

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 039/2019

Betreff: **Bauleitplanverfahren
Neuaufstellung des Bebauungsplans "Schellenberg" im beschleunigten
Verfahren nach § 13 b BauGB
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil (Entwurf)
Anlage 2: Bebauungsplan - textliche Festsetzungen (Entwurf)
Anlage 3: Bebauungsplan - Begründung (Entwurf)
Anlage 4: Artenschutzgutachten (saP)
Anlage 5: saP - Abschichtungstabelle
Anlage 6: saP - Phänologietabelle
Anlage 7: saP - Fledermauskartierung
Anlage 8: saP - Brutvogelkartierung
Anlage 9: Verkehrsgutachten (Vorabzug)

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan „Schellenberg, Teil 1“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.
2. Der bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften des Planungsbüros Wick+Partner, Gähkopf 18, 70192 Stuttgart, jeweils in der Fassung vom 20.03.2019, 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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in Form einer einmonatigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt. Die

Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen werden auch im Internet zur Verfügung gestellt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Die anfallenden Planungskosten werden über den Bauplatzpreis refinanziert.

2. Sachdarstellung

Anlass und Erfordernis der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Erbach in Fortführung einer maßvollen und maßstabsgerechten Siedlungsentwicklung zur Deckung des dringlichen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen ein attraktives Wohngebiet zu schaffen, um die Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen.

Die Bauplätze im Neubaugebiet Merzenbeund II und Merzenbeund III sind fast vollständig verkauft. Auf der Bewerberliste bei der Baulanderschließungsgesellschaft sind rund 140 Interessenten, davon rund 90 Interessenten aus Erbach, registriert, die sich für einen Bauplatz in Erbach interessieren. In Erbach stehen aktuell keine weiteren Bauplätze zum Verkauf zur Verfügung.

Ziele und Zweck der Planung

Die Fläche „Schellenberg, Teil 1“ stellt für die Stadt Erbach eine Entwicklungsfläche für das Wohnen dar, die bestehende Siedlungssporne (Baugebiet Westlicher Ortsrand) sowie den historischen Siedlungsteil Schlossberg miteinander verknüpft. Mit der vorliegenden Planung werden folgende weitere Ziele verbunden:

- Schaffung neuer attraktiver Wohnbauplätze in Fortführung des bestehenden Baugebiets „Westlicher Ortsrand“
- Über die künftige Weiterentwicklung des Gebiets Richtung Norden soll für das bestehende Baugebiet Westlicher Ortsrand und das Neubaugebiet Schellenberg ein direkter Anschluss an die L 240 geschaffen werden.
- Sicherstellung der baulichen Entwicklung in Erbach
- Städtebauliche und grünordnerische Definition des Ortsrandes

Durch die Überplanung werden der vorhandene Wohnsiedlungsbereich nördlich (Westlicher Ortsrand) und der Siedlungskern Schlossberg mit Friedhof östlich eingebunden, arrondiert und in das Ortsgefüge integriert.

Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,468 ha und umfasst die Flurstücke 1746, 1746/1 (teilweise), 1747, 1747/1, 1775 (teilweise) und 1839 (teilweise).

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind der Plandarstellung zu entnehmen (Anlage 1).

Beschleunigtes Verfahren

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB liegen vor, weil durch den Bebauungsplan weniger als 10.000 m² Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB überplant werden und durch den Bebauungsplan Flächen zur Wohnnutzung erschlossen werden sollen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Daher kann nach § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB insbesondere auf folgende Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung nach § 3 und § 4 BauGB
- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2 a BauGB

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurden geprüft, die Prüfung hat ergeben, dass Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, jedoch keine Verbotstatbestände vorliegen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der nachträglichen Fortführung zu ergänzen.

Verkehr

Noch vor dem Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss wurden von Anliegern Stellungnahmen zur vorläufigen Erschließung des Baugebiets über die Bergstraße/Schlossberg/Schlossstraße abgegeben. Aus diesem Grund hat die Stadt Erbach ein Verkehrsgutachten beauftragt.

Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass die vorläufige Erschließung des Baugebiets über die Bergstraße/Schlossberg/Schlossstraße gesichert ist.

Zur Abwicklung des Baustellenverkehrs liegen verschiedene Vorschläge vor, die aus Sicht der Verwaltung noch zu ergänzen sind. Favorisiert wird unter anderem eine befristete Öffnung des Feldwegenetzes für die Abwicklung des Baustellenverkehrs. Hier sind jedoch noch Gespräche mit der Straßenverkehrsbehörde zu führen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit gegeben sich zur vorliegenden Planung zu äußern.