Sachbearbeitung	Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum	11.09.2018
Geschäftszeichen	621.411

Vorberatung	Technischer Ausschuss	öffentlich	Sitzung am 24.09.2018
Beschlussorgan	Gemeinderat	öffentlich	Sitzung am 22.10.2018

BV 121/2018

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Mischgebiet südliche Oberdischinger Straße" Entwurfsbeschluss**

Anlagen:
Anlage 1: Lageplan mit Zeichenerklärung
Anlage 2: Textliche Festsetzungen
Anlage 3: Örtliche Bauvorschriften
Anlage 4: Begründung
Anlage 5: Umweltbericht
Anlage 6 Abwägungsvorschlag

Beschlussvorschlag

1.1 Der Behandlung der vorgetragenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange entsprechend der Zusammenstellung des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 27.08.2018 wird zugestimmt.

1.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes „Mischgebiet südlich Oberdischinger Straße“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung 04.12.2017/24.09.2018 des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

1.3 Die örtlichen Bauvorschriften „Mischgebiet südlich Oberdischinger Straße“ in der Fassung 04.12.2017/24.09.2018 des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH werden gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

1.4 Für die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird auf Grund § 4 Abs. 2 BauGB das Einholen deren Stellungnahmen beschlossen.

1.5 Die Auslegungsbeschlüsse des Gemeinderates werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	☒ ja ☐ nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	☐ ja ☒ nein

Die Stadt Erbach schließt mit den beiden Beteiligten Grundstückseigentümern eine Kostenübernahmebeteiligung über die Planungskosten ab (anteilig zu den überplanten Flächenanteilen - Vertrag vom 12.12.2017). Mit der Einleitung des Verfahrens sollten mögliche Schwierigkeiten bei der Aufstellung des B-Planes aufgezeigt werden (Zufahrtsituation von der Kreisstraße, Immissionsschutz Landwirtschaft, FNP-Bilanzierung von Wohnflächen etc.). Nach der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat sich abgezeichnet, dass die Planung umgesetzt werden kann und das Verfahren weiter geführt werden kann.
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind von den beiden Grundstückseigentümern auf privaten Grundstücken zu erbringen.
Der Städtebauliche Vertrag vom 12.12.2017 ist (vor der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) noch durch einen Nachtrag zu ergänzen.

2. Sachdarstellung

Anfang der achtziger Jahre wurde mit der Entwicklung des Gewerbegebiets in Ringingen begonnen. Mit den Bebauungsplänen „Obere Wiesen“, „Obere Wiesen II“ und „Obere Wiesen-Erweiterung“ wurde das Gebiet über die Jahre entwickelt.

Mit der Überplanung des Gebiets „Obere Wiesen II“ im Jahre 2005 wurde ein Rahmenplan erstellt in dem aufgezeigt wurde wie das Entwicklungspotential der Gewerbeflächen südlich der Straße „Wiesengraben“ zukünftig erschlossen werden kann. Der Rahmenplan sieht eine Haupterschließungsstraße als südliche Parallelstraße zur Straße „Wiesengraben“ vor. Diese Straße bindet als 4. Ast am Kreisverkehrsplatz Oberdischinger Str./Wiesengraben an und mündet ca. 300 m östlich am Donaurieder Weg wieder in die K 7425.

Für die ehemalige Hofstelle Oberdischinger Str. 21 wurde im Bebauungsplan „Obere Wiesen“ - rechtskräftig 19.10.1983 - ein Dorfgebiet ausgewiesen. Diese Hofstelle wurde zwischenzeitlich veräußert, abgerissen und mit einer Lagerhalle bebaut.

Für die noch unbebaute Restfläche des Flst. 541/1 liegt eine Bauvoranfrage für ein Wohngebäude einschl. einer gewerblichen Nutzung bei der Stadt Erbach vor. Diese Teilfläche befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Aufgrund dessen musste die Bauvoranfrage abgelehnt werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Anwesen Oberdischinger Str. 23. Das Anwesen wurde in den 60er Jahren als landwirtschaftlich privilegierter Betrieb im Außenbereich genehmigt. Momentan findet auf dem Betrieb keine Tierhaltung mehr statt. Der Immissionsradius aus der genehmigten Tierhaltung hat jedoch weiterhin Bestand.

Die Hofstelle soll zukünftig aufgegeben werden da sich kein Betriebsnachfolger findet. Die Eigentümerfamilie möchte das Anwesen unter den drei Kindern aufteilen und als Wohn- und Gewerbefläche zukünftig nutzen. Dies wiederspricht der dem derzeitigen Baurecht (Außenbereich).

Städtebauliche Ziele:

Durch die Ausweisung des Mischgebiets „südlich Oberdischinger Straße“ soll die Bebauung von ca. 0,84 ha Außenbereichsfläche durch eine Wohnnutzung und nicht wesentlich störendes Gewerbe ermöglicht werden. Der östliche Teil des Geltungsbereiches mit einer Fläche von ca. 0,43 ha ist bereits als Dorfgebiet überplant. Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgt die rechtliche Anpassung an die tatsächliche bauliche Umsetzung in Form eines Gewerbegebietes. Zudem soll mit der vorliegenden Planung die rechtliche Absicherung für den Bau einer neuen Zufahrt zu den zukünftigen gewerblichen Entwicklungsflächen geschaffen werden. Weiteres Ziel der Planung ist es die Flächen für die Anlage eines Gehwegs entlang der Kreisstraße in Richtung Westen zu sichern.

Verfahrensstand:

Am 04.12.2017 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Im Zeitraum vom 19.02.2018 bis 05. bzw. 22.03.2018 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Planauslegung des Vorentwurfs statt.
Ein Abwägungsvorschlag mit den im Auslegungszeitraum eingegangenen Anregungen liegt den Beratungsunterlagen bei.
Als nächster Verfahrensschritt wird die öffentliche Auslegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich.