

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 09.09.2019
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 23.09.2019
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 21.10.2019

BV 095/2019

Betreff: **Bebauungsplan "Schulzentrum"**
- Beschluss zur Änderung
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentliche Belange

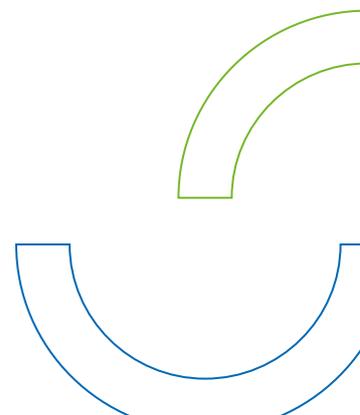
Anlagen: Anlage 1: Auszug aus dem aktuellen Bebauungsplan "Schulzentrum"
Anlage 2: Luftbild
Anlage 3: "Schulzentrum Erbach, 2. Änderung" - Geltungsbereich + neue Baugrenze

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan (Anlage 3) dargestellten Geltungsbereich wird nach § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan „Schulzentrum Erbach, 2. Änderung“ und die dazugehörige Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 (7) LBO aufgestellt und nach § 13 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dieser Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
2. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedermann die Gelegenheit gegeben, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zur Planung zu äußern.
3. Gemäß § 4 (1) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung werden diese von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Die Stadt Erbach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schulzentrum Erbach, 2. Änderung“ den Bebauungsplan „Schulzentrum“ Erbach (in Kraft seit 06.08.1993) in Teilen zu ändern.

Ziele und Zweck der Planung:

Die Stadt Erbach beabsichtigt auf dem Flurstück 781/2 eine neue Sporthalle zu errichten. In diesem Zusammenhang soll in Absprache mit den Anliegern der Fußweg vom Schulzentrum entlang der Flurstücke 781/3, 781/6 und 781/7 zur Bushaltestelle aufgelöst und nach Osten verschoben werden (vgl. Anlage 3). Hierzu ist die Verlegung der östlichen Baugrenze innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereichs erforderlich.

In einem weiteren Schritt soll die Bushaltestelle neu organisiert werden. Ein erster Vorentwurf ist Anlage 3 zu entnehmen. Eine abschließende Planung gibt es hierzu aber noch nicht.

Zur Umsetzung dieser Planung (unverbindlicher Vorentwurf) wäre ein Grundstückstausch mit dem Eigentümer des Flurstücks 781/4 erforderlich. Vorerst ist in diesem Verfahren für diesen Bereich deshalb keine Änderung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans vorgesehen. Eventuell ergeben sich im Laufe des Verfahrens diesbezüglich noch weitere Änderungen.

Im Rahmen der Innenstadtoffensive hat die Eigentümerin des Grundstücks Flurstück 785/2 auf Ihre Tierhaltung in der Erlenbachstraße per Baulast verzichtet. Im Gegenzug wird die östliche Baugrenze im Geltungsbereich gegenüber Flurstück 785/2 um ca. 4 – 5 m in westliche Richtung verschoben; die textlichen Festsetzungen sollen so angepasst werden, dass auf dem Flurstück 785/2 bzw. 785 Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden dürfen; die nach der Landesbauordnung geltenden Abstandsvorschriften (Nachbarschutz) sind jedoch einzuhalten).

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Voraussetzungen sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr., 7b genannten Schutzgüter gibt und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Das beschleunigte Verfahren erfolgt (freiwillig) in zwei Stufen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Erbach, im Bereich des Schulstandorts. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 775 (teilweise), 781/2, 781/4 (teilweise), 781/8, 785/0 (teilweise), 785/2 (teilweise) und 785/8 (teilweise). Die Größe des Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,86 ha.

Das Plangebiet wird wie in Anlage 3 dargestellt abgegrenzt.

Artenschutz

Wie dem Luftbild (Anlage 2) entnommen werden kann, besteht das Baugrundstück aktuell aus einer mit Bäumen bepflanzten Wiese. Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation ist für das Plangebiet deshalb noch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchzuführen.