



## STADT ERLENBACH

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

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 04.12.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:24 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

---

## 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

### Schriftührerin

Geutner, Ann-Katrin

### Verwaltung

Kampf, Uwe

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### Verwaltung

Ballweg, Reiner  
Franz, Karl

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 1** Bekanntgaben
- 2** Verkehrs- und Mobilitätskonzept;  
Fortführung der Beratung
- 2.1** Anordnung einer streckenbezogenen Geschwindigkeitsbegrenzung; **2025/2349**  
Hier: Südlicher Ortsausgang Streit - Beratung und Beschlussfassung
- 2.2** Anordnung einer streckenbezogenen Geschwindigkeitsbegrenzung; **2025/2350**  
Hier: Ortsverbindungsstraße Mechenhard–Rück-Schippach - Beratung und  
Beschlussfassung
- 2.3** Kfz-Grundnetz; **2025/2351**  
Beratung und gegebenenfalls Beschlussempfehlung an den Stadtrat
- 3** Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 3.1** Bauantrag Diamond Projektbau GmbH; **2025/2348**  
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten und einer Tiefgarage; Lindenstr. 27  
B-Plan "Westlich der Bahnlinie"
- 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**

Es gibt keine Bekanntgaben.

### **2 Verkehrs- und Mobilitätskonzept; Fortführung der Beratung**

- 2.1 Anordnung einer streckenbezogenen Geschwindigkeitsbegrenzung;**  
**Hier: Südlicher Ortsausgang Streit - Beratung und Beschlussfassung**

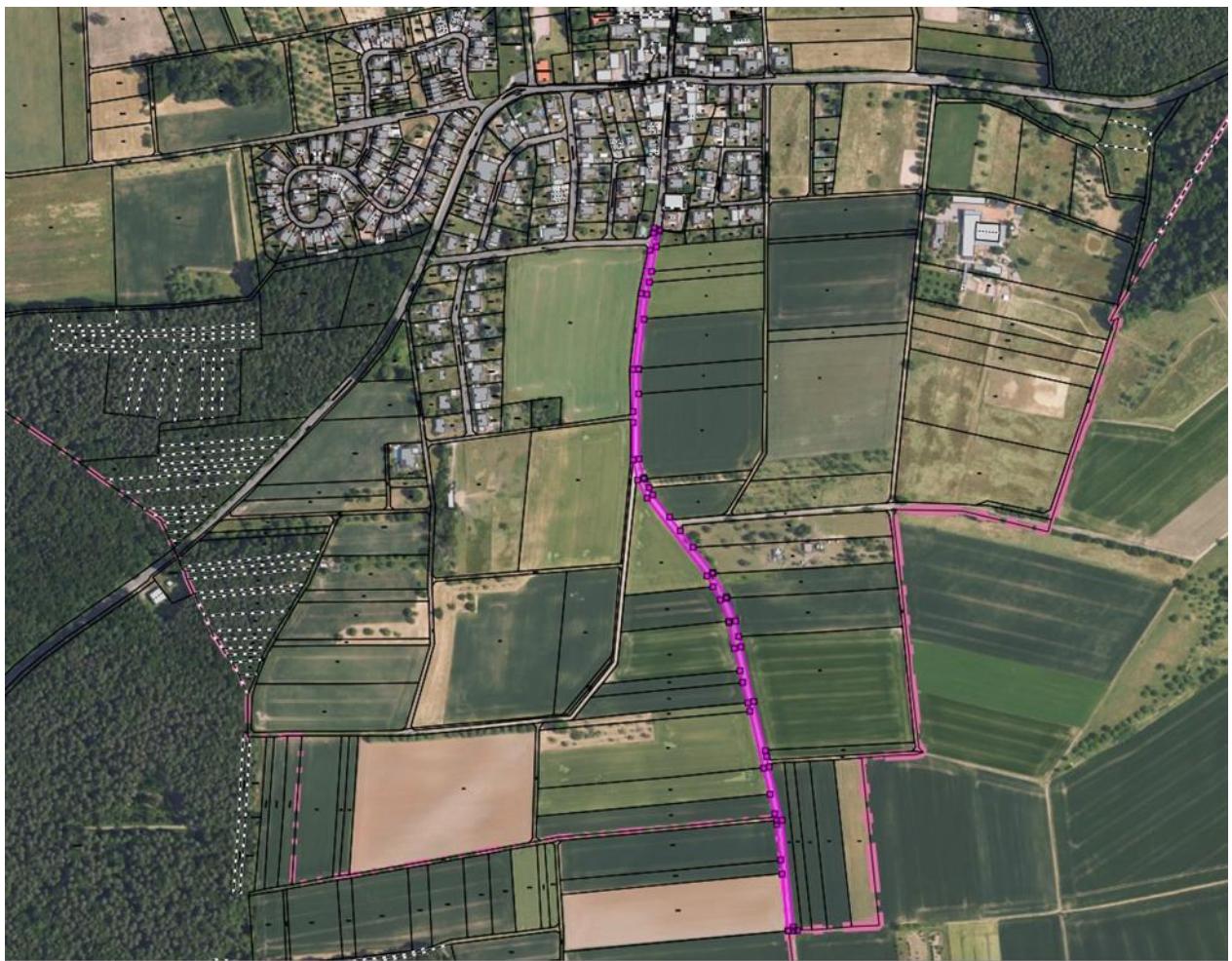
Der Stadtrat hat, nach ausführlichen Vorberatungen im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss, in der Sitzung am 12.12.2024 folgenden **Beschluss** gefasst:

*„Das vom Planungsbüro VIA eG in Kooperation mit der BERNARD Gruppe ZT GmbH erstellte **Verkehrs- und Mobilitätskonzept** für die Stadt Erlenbach a.Main wird zur Kenntnis genommen. Das vorliegende Konzept stellt eine konkretisierende, richtungsweisende **Arbeitsgrundlage** für die weitere Verkehrs- und Mobilitätsplanung dar. Die konkrete Umsetzung des Aktionsplans wird zur weiteren Beratung in den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss verwiesen.“*

Die Zusammenfassung des Konzeptes ist der „**Aktionsplan mit Projektsteckbriefen**“. Dieser wurde mit E-Mail vom 03.03.2025 an alle Stadträte weitergeleitet.

In der Sitzung des Bau-, Umwelt und Verkehrsausschusses wurden die wesentlichen Themen ausführlich vorgestellt und die Fraktionen um Rückmeldungen dazu gebeten.

Ein Einzelthema dass ohne größeren Aufwand kurzfristig umgesetzt werden könnte, ist die streckenbezogene Geschwindigkeitsbegrenzung vom südlichen Ortsausgang Streit bis zur Gemarkungsgrenze auf Tempo 70. Dies scheint gemäß § 45 Abs. 9 StVO aufgrund der besonders unebenen Fahrbahn angemessen zu sein.



Hierzu gab es keine gegenteiligen Rückmeldungen aus den Fraktionen, so dass die Verwaltung die Umsetzung vorschlägt.

**Diskussionsverlauf:**

Der Leiter des Hauptreferates Uwe Kampf stellt den Sachverhalt vor.

**Rechtslage:**

Gemäß § 7 Abs. 4 Ziffer 2 ist der Bau- und Umwelt- und Verkehrsausschuss zuständig für die Bewirtschaftung von Haushaltsmitteln bis zu einem Betrag von 100.000 € im Einzelfall in nachfolgenden Angelegenheiten tätig:

- f) Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes und des Straßenverkehrsrechts
- g) Angelegenheiten der Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung,

**Beschluss:**

Vom südlichen Ortsausgang Streit (Verlängerung der Schmachtenberger Straße) wird ab Ortsausgang bis zur Gemarkungsgrenze eine streckenbezogene Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 70 km/h beschlossen.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

## 2.2

### Anordnung einer streckenbezogenen Geschwindigkeitsbegrenzung; Hier: Ortsverbindungsstraße Mechenhard–Rück-Schippach - Beratung und Beschlussfassung

Der Stadtrat hat, nach ausführlichen Vorberatungen im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss, in der Sitzung am 12.12.2024 folgenden **Beschluss** gefasst:

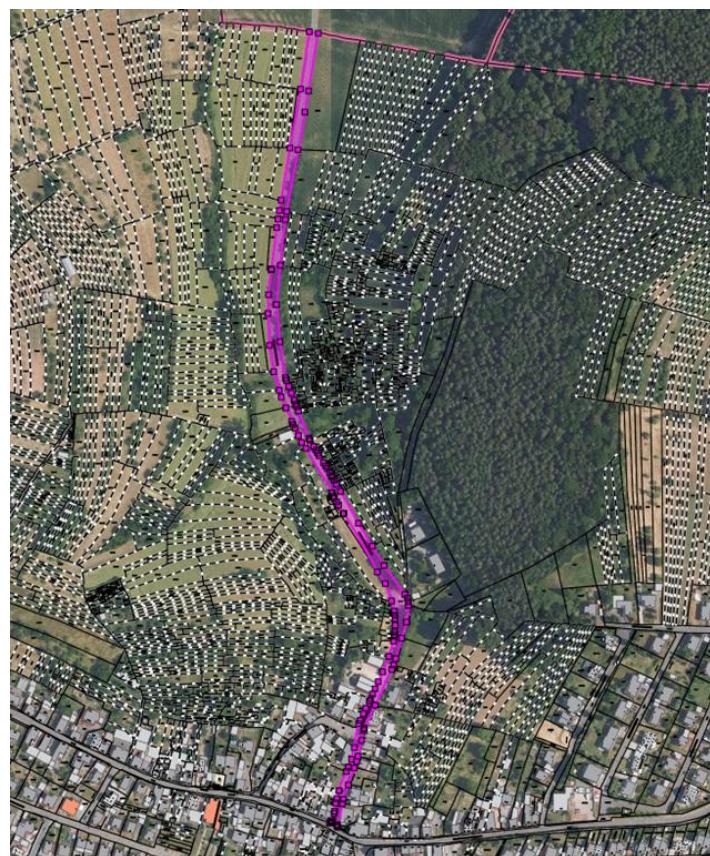
*„Das vom Planungsbüro VIA eG in Kooperation mit der BERNARD Gruppe ZT GmbH erstellte **Verkehrs- und Mobilitätskonzept** für die Stadt Erlenbach a.Main wird zur Kenntnis genommen. Das vorliegende Konzept stellt eine konkretisierende, **richtungsweisende Arbeitsgrundlage** für die weitere Verkehrs- und Mobilitätsplanung dar. Die konkrete Umsetzung des Aktionsplans wird zur weiteren Beratung in den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss verwiesen.“*

Die Zusammenfassung des Konzeptes ist der „**Aktionsplan mit Projektsteckbriefen**“. Dieser wurde mit E-Mail vom 03.03.2025 an alle Stadträte weitergeleitet.

In der Sitzung des Bau-, Umwelt und Verkehrsausschusses wurden die wesentlichen Themen ausführlich vorgestellt und die Fraktionen um Rückmeldungen dazu gebeten.

Ein Einzelthema das ohne größeren Aufwand kurzfristig umgesetzt werden könnte ist die streckenbezogene Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Ortsverbindungsstraße Mechenhard nach Rück-Schippach bis zur Gemarkungsgrenze auf Tempo 70 km/h. Dies scheint gemäß § 45 Abs. 9 StVO aufgrund der besonders unebenen Fahrbahn angemessen zu sein.

Auf Vorschlag der PI Obernburg hat der Markt Elsenfeld im weiteren Verlauf der Straße bis zur Einmündung K-Mil 34 eine streckenbezogene Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h angeordnet. Dies schien aber für den auf Erlenbacher Gemarkung liegenden Streckenabschnitt nicht angemessen.



Von Seiten der CSU-Fraktion kam eine zustimmende Rückmeldung. Weitere Rückmeldungen aus den Fraktionen liegen nicht vor, so dass die Verwaltung dies zur Umsetzung vorschlägt.

#### **Diskussionsverlauf:**

Der Leiter des Hauptreferates Uwe Kampf stellt den Sachverhalt vor.

#### **Rechtslage:**

Gemäß § 7 Abs. 4 Ziffer 2 ist der Bau- und Umwelt- und Verkehrsausschuss zuständig für die Bewirtschaftung von Haushaltsmitteln bis zu einem Betrag von 100.000 € im Einzelfall in nachfolgenden Angelegenheiten tätig:

- f) Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes und des Straßenverkehrsrechts
- g) Angelegenheiten der Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung,

#### **Beschluss:**

Auf der Ortsverbindungsstraße Mechenhard nach Rück-Schippach wird vom Ortsausgang bis zum Ende der Gemarkungsgrenze eine streckenbezogene Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 70 km/h beschlossen.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

<b>Kfz-Grundnetz;</b> <b>2.3 Beratung und gegebenenfalls Beschlussempfehlung an den Stadtrat</b>
---

Der Stadtrat hat, nach ausführlichen Vorberatungen im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss, in der Sitzung am 12.12.2024 folgenden **Beschluss** gefasst:

*„Das vom Planungsbüro VIA eG in Kooperation mit der BERNARD Gruppe ZT GmbH erstellte **Verkehrs- und Mobilitätskonzept** für die Stadt Erlenbach a.Main wird zur Kenntnis genommen. Das vorliegende Konzept stellt eine konkretisierende, **richtungsweisende Arbeitsgrundlage** für die weitere Verkehrs- und Mobilitätsplanung dar. Die konkrete Umsetzung des Aktionsplans wird zur weiteren Beratung in den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss verwiesen.“*

Die Zusammenfassung des Konzeptes ist der „**Aktionsplan mit Projektsteckbriefen**“. Dieser wurde mit E-Mail vom 03.03.2025 an alle Stadträte weitergeleitet.

In der Sitzung des Bau-, Umwelt und Verkehrsausschusses wurden die wesentlichen Themen ausführlich vorgestellt und die Fraktionen um Rückmeldungen dazu gebeten.

Aus dem **Handlungsfeld 1: „Grundnetze als Basis“** sollen nun zunächst die **Handlungsfelder 1.1 „Grundnetz“ und 1.2 „Tempo 30-Offensive“** mit Leben gefüllt werden. Allerdings bedingt die „Tempo 30-Offensive“ zunächst die Festlegung des Grundnetzes.

Aus diesem Grund soll in der Sitzung ausschließlich aber umfänglich über dieses Grundnetz beraten und bestenfalls ein Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat gefasst werden.

#### **Zu Handlungsfeld 1.1 „Grundnetz“**

Um alle Belange des Kfz-Verkehrs abilden zu können, wurde das **Grundnetz in drei Netzketegorien** unterteilt:

- Im **Kfz-Vorrangnetz** richtet sich die Straßenraumgestaltung vorrangig nach den Belangen des Kfz-Verkehr. Der Kfz-Verkehr wird hier strikt von den Verkehren der Nahmobilität getrennt.
- Im **Ergänzungsnetz** wird der Kfz-Verkehr mit der Nahmobilität gleichgestellt, sie teilen sich den Straßenraum und werden im verträglichen Miteinander geführt (Mischverkehr, Rad- / Schutzstreifen).
- Im **Lokalen Netz** ist die Bedeutung des Kfz-Verkehrs von untergeordneter Bedeutung. Er wird im verträglichen Miteinander im Straßenraum mit den anderen Verkehrsarten im Mischverkehr geführt. Durchgangs- und Schleichverkehre sollen unterbunden werden.

Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die ausführliche Begründung unter Ziffer 1.1 - **Seite 5 im Aktionsplan** sowie die im **Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss vorgestellte Präsentation** verwiesen.

Bis zum Versand der Einladung hat lediglich die CSU-Fraktion mit E-Mail vom 28.10.2025 folgende Rückmeldung gegeben:

*„Zum Verkehrskonzept selber sehen wir in der Fraktion noch Diskussionsbedarf bei folgenden Punkten:*

- *Lindenstraße – nicht Tempo 30, da innerörtliche Erschließungsstraße. Frühere Verkehrsmessungen haben festgestellt, dass bis auf wenige Ausnahmen die Geschwindigkeit eingehalten wird. Eine Häufung von Unfällen oder kritischen Situationen wurde hier ebenfalls nicht festgestellt.*
- *Seeweg oberhalb der Miltenberger bis Krankenhausstraße für Tempo 50 öffnen und abknickende Vorfahrtsstraße in Richtung Krankenhausstraße einplanen.*
- *Ebenfalls Krankenhausstraße von Seeweg bis Berliner Str. für Tempo 50 öffnen.“*

Weitere Rückmeldungen aus den Fraktionen liegen nicht vor.

Bei der Beratung sind die Erhebungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung (Wegedetektiv – Bürgerwerkstatt und Mobilitätstouren) zu berücksichtigen. Ein zentrales Thema war hier der Wunsch nach Verkehrsberuhigung, was in den Wunsch nach mehr Tempo 30 Zonen mündet.

Die Erhebungsergebnisse sind in dem Ergebnisbericht zum Verkehrs- und Mobilitätskonzept vom 28.11.2024 zu entnehmen, dass in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 05.12.2024 ausführlich vorgestellt wurde.

#### Diskussionsverlauf:

Folgende Änderungen zu dem von den Planern vorgeschlagenen Kfz-Grundnetz werden besprochen und sollen eingearbeitet werden:

Die **Lindenstraße** wird dem **lokalen Netz** zugeordnet und soll künftig in die **Tempo 30 Zone** einbezogen werden.

Der **Seeweg** wird von der Miltenberger Straße bis zur Ecke **Krankenhausstraße** und die Krankenhausstraße vollständig in das **Ergänzungsnetz** einbezogen und somit weiterhin mit 50 km/h befahrbar sein. Die **Einfahrt vom Seeweg in die Krankenhausstraße** wird zur **abknickenden Vorfahrtsstraße** umgestaltet.

Die **Berliner Straße** wird von der Krankenhausstraße bis zur Miltenberger Straße und im weiteren Verlauf bis zum Bahnhofsplatz und in der Folge der **Bahnhofsplatz** bis zur Lindenstraße dem **lokalen Netz** zugeordnet und in eine **Tempo 30 Zone** integriert.

Die **Einbiegung von der Dr.-Robert-Koch-Straße in die Krankenhausstraße Richtung Klinikum** wird zur **abknickenden Vorfahrtsstraße** umgestaltet.

Für die Stadtteile **Mechenhard und Streit** gibt es **keine Veränderungsvorschläge**.

Mit all diesen Vorschlägen besteht Einverständnis im Gremium, so dass über den Verwaltungsvorschlag zur Beschlussempfehlung an den Stadtrat abgestimmt werden kann.

In der Folge wird noch über die Einfahrtssituation von Mechenhard kommend nach Streit beraten. Aufgrund des dort anzutreffenden Gefälles erfolgt die Einfahrt nach Streit oft mit überhöhter Geschwindigkeit. Es soll die vorgelagerte Einrichtung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70km/h als Geschwindigkeitstrichter vor dem Ortschild geprüft werden.

#### **Rechtslage:**

Gemäß § 7 Abs. 4 Ziffer 2 ist der Bau- und Umwelt- und Verkehrsausschuss zuständig für die Bewirtschaftung von Haushaltsmitteln bis zu einem Betrag von 100.000 € im Einzelfall in nachfolgenden Angelegenheiten tätig:

- f) Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes und des Straßenverkehrsrechts
- g) Angelegenheiten der Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung,

#### **Beschluss:**

##### **Beschlussempfehlung an den Stadtrat:**

Das Kfz-Grundnetz wird in der vorgelegten Fassung, unter Berücksichtigung der in der Sitzung beschlossenen Änderungen, für die einzelnen Stadtteile beschlossen.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

### **3 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen**

#### **3.1 Bauantrag Diamond Projektbau GmbH; Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten und einer Tiefgarage; Lindenstr. 27 B-Plan "Westlich der Bahnlinie"**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten und einer Tiefgarage an der Lindenstraße 27, Flur-Nr. 6163 der Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Bahnlinie“.

Das L-förmig geplante Wohngebäude mit den Außenmaßen 27,5\*18,7 m ist mit drei Vollgeschossen und Kellergeschoss sowie einem Satteldach (DN 26° bzw. 36°) geplant. Weiterhin Zwerchhäuser mit einem Flachdach vorgesehen. In der Tiefgarage sollen 18 PKW-Stellplätze, oberirdisch weitere 11 PKW-Stellplätze angeordnet werden. Der Stellplatzbedarf von insgesamt 29 PKW-Stellplätzen kann damit nachgewiesen werden.

Das Bauvorhaben weicht bzgl. mehrerer Festsetzungen vom Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie“ ab, weshalb Anträge auf Befreiung gestellt wurden:

## **1. Geschossigkeit**

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine eingeschossige Bebauung fest. Geplant ist eine dreigeschossige Bebauung (Dachgeschoss als Vollgeschoss). Begründet wird die Abweichung damit, dass die Festsetzung auf des zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorhandenen Gebäudebestandes beruht. Zudem sind nahezu alle angrenzenden und umgebenden Gebäude zweigeschossig, vielfach mit Dachgeschoss. Das geplante Gebäude füge sich in Maßstäblichkeit, Kubatur und Gestaltung damit in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

## **2. Baugrenze**

Die geplante Bebauung wird die festgesetzte Baugrenze in Richtung Lindenstraße und in Richtung Schillerstraße überschreiten. Begründet wird die Abweichung damit, dass die Überschreitung der Baugrenze für eine funktional und architektonisch sinnvolle Gebäudeanordnung erforderlich sei. Das Ortsbild oder die Nachbarschaft würden hierdurch nicht beeinträchtigt.

## **3. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Der Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie“ sieht für das betroffene Grundstück ein Wohngebiet vor. Gemäß der bei Aufstellung des B-Plans gültigen BauNVO von 1962 gilt für die im B-Plan festgesetzte Geschossigkeit von einem Vollgeschoss somit eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4. Für eine 3-geschossige Bebauung sähe die BauNVO eine GFZ von 0,9 vor. Das Bauvorhaben ist mit einer GRZ von 0,43 und einer GFZ von 1,06 geplant, sodass die zulässigen Obergrenzen nach §17 BauNVO 1962 überschritten werden.

## **4. Dachneigung und Dachform**

Laut Bebauungsplan sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°- 45° festgesetzt. Geplant sind Quergiebel in Flachdachausführung, welche von der vorgeschriebenen Dachneigung und Dachform abweichen. Begründet wird die Abweichung damit, dass Dachgeschosse mit flachen Dachneigungen wirtschaftlich und konstruktiv nicht gut nutzbar sind. Das geplante Gebäude füge sich in der vorhandenen prägenden Umgebungsbebauung städtebaulich gut ein.

Die Nachbarbeteiligung ist nicht erfolgt.

### **Diskussionsverlauf:**

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

Bürgermeister Christoph Becker lässt den Bauwerber Herrn Can Kaya, Geschäftsführer der Diamond Projektbau GmbH, zum aktuellen Stand der Nachbarbeteiligung Bericht erstatten.

### **Rechtslage:**

B-Plan „Siedlung“

### **Beschlussvorschlag:**

Die Beschlussfassung zum Bauantrag der Diamond Projektbau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten und einer Tiefgarage an der Lindenstraße 27, Flur-Nr. 6163, Gemarkung Erlenbach, wird vertagt. Die Unterlagen zur vollständigen Nachbarbeteiligung sollen durch den Bauwerber vorgelegt werden.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

## **4 Anfragen aus dem Gremium**

---

Es gibt keine Anfragen aus dem Gremium.

Erster Bürgermeister Christoph Becker schließt um 20:24 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Christoph Becker  
Erster Bürgermeister

Ann-Katrin Geutner  
Schriftführerin