

# Beschlussvorlage

## Drucksache VL-198/2017

15.11.2017

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

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Bemerkungen</b>
Magistrat der Kreisstadt Erbach	27.11.2017	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	06.12.2017	vorberatend
Ortsbeirat Dorf-Erbach	06.12.2017	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	14.12.2017	beschließend

### **Entwicklung von Wohnbauflächen Aufstellung eines Bebauungsplanes "Auf der Höhe", Gemarkung Dorf-Erbach Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB**

#### **Begründung:**

Im Baugebiet Ost sind die in der Verfügung der Stadt befindlichen Wohnbaugrundstücke nahezu ausverkauft.

Im Rahmen der Vermarktung der Baugrundstücke Erbach-Ost hat sich gezeigt, dass aktuell weiterhin ein hoher Bedarf nach Wohnbaugrundstücken besteht.

Diese Grundstücke sollen eine Größe zwischen 400 und 550m<sup>2</sup> aufweisen und möglichst ohne Kellergeschoss bebaubar sein, die Nachfrage kann nicht mehr befriedigt werden.

Daher hat der Magistrat einen Grundsatzbeschluss gefasst, Möglichkeiten der Entwicklung einer Fläche östlich des Kreuzweges und nördlich der Bebauung am Buchenweg im Hinblick auf eine Wohnbauentwicklung zu untersuchen.

Hierzu wurden zunächst mit den Grundstückseigentümerinnen Verhandlungen geführt, die zu einem positiven Zwischenergebnis führten und somit die Voraussetzungen für eine Vorplanung dieses Bereichs schafften.

Die Größe der in Frage kommenden Fläche beträgt 24.428 m<sup>2</sup>.

Auf dieser Fläche lässt sich ein Volumen von ca. 40 Bauplätzen mit einer Durchschnittsgröße von 450 m<sup>2</sup> (Grundstücksgrößen zwischen 400 und 550 m<sup>2</sup> möglich) realisieren.

Die Entwicklung dieses Gebietes (Bauleitplanung / technische Planung sowie Herstellung der Verkehrsanlagen und der Entwässerungsanlagen wird auf 650.000,- € geschätzt.

Aufgrund der aktuellen Marktlage für Wohnungsbaugrundstücke im Großraum Erbach – Michelstadt ist davon auszugehen, dass bei zügiger Umsetzung eines Konzeptes zur Wohnbebauung im Bereich „Auf der Höhe“ eine Vermarktung der dort entstehenden Bauplätze in einem sehr kurzen Zeitraum erfolgt sein wird.

Es besteht aktuell eine große Nachfrage nach solchen Grundstücken.

Im Großraum Erbach – Michelstadt und darüber hinaus gibt es zurzeit keine vergleichbaren Angebote an Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser in relativ ebener Lage mit einer Größe von ca. 400 bis 550 m<sup>2</sup>.

Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Auf der Höhe“ mit dem Geltungsbereich entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu fassen, damit parallel zu den abschließenden Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und der Entwicklung der Erschließungsplanung sowie der Klärung der Trägerschaft dieser Maßnahme das Baurecht mit dem Ziel bis Herbst 2018 geschaffen werden kann.

Bei der Trägerschaft bestehen unterschiedliche Denkmodelle, es könnte eine erneute Bodenbevorratungsvereinbarung mit der Hessischen Landgesellschaft mbH geben, die den Ankauf des Bauerwartungslandes finanziert, ebenso wäre denkbar analog zum Gewerbepark Gräsig mit der HLG auch die Vermarktung der Baugrundstücke zu betreiben.

Alternativ könnte hier auch die Stadtentwicklung Erbach GmbH als eigenes kommunales Unternehmen tätig werden.

Hierzu sind entsprechende vergleichende Modelle zu entwickeln und in den Gremien zu entscheiden.

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach beschließt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ in der Gemarkung Dorf-Erbach.**

**Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erschließung und Bereitstellung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Siedlungskernbereich der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung zu tragen.**

- 2. Das Plangebiet liegt mit einer Größe von ca. 2,5 ha im Osten der Kernstadt Erbach direkt östlich des Kreuzweges und umfasst die Flurstücke 14/17, 30/8 sowie 34/8 (teilweise).**
- 3. Nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, im Rahmen derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanaufstellung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.**

**Der Umweltbericht bildet einen eigenständigen Bestandteil der Begründung.**

- 4. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist nach den § 3 und 4 BauGB durchzuführen.**
- 5. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.**

Harald Buschmann  
Bürgermeister

### **Anlage(n):**

**(1) Städtebauliches Konzept "Auf der Höhe"**