

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 20.11.2017

Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 04.12.2017

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 05.02.2018

BV 155/2017

**Betreff: Bauleitplanverfahren "Mischgebiet südlich Oberdisinger Straße"  
Aufstellungsbeschluss**

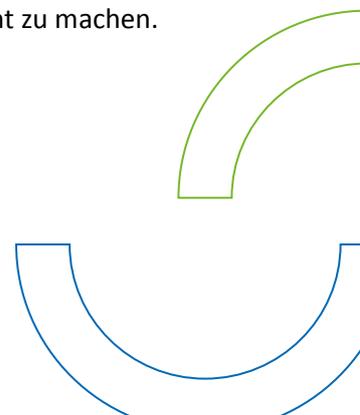
**Anlagen:**  
Anlage 1: Entwurf Städtebaulicher Vertrag - nichtöffentlich  
Anlage 2: Abgrenzungsplan  
Anlage 3: Vorentwurf Bebauungsplan - zeichnerischer Teil  
Anlage 4: Vorentwurf Bebauungsplan - planungsrechtliche Festsetzungen  
Anlage 5: Vorentwurf Bebauungsplan - bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
Anlage 6: Vorentwurf Bebauungsplan - Begründung

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Entwurf des Städtebaulichen Vertrages (Anlage 1) wird gebilligt. Die Verwaltung wird bevollmächtigt den Städtebaulichen Vertrag auf dieser Grundlage abzuschließen.
2. Die Bebauungsplanvorentwürfe (Anlagen 3 – 6) werden gebilligt. Für den im Abgrenzungsplan des Büros Wassermüller vom 04.12.2017 dargestellten Bereich (Anlage 2) wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer einmonatigen Planaufgabe durchgeführt, in der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden und in der Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben wird. Die Unterlagen sind auch im Internet einzustellen.
4. Der Aufstellungsbeschluss des Stadtrats ist nach § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus  
Bürgermeister



## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

Die entstehenden Kosten des Bauleitplanverfahrens werden von den Grundstückseigentümern des zu überplanenden Bereichs übernommen.

Für den Fall, dass die Stadt Eigentümerin einer überplanten Fläche wird, werden die Planungskosten anteilig von der Stadt getragen. Diese Kosten können an den späteren Käufer der Baufläche weitergegeben werden.

## 2. Sachdarstellung

Anfang der achtziger Jahre wurde mit der Entwicklung des Gewerbegebiets in Ringingen begonnen. Mit den Bebauungsplänen „Obere Wiesen“, „Obere Wiesen II“ und „Obere Wiesen-Erweiterung“ wurde das Gebiet über die Jahre entwickelt.

Mit der Überplanung des Gebiets „Obere Wiesen II“ im Jahre 2005 wurde ein Rahmenplan erstellt in dem aufgezeigt wurde wie das Entwicklungspotential der Gewerbeflächen südlich der Straße „Wiesengraben“ zukünftig erschlossen werden kann. Der Rahmenplan sieht eine Haupterschließungsstraße als südliche Parallelstraße zur Straße „Wiesengraben“ vor. Diese Straße bindet als 4. Ast am Kreisverkehrsplatz Oberdisinger-Str./Wiesengraben an und mündet ca. 300 m östlich am Donaurieder-Weg wieder in die K 7425.

Für die ehemalige Hofstelle Oberdisinger-Str. 21 wurde im Bebauungsplan „Obere Wiesen“ – rechtskräftig 19.10.1983- ein Dorfgebiet ausgewiesen. Diese Hofstelle wurde zwischenzeitlich veräußert, abgerissen und mit einer Lagerhalle bebaut.

Für die noch unbebaute Restfläche des Flst. 541/1 liegt eine Bauvoranfrage für ein Wohngebäude einschl. einer gewerblichen Nutzung bei der Stadt Erbach vor. Diese Teilfläche befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Aufgrund dessen musste die Bauvoranfrage abgelehnt werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Anwesen Oberdisinger-Str. 23. Das Anwesen wurde in den 60 er Jahren als landwirtschaftlich privilegierter Betrieb im Außenbereich genehmigt. Momentan findet auf dem Betrieb keine Tierhaltung mehr statt. Der Immissionsradius aus der genehmigten Tierhaltung hat jedoch weiterhin Bestand und könnte die Planungsabsichten der Gemeinde (Erweiterung des Gewerbegebiets) beeinträchtigen.

Die Hofstelle soll zukünftig aufgegeben werden da sich kein Betriebsnachfolger findet. Die Eigentümerfamilie möchte das Anwesen unter den drei Kindern aufteilen und als Wohn- und Gewerbefläche zukünftig nutzen. Dies widerspricht der dem derzeitigen Baurecht. (Außenbereich).

### **Städtebauliche Ziele:**

Durch die Ausweisung des Mischgebiets „südlich Oberdischinger-Straße“ soll die Bebauung von ca. 0,84 ha Außenbereichsfläche durch eine Wohnnutzung und nicht wesentlich störendes Gewerbe ermöglicht werden. Der östliche Teil des Geltungsbereiches mit einer Fläche von ca. 0,43 ha ist bereits als Dorfgebiet überplant. Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgt die rechtliche Anpassung an die tatsächliche bauliche Umsetzung in Form eines Gewerbegebietes. Zudem soll mit der vorliegenden Planung die rechtliche Absicherung für den Bau einer neuen Zufahrt zu den zukünftigen gewerblichen Entwicklungsflächen geschaffen werden. Weiteres Ziel der Planung ist es die Flächen für die Anlage eines Gehwegs entlang der Kreisstraße in Richtung Westen zu sichern.

### **Kosten des Verfahrens:**

Die Stadt Erbach schließt mit den beiden Beteiligten Grundstückseigentümern eine Kostenübernahmebeteiligung über die Planungskosten ab (anteilig zu den überplanten Flächenanteilen). Mit der Einleitung des Verfahrens sollen mögliche Schwierigkeiten bei der Aufstellung des B-Planes aufgezeigt werden (Zufahrtsituation von der Kreisstraße, Immissionschutz Landwirtschaft, FNP-Bilanzierung von Wohnflächen etc.). Derzeit ist noch nicht erkennbar ob das Verfahren auch zum Abschluss gebracht werden kann.

### **Vorberatung:**

Der Ortschaftsrat Ringingen hat sich in seiner Sitzung am 26.07.2017 grundsätzlich dafür ausgesprochen für den im Abgrenzungsplan (Anlage 2) dargestellten Bereich ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, sofern von der Stadt Erbach die für die Erschließung des Gebiets notwendigen Flächen und ein Restgrundstück in der Größe von ca. 1.177 m<sup>2</sup> erworben werden können.

Über den städtebaulichen Vertrag (Anlage 1) und den Bebauungsplanvorentwurf (Anlagen 3 – 6) wird der Ortschaftsrat Ringingen in seiner Sitzung am 30.11.2017 beraten.