

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 09.01.2019
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 21.01.2019
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 11.02.2019

BV 004/2019

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Untere Halde"**
 Aufstellungsbeschluss

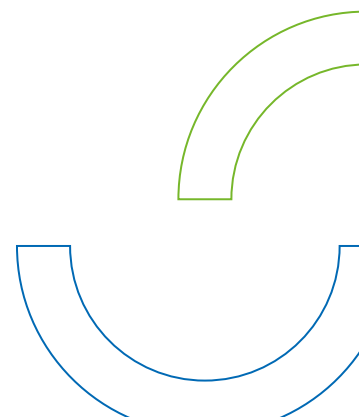
Anlagen: Anlage 1: Lageplan mit Umgriff des Bebauungsplans vom 09.01.2019
 Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf des Büros Stemshorn Kopp Architekten und
 Stadtplaner PartGmbB vom 09.01.2019 als Grundlage für den Bebauungsplan

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan „Untere Halde“ dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 b BauGB aufgestellt. Das Verfahren wird zweistufig d.h. mit frühzeitiger Unterrichtung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
2. Der städtebauliche Entwurf in der Fassung vom 09.01.2019 des Büros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner wird als Grundlage für den Bebauungsplan gebilligt und beschlossen.
3. Die Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung 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 anfallenden Planungskosten werden vom Investor übernommen.

2. Sachdarstellung

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt Erbach in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 311 und den dahinterliegenden Gleisanlagen. Gegenwärtig ist das Plangebiet geprägt durch ungenutzte und heruntergekommene Gewerbebauten an der Unteren Halde sowie östlich angrenzende Wiesen und Felder.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha und umfasst im westlichen, früher gewerblich genutzten Teil die Flurstücke Nr. 811, 811/1, 811/2 und 811/3 sowie im östlichen, bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich Teilflächen der Flurstücke Nr. 827, 828, 829/1. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Investors.

Ziel der Planung ist es zum einen in unmittelbarer Nähe zu den Verkehrsanlagen ein attraktives Wohnquartier zu realisieren und zum anderen eine neue städtebauliche Eingangssituation für die Stadt Erbach zu entwickeln. Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes dient der Entwurf des Büros Stems-horn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH aus Ulm. Neben einer lärmschutzoptimierten Wohnbebauung entlang der Bundesstraße mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie dahinterliegenden Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen legt das städtebauliche Konzept großen Wert auf eine großzügige Eingrünung des neuen Quartiers. Die Umnutzung der ehemaligen Gewerbefläche als neues Wohnquartier wird neben den Entwicklungen innerhalb des Plangebietes auch verbesserte Rahmenbedingungen (z.B. bzgl. Lärmschutz) für die nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche schaffen. Eine detaillierte Vorstellung der Planung erfolgt im Rahmen der Sitzung durch das planende Büro.

Das Plangebiet gliedert sich in einen bisher „unbeplanten“ Innenbereich gemäß § 34 BauGB, der im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliches Bauland ausgewiesen ist und in eine Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB, die im FNP als Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist. Im Rahmen der Umnutzung ist es erforderlich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Die Umnutzung der ehemaligen Gewerbeflächen stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB dar. Die Bebauung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit Wohnnutzungen entspricht der Zielsetzung des § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Auch die sonstigen Vorgaben der §§ 13 a und 13 b BauGB erfüllt das Vorhaben. Der Bebauungsplan wird somit im westlichen Teilbereich als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und im östlichen Teilbereich als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird 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.

Der für das Plangebiet vorgesehene Gebietscharakter „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauN-VO entspricht nicht den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann deshalb nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Er wird jedoch als Bebauungsplan der Innenentwicklung und als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach Abschluss des Verfahrens wird die Darstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m § 13b BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst.

Auf Grund der exponierten Lage des Plangebietes an der Bundesstraße 311, den besonderen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung dieses Bereichs wird der Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren mit frühzeitiger Unterrichtung (gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) sowie Beteiligung (gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.