



STADT ASCHAFFENBURG

Stadt Aschaffenburg | Postfach 10 01 63 | 63701 Aschaffenburg

CSU-Stadtratsfraktion
Rathaus
Dalbergstraße 15

63739 Aschaffenburg

Bauordnungsamt

Sachbearbeitung [REDACTED]
Dienstgebäude · Außenstelle, Sandgasse 1
Zimmer-Nummer [REDACTED]
Geschäftszeichen [REDACTED]
Telefon [REDACTED]
Telefax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]
Datum 03.08.2022

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 02.08.2022:

Bauvorhaben Rhönstraße [REDACTED] Gem. Aschaffenburg, BV-Nr.: [REDACTED]

Nachbarbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Mitglieder des Stadtrates,

im Rahmen des Bauantragsverfahrens legte der Antragsteller eine schriftliche Bestätigung vor, wonach den Nachbarn am 04.04.2022 die Planunterlagen per Post zugesandt worden seien. Dieser Weg wurde aufgrund der Vielzahl der Beteiligten gewählt, insbesondere, da sich im näheren Umfeld Gebäude mit Eigentumswohnungen befanden.

Auf den zwischenzeitlichen Einwand einer fehlerhaften oder unterbliebenen Nachbarschaftsbeteiligung teilte der Planer, als Vertreter des Bauherrn folgendes mit (Auszug):

„Da wir beim o.g. Projekt bekanntlich nach einreichen des Bauantrages, auf Anweisung des Stadtplanungsamtes, umplanen mussten um die Gebäude zu reduzieren, sprich zu verkleinern, damit sich die Bebauung nach § 34 BauGB besser einfügt, wurde die Nachbarschaftsbeteiligung meinerseits gestoppt. Als die neue Planung unserem Bauherren zur Verfügung gestellt wurde, wusste man nicht mehr genau wer nun beteiligt wurde und wer nicht. Um das Chaos zu umgehen, wir sprechen bei diesem Projekt von 47 Nachbarn, wurden alle nochmals beteiligt. Leider wurden aus diesem Grund bei einigen Nachbarn die Unterlagen erst nach der Stadtratssitzung zugestellt. Einige Nachbarn dürften die Unterlagen doppelt erhalten haben.“

Daraufhin wurde von der Verwaltung eine Nachbarschaftsbeteiligung der unmittelbar von diesem Bauvorhaben Betroffenen am 28.07.2022 in der Zeit von 10.30 – 12.30 Uhr in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung organisiert.

Aus dem zweistündigen Gespräch ergab sich, dass allein zivilrechtliche Positionen unter den Beteiligten als Nachbarn (z.B. Abgrabungen, Sichtschutz als Mauer und/oder in Grün, Standort evtl. Heizungsanlagen, etc.) zu klären sind. Auswirkungen auf die öffentlich-rechtliche Entscheidung über den Bauantrag ergeben sich hieraus nicht.

Rathaus · Dalbergstraße 15 · 63739 Aschaffenburg · Telefon (0 60 21) 3 30-0 · Telefax (0 60 21) 3 30-720
Bankverbindungen: Sparkasse Aschaffenburg | Konto 10 751 BLZ 795 500 00
IBAN DE 07 7955 0000 0000 0107 51 | BIC BYLADE M1 ASA
Raiffeisenbank Aschaffenburg eG | Konto 10 300 00 BLZ 795 625 14
IBAN DE 92 7956 2514 0001 0300 00 | BIC GENODEF 1AB1
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 132 115 294 | Gläubiger-Identifikationsnummer: DE 26 STA 000 001 916 58
Erreichbarkeit: Bürgerservicebüro Öffnungszeiten Mo, Mi, Fr 8 - 13 Uhr · Di, Do 8 - 19 Uhr – Annahmeschluss 18.30 Uhr
Sonstige Ämter Servicezeiten Mo - Do 6:30 - 19 Uhr Fr 6:30 - 14:30 Uhr nur nach vorausgehender Terminvereinbarung
Oberbürgermeister Do Vormittag - nach Vereinbarung



Zur baurechtlichen Nachbarschaftsbeteiligung ist festzustellen, dass diese dazu dient, die Nachbarn über das Bauvorhaben zu informieren. Eine Zustimmung der Nachbarn ist nicht erforderlich. Dennoch hat die Verwaltung im Gespräch am 28.07.2022 versucht unter den Nachbarn zu vermitteln, um eine einvernehmliche Lösung zu erzielen. Unter den Beteiligten sind weitere Gespräche geplant. Mit Bauherren und Architekten ist abgestimmt, dass das Ergebnis der Gespräche zunächst abgewartet werden soll, bevor die Baugenehmigung erteilt wird.

Zur Frage, ob den Belangen der Nachbarschaft bei der Beurteilung und Einordnung des Bauvorhabens ausreichend Rechnung getragen wurde, ist festzustellen, dass die baurechtliche Entscheidung nach objektiven Kriterien zu treffen ist. So ergeben sich im Innenbereich die zulässigen Abmessungen der Gebäude aus der näheren Umgebung und die einzuhaltenden Abstandsflächen aus Art. 6 BayBO. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind eingehalten. Auf der Südseite wäre eine Abstandsfläche von 3 m erforderlich. Die tatsächlichen Abstände liegen bei 5,8 m, 8,5 m. Insofern ist auch eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes nicht erkennbar.

Auf der Ostseite werden grenzständige Bestandsgebäude abgebrochen und stattdessen Neubauten, ebenfalls grenzständig angebaut. Hier stand der Bauherr bereits zuvor mit den Nachbarn in Kontakt wegen der Vereinbarung eines Beweissicherungsverfahrens.

Auf der Westseite ist die Tiefgaragenzufahrt abgerückt von der Grundstücksgrenze geplant. Hier ist Raum für die Errichtung eines (zivilrechtlich zu vereinbarenden) Grünstreifens mit Hecken, Bäumen, etc. Auch die Größe des Vorhabens gibt keinen Anlass zu Bedenken hinsichtlich nachteiliger Immissionen auf die Nachbargrundstücke, insbesondere da es sich hier um reine Wohnungen ohne gewerbliche Anteile handelt.

Wie bereits erläutert, ergaben sich auch aus der nachgeholten Nachbarschaftsbeteiligung keine neuen Erkenntnisse, welche Auswirkungen auf die öffentlich-rechtliche Beurteilung des Baugenehmigungsverfahrens hätten. Den Beteiligten wurde allerdings erst noch einmal die Möglichkeit einer persönlichen Verständigung gegeben.

Verfahrenstechnisch ist festzustellen, dass das Vorhaben in der Sitzung des Umwelt-, Klima- und Verwaltungssenates am 22.06.2022 beschlossen und die Reklamationsfrist abgelaufen ist. Mangels Änderung der Sach- oder Rechtslage wird kein Grund für eine nochmalige Behandlung des Vorhabens in einer der folgenden Sitzungen gesehen. Eine Information über den Verfahrensstand ist selbstverständlich jederzeit möglich.

Mit freundlichen Grüßen


Jürgen Herzing
Oberbürgermeister