STADT: ERBACH

GEMARKUNG: ERBACH

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „Raitweiden-Neufassung 2013“

Entwurf: 09.05.2016
Stand: 01.04.2019

## *Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB*

## 1. Erfordernis zur Planaufstellung

### 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Raitweiden“ aus dem Jahre 1974, der bereits mehrmals geändert wurde (zuletzt am 12.03.2007), widerspricht einer konkreten Bauvoranfrage. In mehrfachen Gesprächen mit der Straßenbauverwaltung konnte erreicht werden, dass das Anbauverbot entlang der L240 von derzeit 20 m auf 15 m reduziert werden kann. Die Straßenbauverwaltung fordert jedoch ein formelles Bebauungsplanänderungsverfahren.

Zur Vermeidung von Abwanderung von zentrumsrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Kaufkraft in die Bereiche außerhalb der Kernstadt von Erbach bzw. der Stadtteile wurde eine umfangreiche Studie bzw. Marktuntersuchungen durch die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen durchgeführt. Mit dem Begriff „Innenstadtoffensive“ wurde eine sogenannte „Erbacher Liste“ erarbeitet, in der Sortimente und Warengruppen mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Bedeutung definiert wurden. Der Verkauf und Handel von diesen Waren soll zukünftig in allen geplanten bzw. in bestehenden aber neu zu überplanenden Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Im Zuge der vorliegenden Planänderung wird die „Erbacher Liste“ verbindlich festgesetzt.

Das im Jahre 2003 durchgeführte Bebauungsplanverfahren „Raitweiden-Erweiterung“ wurde nicht bis zur Erlangung der Rechtskraft abgeschlossen. Dieses Plangebiet überlagert Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Raitweiden“. Das Plangebiet wurde auf der Grundlage des § 33 BauGB bereits aufgesiedelt.

Zur Klarstellung und zur Schaffung von Rechtssicherheit für die einzelnen Grundstücksbesitzer und Betriebe wird eine Neufassung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren als erforderlich angesehen.

Das Verkehrslenkungskonzept 2030 des Büros Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH hat im Zuge der Gesamtbearbeitung des Stadtgebietes eine Verbindungsstraße zwischen der Benzstraße und der Daimlerstraße untersucht. Mit dieser Straßenverbindung soll der mittlere Abschnitt der Heinrich-Hammer-Straße entlastet werden. Zudem ist angedacht auf dieser neuen Straße zukünftig eine Buslinie zur besseren Anbindung des Gewerbegebietes zu führen. Mit der vorliegenden Planänderung sollen die rechtlichen Voraussetzungen für den möglichen Bau dieser Straße geschaffen werden.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Neuaufstellung soll

- die Bebaubarkeit der Grundstücke entlang der L 240 verbessert werden.
- die Erbacher Liste in den Plan integriert werden.
- das B-Planverfahren „Raitweiden-Erweiterung“ zum Abschluss gebracht werden.
- Rechtssicherheit geschaffen werden.
- die Schaffung der Rechtsgrundlage zum möglichen Bau einer Verbindungsstraße von der Benzstraße zur Daimlerstraße erreicht werden.

Durch die Planänderung sind die Grundzüge der Originalplanung nicht berührt. Die Änderung erfolgt im vereinfachen Verfahren nach § 13 BauGB.

## 1.3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Raitweiden-Neufassung 2013“ aufzustellen. Im Zeitraum vom bis wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken gegenüber dem ausgewie-

senem Sondergebiet geäußert. Dieser Bereich wurde nun im laufenden Verfahren ausgeklammert was eine erneute Auslegung erforderlich macht.

# 2. Räumlicher Geltungsbereich

## 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt durch die L240 im Norden, die Heinrich-Hammer-Straße im Westen, den Erlenbach im Süden und die Seenplatte im Osten.

Der Geltungsbereich ist nahezu deckungsgleich mit den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungsplänen „Änderung Raitweiden“ in der Fassung vom 19.12.1997 und der „Erweiterung Gewerbegebiet Raitweiden“ Stand 07.10.2002.
Im südöstlichen Bereich des Sondergebietes Kläranlage wurde der Geltungsbereich an die tatsächliche Situation des Recycling-/Grüngutplatzes angepasst.
Die Bereiche westlich der Heinrich-Hammer-Straße wurden durch das Verfahren „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“ im Jahre 2010 (geändert 2012) bereits neu überplant und deshalb aus dem vorliegenden Geltungsbereich ausgespart.

Ebenso wurde das im Jahre 2007 überplante Sondergebiet an der Ecke Heinrich-Hammer Str./ Daimlerstraße aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 31,3 ha.

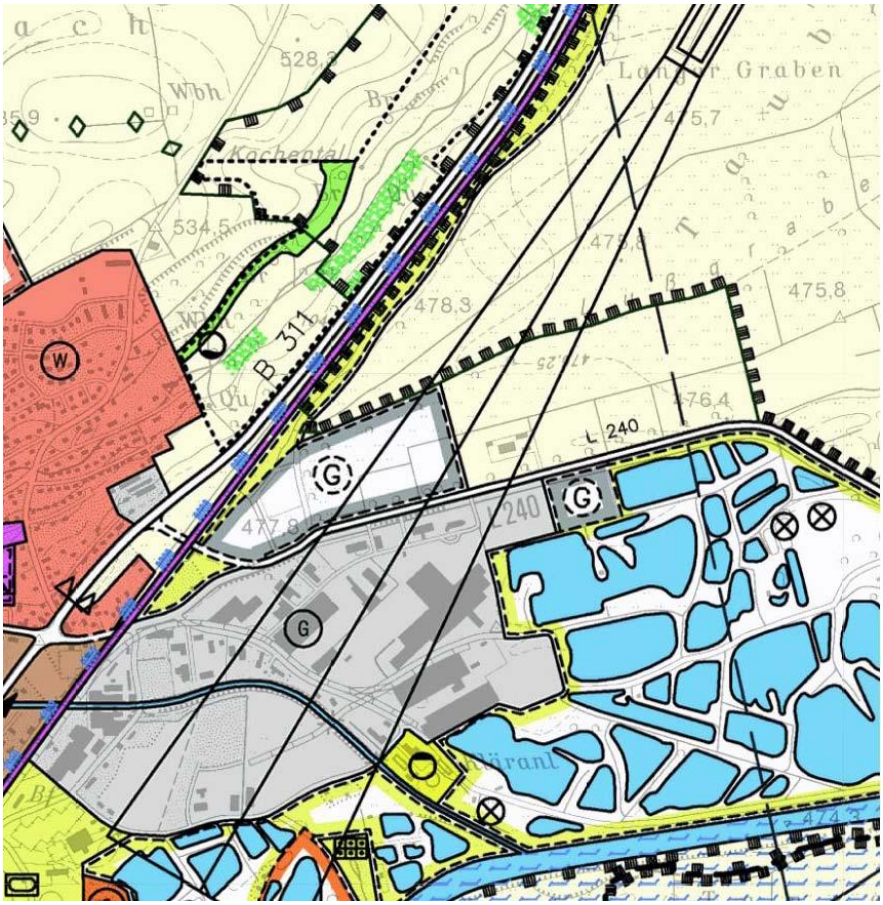
## 2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist nahezu eben. Das Höhenniveau bewegt sich zwischen 477,50 m ü. NN und 479,00 m ü. NN.

# 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplanes (2. Teiländerung – rechtskräftig 05.07.2007). Die gewerblich festgesetzten Bauflächen sind deckungsgleich im Flächennutzungsplan enthalten. Das ausgewiesene Mischgebiet wird bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angepasst.

**Ausschnitt Flächennutzungsplan:**



# 4. Bestehende Rechtsverhältnisse, Schutzgebiete

## 4.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Raitweiden“ bzw. „Erweiterung Raitweiden“. Der Bebauungsplan „Raitweiden“ wurde am 02.08.1974 rechtskräftig. Das Verfahren „Erweiterung Raitweiden“ wurde nach der öffentlichen Auslegung leider nicht weitergeführt. Dieser Plan ist nicht rechtskräftig geworden.

## 4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich i. d. R., mit Ausnahme öffentlichen Flächen, in Privateigentum.

## 4.3 Naturschutzrechtliche Schutzgebiet

Durch die vorliegende Planung werden keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes (gemäß § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB) direkt berührt. An der Peripherie werden das Naturdenkmal „Birkenallee Erbach-Donaustetten“ und diverse Biotope an den Erbacher Baggerseen tangiert.

## 4.4 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

## 4.5 Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis ($HQ_{extrem}$) betroffen. Darüber hinaus befinden sich Teile des Plangebietes (s. Planeintrag) im sogenannten geschützten Bereich bei einem 100-jährigen Hochwasser ($HQ_{100}$). Dies bedeutet, dass sollte die maßgebliche Hochwasserschutzeinrichtung in diesem Bereich bei einem HQ100 versagen, wären diese Gebiete bereits bei einem HQ100 betroffen.

Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden oder bei HQ100 geschützt sind grundsätzlich möglich.

Auch hier sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

## 5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das gesamte Plangebiet ist erschlossen und gemäß der planungsrechtlichen Nutzung mit Gewerbebetreiben und z. T. mit Wohngebäuden aufgesiedelt.

## 6. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die Kreisverkehrsplätze an der L240 an das überörtliche Straßennetz erschlossen. Die Erschließungsstraßen sind gemäß der Plandarstellung ausgebaut. Davon ausgenommen ist die geplante Verbindungsstraße zwischen Benzstraße und Daimlerstraße.

Im Zuge der Erschließung des Gebietes wurden Industriegleise mit verlegt. Über die Jahrzehnte hat sich zum Teil die Struktur der Gewerbebetriebe verändert. Die Gleise werden derzeit nicht mehr benutzt. Im Zuge der Beseitigung des Bahnüberganges an der L240 wurde der Anschluss des Industriegleises an das Schienennetz der Deutschen Bahn zurückgebaut. Somit hat das nachgeordnete Schienennetz keinen Anschluss an das DB Netz und wird deshalb aufgelassen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt gemäß dem Bestand im Mischsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen muss vor Ort auf dem Baugrundstücks versickert werden.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird durch entsprechend dimensionierte Leitungen des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes in den Erschließungsstraßen gewährleistet.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt durch die Netze der EnBW, der SWU und der Deutschen Telekom.

# 7. Begründung der Plankonzeption

## 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Da es sich bei dem vorliegenden Entwurf um eine Bebauungsplanänderung handelt, wurde die originäre Planung in den Grundzügen beibehalten, insbesondere in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung. Um dem Grundsatz einer nachhaltigen Bodennutzung gerecht zu werden, wurde zur Realisierung von Nachverdichtungen die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend großzügiger festgelegt.

Entsprechend der bereits sehr heterogen umgesetzten Bebauung wurden großzügigere Festsetzungen insbesondere bei der Dachform, der Dacheindeckung und der Gebäudestellung getroffen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit der gewerblichen Nutzung werden in den Gebieten in denen auch bisher keine Wohnnutzung zulässig ist, auch zukünftig keine Wohnungen zugelassen.

Zur Vermeidung von Abwanderung von zentrumsrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Kaufkraft in die Bereiche außerhalb der Kernstadt von Erbach bzw. der Stadtteile wurde eine umfangreiche Studie bzw. Marktuntersuchungen durch die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen durchgeführt. Mit dem Begriff „Innenstadtoffensive“ wurde eine sogenannte „Erbacher Liste“ erarbeitet, in der Sortimente und Warengruppen mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Bedeutung definiert wurden. Der Verkauf und Handel von diesen Waren soll zukünftig in allen geplanten bzw. in bestehenden aber neu zu überplanenden Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.
Dabei wird die Zentrenrelevanz einer Warengruppe / eines Sortimentes mit der „tatsächlichen Zentrenrelevanz“ (= das Angebot ist aktuell in der Innenstadt von Erbach vorhanden) bzw. der „typischerweise Zentrenrelevanz“ (= aktuell zwar weder in der Innenstadt von Erbach tatsächlich vorhandenes Angebot, es sollte aber aus Versorgungsgründen oder strategischen / städtebaulichen Überlegungen heraus versucht werden, dieses Angebot in der Innenstadt und/oder in den Stadtteilzentren anzusiedeln; und üblicherweise findet sich dieses Sortiment in zentralen Lagen aufgrund der Sortimentseigenschaften, Stichwort „Handtaschensortiment“ u. ä.) begründet.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde wie bisher auf 9,0 m bzw. 11,0 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

## 7.2 Geltungsbereich – Ausgrenzung bestehendes Sondergebiet

Im Laufe des Verfahrens wurde das bestehende Sondergebiet an der Ecke Heinrich-Hammer Str. / Daimlerstraße (Flst. 1140, 1143,1143/4 und 1158/3) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Dies wird wie folgt begründet:

Im Jahre 2007 wurde das Sondergebiet ausgewiesenen. Die B-Planänderung wurde mit Erlass des Landratsamtes vom 06.06.2007 genehmigt und mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach am 14.06.2007 rechtswirksam. Daraufhin wurde innerhalb des Gebietes ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Fachmärkten durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis baurechtlich genehmigt und angesiedelt. Der Flächennutzungsplan wurde dabei jedoch nicht fortgeschrieben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorliegenden 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 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.

## 7.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen entsprechen den üblichen Festsetzungen für Werbeanlagen in den Gewerbegebieten von Erbach.

## 8. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

Da es sich um eine Planänderung handelt, wurden keine Alternativen untersucht. Durch die vorliegende Planung wird die Möglchkeit für eine Nachverdichtung für einzelne Betriebe ermöglicht. Dadurch kann u. U. weiterer Bedarf an neuen Gewerbeflächen vermieden werden.

## 9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Gemäß 13 Abs. 3 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Für die durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä) liegt nicht vor.

In dem bestehenden Rechtsplan wurden private Grünflächen festgesetzt. Zum Großteil wurden diese Flächen aber in der Realität nicht umgesetzt und werden durch befestigte Hof- und Lagerflächen von den Betrieben genutzt. Aufgrund dessen wurde mit der Planänderung auf die Ausweisung dieser privaten Grünflächen verzichtet. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind diese wegfallenden Grünflächen zu bilanzieren. Zudem wurde für das nicht abgeschlossene Bebauungsplanverfahren „Raitweiden-Erweiterung“ kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht. Der Erweiterungsbereich ist deshalb ebenfalls zu bilanzieren.

In der beiliegenden Eingriffs-/Ausgleichbilanz wurde ein Defizit von **12.075 m²** Ausgleichsfläche ermittelt. Der Ausgleich erfolgt durch eine Belastung des Ökokontos der Stadt Erbach. Hierfür wird die Teilfläche 3 der Ökokontofläche 1 – Brühlwiesen mit 12.075 m² belastet.

## 10. Artenschutz

Auf ein naturschutzfachliches Gutachten für die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, wird ebenfalls verzichtet.

## 11. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Da an der Originalplanung festgehalten wurde, ergeben sich im Allgemeinen keine wesentlichen Nachteile für Dritte.

Aufgestellt:

Ulm, 01.04.2019

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**
**INGENIEURBÜRO**

Erbach, 01.04.2019

**Bürgermeisteramt Erbach**
**Gaus, Bürgermeister**