

## Beratungsvorlage

### Beratungsfolge:

Gemeinderat	05.11.2019	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	27.07.2021	öffentlich	Beschlussfassung

### TOP 5

#### Bebauungsplan "Erbrain IV"; weiteres Vorgehen

#### Beschlussvorschlag:

Die Entwurfsvarianten 1 und 2 zum Baugebiet „Erbrain IV“ werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat befürwortet die Variante X und beauftragt die Verwaltung mit dem Planungsbüro FSP die weiteren Schritte des dafür notwendigen Bebauungsplanverfahren fortzuführen bzw. neu aufzulegen. An einem freiwilligen zweistufigen Verfahren soll festgehalten werden.

#### Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat am 25.09.2018 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erbrain IV“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen. Als Grundlage für den Bebauungsplan diene der städtebauliche Entwurf mit Stand vom 27.03.2018 (im Folgenden Variante 0).

Für den Bebauungsplan ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen. Die Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 12.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018 statt. Der Offenlagebeschluss wurde am 05.11.2019 gefasst, die Offenlage wurde jedoch aufgrund von noch zu erarbeitenden Fachgutachten wie der Starkregenstudie nicht durchgeführt.

In der Zwischenzeit liegt für das zu planende Baugebiet und der in der Sitzung vorgestellten Varianten eine Abschätzung der Starkregensituation des Ing. Büro HPC vor. Die zuständige Projektingenieurin wird die Ergebnisse in der Sitzung vortragen.

Ferner wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mehrfach der Wunsch vorgetragen, statt einer Entwicklung nach Süden, lieber die Bebauung entlang der Hattsteinstraße zu schließen. Aus diesem Grund wurden in der Zwischenzeit zwei neue Planungsalternativen (Variante 1 und 2) mit Stand von Januar 2021 erstellt. Diese umfassen einen größeren Planbereich als der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplans und sind als Entwicklungskonzept zu verstehen.

Die privaten Grundstückseigentümer im erweiterten Planbereich entlang der Hattsteinstraße haben grundsätzlich Verkaufsbereitschaft signalisiert, abhängig von den Ankaufskonditionen. Ebenso der Eigentümer des Grundstücks südlich der westlichen Erschließungsstraße, allerdings erst in ein paar Jahren, so dass dieser Bereich in einem Bebauungsplanverfahren zunächst ausgenommen werden müsste. Im städtebaulichen Entwurf sollte diese Fläche aber natürlich mit berücksichtigt werden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist für das Baugebiet die Installation eines unterirdischen Löschwassertanks vorgesehen (in der Variante 0 wäre dies im Bereich des Wendehammers vorgesehen gewesen).

### **Bewertung:**

Die nun vorliegenden Entwurfsvarianten verfolgen im Wesentlichen das Ziel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, vorhandene Flächenpotentiale durch angemessene Weiterentwicklung am Rand eines bestehenden Wohngebietes sinnvoll auszunutzen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung und eine ökonomische Erschließung über die Hattsteinstraße sicherzustellen.

Die bisherige Abgrenzung (Variante 0) umfasst rund 1 ha. In den beiden vorliegenden Planungsalternativen von Januar 2021 (Variante 1 und 2) wird das Plangebiet nach Süden und Osten erweitert und weist eine Größe von circa 2,4 ha auf. Dadurch kann ein vollständiger baulicher Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung im Westen und im Osten erzielt werden. Zudem wird im Vergleich zu Variante 0 eine dichtere Bebauung mit mehr als doppelt so vielen Wohneinheiten und einer effizienten Erschließung vorgeschlagen. So sieht die Variante 1 24 Einzelhäuser und 28 Doppelhaushälften (= 52 Baugrundstücke) vor. Die Variante 2 sieht eine etwas weniger dichte Bebauung mit 32 Einzelhäusern und 12 Doppelhaushälften (= 44 Baugrundstücke) vor. Die beiden unterschiedlichen Erschließungsvarianten lassen sich natürlich auch jeweils mit der anderen Variante der Bebauung kombinieren. Eine Entwicklung in mehreren Bauabschnitten ist denkbar.

### **Anlagen:**

- Anl. 1 Städtebaulicher Entwurf Variante 0 mit Stand vom 27.03.2018
- Anl. 2 Planzeichnung BPL "Erbrain IV", Stand Frühzeitige Beteiligung vom 05.11.2019
- Anl. 3 Städtebaulicher Entwurf Variante 1 mit Stand von Januar 2021
- Anl. 4 Städtebaulicher Entwurf Variante 2 mit Stand von Januar 2021

gez.  
Christoph Zachow  
Bürgermeister

gez.  
Gekeler, Martin W.  
Sachbearbeiter/in