



STADT ERLENBACH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 10.03.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:30 Uhr
Ort:	im Foyer der Frankenhalle

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Becker, Christoph

Ausschussmitglieder

Barth, Jörg
Baumgarten, Ivo
Deckert, Sylvia
Großmann, Eberhard, Dr.
Knüttel, Gerhard
Kroth, Gerhard
Kümpel, Peter
Mück, Michael
Raab-Wasse, Helga
Wöber, Michael

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

Verwaltung

Geutner, Ann-Katrin

Gäste

Hr. Brahm, Rainer	(TB Markert)
Hr. Krug, Sebastian	(Mainsite)
Hr. Streng, Jörg	(Regio Konzept)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Schriftführer

Franz, Karl

Verwaltung

Ballweg, Reiner

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
 - 2.1 Bauantrag auf isolierte Befreiung Nicola und Christian Bein: **2026/2404**
Errichtung einer Einfriedung; Friedenstr. 20
B-Plan "Friedenstrasse"
 - 2.2 Bauantrag Mafuz Kaya; **2026/2402**
Änderung in einer bestehenden Bäckerei in bestehendem Wohn- und Geschäftshaus; Bodelschwinghstraße 34
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"
 - 2.3 Bauantrag Martin Unkelbach; **2026/2403**
Errichtung und Umbau von Wirtschaftsgebäuden; Nähe Weinbergstraße
Außenbereich
 - 2.4 Bauantrag Christel Berninger-Reipöler; **2026/2407**
Nutzungsänderung Metzgerei zu Büro; Elsenfelder Str. 2
Innenbereich
- 3 ICO-Süderweiterung
 - 3.1 Bebauungsplan "ICO-Süderweiterung"; **2026/2387**
Vorstellung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung mit Beschlussempfehlung an den Stadtrat
 - 3.2 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erlenbach a.Main für den Bereich "ICO-Süderweiterung"; **2026/2405**
Vorstellung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung mit Beschlussempfehlung an den Stadtrat
- 4 Anfragen aus dem Gremium

Erster Bürgermeister Christoph Becker eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgaben

Der Erste Bürgermeister Christoph Becker gibt bekannt:

Weiterbehandlung „Innenstadtentwicklung“ und „Bahnhofsbereich“:

Wie in der letzten Stadtratssitzung nö. bereits angekündigt, erfolgt die Weiterbehandlung der Themenfelder „Innenstadtentwicklung ProZent“ und „Machbarkeitsstudie Bahnhofsbereich“ in der April-Sitzung von Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss sowie des Stadtrates. Rückmeldungen aus den Fraktionen können bereits im Vorfeld an das Stadtbauamt weitergeleitet werden.

2 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen

2.1 Bauantrag auf isolierte Befreiung Nicola und Christian Bein: Errichtung einer Einfriedung; Friedenstr. 20 B-Plan "Friedenstrasse"

Beantragt wird die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Nachgenehmigung der Errichtung einer Einfriedung auf den Grundstücken Flur-Nr. 5364 und Flur-Nr. 5410/2 an der Friedenstraße 20, Gemarkung Erlenbach.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedenstrasse“.

Die gem. BayBO ansonsten verfahrensfreie Zaunanlage mit den Abmessungen 1,90 * 24,0 bzw. 27,7 bzw. 29,5 m wurde entlang der Grundstücksgrenze „Am Mainbogen“ im Material PBC sowie zu den Grundstücken Flur-Nr. 5406 und Flur-Nr. 5411/1 als Holzzaun ausgeführt. Der Zaun weicht von der im B-Plan festgesetzten Einfriedungshöhe von 1,10 m um max. 0,90 m ab und soll als Sichtschutz sowie Einbruchschutz dienen.

Die beteiligten Nachbarn haben dem Vorhaben nicht zugestimmt.

Der vorliegende Antrag wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 18.09.2025 behandelt. Die Entscheidung über die Beschlussfassung wurde aufgrund der kontrovers geführten Diskussion vertagt und über den Antrag sollte nach einem erneuten Gespräch zwischen Stadtbauamt und Antragsteller erneut beraten werden.

Nach dem im Stadtbauamt geführten Gesprächen wurde eine überarbeitete Planung vorgelegt, in der die geplante Einfriedung zumindest teilweise durch kürzere Zaunelemente mit einer Höhe von 1,10 m unterbrochen wird, sodass die optisch „mauernde“ Wirkung minimiert wird.

Verwaltungsseitig kann aufgrund bereits vorliegender Vergleichsfälle im Wohngebiet weiterhin empfohlen werden, dem Antrag auf isolierte Befreiung zuzustimmen.

Diskussionsverlauf:

Die Sachbearbeiterin des Referats Bauen und Wohnen, Ann-Katrin Geutner, stellt den Sachverhalt vor.

Rechtslage:

B-Plan „Friedenstrasse“

Beschluss:

Zum Bauantrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Einfriedung auf den Grundstücken Flur-Nr. 5364 und Flur-Nr. 5410/2, Gemarkung Erlenbach, Friedenstraße 20, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

2.2	Bauantrag Mafuz Kaya; Änderung in einer bestehenden Bäckerei in bestehendem Wohn- und Geschäftshaus; Bodelschwinghstraße 34 B-Plan "Westlich der Bahnlinie"
------------	--

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Änderungen in einer bestehenden Bäckerei eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses an der Bodelschwinghstraße 34, Flur-Nr. 5971, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Bahnlinie“.

Im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses befindet sich ein Betrieb zur Herstellung und zum Verkauf von Backwaren. Im Untergeschoss sind das Rohstofflager sowie die Haustechnik untergebracht. Gemäß der im Bauantrag beigefügten Betriebsbeschreibung sollen im Verkauf eine Person, in der Herstellung zwei Personen beschäftigt werden.

Die Öffnungszeiten für den Verkauf sind von Montag bis Samstag von 6 Uhr bis 18 Uhr geplant, am Sonntag von 6 Uhr bis 13 Uhr. Die Herstellung der Backwaren erfolgt Montag bis Samstag zwischen 2 Uhr und 6 Uhr, eventuell schon am Vortag ab 22 Uhr. Die Auslieferung der Backwaren sowie die Anlieferung der Rohstoffe erfolgen zwischen 6 Uhr und 22 Uhr.

Durch die Änderungen in der bestehenden Bäckerei entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Die nachzuweisenden sieben Kfz-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Für die Müll-Container ist eine Einhausung geplant, welche die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschreitet. Für diese Abweichung wird Antrag auf Befreiung gestellt.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt. Alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Verwaltungsseitig kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden.

Diskussionsverlauf:

Die Sachbearbeiterin des Referats Bauen und Wohnen, Ann-Katrin Geutner, stellt den Sachverhalt vor.

Rechtslage:

B-Plan „Westlich der Bahnlinie“

Beschluss:

Zum Bauantrag von Herrn Mafuz Kaya für die Änderung der bestehenden Bäckerei im Wohn- und Geschäftshaus an der Bodelschwingstraße 34, Flur-Nr. 5971, Gemarkung Erlenbach, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**2.3 Bauantrag Martin Unkelbach;
Errichtung und Umbau von Wirtschaftsgebäuden; Nähe Weinberg-
straße
Außenbereich**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung und den Umbau von Wirtschaftsgebäuden auf den Grundstücken Flur-Nr. 2241 und 2244, Gemarkung Mechenhard, Nähe Weinbergstraße. Das Vorhaben liegt im Außenbereich.

Das bestehende Wirtschaftsgebäude Halle 1 ist bisher als Zelthalle ausgeführt und soll in eine geschlossene Halle umgebaut werden. Im Wirtschaftsgebäude Halle 2 soll die Außenwandverkleidung abgebrochen werden. Weiterhin wird dort ein WC errichtet. Im Wirtschaftsgebäude Anbau Halle 3 wird eine neue Holzbalkendecke eingebaut und im Zuge des Dachumbaus ein Heu- und Strohlager untergebracht.

Durch das Bauvorhaben ändern sich gemäß vorliegender Betriebsbeschreibung weder die Betriebsabläufe noch die Betriebsstoffe. Die Gebäude dienen dem Unterstellen von Maschinen.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt. Alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Verwaltungsseitig kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen werden.

Diskussionsverlauf:

Die Sachbearbeiterin des Referats Bauen und Wohnen, Ann-Katrin Geutner, stellt den Sachverhalt vor.

Rechtslage:

§ 35 BauGB

Beschluss:

Zum Bauantrag von Herrn Martin Unkelbach für die Errichtung und den Umbau von Wirtschaftsgebäuden auf den Grundstücken Flur-Nr. 2241 und 2244 der Gemarkung Mechenhard, Nähe Weinbergstraße, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

**2.4 Bauantrag Christel Berninger-Reipöler;
Nutzungsänderung Metzgerei zu Büro; Elsenfelder Str. 2
Innenbereich**

Beantragt wird die Nutzungsänderung einer ehem. Metzgerei in ein Büro im Bestandsgebäude an der Elsenfelder Str. 2 auf dem Grundstück Flur-Nr. 141, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist die Umnutzung der Gewerbefläche im Erdgeschoss von ca. 105 m² als Büro mit Beratungsraum und Lager.

Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht durch die Nutzungsänderung nicht.

Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt. Die Nachbarn haben zugestimmt.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Diskussionsverlauf:

Die Sachbearbeiterin des Referats Bauen und Wohnen, Ann-Katrin Geutner, stellt den Sachverhalt vor.

Rechtslage:

§ 34 BauGB

Beschlussvorschlag:

Zum Bauantrag von Christel Berninger-Reipöler für die Nutzungsänderung einer Metzgerei zu Büro auf dem Grundstück Flur-Nr. 141, Gemarkung Erlenbach, Elsenfelder Str. 2 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3 ICO-Süderweiterung

**3.1 Bebauungsplan "ICO-Süderweiterung";
Vorstellung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen
Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung mit Be-
schlussempfehlung an den Stadtrat**

Diskussionsverlauf:

Frau Geutner, Sachbearbeiterin des Referats Bauen und Wohnen, gibt einen kurzen Überblick über den aktuellen Verfahrensstand.

Herr Streng (Planungsbüro Regio-Konzept), Herr Brahm (Büro TB Markert) sowie Herr Krug (Fa. Mainsite) stellen die eingegangenen Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge vor.

Die Abwägungsunterlagen sind der Niederschrift als **ANLAGE 1** beigefügt.

Abschließend stellt BGM Becker die Beschlussempfehlung an den Stadtrat zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung an den Stadtrat:

Den einzelnen vorgenannten Beschlussempfehlungen zur Abwägung der zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „ICO-Süderweiterung“ wird zugestimmt. Die Planunterlage mit Begründung ist auf Basis der erfolgten Abwägung zu überarbeiten und anzupassen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 2 Anwesend 11

**3.2 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erlenbach a.Main für den Bereich "ICO-Süderweiterung";
Vorstellung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung mit Beschlussempfehlung an den Stadtrat**

Diskussionsverlauf:

Herr Streng (Planungsbüro Regio-Konzept), Herr Brahm (Büro TB Markert) sowie Herr Krug (Fa. Mainsite) stellen die eingegangenen Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge vor.

Die Abwägungsunterlagen sind der Niederschrift als **ANLAGE 2** beigelegt.

Abschließend stellt BGM Becker die Beschlussempfehlung an den Stadtrat zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung an den Stadtrat:

Den einzelnen vorgenannten Beschlussempfehlungen zur Abwägung der zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „ICO-Süderweiterung“ wird zugestimmt. Die Planunterlage mit Begründung ist auf Basis der erfolgten Abwägung zu überarbeiten und anzupassen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 2 Anwesend 11

4 Anfragen aus dem Gremium

Es gibt keine Anfragen.

Erster Bürgermeister Christoph Becker schließt um 20:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Christoph Becker
Erster Bürgermeister

Ann-Katrin Geutner
Schriftführerin