

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 21.06.2021

Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 05.07.2021

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 13.07.2021

BV 084/2021

**Betreff: Bauleitplanverfahren "Untere Halde" und "Untere Halde II
Untere Halde (§ 13 b BauGB): Erneuter Auslegungsbeschluss (Entwurf)
Untere Halde II (§ 13 a BauGB): Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
(Entwurf)
jeweils im beschleunigten Verfahren**

Anlagen: Anlage 1: Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Untere Halde" und "Untere Halde II", Stand vom 15.06.2021
Anlage 2: Bebauungspläne "Untere Halde" und "Untere Halde II" - gemeinsamer zeichnerischer Teil, Stand vom 15.06.2021
Anlage 3: Bebauungsplan "Untere Halde" und Untere Halde II" - gemeinsamer Textteil mit örtl. Bauvorschriften und Legende, Stand vom 15.06.2021
Anlage 4: Bebauungsplan "Untere Halde" und "Untere Halde II" - gemeinsame Begründung, Stand vom 15.06.2021
Anlage 5: Eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag
Anlage 6: Lärmgutachten, Stand vom 02.02.2021
Anlage 7: Artenschutzgutachten, Stand vom Oktober 2020
Anlage 8: Altlastengutachten, Stand vom 20.07.2020

Beschlussvorschlag

1. Die bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren „Untere Halde“ eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und wie in Anlage 5 dargestellt bewertet und abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Untere Halde“ wird in seinem Geltungsbereich auf den in Anlage 1 dargestellten Umgriff reduziert.
3. Der Bebauungsplan „Untere Halde II“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
4. Die Entwürfe der Bebauungspläne „Untere Halde“ und „Untere Halde II“ werden mit den gemeinsamen Planunterlagen des Büros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH, in der Fassung vom 15.06.2021 und den Entwürfen der zusammen mit den Bebauungsplänen aufgestellten

textlichen Festsetzungen, insbesondere der örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 15.06.2021 gebilligt.

5. Die Verwaltung wird beauftragt für den Bebauungsplan „Untere Halde“ gemäß § 4 Abs. 3 BauGB die erneute Bürgerbeteiligung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird in Form einer einmonatigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt für den Bebauungsplan „Untere Halde II“ die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird in Form einer einmonatigen Planauslage 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 Kosten für die Bebauungsplanaufstellung werden vom Investor getragen.

2. Sachdarstellung

Mit Beschluss vom 11.02.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Halde“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Grundlage des Beschlusses war der damalige städtebauliche Entwurf für die Untere Halde des Büros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbB aus Ulm. Im Anschluss an die 2019 durchgeführte frühzeitige Beteiligung wurde der städtebauliche Entwurf weiterentwickelt und der gleichnamige Bebauungsplan ausgearbeitet.

Die Planung verfolgt das Ziel an der Unteren Halde eine neue städtebauliche Eingangssituation für die Stadt Erbach zu entwickeln und ein attraktives Wohnquartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Die städtebauliche Konzeption des neuen Quartiers reagiert auf die lärmbelastete Situation des Plangebietes, das sich in unmittelbarer Nähe zu den Verkehrsanlagen der B 311, den dahinterliegenden Gleisanlagen und des im Umfeld befindlichen Gewerbegebietes Obere Luß befindet. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit 7 Mehrfamilien- und 15 Einfamilienhäusern fest. Vorgesehen war es, den westlichen bisher gewerblichen Teil des Geltungsbereichs gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und den östlich angrenzenden bisher landwirtschaftlich genutzten Teil des Geltungsbereichs als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.03.2021 wurde der Bebauungsplan „Untere Halde“ vom 12.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021 öffentlich ausgelegt und parallel die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 5 der Sitzungsvorlage dargestellt und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben das Regierungspräsidium Tübingen und das Landratsamt Alb-Donau-Kreis ist Ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan entweder als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB oder als Bebauungsplan zur Einbeziehung ins beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden. Jedoch nicht beide Verfahren in einem Bebauungsplan angewandt werden können. Aus diesem Grund ist es notwendig das Plangebiet in die zwei Bebauungspläne mit eigenen Geltungsbereichen aufzuteilen. Hierfür soll im östlichen Teil des Plangebietes der Geltungsbereich des bereits aufgestellten Bebauungsplans „Untere Halde“ entsprechend des Umgriffs der Anlage 1 reduziert werden und weiterhin als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt werden. Für den östlichen Teil muss auf Grund der oben beschriebenen rechtlichen Vorgaben ein neuer Bebauungsplan „Untere Halde“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auf Grund der komplexen Rahmenbedingungen des Plangebietes in Bezug auf Erschließung, Lärmschutz und Entwässerung ist es nicht möglich die beiden Geltungsbereiche losgelöst voneinander zu entwickeln. Deshalb werden für die beiden Geltungsbereiche eine gemeinsame Planzeichnung, gemeinsame textliche Festsetzun-

gen samt örtlichen Bauvorschriften und eine gemeinsame Begründung ausgearbeitet. Auch die der Planung zugrundeliegenden Gutachten zu Lärmschutz, Altlasten und Artenschutz gelten geltungsbereichsübergreifend für beide Bebauungspläne.

An der eigentlichen Planung bzw. den planungsrechtlichen Festsetzungen des bereits beschlossenen Bebauungsplanentwurfs ändert sich nichts. Diese werden im Folgenden kurz erläutert:

In den Geltungsbereichen der beiden Bebauungspläne nach § 4 BauNVO werden Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als zulässig festgesetzt. Im südwestlichen Teilbereich WA I im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Halde“ sind zusätzlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Bebauungsplänen durch die zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen über Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) bestimmt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind zwingend 3 Vollgeschosse mit einem zentral verorteten 4. Geschoss und im Bereich der Einfamilienhäuser maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Für die zukünftige Bebauung wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Dies ist notwendig, um der besonderen verkehrlichen Situation innerhalb des neuen Quartiers gerecht werden zu können. So werden in den Mehrfamilienhäusern maximal 11 Wohneinheiten pro Wohngebäude, in den Einfamilienhäusern des WA II maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und in den Einfamilienhäusern im WA IV entlang der steilen privaten Verkehrsfläche maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zugelassen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße, die an den Kreisverkehr der Bundesstraße B311 anschließt, in östliche Richtung abknickt und dann mittig durch das neue Quartier verläuft. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer vorgesehen, der ausreichend dimensioniert ist um das Wenden eines Müllfahrzeuges in drei Zügen zu ermöglichen. Die Verkehrsflächen werden größtenteils als Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die Anbindung an den Kreisverkehr der Bundesstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche mit parallel verlaufendem Fußweg festgesetzt. Die in nördlicher Richtung vom Wendehammer abgehende Stichstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der Stichstraße Untere Halde sind Flächen für 39 öffentliche Parkplätze festgesetzt, die dem Besucherverkehr des neuen Quartiers zur Verfügung stehen sollen.

Auf Grund der besonderen stadträumlichen Situation als Stadteingang für Erbach werden die Flächen entlang der Bundesstraße B311 als öffentliche Grünfläche mit Baumstandorten festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind außer dem festgesetzten Regenrückhaltebecken keine baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 12 und §14 BauNVO zulässig. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt, die dem neuen Quartier vor allem als Spielfläche zur Verfügung stehen soll. Zur Schaffung einer höheren Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes werden den Wohnbauflächen entlang der Stichstraße 8 Bäume und die Flächen der Tiefgaragen intensiv begrünt festgesetzt. Darüber hinaus wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind und Einfriedungen nur als geschnittene oder freiwachsende Hecken zulässig sind.

Ebenfalls wird festgesetzt, dass die Flachdächer, die nicht durch technische Anlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen überstellt sind, extensiv zu begrünen sind.

Die Bebauung hält die nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geforderten Entfernungen zur angrenzenden Bundesstraße B 311 ein. Alle Gebäude sind mit mindestens 20 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn angeordnet. Der Bereich zwischen Bundesstraße und Bebauung ist im Anschluss an die öffentliche Grünfläche als Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

Die Lärmsituation innerhalb des Plangebietes wurde vom Büro Loos&Partner, Allmendingen untersucht (Anlage 5). Das Gutachten 12/III/18 wird als Anlage verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Gutachten gibt für das Plangebiet Lärmpegelbereiche von I bis V vor. In den Bebauungsplänen werden neben den festgesetzten Lärmschutzelementen zwischen den Mehrfamilienhäusern als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in den besonders verlärmten Bereichen mit Lärmpegelbereichen von III bis V zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen an den Fassaden vorgegeben.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber untersucht (Anlage 6). Der Bericht vom Oktober 2020 kommt zum Ergebnis, dass Abbruch und Neubebauung des Areals unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen unproblematisch sind. Diese Maßnahmen wurden in den Bebauungsplänen entsprechend festgesetzt.

Die Flurstücke Flst.-Nr. 811 und 811/2 werden auf Grund ihrer früheren gewerblichen Nutzung als Verdachtsfläche für Altlasten geführt. Im Jahr 2020 wurde das Plangebiet von der HPC AG im Rahmen einer orientierenden Altlastenuntersuchung untersucht (Anlage 7).

Wirkungspfad Boden – Grundwasser: Der Untersuchungsbericht legt dar, dass die einzelfallbezogenen Mindestanforderungen am Standort eingehalten werden und es sich um einen hinnehmbaren Schaden handelt. Weitere Maßnahmen sind formal nicht erforderlich, da eine Verschlechterung des Zustandes zukünftig nicht zu erwarten ist.

Wirkungspfad Boden – Mensch: Der Untersuchungsbericht kommt zum Ergebnis, dass keine Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden - Mensch für die Nutzung als Wohngebiet zu verzeichnen sind. Des Weiteren wurden keine relevanten Konzentrationen an leichtflüchtigen Schadstoffen in der Bodenluft festgestellt, die Vergleichswerte für Wohnnutzung wurden deutlich unterschritten. Laut Gutachten sind auf Grund der Kleinräumigkeit sowie der Lage der erkannten Verunreinigungen unterhalb des bewertungsrelevanten Horizonts keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden für die beiden Bebauungspläne örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige Satzungen erlassen.

Gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO wird für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne eine von der Landesbauordnung BW (LBO) abweichende Stellplatzverpflichtung festgesetzt. So sind im WA II für die erste Wohneinheit zwei Stellplätze und für die zweite ein weiterer Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Im WA IV sind für die zulässige Wohnnutzung zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Im WA I und WA III wird für die Mehrfamilienhäuser festgesetzt, dass Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche einen Stellplatz, Wohnungen über 50 m² 1,5 Stellplätze und Wohnungen über 85 m² zwei Stellplätze nachweisen müssen.

Herr Kopp vom Büro Stemshorn Kopp wird an der Sitzung des Technischen Ausschusses teilnehmen und die Planung vorstellen.