



2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Flürchen“

2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Flürchen“

Änderung der textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Dachform für den gesamten Geltungsbereich

BEGRÜNDUNG:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Flürchen“ wurde am 03.03.1988 rechtsverbindlich. Eine erste Änderung in Bezug auf die Aufweitung von Baugrenzen erfolgte mit Rechtskraft vom 18.07.1996.

Bezüglich der Dachform sind im Bebauungsplan Sattel- und Walmdächer festgesetzt.

Im Zusammenhang mit einer aktuellen Bausache im Bebauungsplangebiet „Im Flürchen“ hat sich die Notwendigkeit der textlichen Änderung ergeben, weil Wohnraumerweiterungen nur dann mit einer abweichenden Dachform möglich sind, wenn diese lediglich eine untergeordnete Rolle spielen (z.B. bei Erkern). Durch die sich seit 1988 gewandelte Form der Bebauung mit Vorrang der Innenverdichtung, der Demografischen Entwicklung und der derzeit nicht zur Verfügung stehenden Bauflächen im Gebiet der Stadt Erlenbach gewinnt die Erweiterung von Wohnfläche an Bestandsbauten zunehmend an Bedeutung.

Es soll deshalb Bauantragstellern künftig ermöglicht werden, eine Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss mit abweichender Dachform vorzunehmen. Dies stellt auch eine künftige altersgerechte Nutzung der Wohnflächen sicher. In den letzten Jahren hat sich der Wunsch zum Bau von Wohnhauserweiterungen im Anschluss an den Gebäudekörper verstärkt. Eine Überprüfung des Plangebiets hat ergeben, dass es noch weitere Grundstücke gibt, bei denen ebenfalls eine Wohnraumerweiterung mit abweichender Dachform möglich wäre. Insgesamt wurden bei mehreren untergeordneten Anbauten die Dachform bereits befreit. Daher hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, die vorgenannte Möglichkeit im gesamten Plangebiet zu eröffnen. Das Baugebiet „Im Flürchen“ ist voll erschlossen und größtenteils, bis auf wenige Bauplätze im Privatbesitz, bebaut.

Der Planbereich ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Stadt Erlenbach ist bestrebt, durch eine Nachverdichtung dieser Fläche, zusätzlichen Wohnraum innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. In Erlenbach selbst sind kaum noch freie Wohnungen zu haben, weil auf Grund der guten Infrastruktur die Nachfrage erheblich ist. Die noch un bebauten Bauplätze stehen dem Wohnungsmarkt leider nicht zur Verfügung, weil sie von den Eigentümern nicht verkauft bzw. bebaut werden. Die Stadt Erlenbach verfügt selbst derzeit nicht über Baugrundstücke in der Gemarkung Erlenbach, die sie auf dem Markt anbieten könnte.

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht zu befürchten, weil mit der vorstehenden Festsetzung der gesetzliche Mindestgrenzabstand gewahrt bleibt. Aus städtebaulichen Gründen ist es empfehlenswert, zu den geltenden Festsetzungen, eine zeitgemäße abweichende Dachform zuzulassen, da ein erdgeschossiger Flachdachanbau zu Wohnzwecken gestalterisch weit weniger massiv in Erscheinung tritt, als eine Verlängerung der Dachkonstruktion (z.B. als Quergiebel).

STADT ERLENBACH A. MAIN



Die Erweiterung der baulichen Möglichkeiten in Bezug auf untergeordnete Dachformen berührt die Grundzüge der Planung nicht, weshalb die Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Der Stadtrat der Stadt Erlenbach hat in der Sitzung vom 27.01.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Flürchen“ beschlossen.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, oder
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes (BauGB) genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Im Flürchen“ beträgt ca. 102.120 m². Die maximale überbaubare Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 BauNVO) berechnet sich wie folgt: (Grundstücke abzgl. Verkehrsflächen) x Grundflächenzahl = 85.239 m² x 0,4 = 34.095,60 m².

Die ermittelte Fläche liegt über 20.000 m² und erfordert daher eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls).

Durch die angestrebte Änderung der Dachform wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. In der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB sind die dort angeführten Kriterien anzuwenden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben. Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange als Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 14.03.2022 bis einschließlich 14.04.2022 stattgefunden.

Erlenbach a.Main, _____

Michael Berninger
Erster Bürgermeister
Stadt Erlenbach a.Main