stadterbach
Die junge Donaustadt

Sachbearbeitung	Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum	06.11.2019
Geschäftszeichen	621.411

Beschlussorgan	Gemeinderat	öffentlich	Sitzung am 18.11.2019

BV 138/2019

Betreff: **Bebauungsplan "Egginger Straße-Käppelesberg**
Aufstellungsbeschluss

Anlagen:
Anlage 1: Lageplan - Geltungsbereich
Anlage 2: Lageplan - Sanierungsgebiet
Anlage 3: Flächennutzungsplan
Anlage 4: Bestehende Bebauungspläne (leicht verzerrt)
Anlage 5: Übersichtslageplan - Neuvermessung Flst. 167
Anlage 6: Bebauungsplan "Beim Rathaus"

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 04.11.2019 (Anlage 1) dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

2. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Träger öffentlicher Belange (TöB) findet erst statt, wenn ein Vorentwurf für das Gebiet erarbeitet wurde.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

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

2. Sachdarstellung

2.1 Lage des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen der Erlenbachstraße (im Süden), dem Käppelesberg (im Norden) und der Egginger Straße (im Osten) und umfasst die Flurstücke 146/7, 146/8, 164, 164/1, 165, 167 (das Flurstück 167 wurde zwischenzeitlich in die Teil-Flurstücke 167 und 167/2 geteilt – Anlage 5), 167/1.

Die Flurstücke 146/7, 146/8, 165 (teilweise) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Käppelesberg-Hundsrücken und sollen mit dem Bebauungsplan „Egginger Straße-Käppelesberg“ neu überplant werden.

Das neu vermessene Flst. 167 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, jedoch innerhalb des festgesetzten Sanierungsgebiets „Stadtmitte“ und soll mit dem Bebauungsplan „Egginger Straße-Käppelesberg“ überplant werden.

Das neu vermessene Flurstück 167/2 ist bereits mit dem Bebauungsplan „Beim Stadtgarten“ überplant und befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Egginger Straße-Käppelesberg“.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für die Flurstücke 146/7 und 146/8 eine Wohnbaufläche und für die restlichen Flurstücke eine gemischte Baufläche aus. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2.3 Anlass der Planung

Der Eigentümer des neu vermessenen Flurstücks 167 mit hat Antrag vom 28.10.2019 einen Bauantrag „Anbau überdache Lagerfläche mit Abstellraum an das bestehende Gebäude“ eingereicht (vgl. Anlage 5). Das im Bauantrag als „bestehende Gebäude“ bezeichnete Gebäude ist im Bebauungsplan „Beim Rathaus“ (Anlage 6) zum Abbruch gekennzeichnet. Offensichtlich plant der Eigentümer das Gebäude zu erhalten und an dieses eine überdachte eingeschossige Lagerfläche mit Abstellraum anzubauen.

Das neu vermessene Flurstück 167 liegt im Sanierungsgebiet Stadtmitte; der Eigentümer hat bisher keine Sanierungsgenehmigung nach § 144, 145 Baugesetzbuch beantragt. Dies erfolgt nun im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

2.4 Ziele und Zweck der Planung

Die Flurstücke 164, 164/1, 165 und 167 (neu) befinden sich zwischen den Bebauungsplänen „Käppelesberg-Hundsrücken“ und „Beim Rathaus“ und sind bisher nicht überplant. Städtebaulich kommt diesen Grundstücken jedoch eine große Bedeutung als Übergang zwischen Wohnbebauung und der Innenstadt zu. Insbesondere da für das Flurstück 167/2 (neu) erst vor kurzem der Bebauungsplan „Beim Rathaus“ in Kraft gesetzt wurde und hier ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus realisiert werden soll.

Ein Erhalt der Bestandsgarage mit einem eingeschossigen Anbau einer Lagerhalle auf Flurstück 167 (neu) entspricht nicht den Entwicklungszielen für die Innenstadt, zumal das Grundstück auch noch innerhalb des Sanierungsgebiets liegt und direkt an das neu zu errichtende „mehrgeschossige“ Wohn- und Geschäftshaus auf Flurstück 167/2 angrenzt. Das Vorhaben dürfte somit bereits nach § 34 Baugesetzbuch unzulässig sein. Insbesondere liegt keine Sanierungsgenehmigung nach § 144, 145 Baugesetzbuch vor. Ziel des Bebauungsplans ist somit nicht die Verhinderung des Bauvorhabens. Der Bauantrag zeigt jedoch auf, dass es in diesem Bereich eine Planungslücke gibt.

Mit dem Bebauungsplan „Egginger Straße-Käppelesberg“ soll diese Planungslücke zwischen dem Bebauungsplan „Käppelesberg-Hundsrücken“ und „Beim Rathaus“ geschlossen und eine städtebaulich verträgliche Bebauung dieses wichtigen Übergangsbereichs gesichert werden. Insbesondere soll durch den Bebauungsplan sowohl für die Eigentümer als auch für die Stadt Erbach eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage geschaffen werden, bei welcher die privaten und die öffentlichen Interessen an einer innenstadtverträglichen Bebauung gerecht miteinander und gegeneinander abgewogen werden.

Für das Flurstück 165 wurde zwar bereits eine innerstädtische Nutzung angedacht; konkrete Pläne liegen derzeit jedoch noch nicht vor.

Die Verwaltung wird beauftragt baldmöglichst einen städtebaulichen Vorentwurf für das Plangebiet zu erarbeiten. Als Planungsbüro wird das Büro Wick + Partner vorgeschlagen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange findet erst nach Vorliegen des städtebaulichen Vorentwurfs statt.