

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

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Kreisstadt Erbach	06.03.2017	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	22.03.2017	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	30.03.2017	beschließend

Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach

**11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 c „Werner-von-Siemens-Straße“
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Begründung:

Für das Grundstück Werner-von-Siemens-Straße (Gemarkung Erbach, Flur 4 Nr. 323/1) liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern vor.

Im Hinblick auf dieses Vorhaben sowie vor dem Hintergrund des Magistratsbeschlusses vom 21.11.2016 erfolgte bereits der Ankauf des Grundstücks durch den Investor.

Der Bebauungsplan Nr. 9 c aus dem Jahr 1979 setzt den entsprechenden Teilbereich als Gewerbegebiet fest, so dass eine planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben nicht gegeben ist.

Allerdings hat sich die faktische Entwicklung im nördlichen Bereich der Werner-von-Siemens-Straße nicht in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan vollzogen.

Auf der Westseite der Werner-von-Siemens-Straße (überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt) sind überwiegend Wohn- und Mischgebietstypische Nutzungen entstanden.

Auf der Ostseite (als Mischgebiet festgesetzt) hat sich eine ausschließliche Wohnbebauung etabliert, dass heißt faktisch ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Diese Entwicklung liegt ursächlich an einem erheblichen Wohnungsbaudruck Mitte der 80iger Jahre und an der Tatsache, dass Baugenehmigungen für die Mehrfamilienhäuser auf der Westseite der Werner-von-Siemens-Straße über Befreiung beziehungsweise auf der Grundlage einer Erklärung der Stadt dem Bebauungsplan entsprechend zu ändern erteilt wurden.

Die Änderungen des Bebauungsplanes sind allerdings dann nicht vollzogen worden.

Somit ergibt sich für dieses Grundstück die Situation, dass hier weder eine Wohnbebauung (aufgrund der entgegenstehenden Festsetzung des Bebauungsplanes noch eine gewerbliche Entwicklung aufgrund der faktischen baulichen Situation in der Nachbarschaft) zulassungsfähig ist.

Als Voraussetzung für eine Realisierung der beabsichtigten Vorhaben bedarf es daher einer Änderung des Bebauungsplanes.

Obwohl dabei zur Klarstellung der Gesamtsituation eine Änderung des gesamten Bebauungsplanes oder zumindest größerer Teilbereiche sinnvoll wäre, ist aufgrund der unterschiedlichen bestehenden Rechtssituationen und unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuch und der sonstigen einschlägigen Bestimmung (zum Beispiel § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz) nicht davon auszugehen, dass eine hinreichende Minimierung oder gar Auflösung der faktischen Konfliktsituation im größeren Zusammenhang erfolgen kann.

Daher wird auch gemäß entsprechender Vorabstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde empfohlen eine Änderung des Bebauungsplanes nur im Bereich des Flurstücks 323/1 vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 c „Werner-von-Siemens-Straße“ in der Kernstadt Erbach.**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Bereitstellung der planungsrechtlichen Grundlage als Voraussetzung einer baulichen Inanspruchnahme der Grundstücksfläche Gemarkung Erbach, Flur 4 Nr. 323/1.

- 2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, da keine Verkehrsflächen festzusetzen sind als „Einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch.**

Da die Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes zudem als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch erfolgt nicht.

- 3. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt gemäß den Bestimmungen des § 13 Absatz 2 und 3 Baugesetzbuch.**
- 4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.**

Harald Buschmann
Bürgermeister

Anlage(n):

- (1) Grundstück WvSS**
- (2) Begründung**
- (3) Entwurf**
- (4) Nord-Ausschnitt**
- (5) Plan - Bestehende Situation**