

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 09.04.2018

Geschäftszeichen 621.411

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 23.04.2018

BV 050/2018

Betreff: **Bauleitplanverfahren"Schellenberg"  
Vorstellung der Vorentwurfsplanung - Anpassung des Geltungsbereichs**

Anlagen: Anlage 1: Gesamtkonzept  
Anlage 2: Schnitt A-A  
Anlage 3: Konzept differenzierte GRZ (unter Beachtung § 13 b BauGB - Plangebiet unter 10.000 m<sup>2</sup>)  
Anlage 4: Mögliche Grundstücksaufteilung - Grundstücksgrößen

### **Beschlussvorschlag**

Das Festsetzungskonzept des Büros Wick+Partner vom 12.04.2018 unter Berücksichtigung einer differenzierten GRZ von 0,25 bis 0,35 zur Einhaltung der maximalen Grundfläche nach § 13 b BauGB (Anlage 3) wird gebilligt.

Die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs kann auf dieser Grundlage erfolgen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus  
Bürgermeister



## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

## 2. Sachdarstellung

Der Stadtrat Erbach hat in seiner Sitzung am 20.11.2017 beschlossen für den in Anlage 1 (Teilbereich 1 + Teilbereich 2) dargestellten Bereich einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB aufzustellen. Auf die Sitzungsvorlage BV 144/2017 wird verwiesen.

In der Sitzungsvorlage BV 144/2017 wurde empfohlen den in Anlage 1 (TB1 + TB2) dargestellten Bereich mit einer durchgängigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zu entwickeln. Die weitere Überplanung hat gezeigt, dass dies nicht möglich ist.

Das Büro Wick+Partner hat deshalb ein neues Konzept mit einer differenzierten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bis 0,35 entwickelt (vgl. Anlage 3). Durch die Vorgabe des § 13 b BauGB (maximale Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche darf überplant werden) wirkt sich die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) unmittelbar auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans aus.

Da es sich hier um einen recht komplexen Vorgang handelt - die Festsetzung der GRZ für jedes einzelne Grundstück hat unmittelbar Auswirkungen auf den Geltungsbereich - möchten wir mit Ihnen vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs den aktuellen Stand der Planungen erörtern.

Ziel der Beratung soll die Festsetzung des letztendlich nach § 13 b BauGB zu überplanenden Geltungsbereichs sein.

Wir beginnen hierzu mit einer Besichtigung des Geländes vor Ort. Anschließend wird das Büro Wick+Partner seine Planungen vorstellen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der als Teilbereich 1 bezeichnete Abschnitt mit den nun ausgearbeiteten differenzierten GRZ problemlos erschlossen werden. Lediglich im Bereich des Totenweges (Parkplätze für den Friedhof und [vorläufige] Zufahrt zum Baugebiet - der Anschluss an die L240 erfolgt erst mit der Erschließung des Teilbereichs 3) sollte das Konzept nochmals überarbeitet werden