



GEMEINDE NIEDERBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 02.05.2023
Beginn: 20:00 Uhr
Ende: 20:42 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

Ausschussmitglieder

Bieber, Udo
Grundhöfer, Niko
Hartlaub, Rudi
Linke, Thomas
Oberle, Hannelore
Reinhard, Peter
Seitz, Eugen
Uhrig, Christian
Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Debes, Marion

Verwaltung

Hartlaub, Siegbert
Jakob, Maike

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Goebel, Volker
Niebauer, Janet

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|--|-----------------|
| 1 | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen | 058/2023 |
| 2 | Nutzungsänderung eines Zweifamilienwohnhauses zu einem Dreifamilienwohnhaus
Fl.Nr. 7575/91, Fliederweg 5, Niedernberg | 056/2023 |
| 3 | Wärmeschutz, Aufbringen einer Außenisolierung im Bereich des öffentlichen Verkehrsgrunds; Antrag Hauptstraße 51 | 057/2023 |
| 4 | Fällung eines Baumes auf der Verkehrsinsel Römerstraße/Großostheimer Straße | 055/2023 |
| 5 | Informationen des ersten Bürgermeisters | |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 20:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest und erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

Die Niederschrift vom 28.03.2023 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 9:0; Stimmenthaltungen: 1).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Anbau eines Windfangs an einem Fachwerkhaus
Fl.Nr. 249, Schmalzgasse 5, Niedernberg

TOP 2 Nutzungsänderung eines Zweifamilienwohnhauses zu einem Dreifamilienwohnhaus Fl.Nr. 7575/91, Fliederweg 5, Niedernberg

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o. g. Bauvorhaben und dem damit verbundenen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl.

- Grundflächenzahl (GRZ II)

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tafeläcker“. Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung eines Zweifamilienwohnhauses zu einem Dreifamilienwohnhaus. In diesem Rahmen sollen zusätzlich Stellplätze errichtet werden. Weitere bauliche Änderungen sollen nicht vorgenommen werden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tafeläcker“ beträgt die GRZ 0,3.

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Die GRZ wird demnach in GRZ I und GRZ II aufgeteilt. Die GRZ I umfasst lediglich das Hauptgebäude (Obergrenze = 0,3), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Obergrenze 0,3 + 50 % = 0,45).

Die GRZ I beträgt laut den Bauantragsunterlagen 0,298 und hält damit die Festsetzung des Bebauungsplans ein. Die GRZ II beträgt durch die Errichtung der weiteren Stellplätze zukünftig 0,551. Demnach wird die Festsetzung um 0,101 überschritten. Dies ergibt eine Überschreitung von 37,37 m².

Für die Überschreitung der GRZ II wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung ist angegeben, dass durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zwei weitere Stellplätze erforderlich sind. Die Befestigung der Stellflächen soll mit Pflastersteinen und Rasenfugen erfolgen, so dass nach Meinung des Entwurfsverfassers die zusätzliche Überbauung nicht ins Gewicht fällt.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung dieser Befreiung, da diese durch die Errichtung weiterer (notwendiger) Stellplätze entsteht.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden zwei Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet. Insgesamt werden dort dann sechs Stellplätze nachgewiesen.

Notwendig sind laut der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge insgesamt sechs Stellplätze (drei Wohneinheiten à zwei Stellplätze). Diese Festsetzung ist ebenfalls im Bebauungsplan „Tafeläcker“ vorhanden. § 3 Nr. 1 Buchstabe a der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg sowie die Festsetzung des Bebauungsplans „Tafeläcker“ sind damit eingehalten.

Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

TOP 3	Wärmeschutz, Aufbringen einer Außenisolierung im Bereich des öffentlichen Verkehrsgrunds; Antrag Hauptstraße 51
--------------	--

Beschluss:

Eine Außendämmung am Gebäude der Hauptstraße 51 wird auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Für die beanspruchten Flächen soll eine Grundstücksbereinigung durchgeführt werden. Durch technische Möglichkeiten soll die Dämmstärke möglichst reduziert werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Die Raiffeisenbank-Volksbank Aschaffenburg hat einen Umbau mit Nutzungsänderung ihrer Filiale in Niedernberg geplant (Baugenehmigung vom 06.05.2020) Dabei sollen die Geschäftsräume verkleinert, modernisiert und die nicht mehr benötigten Büroräume im Obergeschoss in drei Wohneinheiten umgenutzt werden. Pandemiebedingt ist das Projekt zurückgestellt worden.

In der Zwischenzeit wurde das Vorhaben überplant. Das Gebäude soll auch energetisch saniert werden. Diese Entscheidung wurde unter einer nachhaltigen Entwicklung und Standortsicherung der Bankfiliale in Niedernberg getroffen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Sanierungsarbeiten der Hauptstraße 51 eingereichten Unterlagen ist dargestellt, dass die Außenfassade nicht verändert wird. Die energetische Sanierung beinhaltet nun auch eine Dämmung der Außenfassade.

Der Bau- und Umweltausschuss befasste sich jüngst in seiner Sitzung am 28.03.2023 allgemein mit dieser Thematik. Die Verwaltung strebte eine allgemeine Lösung für solche Anfragen an, um mit den vermehrten Anfragen umzugehen (verbleibende Mindestbreite 1,5 m zum Gehsteigrand). Das Gremium hat unter Wertung der rechtlichen Rahmenbedingungen sich für die

Beibehaltung von möglichst breiten Gehwegen (min. 2,50 m) zugunsten des Fußverkehrs ausgesprochen.

Der Architekt des Bauvorhabens hat der Gemeinde nun das angefügte Schreiben zukommen lassen. Dabei bedingt die Außendämmung auch öffentlichen Grund.

Das heutige Gebäude der Raiffeisenbank wurde in der Vergangenheit mehrfach umgenutzt, bzw. umgebaut. Es steht nicht komplett auf der Grundstücksgrenze. Teilweise steht es zurückversetzt. Öffentlicher Straßenraum führt teilweise über das Bankgrundstück. Nach Straßenverkehrsrecht ist die Nutzung privater Flächen als „tatsächliche öffentliche Verkehrsfläche“ vom Eigentümer zu dulden. Umgekehrt sind die alten Kellerfenster zum Teil im öffentlichen Straßenraum integriert.

Gem. Beschreibung des Architekten variieren die Restgehsteigbreiten und sind dem Plan zu entnehmen. Die Ecke in der Einmündung zur Kirchgasse ist dabei die Engstelle.

TOP 4	Fällung eines Baumes auf der Verkehrsinsel Römerstraße/Großostheimer Straße
--------------	--

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Am 30. März 2023 wurden bei der routinemäßigen Baumkontrolle am Akazienbaum auf der Verkehrsinsel neben dem „Platz der Freundschaft“ erhebliche Baumschädigungen durch Fäulnis festgestellt.

Die Firma Göhler Baumpflege aus Goldbach hat im Auftrag der Gemeinde Niedernberg an der Akazie die jährliche Kontrolle durchgeführt und im Kontrollblatt vermerkt, dass bei dem Baum ein Pilzbefall zu massiver Kernfäule und zu massiver Fäule an den Wurzeln geführt hat.

Der Schwefelporling, ein holzzersetzender Pilz hat sich schon vor einigen Jahren an der Akazie festgesetzt. Die Vitalität des Baumes wurde daher immer wieder besonders in Augenschein genommen. Auch wurden regelmäßig Pilzauswüchse durch den Bauhof entfernt.

Bei der letzten Kontrolle konnte die Prüflanze, mit der die Wurzelfestigkeit überprüft wird, ca. 70 cm in den Wurzelbereich eingeschoben werden. Auf Grund der massiv vorhandenen Kern- und Wurzelfäule stellt die Firma Göhler die Standsicherheit des Baumes in Frage.

Die Firma Göhler empfiehlt, eine Ermittlung der Standsicherheit z.B. mit Hilfe eines Zugversuches durchführen zu lassen oder den Baum innerhalb der nächsten 12 Wochen zu fällen.

Auf Grund des Allgemeinzustandes und des äußeren Erscheinungsbilds sieht die Verwaltung in Absprache mit dem Bauhof keine dauerhafte Überlebenschance für den Baum und beauftragt eine Fällung innerhalb der vorgegebenen Frist.

Das Landratsamt wird wegen der Fällung außerhalb der Schnittsaison informiert und um Zustimmung gebeten. Aktuell sind keine Vogelnester in dem Baum erkennbar.

Eine Ersatzbepflanzung an dieser Stelle ist wieder vorgesehen.



TOP 5 Informationen des ersten Bürgermeisters

- Die Stadt Aschaffenburg plant den **Ausbau des Maintalradwegs** von Mainaschaff bis Niedernberg. In Niedernberg geht der Maintalradweg auf einer Länge von ca. 800 Meter in ein schmaleres Stück Radweg über und wird anschließend wieder breiter. Die Verbreiterung dieses Stücks ist ebenfalls im Radwegekonzept des Landkreises dargestellt. Bürgermeister Reinhard ist im Gespräch mit Aschaffenburg, ob diese das Stück mit ausbauen könnten und welche Kosten auf die Gemeinde zukämen. Weiterhin werden Zuschussmöglichkeiten geprüft.
- In Aschaffenburg wurde vor Kurzem ein neuer **Trinkwasserbrunnen** in Betrieb genommen, welcher nicht dauerhaft läuft. Auf Knopfdruck kann man sich eine Flasche auffüllen. Die Hygiene wird über einen automatisierten Spülrhythmus gewährt. Die Kosten liegen bei bis zu 10.000 Euro. Ein möglicher Standort wäre im Bereich des Spielplatzes der Großwalstädter Straße. Ob ein geeigneter Standort (Schatten, etc.) dort möglich ist, muss noch im Detail geprüft werden.

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Marion Debes
Schriftführer/in