



Stadt Erlenbach a.Main

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände "
im Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzungsexemplar

Begründung
gem. § 2a (1) BauGB

Stand 07.11.2021



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. Norbert Bischoff

Inhalt

1	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
1.1	Veränderungssperre	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Lage und Umfang	4
2	Flächennutzungsplan	5
2.1	Darstellung und Zulässigkeit von Vorhaben	5
2.2	Flächennutzungsplan-Änderung	5
3	Festsetzungen des Bebauungsplans	6
4	Weitere städtebauliche Anforderungen	10
4.1	Verkehrerschließung	10
4.2	Ver- und Entsorgung	10
4.3	Gebäudebestand	11
4.4	Immissionsschutz	11
4.5	Grundwasser	11
5	Umwelt und Naturschutz	11
6	Auswirkungen der Planung	11

1 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Erlenbach a.Main hat in ihrer Sitzung am 26.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“ beschlossen.

Auf Grund der aktuellen Kündigung des Norma-Marktes und der Leerstandflächen des bisherigen KiK-Marktes, soll das Gebiet städtebaulich weiterentwickelt werden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll die im baulichen Innenbereich liegende Fläche überplant werden.

Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit dem Gelände der Schiffswerft als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Die Nutzung des Geltungsbereichs entspricht bereits Jahren keiner Industriegebietsfläche mehr.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE). Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Baunutzungsverordnung).

Das Gebiet soll einer breiten Palette von Nutzungen dienen:

- potentielle Fläche für den ortsnahen Einzelhandel auch und insbesondere für Güter des täglichen Bedarfs
- Schaffung und Erhaltung ortsnaher Arbeitsstätten
- Angebot an ortsnahen Handwerks- und Dienstleistungen

Nutzungen und Einrichtungen, die dieser Zielsetzung zuwider laufen, sollen ausgeschlossen werden.

Die bestehenden, genehmigten Nutzungen sowie die Bestandsgebäude können erhalten bleiben.

1.1 Veränderungssperre

Für den zu überplanenden Bereich wurde mit Beschluss vom 26.09.2019 zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre mit einer Geltungsdauer von 2 Jahren gem. §§ 14ff des Baugesetzbuches (BauGB) erlassen.

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 entfallen der Umweltbericht und die frühzeitige Bürgerbeteiligung.

1.3 Lage und Umfang

Der Planungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 308, 355/1, 304, 357 (TF), 360 und 201 (TF) der Gemarkung Erlenbach an der Klingenberg Straße mit einer Größe von ca. 0,5 ha.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden: Wohnbebauung, Gärten / landwirtsch. Nutzfläche (geplantes Mischgebiet)
- im Süden: Schiffswerft (GI)
- im Osten: Boardinghouse (hotelähnliche Einrichtung), in Planung
- Im Westen: Ortslage Erlenbach

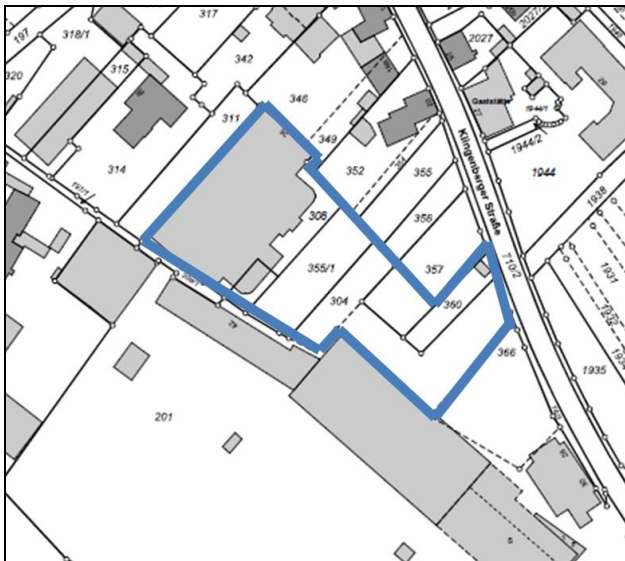


Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Abbildung 2: Luftbild

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

2.1 Darstellung und Zulässigkeit von Vorhaben

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als GI (Industriegebiete) dar. Industriegebiete dienen gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Voraussetzung für die geplanten Nutzungen ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes und Darstellung der Fläche als Gewerbefläche (GE).

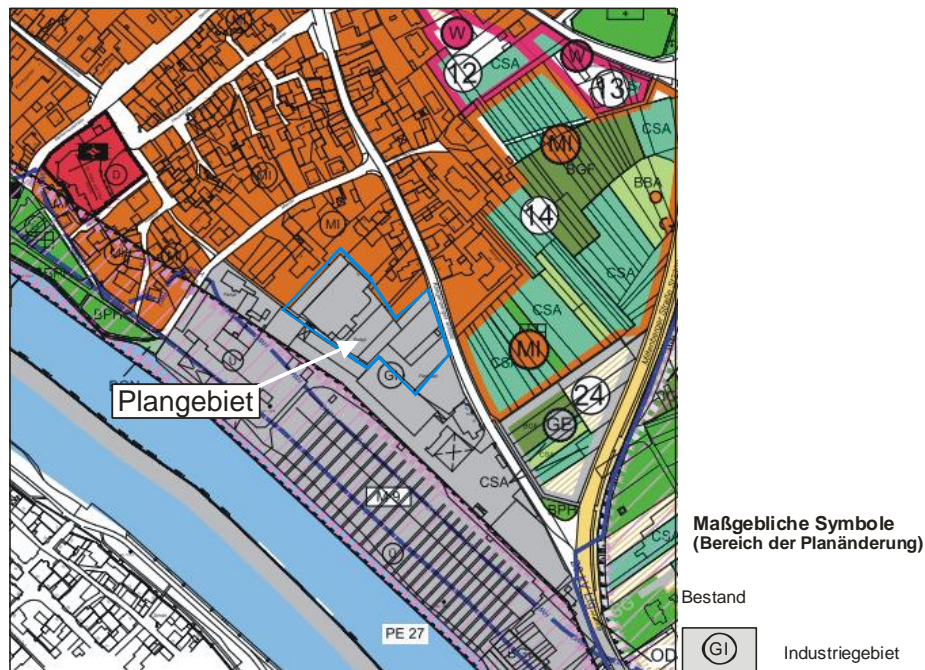


Abbildung 3: Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans von 2019. Das Plangebiet liegt komplett im Industriegebiet (GI), andere Darstellungen sind nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan-Änderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Es sind keine Gründe für die Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets bekannt. Die Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.

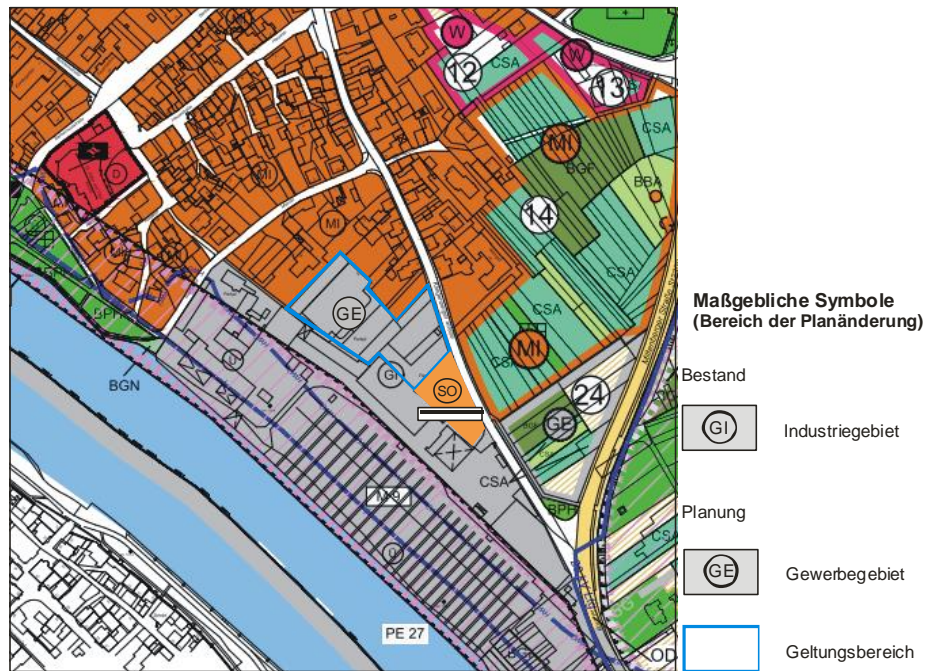


Abbildung 4: Flächennutzungsplan-Änderung für das Plangebiet: GE (im Kreis, Farbdarstellung grau (wie GI) (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet §§ 1 (1) und 8 (1) BauNVO dargestellt.

3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
 - 1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

 - Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

- Anlagen für sportliche und Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungssortiment (§ 1 (5) BauNVO) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- Gaststätten

Begründung:

Die zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (5) BauNVO auf den obigen Katalog beschränkt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt, da die üblichen, gewerbegebietstypischen Nutzungen zulässig sind. Die städtebauliche Zielsetzung der Gebietsausweisung (ortsnahe Versorgung, Arbeitsstättensicherung und Angebot an ortsnahe Handwerks- und Dienstleistungen) wird so befolgt.

1.2 Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise):

- Tankstellen
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art, Stripteaselokale, Swingerclubs, Sexkinos einschließlich Lokale mit Videokabinen, Peep-Shows)
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, auch wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Begründung:

Die angeführten Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie im Einzelnen nicht geeignet sind, die städtebauliche Zielsetzung (ortsnahe Versorgung, Arbeitsstättensicherung und Angebot an ortsnahe Handwerks- und Dienstleistungen) zu erfüllen. Zudem würden sie zu einer Störung und Verdrängung erwünschter Nutzungen beitragen.

Tankstellen: Diese Nutzung bringt zum einen potentielle Umweltbelastungen mit sich, zum anderen wird unerwünschter Verkehr in das Gebiet gezogen.

Bordelle und Vergnügungsstätten: Diese Nutzungen gefährden die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes. Sie unterbrechen die gewachsene Einzelhandelslage und können durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft gewünschte Nutzungen verdrängen. Dies führt am Standort zu weiteren "Trading-Down-Prozessen" und zu einer abnehmenden Attraktivität des Standortes bzw. der Nachbarschaften. In diesem Zusammenhang ist auch das im als Mischgebiet mit entsprechendem Wohnanteil zu entwickelnde Areal auf der gegenüberliegenden Seite der Klingenberg Straße betroffen.

Lagerhäuser und Lagerplätze: Diese Nutzungen sind Flächenintensiv und bieten gleichzeitig nur wenige Arbeitsstätten. Daher sind sie zur Erreichung der Zielsetzung nicht geeignet.

Eine Nutzung zu Wohnzwecken wäre gem. § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig; bei einer möglichen Vielzahl von Einzelnutzern kann die Zulässigkeit der Wohnnutzung zu einer im Gewerbegebiet unerwünschten Massierung der Wohnnutzung führen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)
 - 2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.
 - 2.2. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt.
 - 2.3. Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei (II)
 - 2.4. Die Traufhöhe darf 7,50 m nicht überschreiten (Geländeoberkante im Bestand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).

Begründung:

Die Festlegungen ermöglichen eine maximale Ausnutzung des gesamten Areals. Da der Bebauungsplan nicht nur für den Bestand, sondern auch für Abriss, Neubau und Umnutzung gilt, wird die überbaubare Grundstücksfläche für Hochbauten auf die Orientierungswerte der BauNVO (80% der Grundstücksfläche) begrenzt.

Die Fläche ist bereits im Bestand zu 100 % versiegelt, so dass es diesbezüglich nicht zu zusätzlichen Umweltwirkungen kommt. Die Begrenzung der Traufhöhe ist der städtebaulichen Zielsetzung angemessen. Negative Folgen durch Schattenwurf sind nicht zu befürchten. Die Begrenzung der Traufhöhe erfolgt aufgrund der baulichen Nachbarschaft. Die Kombination aus II Vollgeschossen und Traufhöhe wird keine Gebäudegeometrie zulassen, die wesentlich von Bestand abweicht.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Einzelgebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten. Einzelgebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Begründung:

Die Festlegung ermöglicht eine angemessene Ausnutzung des gesamten Areals (bereits das Bestandsgebäude hat eine Länge von über 50 m). Gleichzeitig gelten auch ohne Festsetzung die Grenzabstände der BayBO (das 0,2 –fache der Höhe, mindestens 3 m).

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 - 4.1. Für die Grenz- und Bauwerksabstände gelten die Bestimmungen der BayBO. Der Bestandsschutz bleibt gewahrt, soweit die nachbarlichen Interessen berücksichtigt sind.

Begründung:

Die Festsetzung ermöglicht eine maximale Ausnutzung des gesamten Areals unter Anwendung der BayBO.

Diese Festlegung greift zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise bei Neubau oder wesentlichen Änderungen.

5. Verkehr
- 5.1. Notwendige Stellplätze sind gemäß jeweils geltender Stellplatzsatzung der Stadt Erlenbach auf den Baugrundstücken anzulegen.
6. Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1. Die gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu Gunsten des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks belegt. Die Grundstückszufahrt von der Klingenberger Straße ist gemeinsam zu nutzen.

Begründung:

Das östlich angrenzende Sondergebiet „Boardinghouse“ ist ohne eigene Stellplatzzufahrt und wäre ohne diese Festsetzung nicht erschlossen.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (23) BauGB)
- 7.1 Die Außenbeleuchtung darf nur mit Insekten-schonenden, seitlich und nach oben abgedeckten Leuchtmitteln erfolgen (warmweiße LED oder SE/ST-Lampen).
- 7.2 Die Verglasung von Fenstern > 1,5 m² soll Vogelschutzwirksam ausgeführt werden.
- 7.3 Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.
- 7.4 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahren oder Wegen sind diese zu entsiegeln.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Schutz der heimischen Insekten- und Avifauna. Und zur Vermeidung übermäßiger Abflussspitzen.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8. Genehmigungsfreistellungsverfahren
- 8.1 Das Genehmigungsfreistellungsverfahren für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben wird gem. Art. 58 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO ausgeschlossen. Für diese Bauvorhaben ist eine Baugenehmigung zu beantragen.

Begründung:

Die dezidierte Überprüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren schafft zusätzliches Vertrauen. Die Gemeinde behält in Zweifelsfällen ihr Mitspracherecht auf Grundlage des § 36 BauGB.

D HINWEISE

a) Bodenschutz

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

b) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler vorgefunden, ist gemäß § 8 BayDSchG unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Die Bauarbeiten sind bis auf weiteres einzustellen.

c) Grundwasser

Ist absehbar, dass bei Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt Miltenberg zuvor mitzuteilen (§49 WHG).

d) Hochwassergefahren

Es wird empfohlen, die Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

d) Klimawandel

Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 70 % aller Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) mit einem mindestens 20 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.

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. 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.

4.3 Gebäudebestand

Die bestehenden baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz im Sinne des Baurechts.

4.4 Immissionsschutz

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Über die Zulässigkeit emittierender Betriebe und Anlagen ist Bauantragsverfahren zu entscheiden.

4.5 Grundwasser

Ist absehbar, dass bei den Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt Miltenberg zuvor mitzuteilen (§ 49 WHG).

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 ausschließlich bebaute und versiegelte Flächen in Anspruch genommen.

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung, Teilversiegelung und Bepflanzung dienen der Minimierung von allgemein negativen Bebauungsfolgen bei wesentlicher Änderung des Bestandes.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung hat keine erkennbaren Beeinträchtigungen von Siedlungsstruktur und Verkehr zur Folge. Die bestehende Nutzung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan unter gleichzeitiger Ausnutzung der Potentiale sanktioniert und städtebaulich geordnet.

Aufgestellt nach Angaben
der Stadt Erlenbach a.Main

Für die Stadt Erlenbach a.Main

Dipl. Ing. Norbert Bischoff

Michael Berninger
Erster Bürgermeister