

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 25.04.2018

Geschäftszeichen 632.6: 2017-043/1

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 07.05.2018

BV 060/2018

Betreff: **Baugesuche
Erbach, Ehinger Straße 53 (Flst. 1518)
Neubau eines 8 Familienhauses mit 8 Stellplätzen
Antrag auf Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14
Abs. 2 BauGB**

Anlagen: Anlage 01: Straßenplanung Lageplan
Anlage 02: Straßenplanung Höhenprofil
Anlage 03: Lageplan Bauvorhaben
Anlage 04: KG-Entwässerung
Anlage 05: EG
Anlage 06: OG
Anlage 07: DG
Anlage 08: Schnitt 1-1
Anlage 09: Schnitte 2-2
Anlage 10: Ansicht Nord
Anlage 11: Ansicht Ost
Anlage 12: Ansicht Süd
Anlage 13: Ansicht West

Beschlussvorschlag

Der beantragten Ausnahme von der Veränderungssperre wird - zum aktuellen Verfahrensstand - nicht zugestimmt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Der Bauherr hat am 26.04.2017 den Neubau eines 8 Familienhauses auf dem Grundstück Ehinger Straße 53 beantragt. Die Stadt Erbach hat auf dem Grundstück (Teilfläche) eigene Planungsabsichten (Verbindungsstraße zwischen Erweiterung Bahnhofsgelände und Ehinger Straße (B311)). Dies war dem Grundstückseigentümer bekannt; während der privatrechtlichen Einigungsphase ruhte der Bauantrag. Am 28.02.2018 teilte das Baurechtsamt mit, dass der Bauherr nun eine Entscheidung bezüglich seines Bauantrags wünscht; der Stadtrat Erbach hat deshalb am 19.03.2018 eine Veränderungssperre erlassen (Rechtskraft: 28.03.2018). Auf die Sitzungsvorlage BV 027/2018 wird verwiesen.

Dem Bauherrn wurden von der Stadt Erbach Pläne für die geplante Straße übersandt, insbesondere wegen der geplanten Höhenabwicklung. Die aktuellen Planungen des Bauherrn vom 26.04.2017 (Tekturpläne vom 02.06.2017) berücksichtigen diese Höhen noch nicht. Der Bauherr wurde von der Stadt Erbach deshalb gebeten eine neue Planung einzureichen.

Am 05.04.2018 hat der Bauherr beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis nach § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme von der Veränderungssperre beantragt. Das Landratsamt hat der Stadt Erbach Gelegenheit zur Stellungnahme bis 15.05.2018 gegeben. Eine neue Planung des Bauherrn liegt nicht vor.

Die Veränderungssperre wurde insbesondere deshalb erlassen, um die Planungsabsichten der Stadt hinsichtlich des Baus einer Verbindungsstraße zwischen dem noch zu erschließenden „Erweiterung Bahnhofsgelände“ und der Ehinger Straße zu sichern. Würde der Bauherr das Bauvorhaben wie beantragt verwirklichen und im Osten die Stellplätze auf der beantragten Höhe erstellen, könnte die geplante Straße nicht mehr gebaut werden, da durch den Bau der Straße ein Höhenversatz zu den dann bestehenden Parkplätzen entstehen würde und die Parkplätze nicht mehr angefahren werden könnten.

Da das Baugesuch vom 26.04.2017 (Tektur: 02.06.2017) die Straßenplanungen der Stadt Erbach nicht berücksichtigen, insbesondere die vom Bauherrn vorgesehenen Stellplätze von der noch zu bauenden Straße nicht angefahren werden können (Höhenunterschied) kann aus Sicht der Stadtverwaltung der aktuellen Planung das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden ; somit kann der beantragten Ausnahme von der Veränderungssperre ebenfalls nicht zugestimmt werden.

Hinweis:

Grundsätzlich wird eine Bebauung des Grundstücks Ehinger Straße 53 begrüßt. Der Bauherr sollte die - seit Jahren bekannte Planungsabsicht der Gemeinde (Erweiterung Bahnhofsgelände + Straßenbau) jedoch bei seinen Planungen berücksichtigen. Das dort entstehende Gebäude muss sich ebenfalls in die dort bestehende Umgebungsbebauung einfügen. Eine abschließende Beurteilung des Vorhabens ist deshalb nur nach Vorlage neuer Pläne, welche die künftige Erschließungssituation berücksichtigen möglich.

