung von 306.000 € - Weitere Tranchen folgen.
- Härtefallförderung RZWas Leitungssanierung:
Zuwendung von bis zu 848.020 €

TOP 3	Elternbegleitung in den ersten drei Lebensjahren eines Kindes - Einrichtung einer geförderten Stelle Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Rebecca Lang stellt gemeinsam mit Kita-Leiterin Katja Roth und Jugendsozialarbeiterin Julia Heinz das Konzept „Grow Up – Unternehmen Zukunft“ vor.

Das Projekt wurde bereits am 10.03.2026 im Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Soziales vorgestellt und fand im Gremium viel Zustimmung.

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll:

Sachverhalt:

Die Leiterin der KiTa-Abenteuerhaus Katja Roth und Rebecca Lang (Projekt „und los-Elternchancen“ aus Leidersbach) berichten zum Thema „Elternbegleitung in den ersten drei Lebensjahren eines Kindes“. Informationen siehe Präsentation.

Sitzungsverlauf:

Zu diesem Programm sucht Frau Lang eine Kommune, bei der mithilfe der Förderung durch die Krankenkassen das Projekt „Elternbegleitung“ umgesetzt werden könnte. Die Krankenkassen zahlen drei Jahre lang die Personalkosten einer Elternbegleitung.

Das Gremium äußerte sich positiv zu diesem Programm und verwies auf den neuen Stadtrat, der dies entscheiden soll. Es wird die Bitte geäußert, dass der neue Bürgermeister das Thema zeitnah aufgreift und zur Weiterverfolgung in die zuständigen Gremien verweist.

Das Konzept „**Grow Up – Unternehmen Zukunft**“ von Rebecca Lang sieht die Einrichtung einer kommunalen Elternbegleitung für Familien mit Kindern im Alter von 0 bis 3 Jahren vor. Ziel ist es, Eltern frühzeitig, wohnortnah und niedrigschwellig in ihrer Erziehungskompetenz zu stärken, Entwicklungsrisiken vorzubeugen und Familien mit bestehenden Unterstützungsangeboten zu vernetzen.

Das Angebot ergänzt die bestehenden Strukturen des B-OBB und schließt eine Präventionslücke vor dem Eintritt in Kindergarten und Schule.

Für Obernburg bestehen gute Voraussetzungen zur Umsetzung. Gespräche mit der Jugendsozialarbeit, den Kitas sowie dem B-OBB bestätigen den Bedarf an einer niedrigschwelligen Elternbegleitung.

Die Zielgruppe umfasst jährlich rund 70 bis 90 Neugeborene in Obernburg und Eisenbach.

Die Elternbegleitung soll mit einer Fachkraft im Umfang von **20 Wochenstunden** eingerichtet werden.

Zu den Aufgaben gehören Eltern-Kind-Gruppen, Einzelberatungen, Haus- und Willkommensbesuche sowie die Vermittlung zu bestehenden Angeboten.

Für die **Finanzierung** liegt eine positive Rückmeldung der **BKK Akzo Nobel** vor.

Diese hat eine **Anschubfinanzierung** in Höhe von **30.000 € jährlich für drei Jahre** in Aussicht gestellt.

Damit könnte der größte Teil der jährlichen Personalkosten der Elternbegleitung gedeckt werden. Für die Stadt Obernburg verblieben knapp 5.000,00 € Personalkosten, die Bereitstellung eines Arbeitsplatzes, die technische Ausstattung sowie ein Sachkostenbudget.

Die jährlichen Arbeitgeber-Bruttopersonalkosten für eine Erzieherin mit 20 Wochenstunden (TVöD-SuE S 8a, Stufe 3) betragen **34.590,30 €**.

Ein Projektstart ist zum **01.01.2027** vorgesehen. Um die Fördermittel rechtzeitig beantragen und die notwendigen organisatorischen Schritte einleiten zu können, ist eine zeitnahe Grundsatzentscheidung des Stadtrates erforderlich.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Einführung einer kommunalen Elternbegleitung nach dem vorgelegten Konzept unter der Voraussetzung, dass die beantragte Förderung durch die BKK Akzo Nobel verbindlich zugesagt wird.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen der Förderzusage die organisatorischen und personellen Voraussetzungen für einen Projektstart zum 01.01.2027 zu schaffen. Die hierfür erforderliche Stelle ist auf die dreijährige Projektdauer zu befristen; die entsprechenden Stellenanteile sind im Stellenplan 2027 zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind weitere Fördermöglichkeiten zu prüfen.

Nach Ablauf von zweieinhalb Projektjahren ist eine Evaluation durchzuführen und dem Stadtrat vorzulegen. Auf dieser Grundlage entscheidet der Stadtrat über eine mögliche Fortführung der kommunalen Elternbegleitung.

Außerdem erklärt sich die Stadt Obernburg am Main bereit, der Gemeinde Leidersbach als Vergleichskommune zu Evaluationszwecken für das dort laufende Elternbegleitungsprojekt zur Verfügung zu stehen.

einstimmig beschlossen

TOP 4	Beantragung eines Vorbescheids im Sinne der §§ 246e i.V.m. 34 Abs. 3b BauGB: Abbruch von Bestandsgebäuden und Neubau einer Wohnanlage mit 5 Baukörpern, Miltenberger Straße 19, Flurnrn. 2499/5, 2500 und 2503, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Zustimmungsverfahren der Stadt Obernburg nach § 36a BauGB

Antragsteller/Bauherr: May Bauträger GmbH

Vorhaben: Abbruch Bestandsgebäude und Neubau einer Wohnanlage (5 Baukörper)

Lage: Miltenberger Straße 19, Flurnrn. 2499/5, 2500, 2503, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die May Bauträger GmbH plant den Abbruch der Bestandsgebäude auf dem rund 8.710 m² großen Areal des ehem. Autohauses. Perspektivisch sollen auf dem Gelände dann fünf Baukörper eines Geschosswohnungsbaus entstehen. Entlang der Miltenberger Straße ist eine dreigeschossige, riegelhafte Bebauung geplant, die im südlichen Bereich mit einem Staffelgeschoss ergänzt wird. In dieser Bebauung können im Erd- und ersten Obergeschoss Räume eines medizinischen Ärzte- und Dienstleistungszentrums entstehen. Das zweite Obergeschoss und das Staffelgeschoss sollen Miet- und Eigentumswohnungen aufnehmen. Zur Miltenberger Straße wird eine einreihige Kfz-Stellplatzfläche ausgewiesen. Entlang der Deckelmannstraße und im südöstlichen Grundstücksbereich, werden aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains (HQ 100, HQ extrem) die Untergeschosse aufgeständert und als Park- und Technikflächen ausgewiesen. Es gliedern sich zwei weitere Geschosse, sowie jeweils ein Staffelgeschoss an. Die fünf Baukörper fügen sich um einen begrünten Innenhof.

Im hinteren südöstlichen Grundstücksteil sind weitere Stellplätze angeordnet.

Die Baukörper entlang der Miltenberger Straße weisen im südlichen Teil Höhen von bis zu 12,60 m, im Übrigen bis zu 9,60 m auf. Die Baukörper an der Deckelmannstraße sind mit einer Gesamthöhe von 10,60m, im südöstlichen Grundstücksbereich mit bis zu 12,00 m beschrieben.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,27 angegeben. Der Orientierungswert eines WA der BauNVO 1990 liegt für die Obergrenze bei 0,4. *(Hinweis: Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.)*

Die errechnete Geschossflächenzahl liegt bei einem Orientierungswert von 1,2 (WA, BauNVO 1990) bei 0,76. *(Hinweis: Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.)*

Sämtliche Abstandsflächen der Baukörper werden auf dem eigenen Grund ausgewiesen. Entlang der Deckelmannstraße wird eine geplante Straßenverbreiterung angegeben.

Die Planung stellt den zwischenzeitlich vierten Entwurf zur Bebauung des Geländes dar. Anders als die vorangegangenen Entwürfe, nimmt der nun vorliegende Antrag das städtebauliche Konzept des Städteplaner Rainer Tropp aus 11/2025 nahezu vollständig auf und folgten diesem inhaltlich und im Bezug auf den vorgegebenen Rahmen.

Im Rahmen der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

1. *Ist das geplante Vorhaben mit der dargestellten Wohnnutzung (ca. 50 Wohneinheiten) und untergeordnetem Dienstleistungsanteil im Baukörper 1 nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig und fügt es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein?*
2. *Falls das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB unzulässig sein sollte:*
 - a) *Ist das Vorhaben gem. § 34 Abs. 3b BauGB zulässig?*
 - b) *Ist das Vorhaben gem. § 246e BauGB zulässig?*
3. *Im Rahmen der Beteiligung der Stadt Obernburg durch die Bauaufsicht: Erteilt die Stadt Obernburg jeweils die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB bei Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB oder des § 246e BauGB?*
4. *Werden durch das geplante Bauvorhaben bei Einhaltung der in den beigefügten Planunterlagen dargestellten Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO alle nachbarlichen Belange gewahrt, sodass insbesondere das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt wird?*
5. *Kann für die Baukörper 4 und 5 eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2, 3 BauGB vom Bebauungsplan „Am Brückenweg – 2. Änderung“ hinsichtlich der festgesetzten Nutzung als „Stellplätze“ in Aussicht gestellt werden?*

Rechtslage:

Die Baukörper 1 und 2 liegen in einem Gebiet ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan und sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist ein eingeschränktes Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Einzelne hintere Baukörper (Nrn. 3, 4 und 5) befinden sich zudem innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Brückenweg“ in einer als Kfz-Stellplatzfläche festgesetzten Fläche.

Einordnung:

Baukörper 1 und 2:

Das gegenüber der Miltenberger Straße bestehende viergeschossige Wohnhaus Miltenberger Straße 38 ist wegen der trennenden Wirkung der Miltenberger Straße nicht maßstabsbildend für den unbeplanten Innerortsbereich. Bei diesen städtebaulichen Gegebenheiten würde sich die

geplante Wohnanlage hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Baukörper 3 bis 5:

Für die Bebauung mit einer Wohnanlage wäre eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung erforderlich. Eine solche Befreiung von der Art der baulichen Nutzung würde hier die Grundzüge des Bebauungsplanes berühren und wäre daher gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht zulässig.

§ 246e BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, Wohnbauvorhaben schneller zu genehmigen, indem sie von bestimmten Vorschriften des Baugesetzbuchs abweichen, solange öffentliche Belange und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben. Im Fokus steht dabei die Schaffung von Wohnraum.

Nach § 34 Abs. 3 b BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Ebenso kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbautes befreit werden, wenn die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen der Stadtratssitzung am 26.02.2026 fasste der Stadtrat Obernburg folgenden Grundsatzbeschluss zur Anwendung des § 246e mehrheitlich wie folgt:

Der Stadtrat der Stadt Obernburg beschließt, dass die Anwendung des „Bauturbos“ nach § 246e BauGB nur in Fällen erfolgt, in denen die Ziele der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Obernburg gewahrt bleiben. Grundlage für die Anwendung sind insbesondere das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (Fortschreibung 2025), der Flächennutzungsplan in seiner aktuellen Fassung oder konkrete Bauleitplanungen in Form von Bebauungsplänen sowie übergeordnete Planungen.

Die Stadt Obernburg stellt sicher, dass auch bei beschleunigten Verfahren Transparenz gewahrt bleibt und Bürgerbeteiligung sowie die Einbindung relevanter Akteure im Sinne des § 36a Abs. 2 BauGB gewährleistet sind.

Zur Einhaltung dieser Ziele kann die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 246e BauGB unter Bedingungen und Auflagen gestellt werden, insbesondere kann die Stadt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Regelung von Erschließung, Erschließungskosten, Infrastruktur, Baugebot und Bauverpflichtung o. ä. verlangen.

Die Verwaltung wird beauftragt, bei Anträgen auf Anwendung des „Bauturbos“ eine Prüfung anhand dieser Eckpunkte vorzunehmen und dem Stadtrat entsprechende Vorlagen zur Entscheidung vorzulegen.

Das Bauvorhaben dient dem Wohnungsbau. Im Flächennutzungsplan ist ein Mischgebiet ausgewiesen, was eine Wohnbebauung nur eingeschränkt zulässt. Das ISEK zeigt in seiner Fortschreibung aus dem Jahr 2025 ein innerörtliches Entwicklungspotential mit der Zielsetzung einer öffentlichen Nutzung oder alternativ einer Kombination aus ärztlicher Versorgung und Wohnbebauung für dieses Areal auf. Letzterem würde der Ansatz des Antragstellers gerecht werden.

Unter diesen Vorgaben erfüllt der Antrag damit die Voraussetzung einer tiefergehenden Prüfung im Sinne des Grundsatzbeschlusses vom 26.02.2026 zur Anwendung des § 246e BauGB.

Es war daher eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 36a BauGB durch öffentliche Auslegung der Antragsunterlagen durchzuführen. Diese fand im Zeitraum 05.06. bis 10.07. statt. Insgesamt sind zwei Rückmeldungen aus der Bürgerschaft zu verzeichnen. Diese zielen hauptsächlich auf die Erschließung der Baukörper 3,4 und 5 über die Deckelmannstraße ab. Zudem werden Sorgen im Bezug auf die Auswirkungen der Bauarbeiten auf das Grundwasser geäußert.

In der Stadtratssitzung am 28.05.2026 wurden die Eckdaten des Antrages vorgestellt. Das Gremium nahm den Antrag auf Vorbescheid im Sinne der §§ 246e i.V.m. § 34 Abs. 3 b BauGB zum Abbruch von Bestandsgebäuden und zum Neubau einer Wohnanlage (5 Baukörper) zur Kenntnis. Die Verwaltung wurde beauftragt weitere Schritte im Sinne des Grundsatzbeschlusses des Stadtrates vom 26.02.2026 zur Anwendung von Verfahren nach § 246e BauGB einzuleiten und den Antrag nach finaler Prüfung dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Die Stadt behält sich daher den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu verlangen und die Zustimmung zum Verfahren unter Bedingung und Auflagen zu stellen. Ferner wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die sich mit dem Antrag vertieft befasste.

Am 15.06. fand ein Austausch zwischen den Vertretern der May Bauträger GmbH, den Mitgliedern der Arbeitsgruppe und der Verwaltung statt. Anhand eines vorab ausgearbeiteten Fragenkatalogs wurden offene Fragestellungen Seitens des Investors beantwortet. Die Ergebnisse lassen sich dabei wie folgt zusammenfassen:

Zur Erschließung

- a) Der Nachweis einer ausreichenden öffentlichen Brauchwasserversorgung ist durch den Antragsteller zu erbringen
- b) Der Nachweis einer ausreichenden öffentlichen Löschwasserversorgung ist durch den Antragsteller zu erbringen
- c) Der Nachweis einer ausreichenden öffentlichen Abwasserentsorgung ist durch den Antragsteller zu erbringen
- d) Beitraglasten im Sinne des KAG wären vom Antragsteller zu übernehmen
- e) Der Antragsteller tritt zur Erschließung der Bauflächen Flächen an die Stadt Obernburg ab. Diese dienen der Verbreiterung der Straßensituation im Bereich der Deckelmannstraße; die Details der Grunderwerbskosten sowie eine Beteiligung des Antragstellers an diesen Erschließungskosten wäre noch zu klären.
- f) Der Antragsteller sichert eine Angleichung Gehwegbereiche entlang der Miltenberger Straße zu; hierzu ist eine entsprechende Planung auszuarbeiten
- g) Der Antragsteller hat in ausreichender Anzahl Stellplätze für die Bebauung nachzuweisen. Es gelten die Festsetzungen der städtischen Stellplatzsatzung. Es ist auch an ein ausreichendes Maß an eLadesäulen für Pkw zu achten. Vorhaben hinsichtlich der Fahrradstellplätze sind zu beachten.

Zum städtebaulichen Kontext

- h) Die Riegelbildung des Baukörpers 1 sollte baulich gebrochen werden. Auf das Sattelgeschoss sollte verzichtet werden. Hierzu hat der Antragsteller die Planung zu überarbeiten.

- i) Die Erschließung der Baukörper 3,4 und 5 über die Deckelmannstraße wird als kritisch betrachtet. Hier sollten vom Antragsteller Alternativen im südlichen Teil der Miltenberger Straße untersucht werden.
- j) Der Lärmschutz gegenüber der B469 wäre zu berücksichtigen. Durch die Höhe der Gebäude besteht die Gefahr einer Verstärkung des Verkehrslärms der Miltenberger Straße durch Reflexion. Die Fassade sollte deswegen konstruktiv Schall absorbierend ausgelegt werden. Dies kann durch konstruktive Gestaltung (bevorzugt) oder durch Materialauswahl erfolgen. Der Antragsteller hat entsprechende Nachweise zu erbringen.

Zum Zeitplan und zur Zweckbindung

- k) Der Antragsteller hat einen verbindlichen Zeitplan der Umsetzung zu erstellen und vorzulegen.
- l) Der Antragsteller hat die Nutzung der Erdgeschossflächen für gesundheitliche Zwecke im Bereich der Bebauungsschiene entlang der Miltenberger Straße sicherzustellen und über eine Bindefrist für diese vorzuhalten.

Zu Folgekosten

- m) Von einer Folgekostenvereinbarung für Aufwendungen in soziale Einrichtungen (Kindertagesstätten, Schulen, etc.) wird abgesehen, sofern die Zweckbindung zur Sicherstellung der Einrichtung einer ärztlichen Versorgung eingegangen wird.

Zur Nachhaltigkeit

- n) Am Gebäude sind Fassadenbegrünungen vorzusehen, Dachflächen sind weitestgehend zu begrünen. Flächen der Außenstellplätze sind weitestgehend zu entsiegeln. Durch die Maßnahmen soll ein möglichst hoher Entiegelungsgrad erreicht werden. Überdies sind Zisternen zur Niederschlagswasserrückhaltung und Brauchwassernutzung vorzusehen.
- o) Auf Dach- und soweit möglich auch an Fassadenflächen sind Photovoltaik und/oder Solarthermiemodule vorzusehen.
- p) Der Innenhof ist weitgehend zu entsiegeln und unter Berücksichtigung von Beschattung, Sitz- und Spielmöglichkeiten zu gestalten. Es soll eine hohe Aufenthaltsqualität durch ausreichende Begründung geschaffen werden. Ein Freiraumkonzept wäre durch den Antragsteller zu erarbeiten.

Zur Bauleitplanung und zum Verfahren

- q) Das Verfahren ergibt sich nach §§ 246e in Verbindung mit 34 Abs. 3 b BauGB
- r) Der Flächennutzungsplan in seiner aktuellen Fassung ist mit seiner nächsten Fortschreibung zu ändern
- s) Vom Bebauungsplan „Am Brückenweg, 1. Änderung“ ist eine Befreiung im Sinne des §246e i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB zu erteilen
- t) Alternativ wäre ein Verfahren nach § 13 BauGB zu prüfen.

Im Rahmen der Sitzung erfolgte die Beauftragung der Verwaltung, mit einem Fachanwalt zu klären, ob sich die Ergebnisse des Austauschs in einem städtebaulichen Vertrag abbilden lassen und somit über §§ 246e i.V. m. 34 Abs. 3 b BauGB realisieren lässt.

Die Antragsteller legten im Nachgang wiederum ihrerseits drei Dokumente vor: Storyboard über den zeitlichen Werdegang des Projekts, Visualisierungen einer möglichen Fassadengestaltung, sowie den Entwurf eines stufenweisen geführten öffentlich-rechtlichen Vertrages.

Im Nachgang erfolgte eine Abstimmung zwischen Verwaltung und der renommierten Münchner Anwaltskanzlei Döring und Spieß. Nach Schilderung des Antrages Übersendung der Antragsunterlagen teilte die Kanzlei mit, dass dringend angeraten wird, die Zustimmung zu dem geplanten Vorhaben der Fa. May Bauträger GmbH gemäß § 36a BauGB innerhalb der gesetzlichen Frist zu verweigern. Eine Verweigerung ist deshalb veranlasst, weil verschiedene rechtliche Fragen zur Bebauung und Erschließung noch geklärt werden müssen und es hierzu erforderlich ist, mit dem Bauwerber einen Städtebaulichen Vertrag zu schließen. Dies ist innerhalb der knappen Zeitachse aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Zum einen ist der Vorgang rechtlich sehr komplex.
- Im Städtebaulichen Vertrag müssen diverse Punkte geregelt werden (z.B. Brandschutz).
- Wegen der erforderlichen Straßengrundabtretung im Bereich der Deckelmannstraße bedarf der Städtebauliche Vertrag einer notariellen Beurkundung gem. § 311b BGB. Dies führt zu weiteren Verzögerungen.

Relevante Akteure wären weiterführend einzubinden. Dies sind regelmäßig diese Akteure, die im Sinne eines an Stelle des 246e BauGB anzuwendenden Bauleitplanverfahren zu beteiligende Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung).

In einer weiteren Sitzung der AG am 15.07.2026 wurden die Ergebnisse vorgestellt und über die entsprechenden Rückmeldungen berichtet.

Die Mitglieder der AG hielten fest, dass die Planungen der Fa. May Bauträger GmbH zu Bebauung der Miltenberger Straße 19 grundsätzlich begrüßt werden und Unterstützung finden sollten. Insbesondere auch im Hinblick auf das geplante gesundheitliche Versorgungszentrum. Jedoch sei es auch Elementar dem Rat der Fachanwaltskanzlei zu folgen und die besprochenen und vom Investor zugesagten Voraussetzungen zu verschriftlichen und vertraglich zu fixieren.

Hieraus ergaben sich zwei Optionen

- a) Verweigerung der Zustimmung im Sinne des § 36a BauGB und gleichzeitige Eröffnung eines Angebots an eine vorhabensbezogene Bauleitplanung nach § 12 BauGB im Sinne der dargelegten Planung.
- b) Rücknahme der vorliegenden Bauvoranfrage durch den Antragsteller. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu den o.g. und ggf. noch weiter zu spezifizierenden Feststellungen und anschließende Behandlung im Sinne eines Bauantrages nach §§ 246e i.V.m. 34 Abs. 3b BauGB.

Die Mitglieder der AG sprachen eine einstimmige Empfehlung aus, auf die Option nach b) hinzuwirken. Sollte diese vom Antragssteller nicht erwogen und schriftlich bis zur Stadtratssitzung am 30.07.2026 vorliegen, so empfehlen die Mitglieder der Arbeitsgruppe dem Stadtrat die unter a) genannte Beschlussfassung.

Am 21.07.2026 fand ein erneuter Austausch zwischen Vertretern der Fa. May Bauträger GmbH, deren Planer, Vertretern des Landratsamtes und der Stadtverwaltung statt in dem der Antragsteller über die Optionen unterrichtet wurde.

Im Nachgang erfolgte am 23.07.2026 die Rücknahme der eingereichten Bauvoranfrage.

Ergänzend war die Rücknahme schriftlich gegenüber der Bauaufsicht zu erklären.

Die Rücknahme dient dem Ziel, der Stadtverwaltung und dem Stadtrat die erforderliche Zeit zur abschließenden Klärung noch offener planerischer und inhaltlicher Fragen zu geben. Eine Behandlung des Vorhabens in der Stadtratssitzung am 30.07.2026 ist damit gegenstandslos.

Die AG-Mitglieder haben für Donnerstag, 06.08. einen Termin zur weiteren Abstimmung vereinbart.

Sitzungsverlauf:

Bürgermeister Volland informiert über die Rücknahme des Antrags.

Nachdem verschiedene Themen geklärt sind und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags erfolgt ist, wird es einen neuen Bauantrag der May Bauträger GmbH geben.

Beschluss:

entfällt

zurückgestellt

TOP 5	Antrag von Stadtrat Axt zur Gründung einer Arbeitsgemeinschaft „Friedhof“ Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 26.06.2026 beantragt Stadtrat Joachim Axt die Einrichtung einer Arbeitsgruppe (AG) für die Friedhöfe Obernburg und Eisenbach.

Zur Begründung führt Herr Axt aus, dass die Themen rund um die beiden Friedhöfe regelmäßig Diskussionsbedarf auslösen und aus seiner Sicht eine Arbeitsgruppe sinnvoll wäre, um zukünftige Planungen, Entwicklungen und Maßnahmen gemeinsam vorzubereiten und zu begleiten.

Die Verwaltung steht der Einrichtung einer Arbeitsgruppe grundsätzlich positiv gegenüber. Um eine effektive Zusammenarbeit zu ermöglichen, sollten jedoch zunächst Zielsetzung, Aufgaben, Arbeitsweise und Zusammensetzung konkret festgelegt werden.

Über die Bildung einer Arbeitsgruppe sowie deren Aufgaben, Zusammensetzung und Arbeitsweise entscheidet der Stadtrat. Die Beschlussvorlage wäre dahingehend zu ergänzen.

Sitzungsverlauf:

Stadtrat Axt trägt sein Ansinnen vor.

Es wird darauf von Seiten des Gremiums hingewiesen, dass am 25.04.2024 konkrete Maßnahmen in Übereinstimmung mit dem Friedhofsrahmenplan beschlossen wurden. Demnach sei keine AG sondern konkrete Arbeit durch die Verwaltung mit anschließender Vorlage zur Beratung im Gremium nötig.

Alle notwendigen Beschlüsse seien gefasst und müssten umgesetzt werden.

Bürgermeister Volland bestätigt dies.

Daraufhin zieht Stadtrat Axt seinen Antrag zurück.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Einrichtung einer Arbeitsgruppe „Friedhöfe Obernburg und Eisenbach“.

Antrag zurückgezogen

TOP 6 Anfragen

TOP 6.1 Tartanplatz Schule

Stadträtin Zöller erkundigt sich, wann der Tartanplatz an der Johannes-Obernburger-Schule wieder nutzbar sein wird.

Bauamtsleiter Brück erklärt, dass es sich um ein zweistufiges Förderverfahren handelt. Die erste Stufe sei erreicht. Es schließe sich ein monetäres Verfahren an, für das die Unterlagen eingereicht seien. Parallel sei ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn beantragt. Am Ende der Ferien soll die Maßnahme zur Entscheidung vorgelegt werden.

Stadträtin Heinz nimmt Stellung. Sie habe den Antrag zur Sanierung der Sportstätte seit dem Jahr 2017 jährlich gestellt. Die Realisierung ziehe sich inzwischen über einen beschämend langen Zeitraum.

Stadtrat Wölfelschneider kündigt an, dass er sich im nicht öffentlichen Teil zu diesem Thema äußern werde.

TOP 6.2 Stolperfallen in der Bayernstraße

Stadtrat Axt wurde auf den schadhaften Fußweg zwischen der Bayernstraße 13 und 15 hingewiesen.

Das Thema wird mitgenommen.

TOP 6.3 Baustelle Auf der Au

Stadtrat Karches wurde von Anliegern Auf der Au angesprochen. An der dortigen Baustelle gehe es nicht voran.

Laut Bauamtsleiter Brück handelt es sich um einen Wasserleitungsschaden. Eine Baufirma sei beauftragt.

TOP 6.4 Zustand an Altglassammelstellen

Stadträtin Meyer-Marquart bemängelt den Unrat und die Scherben an den Glas-Containern im Stadtgebiet.

Diese Probleme erstrecken sich über den gesamten Landkreis. Die zuständige Abfallwirtschaft im Landratsamt ist informiert und kümmert sich um Besserung. Sie steht mit dem beauftragten Entsorger in Kontakt, um schnellstmöglich eine Lösung zu finden.

TOP 7 Bürgerfragen - Brennesseln in Eisenbach

Gerd Bernhard erhofft sich nach Dienstantritt des neuen Bauhofleiters am 3. August 2026 einen besseren Mähplan.

In Eisenbach stünden am Fußweg von Brücke zu Brücke hohe Brennesseln, die gemäht werden müssen.

Bürgermeister Volland nimmt das zur Kenntnis.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Nikolaus Volland um 20:26 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates.

Nikolaus Volland
Erster Bürgermeister

Birgit Lapresa
Schriftführer/in