

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 18.02.2020
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 02.03.2020
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 23.03.2020

BV 023/2020

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Änderung und Neufassung des Bebauungsplans 'Raitweiden Neufassung 2013' " Satzungsbeschluss**

Anlagen:
Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
Anlage 2: Bebauungsplan - Textteil
Anlage 3: Bebauungsplan - örtliche Bauvorschriften
Anlage 4: Bebauungsplan - Begründung
Anlage 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Anlage 6: Satzungstext
Anlage 7: Abwägungsvorschlag

Beschlussvorschlag

1. Der Behandlung der vorgetragenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sowie der eingegangenen Stellungnahme aus der Bürgerbeteiligung entsprechend der Zusammenstellung des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 17.09.2019 (Anlage 7) wird zugestimmt.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die Stellungnahmen wie im Abwägungsvorschlag Anlage 7 dargestellt berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.

Den übrigen abgegebenen Stellungnahmen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wie in Anlage 7 dargestellt nicht entsprochen.

2. Der Bebauungsplan "Raitweiden Neufassung 2013" in der Fassung vom 23.03.2020 des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die Örtlichen Bauvorschriften "Raitweiden Neufassung 2013" in der Fassung vom 23.03.2020 des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH werden gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 10 Abs. 1

BauGB als Satzung beschlossen.

4. Die Verwaltung wird zur Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ermächtigt. Der Plan wird dadurch rechtskräftig.
5. Die „Träger öffentlicher Belange“ werden vom Satzungsbeschluss und der Rechtskraft des Bebauungsplans benachrichtigt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Die anfallenden Kosten werden von der Stadt Erbach getragen. Im Haushaltsplan sind entsprechende Mittel bereit gestellt.

2. Sachdarstellung

Mit Beschluss vom 29.04.2013 hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan „Raitweiden“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern (auf die Beratungsvorlage 10/2013 wird verwiesen).

Hauptgrund der Änderung ist die Verlegung der Baugrenze entlang der L240 von einem Abstand von 20 m auf einen Abstand von 15 m zur L240.

Nachdem der Bebauungsplan in der Vergangenheit bereits mehrfach geändert wurde und somit auch verschiedenste kleinräumige Deckblätter und Textänderungen vorliegen, schien es - insbesondere auch aus Rechtssicherheitsgründen - angebracht, bei dieser Änderung den Gesamtplan vollständig zu überarbeiten und neu aufzustellen. Aus diesem Grund hat die Überarbeitung auch einiges an Zeit benötigt.

Mit eingearbeitet wurden auch

- die Schließung des schienengleichen Bahnübergangs in der Donaustetter Straße,
- die neue Bahnunterführung nebst neuem Kreisverkehr,
- die „Erbacher Liste“,
- der Bereich „Raitweiden-Erweiterung“ (bisher noch nicht bestandskräftig),
- die Bereiche westlich der Heinrich-Hammer-Straße wurden durch das Verfahren „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“ im Jahre 2010 neu überplant und deshalb aus dem bisherigen Geltungsbereich ausgespart.

Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat am 27.06.2016 den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB für den Bebauungsplan „Raitweiden – Neufassung 2013“ gefasst. Im Zeitraum vom 11. Juli 2016 bis 11. August 2016 lag der Plan öffentlich aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde von Seiten des Landratsamt Alb-Donau-Kreis, des Regierungspräsidiums Tübingen, der Industrie- und Handelskammer und des Regionalverbandes Donau-Iller Bedenken gegenüber der Ausweisung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel („Rewe“) Bedenken geäußert, bzw. wurde auf die Diskrepanz in Bezug auf den Flächennutzungsplan hingewiesen. In entsprechenden Abstimmungsgesprächen verweigerte der Regionalverband Donau-Iller die Zustimmung für die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel.

Nach entsprechender Abwägung hat sich die Stadt Erbach entschlossen, diesen Bereich aus dem vorliegenden Änderungsverfahren auszusparen. An dieser Stelle hat sie keinerlei eigenen Intensionen für eine bauleitplanerische Veränderung. Die Stadt Erbach sieht auch keine Möglichkeit das Sondergebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Die bestehenden Märkte sind mit der entsprechenden Größe genehmigt

und gebaut worden. Bei einer Umplanung müsste die Stadt mit erheblichen Entschädigungen von Vermögensnachteilen rechnen. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches wird eine erneute öffentliche Auslegung notwendig.

Auf die als Anlage beigefügte Begründung wird verwiesen.

Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden; eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt – auch bei Hinzunahme des Bereichs „Raitweiden-Erweiterung“.

Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat am 29.04.2019 den erneuten Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB für den Bebauungsplan „Raitweiden – Neufassung 2013“ gefasst. Im Zeitraum vom 24.05.2019 bis 24.06.2019 lag der Plan öffentlich aus.

Eine Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten öffentlichen Auslegung liegt als Anlage 7 bei. Die eingegangenen Anregungen stehen einem Satzungsbeschluss nicht entgegen.

Auf die aus der Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahme wird besonders hingewiesen. Angeregt wurde:

Parallel zu den Grundstücken unseres Mandanten (Flurstücke Nr. 1207, 1209) ist ein schmaler Grünstreifen und im Anschluss der Neubau einer öffentlichen Straße geplant.

Wir bitten zu überprüfen, ob es nicht sinnvoll ist, die Straße weiter nach Westen in Richtung der Feuerwehrzufahrt im angrenzenden Industriegebiet (G11) zu verlegen, um den bestehenden Grünbestand auf dem städtischen Flurstück zu schützen.

Da zur Realisierung dieses Vorschlags in private Grundstücke eingegriffen werden müsste und die aktuelle Planung mit öffentlichen Grundstücken zu realisieren ist, wird dieser Anregung nicht entsprochen.

Ferner wird angeregt, zwischen der Erschließungsstraße und diesem Grünstreifen ein Ein- und Ausfahrtsverbot (vgl. Ziff. 6.4 der Planzeichenverordnung) festzusetzen. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind auch in der Zeichenerklärung unter Ziff. 11.7 aufgeführt. Hierdurch soll vermieden werden, dass die Grundstücke unseres Mandanten von der geplanten Erschließungsstraße erschlossen sind. Die Rechtsprechung zu den Erschließungsbeiträgen geht davon aus, dass über schmale öffentliche und private Grünflächen zur Erschließung gefahren werden darf und somit möglicherweise eine kostenpflichtige Erschließung der Grundstücke unseres Mandanten nicht verhindert werden kann.

Ein Ein-/Ausfahrtsverbot wurde entlang der Erschließungsstraße festgesetzt.

Zum Abschluss des Verfahrens wird der Satzungsbeschluss erforderlich.

