

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 118/2018

Betreff: **Bauleitplanverfahren
Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 a BauGB im beschleunigten
Verfahren
"Häusler-Areal"**

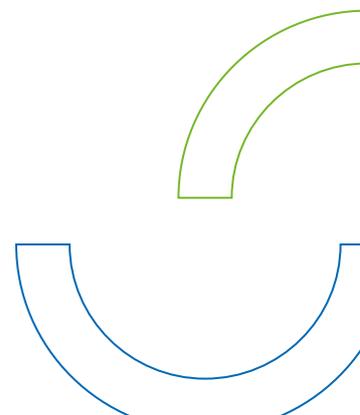
Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplan, zeichnerischer Teil vom 07.08.2018
Anlage 2: Bebauungsplan, Textteil mit Begründung und örtl. Bauvorschriften mit
Begründung jeweils vom 07.08.2018

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan „Areal Häußler/Stöferle“ dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften des Planungsbüros PLANWERKSTATT am Bodensee, Stadtplaner Rainer Waßmann in der Fassung vom 07.08.2018 werden gebilligt und im Entwurf beschlossen.
3. Die Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in Form einer einmonatigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Die anfallenden Planungskosten werden vom Investor übernommen.

2. Sachdarstellung

Der Planbereich befindet sich in der Stadtmitte von Erbach, südlich an der Erlenbachstraße, (L240) und westlich der innerstädtischen Erschließungsstraße Auf der Wühre gelegen.

Gegenwärtig befinden sich auf den Grundstücken 2 Wohngebäuden, 2 Betriebsgebäude, ein Schuppen sowie eine Garage. Der Gebäudezustand weist von der Bausubstanz her starke bis schwerwiegende Mängel auf.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ nach § 142 Abs. 1, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in Kraft getreten am 19.02.2015.

In Anlehnung an die Ausarbeitungen der städtebaulichen Untersuchung im Rahmen des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ beabsichtigen die Eigentümer das Areal neu zu bebauen.

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungsstruktur in die umgebende, bestehende Bebauung. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet soll abgebrochen werden und durch Neubauten mit Wohn- und Gewerbenutzungen ersetzt werden. Hierbei soll die jetzige straßenseitige Gebäudeflucht wieder aufgenommen werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll ein weiteres Wohngebäude errichtet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- abweichende Bauweise für erforderliche Reduzierung der Abstandsflächen