



Stadt Erlenbach a.Main

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Boardinghouse Schiffswerft"
mit
paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes
Entwurf zur Offenlegung

Begründung

gem. § 2a (1) BauGB

Stand 19.12.2019



Bischoff & Heß

Landschaftsökologie und Projektplanung

Breiter Weg 133 - 35440 Linden

Tel.: 06403 – 774 8544 / Fax: 06403 – 774 0639

mailto: info@bischoff-hess.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Christoph Thöle, Dipl. Ing. Max Heß, Dipl. Ing. Norbert Bischoff, Dipl. Ing. Angelika Pöpperl

Inhalt

1	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Lage und Umfang	3
2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.1	Darstellung und Zulässigkeit von Vorhaben	4
2.2	Flächennutzungsplan-Änderung	5
3	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	6
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	6
3.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und 2a BauGB).....	6
3.3	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	7
3.4	Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB)	7
3.5	Beleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	7
3.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) ...	7
4	WEITERE STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN	7
4.1	Verkehrerschließung.....	7
4.2	Ver- und Entsorgung	7
4.3	Gebäudebestand	7
4.4	Immissionsschutz	8
5	UMWELT UND NATURSCHUTZ.....	8
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8

Anlagen:

1. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG 2018: Gewerbelärmimmissionen am geplanten Boardinghouse Klingenberg Straße 42, Schallpegelmessungen vom 15. bis 19. Oktober 2018

1 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Erlenbacher Schiffswerft Maschinen- und Stahlbau GmbH beabsichtigt den Bau eines Boardinghauses für ca. 50 Mitarbeiter (saisonale Arbeitskräfte) auf dem bestehenden Betriebsgelände an der Klingenberger Straße in 63906 Erlenbach am Main.

Ein Boardinghouse ist eine hotelähnliche Unterkunft für Langzeitgäste.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dazu schaffen. Die Erlenbacher Schiffswerft GmbH hat hierzu mit Datum vom 17.04.2019 einen Antrag auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main hat hierauf am 28.05.2019 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus einer Planurkunde, die von der Stadt als Satzung beschlossen wird und aus einem Vorhabenplan, in dem weitergehende städtebauliche Aspekte vertraglich festgelegt werden (vgl. § 12 BauGB). Der Vorhabenplan ist hinsichtlich seiner Inhalte und der daraus resultierenden Vertragsbestandteile frei.

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauflächenausweisung erfolgt gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO, 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017) in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2007, zuletzt geändert 24. Juli 2019).

1.2 Verfahren

Das Planverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB 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 entfallen der Umweltbericht und die frühzeitige Bürgerbeteiligung.

1.3 Lage und Umfang

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Erlenbach, Flurstücke 201 tlw. und 366 tlw. an der Klingenberger Straße in etwa 120 m zum Mainufer auf dem Gelände der Schiffswerft.

Angrenzende Nutzungen sind:

im Nordosten: Gärten / landwirtsch. Nutzfläche (geplantes Mischgebiet)

im Nordwesten: Parkplatz / Einzelhandel (GI)

im Süden: Schiffswerft (GI)



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

2 FLÄCHENUTZUNGSPLAN

2.1 Darstellung und Zulässigkeit von Vorhaben

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als GI (Industriegebiete) dar. Industriegebiete dienen gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. (z.B. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen.). Ausnahmsweise können zwar zugelassen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, ein Boardinghouse als Hotelähnlicher Betrieb ist jedoch unzulässig.

Voraussetzung für Bau und Betrieb eines Boardinghouse ist die Änderung des Flächennutzungsplanes.

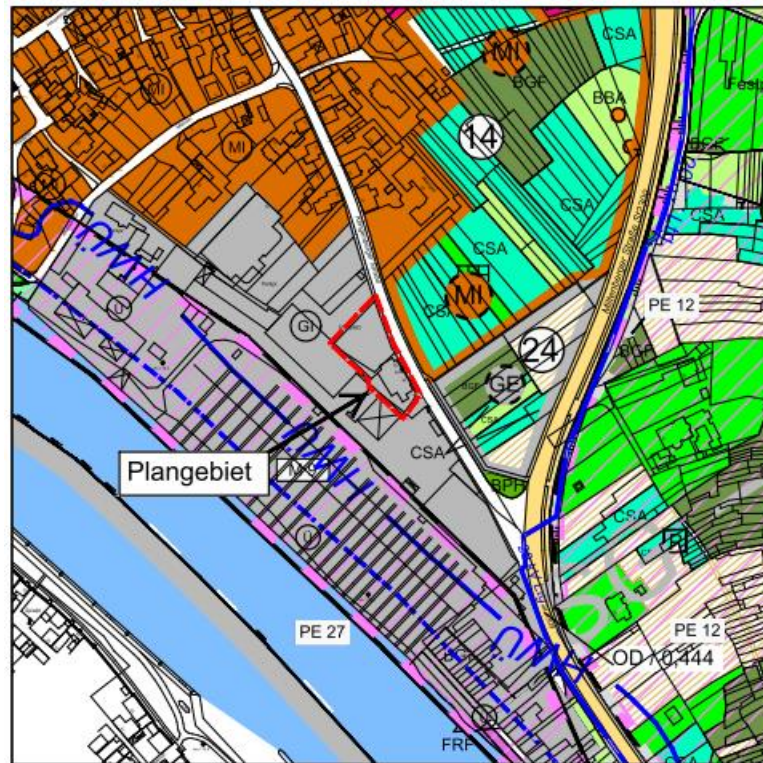


Abbildung 2: Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans von 2019 (ca. 1:5.000). Das Plangebiet liegt komplett im Industriegebiet (GI), andere Darstellungen sind nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan-Änderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern. Eine Auseinandersetzung mit den Folgen der Planänderung findet im Verfahren zum Bebauungsplan statt.

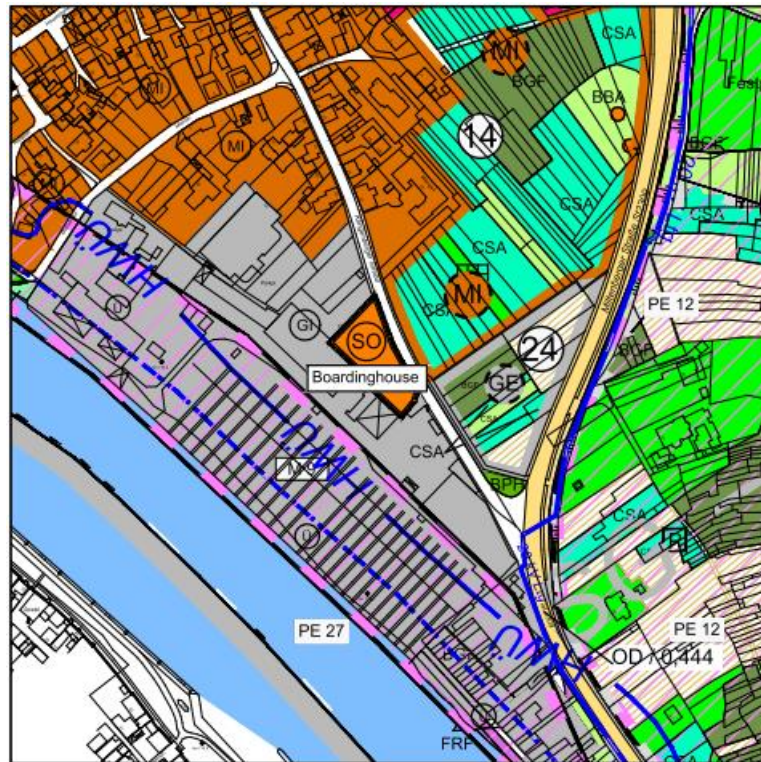


Abbildung 3: Flächennutzungsplan-Änderung für das Plangebiet: SO (im Kreis, Farbdarstellung orange) mit dem Eintrag „Boardinghouse“ (ca. 1:5.000)

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Boardinghouse“ dargestellt.

3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den Inhalten des Vorhaben und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB.

Demnach ist die Errichtung eines Boardinghouse mit maximal 3 Geschossen zulässig.

3.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und 2a BauGB)

Die erforderlichen Angaben sind durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt und im Einzelnen vermaßt. Die Größe des Baufensters ermöglicht den Bau des im Vorhabenplan dargestellten Gebäudes in einem gewissen Spielraum.

Die Abstände zu angrenzenden Gebäuden sollen aus Brandschutzgründen 5 m nicht unterschreiten.

3.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nach BayBO genehmigungspflichtige Anlagen sind mit Ausnahme von Terrassen, Stellplätzen und der erforderlichen Zufahrten außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

3.4 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Erlenbach a.Main vorzuhalten. (Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe: 1 Stellplatz je 6 Betten).

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Befestigung herzurichten. Diese Festsetzung dient der Verminderung des Oberflächenabflusses.

3.5 Beleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Beleuchtung soll mit Insekten-schonenden, seitlich und nach oben abgedeckten Leuchtmitteln erfolgen (warmweiße LED oder SE/ST-Lampen).

Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf den Schutz der Insektenfauna.

3.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

a) Die Freiflächen sind als Wiese oder als Strauchpflanzung mit heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Arten werden ausgeschlossen: Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Thuja (alle Arten), Chamaecyparis (Scheinzypressen, alle Arten), Fichten und Tannen (alle Arten).

b) Auf den Freiflächen sind mindestens 5 großkronige, einheimische Laubbäume (Lichtraumprofil min. 4m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese Festsetzungen dienen neben der Gestaltung des Gebietes auch einer relativen Annäherung der Grünanlagen.

4 WEITERE STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN

4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist vollständig über die Klingenberger Straße erschlossen. Besondere Einrichtungen oder Vorkehrungen sind nicht notwendig.

4.2 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Klingenberger Straße vorhanden bzw. können von hier aus verlegt werden.

4.3 Gebäudebestand

Das bestehende Gebäude ist nicht geschützt und kann abgerissen werden.

4.4 Immissionsschutz

Die Immissionen aus dem naheliegenden Werftgelände (Industriegebiet) waren Gegenstand einer Schalltechnischen Untersuchung.¹

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass schädliche Geräuscheinwirkungen durch Geräusche im Sinne der TA Lärm am geplanten Vorhabenstandort nicht zu erwarten sind. (siehe Anlage)

5 UMWELT UND NATURSCHUTZ

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

Durch das Vorhaben wird nicht in Natur und Landschaft eingegriffen. Es werden nahezu ausschließlich bebaute und versiegelte Flächen in Anspruch genommen.

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung, Teilversiegelung und Bepflanzung dienen der Minimierung von allgemein negativen Bebauungsfolgen; im vorliegenden Falle ist eine Verbesserung der Situation zu erwarten.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf Siedlungsstruktur und Verkehr. Die hier wohnenden Personen werden auf dem Gelände der Werft arbeiten, sodass zusätzlich Verkehr nur in geringem Umfang entsteht.

Aus der geänderten Nutzung des Gebietes entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen.

Aufgestellt nach Angaben
der Stadt Erlenbach a.Main

Für die Stadt Erlenbach a.Main

Dipl. Ing. Norbert Bischoff

Michael Berninger

Erster Bürgermeister

¹ Wölfel Engineering GmbH + Co. KG 2018: Gewerbelärmimmissionen am geplanten Boardinghouse Klingenberger Straße 42, Schallpegelmessungen vom 15. bis 19. Oktober 2018