

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 04.07.2022

Geschäftszeichen 621.411

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 19.07.2022

BV 102/2022

Betreff: **Bauleitplanverfahren**
- Untere Halde (§ 13b i.V.m. § 13a BauGB)
- Untere Halde II (§ 13a BauGB)
jeweils im beschleunigten verfahren
Satzungsbeschluss

Anlagen: Anlage 0: Bebauungspläne Untere Halde und Untere Halde II - zeichnerischer Teil mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
Anlage 1: Bebauungspläne Untere Halde und Untere Halde II - zeichnerischer Teil
Anlage 2: Bebauungspläne Untere Halde und Untere Halde II - Textteil und Örtliche Bauvorschriften
Anlage 3: Bebauungspläne Untere Halde und Untere Halde II - Begründung
Anlage 4.0: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 4.1 - 4.8: Eingegangene Stellungnahmen TöB
Anlage 5: Lärmgutachten
Anlage 6: Artenschutzgutachten
Anlage 7: Altlastenbegutachtung

Beschlussvorschlag

1. Die beiden Bebauungsplanverfahren „Untere Halde“ und „Untere Halde II“ werden nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB in das Baugesetzbuch der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) übergeleitet.
2. Die Abwägung der Stellungnahmen, die bei der erneuten Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Untere Halde“ und bei der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Untere Halde II“ eingegangen sind, werden gemäß dem Abwägungsvorschlag des Büros Stemsborn Kopp Architekten Stadtplaner PartGmbH, Ulm vom 08.04.2022 beschlossen (Anlage 4).
3. Die Bebauungspläne „Untere Halde“ und „Untere Halde II“ samt der zusammen mit den Bebauungsplänen aufgestellten textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fas-

sung vom 08.04.2022, werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB jeweils als eigenständige Satzung beschlossen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Die im Rahmen der Planaufstellung angefallenen Kosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Das Nähere ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Die Bebauungspläne werden erst nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags zur Rechtskraft gebracht.

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 Stand des städtebaulichen Entwurfs 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. Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben das Regierungspräsidium Tübingen und das Landratsamt Alb-Donau-Kreis in 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 kann, 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. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet in die zwei Bebauungspläne „Untere Halde“ und „Untere Halde II“ aufgeteilt:

- Der Bebauungsplan „Untere Halde“ wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ins beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB entwickelt. Sein Geltungsbereich umfasst die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Teilflächen der Flurstücke Nr. 826, 827, 828, 829/1 und hat eine Fläche von ca. 1,04 ha.

- Der Bebauungsplans „Untere Halde II“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Halde II“ umfasst die früher gewerblich genutzten Flurstücke Nr. 811, 811/1, 811/2 und 811/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 827 und 828 und hat eine Fläche von ca. 0,82 ha.

Die genannten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. 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. Für die beiden Bebauungspläne mit ihren Geltungsbereichen werden deshalb eine gemeinsame Planzeichnung, gemeinsame textliche Festsetzungen samt jeweils eigenständige örtlichen Bauvorschriften, eine gemeinsame Begründung sowie gemeinsame Gutachten zu den Belangen Altlasten, Artenschutz und Lärmschutz ausgearbeitet.

Die Aufstellung beider Bebauungspläne erfolgt im beschleunigten Verfahren. Die Gesetzesgrundlage für die Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB hat sich mittlerweile geändert und die terminlichen Vorgaben für den Aufstellungs- und Satzungsbeschluss verlängert. Da der Bebauungsplan „Untere Halde“ im § 13 b-Verfahren aufgestellt wird, ist es notwendig, die beiden Bebauungsplanverfahren nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB vor dem Satzungsbeschluss in das Baugesetzbuch der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) überzuleiten. Auf die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im beschleunigten Verfahren verzichtet. Entsprechend ist weder die Ausarbeitung eines Umweltberichts gemäß § 2a Abs. 2 BauGB noch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Mit Beschluss vom 13.07.2021 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Untere Halde II“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Untere Halde“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB vom 02.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Von der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben die Industrie- und Handelskammer Ulm, der Regionalverband Donau-Iller und die Handwerkskammer Ulm Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht.

Insgesamt haben acht Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen zur Planung abgegeben. Dabei handelt es sich um das Polizeipräsidium Ulm; das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; den Nachbarschaftsverband Ulm; das Regierungspräsidium Tübingen; die Deutsche Telekom; die Vodafone BW; das Landratsamt Alb-Donau-Kreis und die Netze BW.

In der Anlage 4 werden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und entsprechende Abwägungsvorschläge formuliert.

Unter anderem auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Verlagerung der Fläche für Versorgungsanlagen entsprechend der Forderung der Netze BW;

- Ergänzung der textlichen Festsetzungen um einen Hinweis zu insektenfreundlichen Leuchtmitteln entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis;
- Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche in östlicher Richtung bis an den Geltungsbereich, vorrangig zum Unterhalt des östlich des Plangebietes verorteten Regenrückhaltebeckens.

Durch diese Anpassungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine nochmalige erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht notwendig. Die Bebauungspläne können gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Die Bebauungspläne sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und sind deshalb vor ihrer Bestandskraft / öffentlichen Bekanntmachung zur Genehmigung vorzulegen.

Herr Kopp vom Büro Stemshorn Kopp wird an der Sitzung teilnehmen.