

**2026/0087/610**

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet:



**Bebauungsplan Nr. 155 "Michelin östlich der L118",  
Gemarkung Erbach-Reiskirchen, Gemarkung Homburg,  
Gemarkung Bruchhof-Sanddorf, hier:  
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Bruchhof-Sanddorf (Anhörung)	02.03.2026	Ö
Ortsrat Erbach (Anhörung)	05.03.2026	Ö
Ortsrat Homburg (Anhörung)	09.03.2026	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Vorberatung)	10.03.2026	N
Stadtrat (Entscheidung)	26.03.2026	Ö

**Beschlussvorschlag**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Michelin östlich der L118“ wird beschlossen.

**Sachverhalt**

Im Bereich der Gemarkung Erbach-Reiskirchen soll eine bereits bebaute Fläche überplant werden, um die bestehenden industriellen und gewerblichen Strukturen planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich zu ordnen. Ein sehr geringer Teil des Planbereiches liegt in der Gemarkung Homburg und in der Gemarkung Bruchhof-Sanddorf. Bei der Gesamtfläche handelt es sich um das Betriebsgelände der Michelin Reifenwerke AG & Co. KGaA östlich der L 118. Der industrielle Betrieb prägt die wirtschaftliche Struktur der Stadt seit Jahrzehnten mit. Sowohl als Arbeitgeber als auch Ausbildungs- und Industriebetrieb ist er Teil der regionalen Wertschöpfungskette und wirkt damit auch über das Werksgelände hinaus im Zuge der Stadt- und Standortentwicklung. Die perspektivische Weiterentwicklung des Betriebsgeländes ist daher für die Stadt von hoher Bedeutung.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Berliner Straße, östlich verlaufen ehemalige Bahngleisanlagen. Nördlich grenzt wiederum der Vogelbacher Weg an das Plangebiet. Teilweise wurden die Verkehrsflächen bis zur Mitte der Straße in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Erschließung des Plangebietes planungsrechtlich zu steuern.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein Planungsrecht in Form von Bebauungsplänen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich demnach

nach § 34 BauGB. Die vorgesehene Standortsicherung sowie -weiterentwicklung ist auf dieser Grundlage in der vorgesehenen Form nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund ist nun vorgesehen, einen Teil des Betriebsgeländes im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens zu überplanen, um damit eine Neuordnung und zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen. Im Zuge der Planung werden betriebliche Anforderungen und Entwicklungs- bzw. Umstrukturierungsabsichten in Einklang gebracht. Letztlich sollen damit verbundene Arbeitsplätze langfristig gesichert und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes langfristig gestärkt werden. Vorgesehene Nutzungen sind klar zu fassen, mögliche Nutzungskonflikte, etwa zu benachbarten störepfindlicheren Nutzungen, sind zu berücksichtigen. Ebenso finden weitere Belange Berücksichtigung innerhalb des Verfahrens (u. a. verkehrliche Erschließung, Immissionsschutz, seveso-relevante Betriebsvorgänge, Umwelt, Entwässerung), wodurch letztlich eine höhere Planungssicherheit für Unternehmen geboten wird.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist derzeit durch eine Anbindung an die Berliner Straße gesichert. Die betriebsbezogenen Verkehre werden im weiteren Verlauf über werksinterne Straßen abgewickelt. Darüber hinaus soll die Option einer zusätzlichen Verkehrsanbindung an die südöstlich gelegene Michelinstraße im Bereich des Wendehammers zwischen ehemaliger Bahntrasse und Dr. Theiss Naturwaren GmbH in den Bebauungsplan eingebunden werden.

Anhand der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ist die Standortsicherung in der beabsichtigten Form aktuell nicht realisierungsfähig. Es bedarf somit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen in Form eines Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Michelin östlich der L 118" wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Straße "Vogelbacher Weg" (der Geltungsbereich reicht bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche),
- im Nordwesten und Nordosten durch angrenzende Gewerbebetriebe,
- im Osten durch die ehemalige Bahngleisanlage
- im Südosten durch das Gelände eines ortsansässigen Gewerbebetriebes sowie die Straßenverkehrsfläche der Michelinstraße,
- im Süden durch die Verkehrsfläche der Berliner Straße (der Geltungsbereich reicht bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche),
- im Südwesten und Westen durch werksinterne Baukörper und Erschließungswege.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 24,0 ha.

Das Verfahren soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt werden können. Sollten sich bei der weiteren Grundlagenermittlung andere Erkenntnisse ergeben, muss ggfs. ein Verfahrenswechsel erfolgen, unter Umständen ist in

diesem Zusammenhang auch eine Vorprüfung nach UVPG erforderlich. Darüber hinaus ist die Verfahrenswahl auch davon abhängig, wie im weiteren Verfahren die Anordnung seveso-relevanter Nutzungseinheiten erfolgt bzw. welchem Teil des Werkes diese zugeordnet sind.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche eine gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wird mit den Hinweisen öffentlich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden soll. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Gem. § 4b BauGB werden, insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten (hier: Erstellung von Bauleitplanentwurf mit Begründung, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB) an die Kernplan GmbH, Illingen, übertragen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## **Anlage/n**

- 1 Geltungsbereich (öffentlich)
- 2 Luftbild (öffentlich)