stadterbach
Die junge Donaustadt

Sachbearbeitung	Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum	20.03.2019
Geschäftszeichen	621.411

Vorberatung	Technischer Ausschuss	öffentlich	Sitzung am 01.04.2019
Beschlussorgan	Gemeinderat	öffentlich	Sitzung am 29.04.2019

BV 038/2019

Betreff: **Bauleitplanverfahrten**
Änderung und Neufassung des Bebauungsplans "Raitweiden" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
erneuter Auslegungsbeschluss

Anlagen:
Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
Anlage 2: Bebauungsplan - planungsrechtliche Festsetzungen
Anlage 3: Bebauungsplan - örtliche Bauvorschriften
Anlage 4: Bebauungsplan – Begründung
Anlage 5: Abwägungsvorschlag

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan „Raitweiden“ wird im vereinfachen Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) geändert und neu aufgestellt. Durch die Änderung soll insbesondere
   - die Bebaubarkeit der Grundstücke entlang der L240 verbessert werden,
   - die Erbacher Liste in den Plan integriert werden,
   - das Bebauungsplanverfahren „Raitweiden-Erweiterung“ zum Abschluss gebracht werden.
2. Der Änderungsentwurf „Raitweiden-Neufassung 2013“ des Ingenieurbüros Wassermüller Ulm GmbH in der Fassung vom 01.04.2019 und die örtlichen Bauvorschriften werden gebilligt und im Entwurf beschlossen.
3. Die Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in Form einer einmonatigen Planauflage 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

2. Sachdarstellung

Mit Beschluss vom 29.04.2013 hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan „Raitweiden“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern (auf die Beratungsvorlage 10/2013 wird verwiesen).

Hauptgrund der Änderung ist die Verlegung der Baugrenze entlang der L240 von einem Abstand von 20 m auf einen Abstand von 15 m zur L240. Nachdem der Bebauungsplan in der Vergangenheit bereits mehrfach geändert wurde und somit auch verschiedenste kleinräumige Deckblätter und Textänderungen vorliegen, schien es - insbesondere auch aus Rechtssicherheitsgründen - angebracht, bei dieser Änderung den Gesamtplan vollständig zu überarbeiten und neu aufzustellen. Aus diesem Grund hat die Überarbeitung auch einiges an Zeit benötigt. Mit eingearbeitet wurden auch die Schließung des schienengleichen Bahnübergangs in der Donaustetter Straße und die neue Bahnunterführung nebst neuem Kreisverkehr, die „Erbacher Liste“ und der Bereich „Raitweiden-Erweiterung“ (bisher noch nicht bestandskräftig). Die Bereiche westlich der Heinrich-Hammer-Straße wurden durch das Verfahren „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“ im Jahre 2010 neu überplant und deshalb aus dem bisherigen Geltungsbereich ausgespart.

Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat am 27.06.2016 den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB für den Bebauungsplan „Raitweiden-Neufassung 2013**“** gefasst. Im Zeitraum vom 11. Juli 2016 bis 11. August 2016 lag der Plan öffentlich aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wurde von Seiten des Landratsamt Alb-Donau-Kreis, des Regierungspräsidiums Tübingen, der Industrie- und Handelskammer und des Regionalverbandes Donau-Iller Bedenken gegenüber der Ausweisung des Sondergebietes bzw. wurde auf die Diskrepanz in Bezug auf den Flächennutzungsplan hingewiesen. In entsprechenden Abstimmungsgesprächen verweigerte der Regionalverband Donau-Iller die Zustimmung für die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel.

Nach entsprechender Abwägung schlägt die Verwaltung vor, den betroffenen Bereich („REWE“) aus dem vorliegenden Änderungsverfahren auszusparen. An dieser Stelle hat sie keinerlei eigenen Intensionen für eine bauleitplanerische Veränderung. Die Stadt Erbach sieht auch keine Möglichkeit das Sondergebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Die bestehenden Märkte sind mit der entsprechenden Größe genehmigt und gebaut worden. Bei einer Umplanung müsste die Stadt mit erheblichen Entschädigungen von Vermögensnachteilen rechnen. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches wird nun eine erneute öffentliche Auslegung notwendig.

Auf die als Anlage beigefügte Begründung wird verwiesen.

Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Gründzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden; eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt – auch bei Hinzunahme des Bereichs „Raitweiden-Erweiterung“.