

VORBEMERKUNG

Nach § 10a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Es handelt sich um die Überplanung von Bestandsnutzungen. Das Planziel ist die Erhaltung und Entwicklung einer vorhandenen Nutzungsstruktur. Mit einer Modifizierung und räumlichen Gliederung des Gebietes sollen potenzielle Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen vermieden werden.

Das Plangebiet liegt östlich der Bahnlinie zwischen Main und Bahnstraße. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 0,5 ha.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE IM BEBAUUNGSPLAN

Entsprechend § 2a BauGB wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes aufgeführt sind.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Altdorfstraße“ – Bereich westlich der „Altdorfstraße“ und südöstlich der Straße „Am Brückensteg“ keine erheblichen negativen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Der Belang des Schallschutzes ist berücksichtigt durch den Hinweis auf die von der Bahnlinie auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen bei Neu- und Umbauten von Bestandsgebäuden.

2.1 Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft

Aufgrund des geringen Flächenanteils durch die mit der Änderungsplanung möglichen Bodenversiegelungen sind die Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser von geringer Intensität.

Um grundsätzlich den mit Flächenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegen zu wirken, beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bzw. Hinweise zur Befestigung der Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise und zur Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und zur Verwendung als Brauchwasser.

Beeinträchtigungen klimatischer Funktionen sind nicht zu erwarten.

2.2 Biotische Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Die Betrachtung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft führt zu der Einschätzung, dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

2.3 Schutzgut menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Im Interesse der Stadtentwicklung liegt es, die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Auf das bebaute Plangebiet wirken die Immissionen aus dem Verkehrsträger Schiene ein.

Aufgrund der Lärmimmissionen werden Hinweise zum passiven Schallschutz aufgenommen. Der Schallimmissionsschutz soll durch geeignete Grundrissgestaltung und die Einhaltung von Lärmdämmmaßen von Außenbauteilen hergestellt werden.

2.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden. Im Bebauungsplan wird auf den Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern und der damit verbundenen Anzeigepflicht hingewiesen.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06.11.2017 bis 08.12.2017 statt.

In der Zeit vom 29.06.2018 bis 31.07.2018 wurden die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können der abschließenden Beratung und dem Beschluss des Stadtrates entnommen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt:

- Berücksichtigung des Belanges des Schallschutzes durch Hinweise auf passive Schallschutzmaßnahmen
- Aufnahme eines Hinweises zum Artenschutz
- Festlegung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf vier
- Anregung aus der Öffentlichkeit zur Anhebung der Einfriedungshöhen
- Vorlage des Bebauungsplanes zur Genehmigung durch das Landratsamt Miltenberg.

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

- Durchführung einer Schallimmissionsberechnung
Das Schutzbedürfnis störempfindlicher Nutzungen unterliegt in der Bauleitplanung der Abwägung.
Die Zielsetzung der Stadt Erlenbach a. Main, die bestehende Nutzungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln, führt zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes. Für das Bestandsgebiet werden die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auf der Grundlage der Festlegungen im angrenzenden Bebauungsplan „Teilbebauungsplan Bahnstraße“ herangezogen.
- Reduzierung der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden
Die Festsetzung von vier Wohneinheiten je Wohngebäude wird vor dem Hintergrund, Wohnraum zu schaffen im Sinne einer Nachverdichtung, beibehalten.
- Erweiterung der Flächen für Garagen und Carports
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig bemessen, dass ausreichend Möglichkeiten zur Anordnung der Garagen und Carports bestehen.

4. GRÜNDE FÜR DIE AUSWAHL DES PLANES NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Es handelt sich um die Überplanung eines bebauten Gebietes. Zur Koordination privater und öffentlicher Belange erfolgt die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes. Planungsalternativen wurden daher nicht betrachtet.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Aus dem Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit und von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange ergab sich kein Erfordernis für wesentliche, die Grundzüge der Planung berührende Änderungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfes vom 14.03.2018.

Der geänderte Bebauungsplan „Altdorfstraße“ vom 09.10.2018 konnte daher in der Sitzung des Stadtrates am 18.10.2018 als Satzung beschlossen werden. Die dem Bebauungsplan zugehörige Begründung vom 09.10.2018 wurde gebilligt. Der Bebauungsplan wird dem Landratsamt Miltenberg zur Genehmigung vorgelegt.

Zum Zwecke des Satzungsbeschlusses wurden der Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom 14.03.2018 um die geringfügige Änderung gemäß Abwägungsergebnis ergänzt und endredaktionell bearbeitet.

In den Bebauungsplan und in die zugehörige Begründung vom 09.10.2018 ist folgende Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eingearbeitet:

- **Einfriedungen**

Straßenseitig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zur Vermeidung von unerwünschten Trennwirkungen sind jedoch geschlossene Einfriedungen unzulässig.

Mauer- und Betonpfosten in einer Höhe von max. 2,00 m sind nur in Verbindung mit blickdurchlässigen (offenen) Toren und Zäunen zulässig.

Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 23.11.2018