



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 26.04.2017  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:25 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

Fischer, Klaus

Giegerich, Simon

Hauenschild, Ralf Dr.

Klemm, Peter

Klimmer, Hubert

Kunisch, Günter

Lazarus, Alexander

Schmock, Manfred

Vertretung für Herrn Christopher Jany

Vertretung für Herrn Ansgar Stich

Vertretung für Herrn Stefan Breunig

### Schriftführer/in

Mann, Antonia

### Verwaltung

Hermann, Alexander

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

### Mitglieder

Breunig, Stefan

Jany, Christopher

Knecht, Richard

Stich, Ansgar

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 05.04.2017
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Bauangelegenheit
- 2.2 DSL-Ausbau / Breitbandversorgung
- 2.3 Umgestaltung Grünstreifen im Weidig B 426 / Ecke Otto-Straße
- 2.4 Fußgängerüberweg in der Brückenstraße an der Mömlingbrücke
- 3 Parksituation Obernburg Nord im Bereich der Weiterführenden Schulen - Antrag der Main Limes Realschule  
Beratung und Beschlussfassung **117/2017**
- 4 Vollzug des BauGB - Öffentliche Auslegung und Beteiligung der TÖB im Rahmen der Aufstellung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare E. des RegPlans/ RegFNP Südhessen  
Beratung und Beschlussfassung **126/2017**
- 5 Vollzug des BauGB: Beteiligung der Stadt Obernburg an der FNP Digitalisierung der Gemeinde Großwallstadt  
Beratung und Beschlussfassung **128/2017**
- 6 Baugenehmigung - Römerstraße 98, Fl. Nr. 3670/1  
Änderung der vorhandenen Werbeanlage  
Montage eines Outdoorrahmens  
Beratung und Beschlussfassung **124/2017**
- 7 Baugenehmigung- Römerstraße 98, Fl.Nr. 3670/1  
Umbau Shopgebäude ohne statische Änderungen  
Einbau einer neuen Shopeinrichtung mit Frischetheke "REWE to Go"  
Nutzungsänderung/Nutzungserweiterung  
Beratung und Beschlussfassung **125/2017**
- 8 Baugenehmigung - Oberer Neuer Weg 7, Fl. Nr. 2428  
Wohnhausneubau mit Carport  
Beratung und Beschlussfassung **129/2017**
- 9 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 60, Fl. Nr. 174  
Dachneueindeckung mit Rückbau der Dachgauben  
Anstrich Fenster und Gebäude  
Beratung und Beschlussfassung **123/2017**
- 10 Genehmigungsfreistellung - Odenwaldstraße 39 und 39 a  
Terrasse und Carport Überdachung  
Information **120/2017**
- 11 Anfragen



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

## Öffentliche Sitzung

<b>TOP 1</b>	<b>Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 05.04.2017</b>
<b>TOP 2</b>	<b>Bekanntgaben</b>
<b>TOP 2.1</b>	<b>Bauangelegenheit</b>
<b>TOP 2.2</b>	<b>DSL-Ausbau / Breitbandversorgung</b>
<b>TOP 2.3</b>	<b>Umgestaltung Grünstreifen im Weidig B 426 / Ecke Otto-Straße</b>
<b>TOP 2.4</b>	<b>Fußgängerüberweg in der Brückenstraße an der Mömlingbrücke</b>
<b>TOP 3</b>	<b>Parksituation Obernburg Nord im Bereich der Weiterführenden Schulen - Antrag der Main Limes Realschule Beratung und Beschlussfassung</b>

### **Sachverhalt:**

Die Main Limes Realschule beantragt, vertreten durch das Schulforum, die Einführung einer Einbahnstraßenregelung in der Schlesierstraße. Der gesamte Antrag ist der **Anlage 1** zu entnehmen. Auf Basis der Aussagen in der Begründung, ist die Ausweisung in Fahrtrichtung Süden gewünscht. Offen bleibt, ob auch eine Einbahnstraßenregelung in der Dekaneistraße gewünscht ist. Dies geht aus bestimmten Textpassagen hervor, wird aber nicht explizit bei der Benennung des Antrags erwähnt.

Zusammenfassend wird der Antrag wie folgt begründet:

- Zeiteinsparung und Optimierung bei der Busbeförderung
- Vermeidung von Gefahrenstellen
- Abstellen von Stresssituationen
- Regulierter Verkehrsführung rund um das Schulareal

Der Wunsch wurde seitens der Polizei, der Verkehrsgesellschaft Untermain und der Verwaltung der Stadt Obernburg geprüft. Die Ergebnisse werden im Einzelnen vorgestellt.

### **Stellungnahme der Polizei**

Die gesamte Stellungnahme ist der **Anlage 2** zu entnehmen. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Stellungnahme aufgelistet:

- Ausweisung einer Einbahnstraße ist grundsätzlich möglich.
- Das Problem wird eher in falsch parkenden Fahrzeugen gesehen.
- Die Anwohner müssen weite Umwege in Kauf nehmen, dies auch außerhalb der Schulzeiten (Wochenende, Abendstunden, Ferien etc.).
- Mehrverkehr für alle Anwohner.

- Einbahnstraßenverkehr erhöht das Risiko zur Raserei, insbesondere in den schulfreien Zeiten.
- Die Einführung der Einbahnstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht geboten, es gab keine Vorfälle die auf den Zweirichtungsverkehr zurückzuführen wären.

#### Fazit der Verwaltung zur Stellungnahme Polizei:

Ausweisung theoretisch möglich, jedoch überwiegen die Nachteile die Vorteile. Vorgabe der Fahrtrichtung ist nicht die Lösung des Problems, das im nicht sachgemäßen Parken liegt. Es besteht die Gefahr, dass zukünftig schneller gefahren wird. Die Verkehrssicherheit ist durch den aktuellen Zustand nicht beeinträchtigt.

#### **Stellungnahme der Verkehrsgesellschaft Untermain (VU)**

Die gesamte Stellungnahme ist der **Anlage 3** zu entnehmen. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Stellungnahme aufgelistet:

- Der Begegnungsverkehr zwischen Bus und Pkw in der Dekaneistraße bereitet häufig Probleme beim Zu- und Abfahren der Busse, parkende Fahrzeuge stören ergänzend.
- Es gab Probleme in der Abwicklung des Busverkehrs während der Bauphase an der Schule.
- Die Ankunft und Abfahrt der Busse kann unter den Verkehrsbedingungen nicht immer exakt bestimmt werden.
- Insbesondere bei der Abfahrt der Busse kann es dann zu Behinderungen oder Schwierigkeiten mit dem motorisierten Individualverkehr kommen.
- Es ist eine Ausweisung von Einbahnstraßen sowohl in der Dekanei- als auch der Sudetenstraße gewünscht.
- Die Haltestellenpositionen sollen demnächst neu festgelegt werden.

#### Fazit der Verwaltung zur Stellungnahme VU:

Der Antrag wird begrüßt und die Forderung deutlich ausgeweitet. Jedoch werden für die Ausweisung einer Einbahnstraße in der Sudetenstraße keine direkten Argumente vorgebracht. Die Baustellensituation ist bzw. war nur temporär. Die Qualität des Verkehrsablaufes könnte durch die Einführung beider Einbahnstraßen für den gesamten Verkehr verbessert werden, wie auch die Fahrplantaue.

#### **Stellungnahme der Verwaltung der Stadt Obernburg am Main**

Die bisher geführten Diskussionen fanden ohne VertreterInnen der Anwohner statt. Aufgrund der bekannten Parkplatzproblematik in diesem Areal hat sich die Verwaltung insbesondere auf die Belange dieses Personenkreises konzentriert. Ziel der Verwaltung ist es Lösungen zu entwickeln, die nach Möglichkeit für alle Betroffenen Personen und Institutionen akzeptabel sind.

In ähnlicher Angelegenheit im Bereich der Sudetenstraße hat der Bauausschuss der Stadt Obernburg am 22.06.2016 bereits über die Einführung einer Einbahnstraßenregelung im Zuge der Sudeten- und Schlesierstraße beraten und diese Maßnahme einstimmig abgelehnt.

Die folgenden Argumente flossen in die erneute Abwägung der Verwaltung ein:

Tabelle 1 - Pro und Contra einer Einbahnstraßenausweisung in der Schlesierstraße

Pro	Contra
Verbesserung der Qualität des Verkehrsablaufs für alle Verkehrsteilnehmer rund um das Schulareal.	Erheblicher Mehrverkehr im gesamten Wohnquartier, mit entsprechendem Lärm und Abgasen.
Verbesserungen hinsichtlich der Fahrplangtreue im ÖPNV/ Schülerverkehr.	Besondere Benachteiligung der Anwohner in der Schlesierstraße.
Subjektive Steigerung der Verkehrssicherheit.	Der Wohnweg Niedernfeld ist nicht für ein dauerhaftes Befahren der Anlieger Schlesierstraße geeignet, dies gilt insbesondere für die Müllabfuhr, KEP-Dienste und Rettungsfahrzeuge.
Vermeidung von Konflikten zwischen Verkehrsteilnehmern im Alltag (z. B. verbal).	Das eigentliche Problem, falsches Parken, kann weiterhin die Verkehrsteilnehmer behindern.
-	Nicht notwendige Regelung während schulfreien Zeiten
-	Mögliche Erhöhung der Fahrtgeschwindigkeit durch Ausbleiben von Gegenverkehr und fehlendem „Rechts vor Links“.
-	Objektiv ist keine Steigerung der Verkehrssicherheit zu erwarten.

### Abwägung:

Die Verbesserungen im Verkehrsablauf und bei der ÖV-Anbindung sind auch für die Stadt begrüßenswert, wiegen aber nicht die massiven Nachteile für die direkten Anlieger und die anderen Anwohner des Wohngebiets auf. Wie die **Anlagen 4 (Ist-Zustand)**, **5 (Soll-Zustand)** und **6 (Variante)** zeigen, wird ein erheblicher Mehrverkehr erzeugt. Dies nicht nur durch die Anlieger selbst, sondern auch die vielen Fremdarker vor Ort. Die Polizei, welche zu derartigen Maßnahmen gehört werden muss, geht sogar noch weiter und befürchtet negative Auswirkungen auf die Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit, insbesondere in den nachfrage-schwächeren schulfreien Zeiten. Die geradlinige Straßenführung ohne „Rechts vor Links“ Regelung begünstigt diesen Effekt. Die ursprüngliche Planung für das Wohnquartier sah einen weiteren Durchstich im Bereich der heutigen Werkhalle zwischen Schlesier- und Sudetenstraße vor. Diese Option wurde mit Änderung des Bebauungsplans und dem Bau der Halle verworfen, so dass sich insgesamt zwei sehr lange Straßenzüge ergeben haben. Der Durchstich Niedernfeld kann als nicht leistungsfähig genug betrachtet werden, um die dauerhafte Befahrung durch die Anlieger im südlichen Bereich der Schlesierstraße zu gewährleisten. Auch wäre dies nicht im Sinn der Anwohner, diesen Wohnweg zu einer Durchfahrtsstraße aufzuwerten. Das eigentliche Problem sieht die Polizei und die Verwaltung in unsachgemäßem und ordnungswidrigem Parken, einem Problem dass nur durch den Appell an die Verkehrsteilnehmer und eine entsprechende Kontrolle durch die Kommunale Verkehrsüberwachung (KVÜ) beseitigt werden kann. Die von der Polizei mitgeteilten Verkehrsdelikte zielen auch in diese Richtung und nicht in Richtung Gegenverkehr.

**Fazit:**

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen und weiterhin auf die Kontrolle der Einhaltung der Parkregelungen durch die Kommunale Verkehrsüberwachung zu setzen.

Sollten sich einzelne „Hot-Spots“ im Straßenraum als problematisch erweisen, dann bittet die Verwaltung die Main Limes Realschule oder die VU um zeitnahe Rücksprache beim städtischen Ordnungsamt. Kleinere lokale Maßnahmen (z.B. Grenzmarkierungen) können weitere Abhilfe bieten. Dies ist im Einzelfall zu entscheiden und kann – je nach Aufwand – im Rahmen der laufenden Verwaltung und damit ohne Beschluss des Gremiums veranlasst werden.

**Beschluss:**

Der Antrag der Main Limes Realschule auf Einführung einer Einbahnstraße in der Schlesierstraße wird abgelehnt.

Die Verwaltung wird beauftragt, Gespräche mit der Kommunalen Verkehrsüberwachung (KVÜ) zu führen, damit das Parken besser kontrolliert wird und es so zu weniger Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs, insbesondere des Busverkehrs, kommt.

**Ja 4 : Nein 5 abgelehnt****Beschluss:**

Der Antrag wird zurückgestellt. Die Anwohner werden zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, um von ihnen ein Stimmungsbild sowie Stellungnahmen und Anregungen einzuholen. In der Informationsveranstaltung sollen die Varianten mit Parkscheinregelung und Anwohnerparkausweisen ebenso vorgestellt werden.

**Ja 7 Nein 2 beschlossen**

<b>TOP 4</b>	<b>Vollzug des BauGB - Öffentliche Auslegung und Beteiligung der TÖB im Rahmen der Aufstellung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare E. des Reg-Plans/ RegFNP Südhessen Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Nach dem Informationsschreiben des Regionalen Planungsverbands Bayerischer Untermeint hat laut Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 20. März 2017 die Regionalversammlung Südhessen am 16. Dezember 2016 beschlossen, gemäß § 6 Abs.4 Sätze 3 und 4, Abs. 2 Satz 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 HPLG die erneute Beteiligung nach § 10 ROG für den Entwurf 2016 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 einzuleiten. Am 14. Dezember 2016 hat die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach BauGB für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain beschlossen.

Die erneute Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz wird gleichzeitig mit der Beteiligung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Stadt Obernburg grenzt an den Geltungsbereich des Regionalplan Südhessen, nicht aber an den Regionalen Flächennutzungsplan des Planungsverbands, und wird daher erst in dieser Phase beteiligt.

Bereits 2015 hat der Bezirk Unterfranken die Einrichtung von Windkraftanlagen innerhalb des Naturparks Bayerischer Odenwald untersucht und sogenannte Ausnahmezonen festgelegt. Der Bauausschuss hatte sich mit Sitzung vom 13.05.2015 einstimmig für die Obernburger Ausnahmezone ausgesprochen und keine Bedenken an den Verfahrensträger übermittelt. Die nun vorliegende Planung (Anlage 1) ist der logische Anschluss auf hessischer Seite. Die im damaligen

Verfahren gemachten Flächenreduzierungen auf bayerischer Seite resultierten aus diversen Einschränkungen auf hessischer Seite (Fledermausvorkommen, Sicherstellung der Kulturlandschaft Breuberg, Siedlungsentwicklung). Gegenüber der damaligen Planung sieht die hessische Ausweisung eine weitergehende Entwicklungsmöglichkeit im Norden des Areals vor. Hier ist der aktuelle Verfahrensträger entsprechend zu informieren, dass sich in diesem Bereich auch auf bayerischer Seite eine Trinkwasserschutzzone befindet (Anlage 2). Gegenüber der Obernburger bzw. Eisenbacher Wohnbebauung wird weiterhin ein Abstand von mind. 1200 m, abhängig vom Ort der möglichen Realisierung eher mehr, eingehalten.

Daher ist aus Sicht der Verwaltung keine Einwände zu erheben. Auf die Trinkwasserschutzzone auf bayerischer Seite sollte hingewiesen werden.

**Beschluss:**

Es werden grundsätzlich keine Einwände gegen den Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien des Regionalplans Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Vorrangfläche 2-118 des o.g. Plans auch an das Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Obernburg angrenzt. Die etwaigen umwelt- und wasserrechtlichen Auflagen sind entsprechend zu beachten.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 5</b>	<b>Vollzug des BauGB: Beteiligung der Stadt Obernburg an der FNP Digitalisierung der Gemeinde Großwallstadt Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Großwallstadt hat beschlossen, ihren Flächennutzungsplan (FNP) zu digitalisieren und die zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen in das Dokument zu integrieren. Es sind keine neuen Planungen vorgesehen, die zu beurteilen wären. Grund für die Beteiligung nach BauGB ist Überprüfung der korrekten Flächenübernahme.

Die Flächenübernahme ist augenscheinlich korrekt erfolgt, auch die Südbrücke Kleinwallstadt mit Rampe zur B469 hat als „Geplante Maßnahme“ Einzug in den FNP gehalten.

Aus Sicht der Verwaltung können keine Einwände gegen die nun digital vorliegende Version des FNP der Gemeinde Großwallstadt erhoben werden.

**Beschluss:**

Es werden keine Einwände gegen die digitalisierte Version des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Großwallstadt in der Version vom 04.04.2017 erhoben.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 6</b>	<b>Baugenehmigung - Römerstraße 98, Fl. Nr. 3670/1 Änderung der vorhandenen Werbeanlage Montage eines Outdoorrahmens Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Die BP Europa SE beabsichtigt an der Aral Tankstelle den Einbau einer Frischetheke um das Angebot für die Kunden zu erweitern. Im Zuge der Nutzungsänderung soll die Werbung entsprechend in ihrem Erscheinungsbild dem Aral-REWE Standard angepasst werden.

1. Es erfolgt der Austausch der Gebäudeblende an einer Gebäudeecke. Hier wird das REWE-Logo mit dem Schriftzug „to GO“ angebracht.
2. Das vorhandene Eingangselement über der Shoppeingangstüre, mit Aral-Logo und „Petit-Bistro“, wird durch ein neues Eingangselement mit REWE-Logo und dem Schriftzug „to GO“ ersetzt.
3. Das vorhandene Aktivitätentransparent erhält neue Schalen. Die Beschriftung der Schalen ist durch das REWE-Logo und den Schriftzug „to GO“ ergänzt.
4. Zusätzlich ist die Montage eines Aral Outdoor Rahmens für wechselnde Aktionsplakate an der Waschhallenausfahrt geplant.

Die weiteren Werbeelemente bleiben unverändert bestehen.

Die Größe und Leuchtintensität der veränderten Werbeanlagen wird durch die Umstellung nicht erhöht. Die ausgetauschten Elemente werden sach- und umweltgerecht entsorgt.

Entsprechend den beigefügten Antragsunterlagen wird für die aufgeführten Werbemittel die Baugenehmigung beantragt.

Der damalige Antrag zur Errichtung der Werbeanlage ist mit Bescheid vom 15.11.1985 genehmigt worden.

Gegen die Errichtung der o.g. Werbeanlage bestehen seitens der Verwaltung grundsätzlich keine Einwände. Hinsichtlich des Immissionsschutzes soll unter Berücksichtigung der Nachbarlichen Belange, die Leuchtzeit gem. Vereinbarung sich nicht verlängern.

Baubeschreibung:

#### 1. Austausch Kontur

Die vorhandene unbeleuchtete Sigma-Gebäudekontur wird im Eckbereich geändert.

Die blaue Sigma Blende wird mit Folie in Weiß und hellblau abgeklebt. Zusätzlich wird ein neues beleuchtetes Alu-Element einschl. Schale mit dem Schriftzug „REWE to GO“ angebracht.

#### 2. Austausch Eingangselement

Über dem Eingangsbereich des Shops ist ein beleuchtetes Eingangs-Signet mit Aral-Diamant und dem Schriftzug "Petit Bistro" angeordnet. Die Elemente „ARAL“ und „Petit Bistro“ werden gegen ein neues Signet mit dem Schriftzug „REWE to GO“ ausgetauscht. Das Element ist beleuchtet ausgefüllt und besteht aus Plexiglasblenden und Alu-Grundkörpern (Gehäuse). Die 0,65 m hohe Plexiglasblende ist weiß und wird mit einzelnen farbigen Buchstaben / Zeichen besetzt. Die Bautiefe beträgt ca. 0,17 m.

#### 3. Schalenaustausch Aktivitätentransparent

Das vorhandene Aktivitätentransparent bleibt bestehen, lediglich 2 Werbeschalen werden ausgetauscht. Das vorhandene freistehende Aktivitätentransparent hat 2-seitig beleuchtete Werbeaussagen. Abmessungen wie bisher gemäß Zeichnung.

#### 4. Aral Outdoor Rahmen

An der Waschhalle ist die Montage eines Aral Outdoor Rahmens für wechselnde Aktionsplakate geplant. Der Outdoor Rahmen hat eine Größe von 1,18 x 1,75 x 0,128m und ist von innen beleuchtet.

Der Outdoor Rahmen hat eine Größe von 0,45 x 0,70 x 0,127m und ist von innen beleuchtet.

**Beschluss:**

Dem Antrag zur Änderung der vorhandenen Werbeanlage und Montage eines Outdoor Rahmens, Fl. Nr. 3670/1 Gemarkung Obernburg (BP Europa SE) wird zugestimmt und das Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB hergestellt. Die Leuchtzeit ist gem. Vereinbarung zu wahren.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 7</b>	<b>Baugenehmigung- Römerstraße 98, Fl.Nr. 3670/1 Umbau Shopgebäude ohne statische Änderungen Einbau einer neuen Shopeinrichtung mit Frischetheke "REWE to Go" Nutzungsänderung/Nutzungserweiterung Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Die BP Europa SE beabsichtigt an o.g. Station das Shopkonzept mit REWE to GO zu ergänzen, um das Angebot für die Kunden zu erweitern. Hierfür wird die Shopeinrichtung auf einer Fläche von rund 157 m<sup>2</sup> ausgetauscht.

Die Betriebszeit ist analog der Genehmigung vom 05.08.1981 an Werk, Sonn- und Feiertagen von 6-22 Uhr beantragt. Die Betriebszeit ist mit zwei Schichten angegeben.

Zusätzlich ist der Einbau einer Frischetheke „REWE to GO“ geplant. Es werden keine statischen Änderungen vorgenommen. Es werden keine Speisen hergestellt, Fette im Abwasser fallen nicht an. Die tiefgekühlten Backwaren werden vor Ort je nach Bedarf aufgetaut, aufgebakken und danach entweder in den SB Backregalen oder frisch an der Belegstation zubereitet und in der kalten Theke bei einer Temperatur von 7°C angeboten.

Angeboten werden ebenfalls frisch angelieferte belegte Brote und Wraps. Das Ultra-Frische-Sortiment im Shop ergänzt mit Salaten, frisch geschnittenem Obst, Sushi, Suppen und Ähnlichem das Angebot. Diese Produkte werden in passenden Portionen fertig verpackt in der Kühlung bei max. 7 °C zur Selbstbedienung angeboten.

Zum Verzehr der Speisen sind im Shopgebäude Steh- und Sitzplätze vorgesehen. Koch-, Brat- oder Frittier Einrichtungen sind nicht vorhanden und in diesem Konzept nicht vorgesehen.

Alle notwendigen Arbeiten werden direkt im Bereich der Frischetheke ausgeführt, Vorbereitung im Personalraum etc. findet nicht statt. Die Frischetheke und die Kasse werden durch unterschiedliches Personal bedient.

Für die Vorratshaltung der tiefgekühlten Snacks werden die im Nebenraum vorhandenen Kühleinrichtungen weiter genutzt. Falls erforderlich, werden neue TK- und NK-Zellen mit leichten Trennwänden errichtet.

Die Antragsteller bitten auf ein Brandschutzkonzept zu verzichten, da die Rettungswege im Wesentlichen unverändert bleiben.

Die Gebäudeabmessungen bleiben unverändert.

Der Bauherr beantragt für den Umbau des Shopgebäudes mit Einbau einer Frischetheke „REWE to GO“ sowie die Nutzungsänderung/Nutzungserweiterung im Rahmen einer Baugenehmigung.

Es gibt zwar keine baurechtliche Auswirkung lt. Auffassung der Verwaltung und gem. Rücksprache des Entwurfsverfassers wird der Antrag Pro-Form gestellt, da dies ein bundesweiter

Roll-Out soz. der Umbau aller bundesweiten Filialen beinhaltet und der Antragsteller sich die landesrechtlichen Detailprüfung erspart.

Daher empfiehlt die Verwaltung den Antrag zur Kenntnis zu nehmen und der Genehmigungsbehörde zu überstellen, die eventuell den Fachbereich der Lebensmittelüberwachung ins Verfahren einbeziehen können, falls erforderlich.

### **Betriebsbeschreibung für das Aral REWE to GO Konzept**

Im Verkaufsraum der genannten Aral Tankstelle soll ein Convenience Store mit Außerhausverkauf und Verzehrmöglichkeiten an Stehtischen eingebaut werden. Dort sollen sowohl heiße als auch kalte Speisen, sowie frische fertig verpackte Convenience Produkte angeboten werden.

Der Convenience Store hat ein kleines Sortiment auf kleiner Fläche, das nur einen geringeren Bedarf von Kunden deckt und zwar den Reisebedarf - Neu-Deutsch „to Go“. Aus diesem Grund nennt sich das Konzept REWE to GO und nicht REWE Markt.

REWE beschreibt das to GO Konzept als ein Format, das sich an Menschen richtet, die unterwegs sind und den Snack für zwischendurch suchen, den spontanen kleinen Einkauf auf dem Nachhauseweg machen möchten, weil für das Abendessen der Einkauf oder die Idee fehlt etwas zu kochen - oder auf dem Weg ins Büro, das Frühstück, oder in der Pause der Salat, das Sandwich für zwischendurch. REWE errichtet ihre eigenen to GO Stores nur in hochfrequenten Fußgängerzonen, Bahnhöfen, S- Bahn-Stationen oder zukünftig auch an Flughäfen für den Reisebedarf.

Zukünftig hat ARAL mit REWE to GO ca. 1.000- 1.200 Artikel im Shop. Bislang hat ein Aral Store ca. 1.800 bis 2.500.

Im Gegensatz zu ca. 9.000 Artikeln bei einem kleinen Supermarkt ist das Sortiment demnach deutlich gekürzt. Aral mit REWE to GO hat ca. 200 Artikel mehr als ein reiner REWE to GO Convenience Store, weil ARAL deutlich mehr Tabakartikel und die Car Care und Aral Artikel im Sortiment hat.

Der vorhandene Shop der ARAL Tankstelle soll im Bestand der Tankstelle umgerüstet werden. Die Gebäudeabmessungen werden im Zuge der Maßnahme nicht verändert. Vorhandene tragende Wände werden ebenfalls nicht verändert. Wenn erforderlich, werden neue TK- und NK-Zellen mit leichten Trennwänden errichtet. Vorhandene 1. und 2. Rettungswege bleiben bestehen.

### **Die Einrichtung besteht aus:**

1. Einem Rückbereich mit zwei übereinander installierten Kombidämpfern, einem High Speed Grill sowie einer Kaffeestation mit ein bis zwei Kaffeemaschinen. Unter den Kaffeemaschinen wird ein Unterschrank mit Becherspendern installiert. Des Weiteren gibt es Unterbauschränke als Stauräume sowie einen Gittermülleimer, Unterbaukühlschränke und eine Unterbauspülmaschine. Außerdem sind ein Spülbecken und ein Handwaschbecken mit Trennung voneinander vorhanden. Unter dem Handwaschbecken ist ein Mülleimer installiert. Die Belegflächen sind im Rückbereich vorhanden.
2. Einem Vorderbereich, bestehend aus einer Heißhaltevitrine („heiße Theke“) und einer Kühlvitrine („kalte Theke“) sowie einem Würstchen-Steamer und einem Selbstbedienungs-Back-Regal. Dieser Bereich wird auch als Verkaufstheke genutzt.
3. Einer im Shop-Bereich angesiedelten Stehgruppe mit Stehtischen und -stühlen für den In-house-Verzehr.
4. Einer TK-Zelle oder TK-Schränken mit < - 18°C, in der TK-Backwaren, TK- Fleischprodukte (Schnitzel), Speiseeis und TK-Fertiggerichte gelagert werden.

5. Einer NK-Zelle oder Lagerkühlschränken mit  $\leq 7^{\circ}\text{C}$  für die Lagerung von frischen Convenience Produkten sowie Obst und Gemüse als auch Molkereiprodukten.
6. Einen Kühlschrank mit max.  $+ 2^{\circ}\text{C}$  für die Lagerung von Eiern, rohen Hackfleischprodukten und rohem Geflügel.
7. Einen Trockenlager für nichtkühlungspflichtige Produkte
8. Mittel raumgondeln und Wandregalen zur Platzierung der Verkaufsartikel
9. Einer offenen Kühlung zur Platzierung von gekühlter Ware sowie in den meisten Shops einem TK-Schrank.

#### Ablaufbeschreibung im Food-Bereich:

Es werden sowohl Kaltgetränke als auch Heißgetränke (Kaffee- und Kakaoprodukte sowie Tee) angeboten.

Ergänzend dazu werden an der kalten Theke belegte Baguettes, belegte Brote, Bagels und andere Backwaren und an der heißen Theke heiße Snacks, wie z.B. Hähnchenschenkel, Frikadellen, Fleischkäse und Schöpfgerichte offeriert. Bockwürstchen werden in einem separaten Würstchensteamer angeboten.

Die tiefgekühlten Backwaren werden vor Ort je nach Bedarf in einem vierseitig geschlossenen Stikkenwagen aufgetaut oder aufgebacken. Nach dem Backvorgang werden die Backwaren zunächst zum Abkühlen in einem Stikkenwagen zwischengelagert. Danach werden die Produkte entweder in den SB-Backregalen präsentiert oder frisch an der Belegstation zubereitet und in der kalten Theke bei einer Temperatur von  $7^{\circ}\text{C}$  angeboten.

Geschlossene Ware befindet sich in den Lagerkühlschränken oder TK-Kühlschränken bzw. in der TK- und NK-Zelle.

Belegzutaten oder TK-Waren aus den (Tief-)Kühlmöglichkeiten werden in geschlossenen Behältnissen oder im Stikkenwagen ins Bistro transportiert.

Im Spülbecken werden frische pflanzliche Belegzutaten (z. B. Paprika, Gurke, Tomate) gewaschen. Der Salat wird verzehrfertig anliefern. Danach werden diese Zutaten auf einem grünen Schneidebrett verarbeitet und in die gefüllte Belegstation gefüllt.

Die gekühlte Belegstation enthält den Tagesbedarf an frischen, pflanzlichen Belegprodukten. Alle Zutaten werden am Ende des Tages komplett entsorgt. Hierdurch fällt die Standzeiterfassung weg. Angebrochene Ware wird in den  $7^{\circ}\text{C}$  Unterbaukühlschränken im Bistrobereich gelagert.

Ware, die sich nicht in wiederverschließbaren Behältnissen befindet (z. B. Mozzarella), wird in Frischhalteboxen umgefüllt. Die Produkte werden mit einem MHD-Aufkleber zur Kontrolle der Restlaufzeit gekennzeichnet.

Die belegten Brote werden frisch angeliefert, in der Mitte zerteilt und ebenfalls bei  $7^{\circ}\text{C}$  in der kalten Theke angeboten.

Das SB-Backwarenregal ist ungekühlt. Es wird entweder von vorne oder von hinten bestückt. Die Standzeiten der Backwaren variieren und werden entweder durch Standzeitenlisten oder -kenner festgehalten. Der Kunde kann sich mit einer Greifzange selbst bedienen. Die Öffnungsklappen schließen automatisch.

Die gekühlt angelieferten Bockwürste werden in dem auf der Theke, neben der Theke oder im Rückbereich platzierten Steamer mit Glasaufsatz auf eine Kerntemperatur von  $65^{\circ}\text{C}$  erhitzt bzw. warmgehalten und daraus abverkauft.

In der heißen Theke werden Schweineschnitzel, Schweine- und Putenfrikadellen, Fleischkäse, Hähnchenschenkel und ein Tagesgericht angeboten. Diese werden in Kombidämpfern, die mit Kerntemperatur-Messgeräten ausgestattet sind, zubereitet und anschließend in der Vitrine zum Verkauf offeriert.

Die Schnitzel, Frikadellen und das Tagesgerichte werden vorgegart und tiefgekühlt angeliefert, anschließend im Ofen gebacken und zum Verkauf angeboten.

Rohe, marinierte Hähnchenschenkel und Fleischkäse werden vakuiert verpackt, bei max. 2 °C angeliefert und direkt in den dafür vorgesehenen Kühlschrank (2 °C) verräumt.

Die Produktion findet im Bistro im reinen Bereich statt, d. heißt: Verpackung wird geöffnet, Produkte werden mithilfe einer Zange aus der Verpackung genommen und auf ein dafür vorgesehenes GN Blech gelegt. Die Produkte werden mithilfe eines Ofenfühlers im Kombidämpfer so lange gegart bis eine Kerntemperatur von 82 °C gegeben ist. Die Produkte werden sofort nach Beendigung des Garprogramms in die Heiße Theke oder Heißhalte-Schublade gelegt.

Alle Hilfsmittel, wie Zange, GN Behälter, usw. werden in der Industriespülmaschine (80 Grad) gereinigt. Generell wird das gesamte Bistroszubehör, welches mit Lebensmitteln in Kontakt kommt, in der Spülmaschine gespült.

Bei der heißen Theke handelt es sich um eine Heißhaltevitrine, die eine Warmhaltung der Speisen bei einer Kerntemperatur von 65 °C über 3 Stunden gewährleistet. Nach Zubereitung im Kombidämpfer muss die Temperatur der Produkte mind. 75 °C betragen. Bei einer zweiten Messung nach zwei Stunden Standzeit muss die Kerntemperatur mind. 65 °C betragen. Für die Produkte aus der heißen Theke können zusätzlich Warmhalteschubladen zur Warmhaltung genutzt werden, diese gewährleisten ebenfalls eine Kerntemperatur von 65 °C.

Die Bistromitarbeiter entnehmen mit Sahnepapier die Produkte aus der kalten und heißen Vitrine und geben sie in der entsprechenden Verpackung oder bei Vorort-Verzehr auf einem Teller aus. Einige Produkte aus der kalten Theke werden nach Entnahme in dem High Speed Grill erhitzt.

Hierzu werden spezielle hitzebeständige Handschuhe getragen. Andere Produkte (z. B. der Leberkäse) werden mit einer Fleischgabel oder -zange aus der heißen Theke entnommen.

Zu dem Bistrosortiment gibt es ein Ultra-Frische-Sortiment im Shop, das Salate, frisches geschnittenes Obst, Sushi, Suppen und Ähnliches beinhaltet. Diese sind bereits vom Lieferanten in passenden Portionen fertig verpackt in der Kühlung bei max. 7 °C gelagert. Der Kunde kann sich hier selbst bedienen.

Gegen den beantragten Umbau und die Nutzungsänderung unter Berücksichtigung der bisherigen Betriebszeiten spricht seitens der Verwaltung nichts dagegen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Antrag zum Umbau des Shopgebäudes ohne statische Änderungen

Einbau einer neuen Shopereinrichtung mit Frischetheke „Rewe to GO“

Nutzungsänderung/Nutzungserweiterung mit den angebenen Betriebszeiten, Römerstraße 98 Gemarkung Obernburg,

zur Kenntnis und stellt vorsichtshalber gem. § 36 Abs. 1 BauGB das Einvernehmen her, sollte sich im Laufe der Verfahrensprüfung eine baurechtliche Erforderlichkeit ableiten, um die Antragsbearbeitung nicht zeitlich zu verzögern.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 8      Baugenehmigung - Oberer Neuer Weg 7, Fl. Nr. 2428 Wohnhausneubau mit Carport Beratung und Beschlussfassung</b>
--

**Sachverhalt:**

Der Bauherr plant einen Wohnhausneubau mit Carport am Oberen Neuer Weg 7 in Obernburg. Das Anwesen liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Oberen Neuen Weg“.

Der Bauherr beantragt im Rahmen der Baugenehmigung eine Befreiung von den Festsetzungen

der Dachneigung. Die geplante Dachneigung beträgt 40 Grad anstelle der festgesetzten 36 Grad. Die Dachneigung wurde aufgrund der Wohnfläche und der Grundrissgestaltung im Dachgeschoss auf 40 Grad erhöht und ist bereits mit der Genehmigungsbehörde vorabgestimmt.

Zudem beantragt er eine Abweichung von den Festsetzungen der Abstandflächenvorschriften gem. Art. 7 Abs. 4, da die Wandhöhe des geplanten Carports, an der östlichen Grenze, 3m im Mittel überschreitet. Die tatsächliche Wandhöhe des Carports beträgt im Mittel 5,10m.

Die Überschreitung wird durch die steile Hanglage und der Tiefe des Carports begründet.

Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Sämtliche Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. 2 erforderlichen Stellplätzen werden nachgewiesen.

Bei dieser Planung werden weder Grundzüge der Planung berührt, noch Gründe des Wohls der Allgemeinheit eingeschränkt. Weiter ist die Abweichung auch städtebaulich vertretbar. Auch die nachbarlichen und öffentlichen Interessen werden berücksichtigt.

**Beschluss:**

Dem Antrag Wohnhausneubau mit Carport, Fl. Nr. 2428, Gemarkung Obernburg (Klaus Mai) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich:

der Dachneigung des Wohnhauses

sowie der beantragten Abweichung von den Festsetzungen der Abstandflächenvorschriften des geplanten Carports

wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 9</b>	<b>Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 60, Fl. Nr. 174 Dachneueindeckung mit Rückbau der Dachgauben Anstrich Fenster und Gebäude Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

**Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG**

**Antragsteller/Bauherr:** Akpinar, Kanaat

**Vorhaben:** Dachneueindeckung mit Rückbau der Dachgauben, Anstrich Fenster und Gebäude

**Lage:** Römerstraße 60 , Fl. Nr. 174

**Gemarkung:** Obernburg a.Main.

**Eingangsdatum:** 30.03.2017

**BV-Nr.:** 1991/1991

**Beschreibung:**

Der Antragsteller beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG.

Er plant, wie oben beschrieben, die Dachneueindeckung mit Rückbau der Dachgauben, sowie den Anstrich der Fenster und des Gebäudes.

**Rechtslage:**

Das o.g. Anwesen befindet sich in der Altstadt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Es ist somit die Baugestaltungssatzung einzuhalten. Das Gebäude ist kein Einzeldenkmal, befindet sich aber im Ensemblebereich und ist daher denkmalschutzrechtlich geschützt.

Die geplanten Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Herr Dr. Brandl), dem Landkreis Miltenberg (Herr Kreßbach) und dem Bauamt der Stadt Obernburg (Herr Hermann) abgestimmt. Über die Entfernung der Gauben besteht Einvernehmen mit dem Denkmalschutz.

Alle geplanten Maßnahmen entsprechen den Vorgaben der Baugestaltungssatzung. Die Farbgestaltung der Fenster und der Fassade muss zu einem späteren Zeitpunkt noch mit dem Bauamt der Stadt Obernburg abgestimmt werden.

**Beschluss:**

Es werden keine Bedenken zur denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für die Dachneueindeckung mit Rückbau der Dachgauben, sowie den Anstrich der Fenster und des Gebäudes der Immobilie Römerstraße 60, Fl. Nr. 174 nach Art. 6 Abs. 1 DSchG geäußert.

Der Antragsteller wird darauf hingewiesen, dass die Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg einzuhalten ist und der geplante Anstrich der Fenster und der Fassade noch mit der Stadt Obernburg (Bauamt) abzustimmen ist (Farbwahl).

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 10</b>	<b>Genehmigungsfreistellung - Odenwaldstraße 39 und 39 a Terrasse und Carport Überdachung Information</b>
---------------	---

**Sachverhalt:**

Der Bauherr plant die Errichtung einer Terrassen- und Carportüberdachung zwischen den Anwesen der Odenwaldstraße 39 und 39a. Der Bauherr ist Eigentümer beider Anwesen.

Er beantragt das Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 BayBO.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans „Ortsmitte“. Nicht alle Nachbarn haben unterschrieben.

Die Stadtverwaltung wird durch die Bauvorlage in Kenntnis gesetzt. Für die Vollständigkeit und den vorgeschriebenen Inhalt der Bauvorlagen ist der Entwurfsverfasser verantwortlich

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag Terrassen- und Carportüberdachung, Fl. Nr. 2900/91 u. /96, Gemarkung Eisenbach.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 11   Anfragen**

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Antonia Mann  
Schriftführer/in