



Stadt Erlenbach a.Main

**7. Teil-Änderung des Bebauungsplanes
"Westlich der Bahnlinie"**

im Verfahren nach § 13 a BauGB

Vorentwurf zur Offenlegung

Begründung

gem. § 2a (1) BauGB

Stand 1. Oktober 2024



Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung
Breiter Weg 133 / 35440 Linden
Tel.: 06403 – 774 8544 / info@bischoff-hess.de

Inhalt

1	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
1.1	Umsetzung der Bauleitplanung	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Lage und Umfang	4
1.4	Aktuelles Bauvorhaben Tiefgarage	5
1.5	Aktuelles Bauvorhaben Wohngebäude	5
2	Flächennutzungsplan	6
3	Bebauungsplan Bestand	6
4	Übersicht über die Planänderungen	8
4.1	Ursprünglicher Bebauungsplan 1963	8
4.2	Änderung der Festsetzungen	8
4.3	Baugrenzen	9
5	Erschließung	10
5.1	Verkehr	10
5.2	Ver- und Entsorgung	10
5.3	Niederschlagswasser	10
6	Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange	11
6.1	Beschattung	11
6.2	Lärmemissionen	11
6.3	Wirkung des Baukörpers	12
7	Umweltwirkungen und Gestaltung	13
7.1	Keine Ausgleichsregelung	13
7.2	Artenschutz	13
7.3	Gestaltungsaspekte	13
8	Auswirkungen der Planung	14

1 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Erlenbach a.Main beabsichtigt, den Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie“ aus dem Jahre 1963, geändert im Jahre 1997, zu ändern. Städtebauliche Zielsetzung ist eine bauliche Nachverdichtung durch Schließung einer Baulücke in der Kolpingstraße.

Das bestehende Gelände ist auf allen 4 Seiten eingebettet in bebaute Flächen und liegt brach.

Die Stadt Erlenbach a.Main hat dem Antrag der Bauherrschaft auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens stattgegeben und am 27.6.24 den Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden Bauleitplanung gefasst.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Baugesetzbuch). Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein voll erschlossenes Einzelgrundstück im Siedlungsbereich.

1.1 UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

Unter Einhaltung der bis dato gültigen Festsetzungen ist eine Bebauung heute nicht mehr umsetzbar. Insbesondere deshalb, weil zur Zeit der Planaufstellung (1963!) nicht mit der rasanten Entwicklung des Stellplatzbedarfes gerechnet werden konnte. (heute im Regelfall 2 Stellplätze pro Wohnung)

Eine Reduzierung der Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Stellplatzanforderungen (ca. 25 m² für 2 Stellplätze plus der erforderlichen Zufahrten) bliebe deutlich hinter den städtebaulichen Planungsabsichten des Bebauungsplanes (Geschosswohnungsbau mit 3 Etagen und ausbaubarem Dachgeschoss) zurück.

Die Platzierung der Stellplätze in einer Tiefgarage ist bei dem zurzeit möglichen Bauvolumen (GRZ 0,3, GFZ 0,9) nicht abbildbar.

Die zeichnerisch festgelegten Geschoßhöhen (2,75 m) sind nicht mehr zeitgemäß.

Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist eine, den heutigen Anforderungen gerecht werdende Planänderung nötig.

1.2 VERFAHREN

Das Planverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.

Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt:

- das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich und ist bereits baulich genutzt
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 m²
- es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000 Schutzgütern

Im dem Verfahren nach § 13a BauGB entfallen der Umweltbericht und die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung.

1.3 LAGE UND UMFANG

Der Planungsbereich umfasst das Flurstück 6153 in der Gemarkung Erlenbach an der Kolpingstraße mit einer Größe von ca. 3.076 m².

Angrenzende Nutzungen sind:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (umgebend festgesetzt)
- nördlich der Kolpingstraße und östlich angrenzend: Geschößwohnungen
- im Westen: vorwiegend gewerbliche Nutzung
- im Süden Ein- und Zweifamilienhäuser

Es sollen bauliche Anlagen mit bis zu 50 Wohneinheiten und eine Tiefgarage zur Unterbringung notwendiger Stellplätze entstehen.



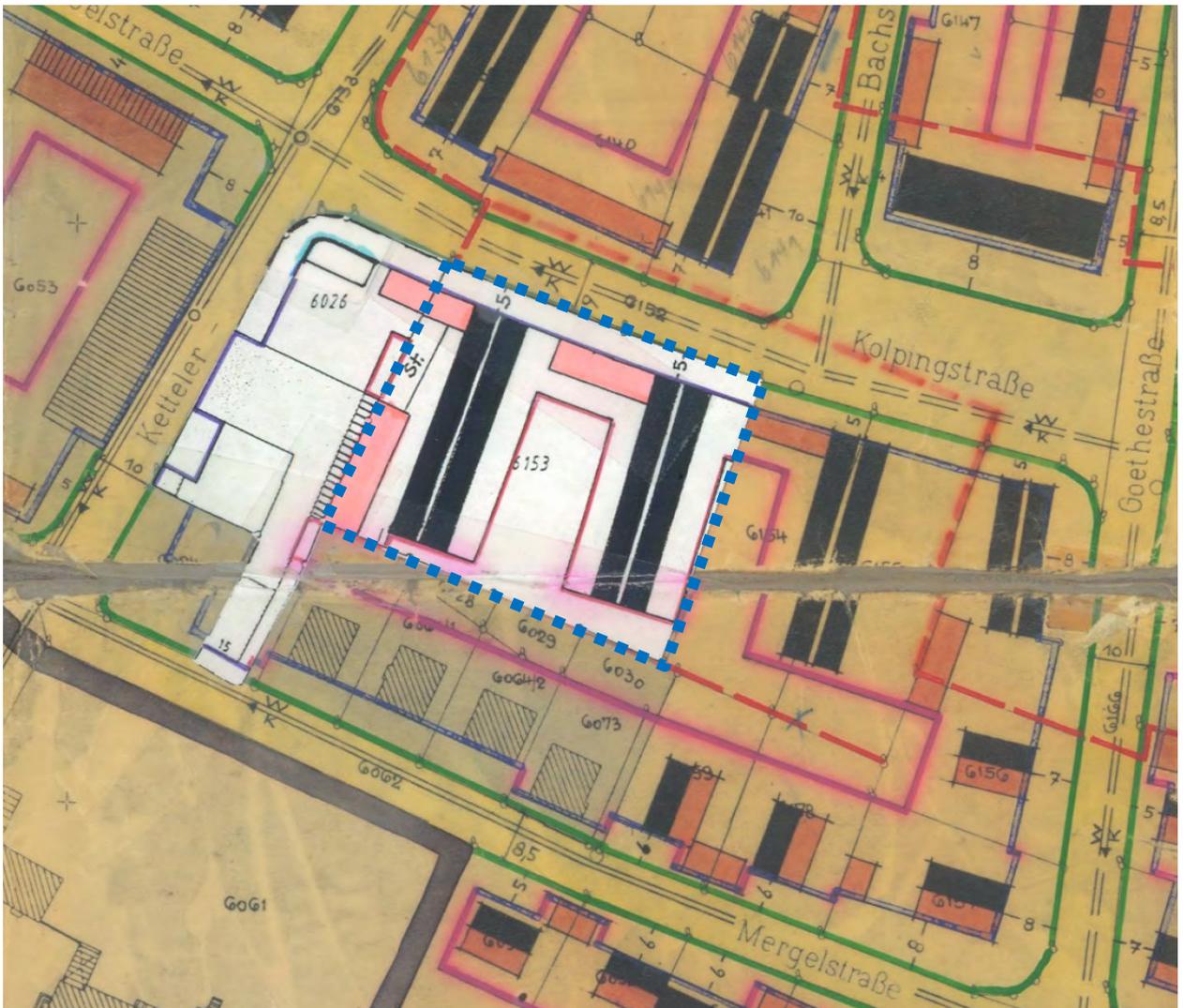
Lage des Plangebietes im Luftbild

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

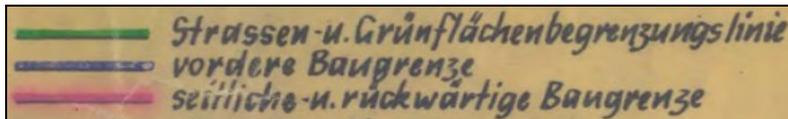
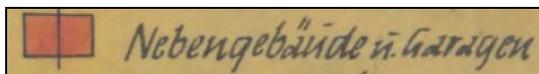
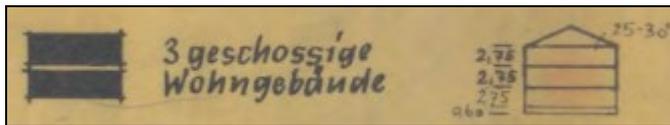
Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als W (Wohnbaufläche) dar.

Eine Anpassung ist nicht notwendig.

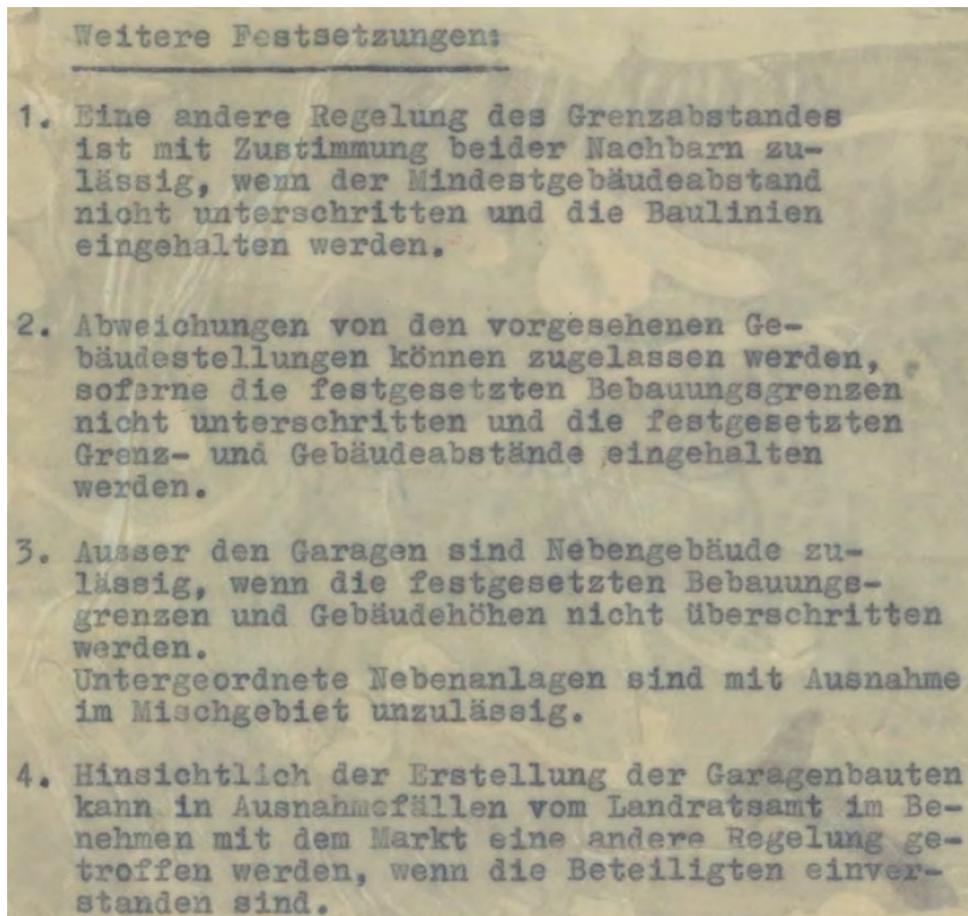
3 BEBAUUNGSPLAN BESTAND



Auszug aus dem seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie“ mit Lage des Plangebietes (blau gestrichelt, ohne Maßstab)

Relevante Planzeichen:

St. = Stellplätze



Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 23. Oktober 1997 beschlossen, den Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie“ zu ändern.

Hiernach wird der Bebauungsplantextteil um folgende weitere Festsetzung ergänzt:

5. Im Bereich der Grundstücksgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 6026 und Fl.-Nr. 6153 wird im Bereich der bestehenden Halle Grenzbebauung zugelassen.

Die Erweiterung der Halle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 6026 muß, hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der Dachform sowie der Gebäudehöhe, in Anlehnung an den vorhandenen Bestand errichtet werden.

Textliche Festsetzungen des seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der Bahnlinie“. Zum Abgleich mit den Neufestsetzungen.

4 ÜBERSICHT ÜBER DIE PLANÄNDERUNGEN

4.1 URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN 1963

Der Bebauungsplan von 1963 wurde im Jahre 1997 rechtskräftig geändert.

Dieser Plan enthält zusammengefasst für das Flurstücks 6135 folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 3-geschossige Bebauung mit Satteldach
- Dachneigung 45°
- Verbindliche Baugrenzen
- 7 m Grenzabstand
- GRZ 0,3 ¹
- GFZ 0,9 ²

4.2 ÄNDERUNG DER FESTSETZUNGEN

Die folgende Tabelle enthält die maßgeblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absätze 1 und 2 BauGB und die beabsichtigte Änderung:

Festsetzung	1963 / 1997	Änderung
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gestalt / Baukörper	3-geschossige Bebauung mit Satteldach Dachneigung 45°	4-geschossige Bebauung mit begrüntem Flachdach Tiefgarage
Baugrenzen	grundstücksunabhängig	siehe unten
Grenzabstand	pauschal 7 m	gesetzlich vorgeschriebener Grenzabstand gemäß Art. 6 BayBO (= 0,4 h)
Grundfläche	GRZ 0,3	GRZ 0,48
Geschossfläche	GFZ 0,9	GFZ 1,5

Die beabsichtigte Änderung legt eine sogenannte GRZ 2 fest. Die Zahl legt fest welcher Anteil der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen inklusive der Nebenanlagen, Stellplätze und interne Verkehrsflächen überdeckt werden darf.

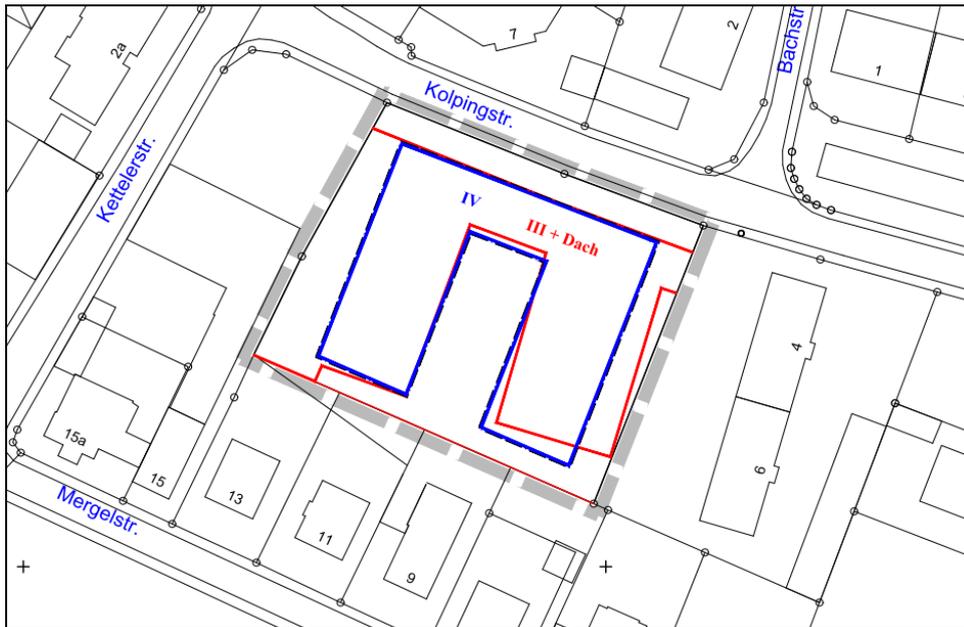
¹ Grundflächenzahl in § 17 der Baunutzungsverordnung von 1962 verbindlich geregelt

² Geschoßflächenzahl in § 17 der Baunutzungsverordnung von 1962 verbindlich geregelt

Anmerkung: Sowohl die Baunutzungsverordnungen von 1962 und 1990 als auch der Altplan nennen keine Obergrenzen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Daraus folgt, dass auch nach dem bestehenden Bebauungsplan eine sehr hoher Versiegelungsanteil zulässig wäre.

4.3 BAUGRENZEN

Die folgende Darstellung überlagert die bestehende Baugrenze mit der beabsichtigten Baugrenze der Planänderung. Es ergeben sich geringfügige Abweichungen.



Neue Festlegung der Baugrenzen (rot = Altplan, blau = aktuelle Änderung)
(Siehe auch unten Wirkung des Baukörpers)

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 VERKEHR

Die Kolpingstraße verfügt über eine Ausbaubreite von 6,00 m mit zusätzlich 1,50 m breiten Gehwegen auf beiden Seiten.

Das Projektgebiet liegt in einem ruhigen Wohngebiet (untergeordnet auch Gewerbe). Die Kolpingstraße hat keine überörtliche Netzfunktion und ist aus dem Netzzusammenhang erkennbar auch keine Umfahrungsstrecke („Schleichweg“) bei Überlastungen im Straßennetz.

Nach den einschlägigen Richtlinien sind für bestimmte Straßentypen Obergrenzen der mit ihrem Umfeld verträglichen Verkehrsbelastungen zugeordnet. Es ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen der Kolpingstraße gering ist und die Straße der Kategorie „Wohnstraße“ der RAS³ (Abschnitt 5.2.2 der RAS³) zugeordnet werden kann. Eine Verkehrsbelastung von bis zu 400 Kfz pro Spitzenstunde wird dabei als verträglich angenommen. Es ist nicht zu erwarten, dass diese Verkehrsmenge in der Kolpingstraße heute und künftig erreicht wird. Mit einem erwarteten Verkehrsaufkommen von ca. 20 Fahrzeugen nachmittags in die Tiefgarage einfahrend wird die Verkehrsbelastung der Kolpingstraße also nicht merkbar steigen. Die Wartezeiten bei einer ampelgeregelten Einfahrt sind dabei mit berücksichtigt.

Die Verträglichkeit des Neuverkehrs in der Kolpingstraße ist somit gegeben.

5.2 VER- UND ENTSORGUNG

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Kolpingstraße vorhanden bzw. können von hier aus verlegt werden. Bezüglich des Regenwassers ist eine Festsetzung enthalten.

Von einer mengen- und druckmäßig ausreichenden Trinkwasserversorgung kann/muss an dieser Stelle ausgegangen werden. Die Löschwasserversorgung obliegt oberhalb des öffentlichen Grundschutzes (gem. TVGW-Merkblatt) dem Bauherren und wird im Zuge der Bauantragsstellung detailliert geprüft.

5.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Weder die maßgebliche Baunutzungsverordnung 1990 noch die Bebauungsplanänderung 1997 machen Angaben zu den durch Nebenanlagen überstellbaren Grundflächen, sodass grundsätzlich auch eine gleichgroße Versiegelungsfläche wie im Ursprungsplan angenommen werden kann. Insbesondere die dargestellten Flächen für Nebengebäude (hier Garagen und Stellplätze) legen diesen Schluss nahe, da zu diesen baulichen Anlagen auch die notwendigen Zufahrten hinzuzurechnen wären.

³ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS³. Hrsg.: FGSV, Bonn 2006

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist insbesondere durch die Tiefgarage nur eingeschränkt möglich.

Potentielle Maßnahmen zur Reduzierung der Abwasserlasten sind:

- die Dachbegrünung des obersten Geschosses (Retentions- und Verdunstungsleistung)
- versickerungsfähige Beläge für die Stellplätze, die nicht unterbaut sind
- ggf. Rigolen zur Rückhaltung und Versickerung auf der Seite der Kolpingstraße

Die Versickerung ist von der Beschaffenheit des Baugrundes abhängig. Details hierzu müssen im Baugenehmigungsverfahren, also nach Vorliegen eines entsprechenden Gutachtens, festgelegt werden.

Die anfallenden Niederschläge sind – vorbehaltlich weiterer Bestimmungen aus. o.g. Gutachten - über das Mischsystem in der Kolpingstraße abzuleiten.

6 BERÜCKSICHTIGUNG NACHBARSCHAFTLICHER BELANGE

6.1 BESCHATTUNG

Beschattung wird im städtebaulichen Sinn nicht als unmittelbar wirkende oder gar gesundheitsschädliche Beeinträchtigung verstanden. Eine Verschattung ist in einer städtebaulichen Gemengelage normal und allgemein hinzunehmen. Zu beurteilen ist, ob sich durch die Bebauungsplanänderung wesentliche Unterschiede in der Beschattungswirkung auf benachbarte Wohnbereiche ergeben.

Für die südlich angrenzende Wohnbebauung lässt sich Beeinträchtigung durch Schattenwirkung komplett verneinen.

Der östliche angrenzende Geschosswohnungsbau wird nicht stärker beeinträchtigt als durch den Altplan gegeben. Für die Wohnbebauung ggü. der Kolpingstraße und die westlich angrenzende Bebauung ergeben sich geringfügig längere Beschattungszeiträume.

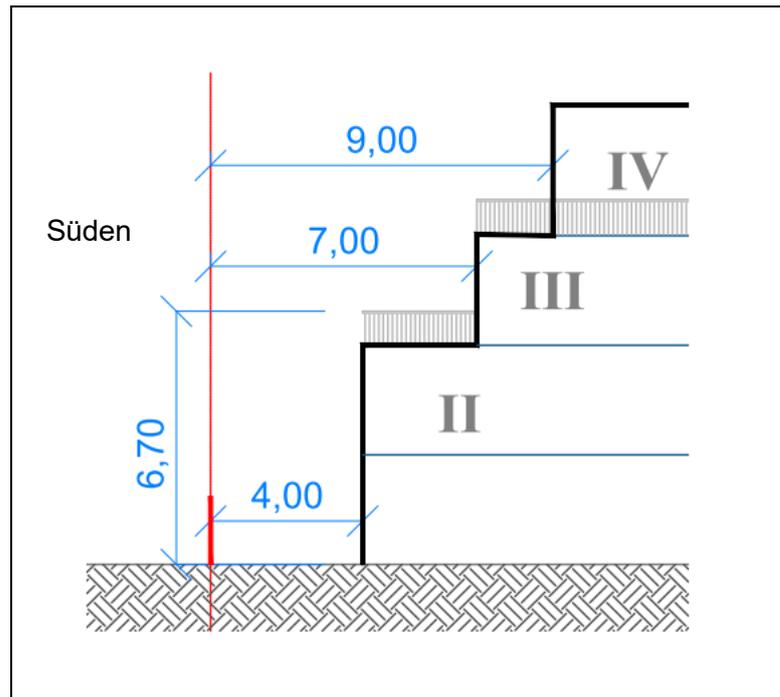
6.2 LÄRMEMISSIONEN

Es werden keine mehr als die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissions-Richtwerte erreicht. Bei der Rampe am östlichen Grundstücksrand ist eine Grenzmauer vorgesehen, die bzgl. der angrenzenden Wohnbebauung lärmhemmend wirkt. Details dazu sind dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

6.3 WIRKUNG DES BAUKÖRPERS

Für die Abstandsflächen ist keine Abweichung von den Vorschriften der BayBO vorgesehen. Es gilt also ein Mindestabstandsmaß von $0,4 h$ (entspricht 40 cm Abstand pro Höhenmeter Gebäude).

An der südlichen Grundstücksgrenze wird aus diesem Grund eine Abtreppung des Gebäudes im B-Plan verbindlich festgesetzt.



Skizze zur vorgeschriebenen Abtreppung an der südlichen Grundstücksgrenze.
(rot = Grundstücksgrenze).

Durch diese Regelung wird einer erdrückenden Wirkung der Baukörper auf die südlich angrenzenden Gärten entgegengewirkt.

7 UMWELTWIRKUNGEN UND GESTALTUNG

7.1 KEINE AUSGLEICHSREGELUNG

Bei Verfahren nach § 13a BauGB entfällt der Umweltbericht; Eingriffe in Natur- und Landschaft gelten als zulässig oder erfolgt.

Durch das Vorhaben wird nur unwesentlich in Natur und Landschaft bzw. das Ortsbild eingegriffen. Es werden ausschließlich brachliegende Flächen in Anspruch genommen.

Es besteht allerdings ein grundsätzliches Nutzungsrecht als Baufläche. Der Bestandsbebauungsplan enthält keine grünordnerischen Festsetzungen.

7.2 ARTENSCHUTZ

Das Grundstück präsentiert sich als eine Grünlandbrache; denkbar ist auch eine sporadische Pflege, die das Aufkommen von Gehölzen etc. unterbunden hat. Wertgebende Elemente sind einzelne Gehölze.

Es liegen keine Hinweise oder Verdachtsmomente für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor. Dies ist angesichts der Lage des Gebietes innerhalb eines Wohngebietes auch nicht zu erwarten.

Zum Schutz potentieller vorkommender Tierarten (hier europäisch geschützte Vogelarten und Fledermäuse) werden Festsetzungen getroffen:

- Die Außenbeleuchtung darf nur mit Insekten-schonenden, seitlich und nach oben abgedeckten Leuchtmitteln erfolgen (warmweiße LED oder SE/ST-Lampen).
- Die Verglasung von Fenstern > 1,5 m² soll Vogelschutzwirksam ausgeführt werden.
- Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.
- die Regelung zur Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten gilt generell

7.3 GESTALTUNGSASPEKTE

Folgende Festsetzungen dienen der Gestaltung im Plangebiet:

- Sicherheitseinrichtungen auf den Laubengängen über dem 2. und 3. Obergeschoss sind in Form von durchblickbaren Geländern anzulegen.
- durchgehende Außenwände sind ab einer Lauflänge von 10 m durch vertikale Gestaltungselemente optisch zu gliedern.
- Unzulässigkeit von Werbeanlagen
- Pflanzung von 5 hochstämmigen Laubbäumen mit mittlerer Kronenentwicklung entlang der Kolpingstraße

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung wird eine seit langen bestehende innerstädtische Baulücke einer geordneten und städtebaulich vertretbaren Nutzung zugeführt.

Die Planung hat keine erkennbaren Beeinträchtigungen von Siedlungsstruktur und Verkehr zur Folge. Nachbarrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar bzw. können durch Festsetzungen vermieden werden.

Über den verträglichen Umgang mit dem Niederschlagswasser wird im Bauantragsverfahren abschließend entschieden.

Über Details der Erschließung ist ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zu schließen, bevor der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Aufgestellt nach Angaben
der Stadt Erlenbach a.Main

Für die Stadt Erlenbach a.Main

Dipl. Ing. Norbert Bischoff

Christoph Becker

Erster Bürgermeister