

Aktenzeichen:	610-20
Fachbereich:	Stadtplanung und Stadtentwicklung
Sachbearbeitung:	Martin La Meir

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Kreisstadt Erbach	19.06.2017	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	21.06.2017	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	29.06.2017	beschließend

Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9c „Werner-von-Siemens-Straße“

Geänderter Geltungsbereich und geänderte Gebietskategorie

Neufassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

-Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB und

-Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach hat am 30.03.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9c Teilbereich Werner-von-Siemens-Straße beschlossen.

Planungsziel dieser 11. Änderung ist die durch die tatsächliche Entwicklung entlang der Werner-von-Siemens-Straße entstandene Gemengelage zu berücksichtigen in Verbindung mit der Absicht, eine Baulücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9c mit einem Wohnbauvorhaben zu nutzen.

Durch die tatsächliche Entwicklung in diesem Gebiet ist durch die unmittelbare Nachbarschaft der Nutzungen Wohnen und Gewerbe eine Konfliktsituation entstanden.

Um diese einerseits faktisch zu berücksichtigen, andererseits die Möglichkeit einer städtebaulich vertretbaren und sinnvollen Nutzung des unbebauten Grundstückes im Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9c zu ermöglichen, wurde hier die Festsetzung als Mischgebiet im Bebauungsplanentwurf vorgesehen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt Bedenken hinsichtlich der Lösung des vorhandenen Gemengelagen – Konflikts geäußert.

Die Bauaufsicht des Odenwaldkreises hatte ebenfalls darauf hingewiesen, dass bei der Festsetzung als Mischgebiet im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9c auf dem Grundstück auch eine gemischte Nutzung realisiert werden müsse, dies bedeutet, auf dem Grundstück müssten sowohl Wohnungen wie nicht störende Gewerbebetriebe entstehen.

Eine reine Wohnbebauung könne mit dieser Festsetzung bauaufsichtlich nicht genehmigt werden.

Die aktuelle Rechtslage hat im Rahmen der Bauleitplanung den Kommunen jedoch ein neues Instrument zur Lösung solcher Konfliktsituationen an die Hand gegeben.

Im Rahmen des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 wurden sowohl Ergänzungen und Änderungen des Baugesetzbuches wie Ergänzungen und Änderungen in der Baunutzungsverordnung vorgenommen.

Das Gesetz wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und ist somit rechtskräftig.

Mit der mit diesem Gesetz verbundenen Änderungen der Baunutzungsverordnung wurde dort in Form des neuen § 6a BauNVO eine neue Gebietsart „Urbane Gebiete“ eingeführt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Diese neue Gebietsart des Urbanen Gebietes (MU) entspricht genau der entstandenen städtebaulichen Gemengelage der Bebauung an der Westseite der Werner-von-Siemens-Straße zwischen dem städtischen Bauhof und der Brückenschule.

Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9c auf diesen Bereich zu erweitern und dieses Gebiet insgesamt als Urbanes Gebiet (MU) auszuweisen.

Da im Urbanen Gebiet mit einer ebenfalls erfolgten Anpassung der TA Lärm die Lärmwerte Tag / Nacht für das MU gegenüber dem MI nach oben angepasst wurden, wird hierdurch zur Lösung der entstandenen Konfliktsituation dieser Gemengelage Rechnung getragen.

Die übrigen bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9c bleiben unverändert bestehen, so dass es sich bei der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9c um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB handelt.

Das Verfahren wird wiederum nach § 13 a / §13 (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach beschließt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB erneut die Aufstellung der 11. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9c Werner-von-Siemens-Straße in der Kernstadt Erbach mit geändertem Geltungsbereich und geänderter Gebietsart.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Konfliktlösung der in diesem Bereich entstandenen Gemengelage Wohnen / Gewerbe sowie als Voraussetzung einer baulichen Inanspruchnahme der Grundstücksfläche Flurstück 323/1.**
- 2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB, da die Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes zudem als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.
Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt nicht.**
- 3. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt gemäß den Bestimmungen des § 13 Absatz 2 und 3 BauGB.**
- 4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.**

Harald Buschmann
Bürgermeister

Anlage(n):

- (1)Bebauungsplan Nr. 9c, 11. Änderung Werner-von-Siemens-Straße - Entwurf**
- (2)Begründung zum Entwurf**