



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 12.11.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:00 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Wörth a. Main

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Fath-Halbig, Andreas

Mitglieder des Stadtrates

Sirin, Ayten

Ausschussmitglieder

Graetsch, Rudi
Hofmann, Gottfried
Straub, Carolin
Turan, Muzaffer
Zethner, Birgit

Schriftführung

Domröse, Nils

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Dotzel, Jochen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.10.2025
2. Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf isolierte Befreiung; Rasso von Hünersdorff; Errichtung eines Gartenhauses; Galgenstraße
Vorlage: HBV/051/2025
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung; Maximilian Fehn; Nutzungsänderung und Umbau Ladengeschäft zu vermietbaren Lagerräumen; Landstraße 11 A
Vorlage: HBV/053/2025
 - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung; H+B Hallen- und Bodenentwicklungsgesellschaft mbH; Grundrissanpassungen an Bedarf des Betreibers, Stützenstellung Balkon, Ausführung; Landstraße 23 A
Vorlage: HBV/054/2025
3. Antrag auf Absenkung von Bordsteinen; Galgenstraße 12
Vorlage: HBV/052/2025
4. Konzeptvorstellung Änderung des Bebauungsplans Steinäcker
Vorlage: HBV/055/2025
5. Beteiligung Integriertes Nachhaltiges Städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK); Stadt Obernburg;
Vorlage: HBV/056/2025
6. Sanierung der Siedlungstraße - Nachtragsangebot Nr. 2 der Fa. Adolf Kunkel
Vorlage: TBau/008/2025
7. Bekanntgaben
8. Anfragen

Erster Bürgermeister Andreas Fath-Halbig eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.10.2025

Einstimmig beschlossen

2. Bauanträge

2.1 Antrag auf isolierte Befreiung; Rasso von Hünersdorff; Errichtung eines Gartenhauses; Galgenstraße

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, ein 3,50 x 5,00 m großes Gartenhaus zu errichten. Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Straße“. Der Antragsteller hat ein weiteres Teilgrundstück im Anschluss an sein Grundstück erworben, weshalb sich das Gebäude bauplanungsrechtlich auf einer 2,00 m breiten, öffentlich festgesetzten Verkehrsfläche befinden würde. Für das Vorhaben werden daher folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Alte Straße“ beantragt:

1. Errichtung außerhalb der Baugrenzen:

Das Gebäude soll vollständig außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2. Errichtung auf einer öffentlichen Verkehrsfläche:

Ursprünglich war geplant, einen öffentlichen Weg entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze anzulegen. Da dieser allerdings ca. 6,00 m weiter südlich angelegt wurde, hat die Stadt bereits nicht mehr benötigte Grundstücksflächen an die Anlieger verkauft. Bei der Änderung des Bebauungsplans kann der Weg umgewidmet werden. Aktuell wird für das Vorhaben jedoch eine Befreiung benötigt.

Für das Gebäude wird zusätzlich eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des Nachbarn benötigt, da die maximale Grenzbebauung von 9,00 m überschritten wird. Diese wird voraussichtlich erteilt. Da die öffentliche Verkehrsfläche überbaut werden soll, sind öffentliche Belange berührt. Allerdings ist der Bebauungsplan in diesem Bereich faktisch funktionslos geworden. Deshalb wäre hier eine Anpassung erforderlich. Die isolierte Befreiung könnte in diesem Zuge erteilt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Anträgen auf Befreiung zuzustimmen.

Beschluss:

Den Anträgen auf eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Alte Straße“ für die Errichtung eines Gartenhauses wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen

2.2 Antrag auf Baugenehmigung; Maximilian Fehn; Nutzungsänderung und Umbau Ladengeschäft zu vermietbaren Lagerräumen; Landstraße 11 A

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt, ein Ladengeschäft in einzelne Lagerräume umzubauen, die anschließend vermietet werden sollen. Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Äußerlich sind keine baulichen Veränderungen geplant. Das Grundstück liegt in einem Mischgebiet. Die Nutzungsänderung ist daher mit der Art der baulichen Nutzung in diesem Gebiet verträglich.

Zudem ist der Stellplatzbedarf niedriger als bei der vorherigen Nutzung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorhaben zuzustimmen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung und den Umbau eines Ladengeschäfts zu vermietbaren Lagerräumen wird das städtische Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen

2.3 Antrag auf Baugenehmigung; H+B Hallen- und Bodenentwicklungsgesellschaft mbH; Grundrissanpassungen an Bedarf des Betreibers, Stützenstellung Balkon, Ausführung; Landstraße 23 A

Sachverhalt:

Die H+B Hallen- und Bodenentwicklungsgesellschaft mbH hat eine weitere Tektur für den Neubau des Pflegezentrums im Baugebiet „Schloßquartier“ eingereicht. Folgende Änderungen werden beantragt: Anpassung der Grundrisse an den Bedarf des Betreibers, Anpassung der Stützenstellung der Balkone, Ausführung der Rankgerüste für die Fassadenbegrünung, Dachaufbauten und Planung der Außenanlagen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Schloßquartier“ werden dabei eingehalten.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um einen Sonderbau handelt, ist für die einzelnen Änderungen die Erteilung des städtischen Einvernehmens notwendig.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

Diskussionsverlauf:

Auf Nachfrage von Stadträtin Straub informierte Bgm. Fath-Halbig, dass der Baum vor dem Pflegeheim aufgrund von Leitungsarbeiten wahrscheinlich nicht erhalten werden könne. Das Versetzen eines so alten Baumes ist erfahrungsgemäß nicht erfolgversprechend.

Beschluss:

Dem 2. Änderungsantrag zum Neubau eines Pflegezentrums im Baugebiet „Schloßquartier“ wird das städtische Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen

3. Antrag auf Absenkung von Bordsteinen; Galgenstraße 12

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Absenkung der Bordsteine im Bereich seiner Hofeinfahrt. Dadurch soll eine barrierefreie Zufahrt zu den Stellplätzen und zur Garage ermöglicht werden. Die Zufahrt weist keine besonderen topografischen Gegebenheiten auf. Bisher wurde die Genehmigung von Absenkungen für private Hofeinfahrten ohne besonderen Grund noch nicht erteilt. Dem Antragsteller ist bekannt, dass er die Kosten für die Absenkung des Gehwegs selbst tragen muss.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Fath-Halbig erläuterte, dass der Stadtrat in der Vergangenheit beschlossen hat, dass Bordsteinabsenkungen nicht durch den Antragsteller selbst vorgenommen werden dürfen. Der Antragsteller kann jedoch eine Baufirma mit der Ausführung beauftragen. Diese muss zunächst mit dem Bauamt Rücksprache halten. Dabei müssen die technischen und barrierefreien Anforderungen erfüllt sein. Die Stadträte Turan und Hofmann sprachen sich unter der Voraussetzung, dass der Antragsteller die Kosten für die Absenkung vollständig trägt, positiv für die Maßnahme aus.

Beschluss:

Dem Antrag auf Absenkung der Bordsteine im Bereich der Hofeinfahrt in der Galgenstraße 12 wird zugestimmt. Der Antragsteller hat die Kosten für die Maßnahme zu tragen.

Einstimmig beschlossen

4. Konzeptvorstellung Änderung des Bebauungsplans Steinäcker

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Steinäcker“ wurde in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses in den Jahren 2022 und 2023 bereits mehrfach beraten. Im Zuge dieser Beratungen wurde ein Katalog mit vorgeschlagenen Änderungen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans erstellt. Ziel dieser Anpassungen ist es, den Bebauungsplan an aktuelle städtebauliche Erfordernisse und Entwicklungen anzupassen sowie eine Digitalisierung durchzuführen.

Zunächst soll über die Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Limesstraße beraten werden. Diese Teiländerung stellt eine wichtige Nachverdichtungsmöglichkeit im Bereich des Bebauungsplans „Steinäcker“ dar. Die Grundstücke entlang der Limesstraße 13–20 könnten durch die Verlängerung der einzelnen Stichstraßen entlang der Bayernstraße öffentlich erschlossen werden. Eine private Erschließung ist immer mit Nachteilen verbunden und wird nur selten umgesetzt. Im Bereich der Limesstraße 7 kann durch die Ausweitung der Baugrenze ein weiteres Baugrundstück geschaffen werden.

Nach Abschluss dieser Beratung ist vorgesehen, dem Bau- und Umweltausschuss den vollständigen Entwurf der Bebauungsplanänderung in einer der nächsten Sitzungen zur weiteren Behandlung und Beschlussfassung vorzulegen.

Diskussionsverlauf:

Auf Nachfrage von Stadtrat Hofmann erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass der Bebauungsplan aufgrund veralteter Festsetzungen und der Notwendigkeit einer Digitalisierung geändert werden müsse. Stadtrat Hofmann wies darauf hin, dass das Landratsamt mitgeteilt habe, dass eine Bebauung des hinteren Grundstücksteils der Limesstraße möglich sei. Eine Änderung des Bebauungsplans sei hierfür keine Voraussetzung. Bgm. Fath-Halbig entgegnete, dass aufgrund der festgesetzten engen Baugrenze keine Möglichkeit bestehe, ein weiteres Gebäude zu errichten.

Bgm. Fath-Halbig kündigte an, dass im nächsten Schritt die Festsetzungen und somit der gesamte Entwurf vorgestellt würden.

Der Bau- und Umweltausschuss nahm den Entwurf zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

5. Beteiligung Integriertes Nachhaltiges Städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK); Stadt Obernburg;

Sachverhalt:

Gemäß § 139 BauGB beteiligt die Stadt Obernburg die Stadt Würth als Träger öffentlicher Belange an der Fortschreibung ihres städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Das Konzept wurde zuletzt im Jahr 2009 aktualisiert. Nun wurden weitere städtebauliche Ziele in Bezug auf Nachhaltigkeit definiert und eine vorbereitende Untersuchung (VU) für die Altstadt von Obernburg erstellt.

Die entsprechenden Unterlagen können bis zum 20.11.2025 auf der Internetseite der Stadt Obernburg eingesehen werden: <https://www.obernburg.de/wirtschaft-verkehr/stadtentwicklung/>.

Belange der Stadt Würth sind nicht betroffen. Die Verwaltung empfiehlt, keine Einwände zu erheben und der Planung zuzustimmen.

Beschluss:

Als Träger öffentlicher Belange erhebt die Stadt Würth gemäß § 139 Abs. 2 BauGB keine Einwände zur Fortschreibung des Integrierten Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (INSEK) der Stadt Obernburg.

Einstimmig beschlossen

6. Sanierung der Siedlungstraße - Nachtragsangebot Nr. 2 der Fa. Adolf Kunkel

Sachverhalt:

Im Rahmen der Sanierung der Siedlungstraße wird in der Grünfläche an der Bergstraße ein Versickerungsbecken gebaut. In der hierfür erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis ist als Auflage festgelegt, daß vor Einbau der Anlage die Standfestigkeit des darunterliegenden Bodens nochmals gesondert zu überprüfen ist. Dies ist nach den Aushubarbeiten geschehen. Dabei hat das Büro GGC festgestellt, daß die Tragfähigkeit am Standort geringer ist als nach den Ergebnissen der vormaligen Baugrunduntersuchung zu erwarten war. Ursache hierfür sind kleinteilige Unterschiede in der Zusammensetzung der einzelnen Bodenschichten.

Nach dem Ergebnis der Untersuchung mußten insgesamt 175 to Rieselmaterial 16/32 als Stabilisierungsschicht eingebaut werden. Die ausführende Firma Adolf Kunkel hat hierfür ihr Nachtragsangebot 2 vorgelegt, das nach Prüfung durch das Büro Jung mit brutto 13.956,92 € abschließt. Um den (von der Herstellerfirma durchzuführenden) Einbau der Anlage nicht zu verzögern, hat die Verwaltung den entsprechenden Auftrag bereits erteilt und bittet um Genehmigung dafür.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuß genehmigt die Beauftragung der Fa. Kunkel mit den im Nachtragsangebot Nr. 2 beschriebenen Arbeiten zum Bruttopreis von 13.956,92 €.

Einstimmig beschlossen

7. Bekanntgaben

Bgm. Fath-Halbig gab folgendes bekannt:

- Die Bauarbeiten in der Siedlungstraße sollen bis Ende November abgeschlossen sein. Im Anschluss wird noch der Park über der Rigole hergestellt.

- In der Bayernstraße, an der Ecke Bergstraße muss ein defektes Schieberdrehkreuz wiederhergestellt werden, weshalb eine Teilspernung der Straße erfolgt.
- Die Umbauarbeiten der Deutschen Bahn an den Stellwerken zwischen Miltenberg und Aschaffenburg sind abgeschlossen.

8. Anfragen

- Auf Nachfrage von Stadträtin Straub informierte Bgm. Fath-Halbig, dass die Geschwindigkeitsanzeige im Bereich der Grund- und Mittelschule an die zeitliche Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit angepasst werden kann.
- Auf Anfrage von Stadtrat Turan erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass keine weiteren Nachträge zur Siedlungstraße erwartet werden, sofern die ausstehenden Maßnahmen planmäßig ausgeführt werden können.
- Auf Nachfrage von Stadtrat Hofmann erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass unterschiedliche Pflastersteingrößen aufgrund der topografischen Gegebenheiten in der Siedlungstraße verwendet werden mussten. Ursprünglich waren aber einheitliche Größen vorgesehen.
- Stadtrat Hofmann wies darauf hin, dass ein Grundstückseigentümer in der Vergangenheit im Industriegebiet Weidenhecken mehrere Bäume und den Grünstreifen beschädigt hatte und noch keine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands erfolgt ist. Bgm. Fath-Halbig erklärte, dass der Eigentümer im Rahmen einer Gesamtmaßnahme den Zustand wiederherstellen würde.
- Stadtrat Hofmann informierte, dass im Industriegebiet Weidenhecken ein abgemeldeter Bus abgestellt wurde. Bgm. Fath-Halbig erklärte, dass die Verwaltung bereits informiert sei und die Beseitigung durch die Stadt erfolgen wird.
- Auf Anmerkung von Stadtrat Hofmann erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass geprüft werden soll, wieso die Beleuchtung der Tiefgarage unterhalb der Sporthalle auch bei geschlossenem Tor leuchtet.
- Auf Nachfrage von Stadträtin Zethner erklärte Bgm. Fath-Halbig, dass Gehwegparken in der Siedlungstraße nicht geduldet wird. Wie bisher wird nur einseitiges Parken möglich sein. Die Siedlungstraße besitzt im Wesentlichen die gleichen Gehwegs- und Straßenbreiten wie vor der Sanierung.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Andreas Fath-Halbig um 20:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Andreas Fath-Halbig
Erster Bürgermeister

Nils Domröse
Schriftführung