

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 22.04.2021
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 03.05.2021
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 17.05.2021

BV 055/2021

Betreff: **Bauleitplanung
Bebauungsplan "Alte Scheune"
Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Anlagen: Anlage 1: Lageplan - Geltungsbereich
 Anlage 2: Geruchsabschätzung Landratsamt Alb-Donau-Kreis (nichtöffentlich)

Beschlussvorschlag

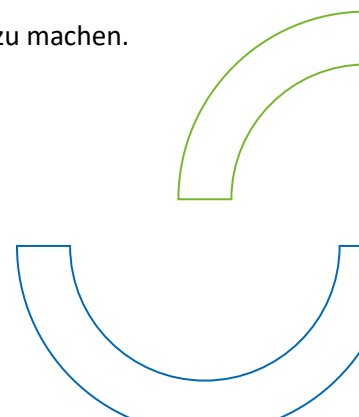
1. Für den im Lageplan vom 22.04.2021 (Anlage) dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

2. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine (freiwillige) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedermann die Gelegenheit gegeben, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zur Planung zu äußern.
3. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird eine (freiwillige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung werden diese von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
4. Dieser Beschluss des Gemeinderats ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

☒ ja ☐ nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ ja ☒ nein

2. Sachdarstellung

Der Stadtrat Erbach hat am 23.03.2020 beschlossen für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Erbach, Flurstücke Nr. 215, 218, 234/3 (Teilfläche), 757/4 (Teilfläche) und 778/2 einen Bebauungsplan aufzustellen sowie eine (freiwillige) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen (vgl. BV 021/2020).

Ziel und Zweck der Planung war:

Im Zuge der Innenstadtoffensive der Stadt Erbach bestehen städtebauliche Ziele unter anderem zur Neuordnung, Nachverdichtung und Steigerung der Aufenthaltsqualität der Innenstadt von Erbach.

Das Areal „Alte Scheune“ erlangt dabei eine zentrale Bedeutung zum Erreichen dieser Ziele. Derzeit stellt das Areal einen untergenutzten Bereich ehemaliger Hofstellen dar. Es besteht Potential die Wohnnutzung mit zentrumsnahe Wohnen zu stärken. Damit können zeitgemäße Wohnsituationen erreicht werden. Weiterhin bietet die Fläche Unterbringungsmöglichkeiten für öffentliche Nutzungen wie Rathausesweiterung, Bürgersaal oder Bücherei. Eine weitere Möglichkeit der Umnutzung der Fläche wäre die Unterbringung von Nahversorgungseinrichtungen.

Diese Nutzungen werten die Innenstadt von Erbach auf und sorgen ihrerseits für eine belebte Innenstadt. Ein Gebäude für den ein Umgang gefunden werden muss, stellt die historische Scheune dar, welche zur Erlenbachstraße hin eine ortsbildprägende Fassade besitzt, gleichzeitig aber einen maroden Baukörper hat. Inwiefern ein Erhalt und eine Umnutzung der Scheune stattfinden kann muss im weiteren Verfahren geklärt werden.

Ein weiteres Ziel der Innenstadtentwicklung ist die Verbesserung der fußläufigen Vernetzung innerhalb der Stadtmitte. Hierzu soll in dem Gebiet eine Verbindung zwischen Erlenbachstraße und dem Schulzentrum beziehungsweise den angrenzenden Wohngebieten entstehen.

Ein sehr wichtiges Element zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt von Erbach stellt die Neugestaltung der Erlenbachstraße dar. Hierzu fanden zwei Bürgerwerkstätten am 28.04.2015 und 12.05.2015 statt, die zum Ergebnis ein Raumprofil für die Erlenbachstraße hatten, welches einen Schwerpunkt auf die Aufenthaltsqualität legt. Um dieses Ziel zu erreichen besteht die Möglichkeit Parkierungsmöglichkeiten in das Areal „Alte Scheune“ zu integrieren, um die Erlenbachstraße von parkenden Autos zu entlasten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung unter Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung soll hierzu der Bebauungsplan „Alte Scheune“ aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und soll die Neuordnung und Nachverdichtung von Flächen fördern. Er soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Diese Ziele bestehen weiterhin.

Parallel zu dem Bebauungsplanverfahren wurde für die notwendige Erweiterung des Rathauses eine Machbarkeitsstudie Rathaus beauftragt.

Um im Erörterungsverfahren bei der Bürger- und Behördenbeteiligung adäquat auf die sich ergebenden Fragen eingehen zu können, sollte der Abschluss der Machbarkeitsstudie abgewartet werden.

Am 16.11.2020 wurde die Machbarkeitsstudie im Stadtrat Erbach vorgestellt (vgl. BV 131/2020). Im Hinblick auf das eingeleitete Bauleitplanverfahren „Alte Scheune“ wurden unter anderem folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Neubau eines Rathauses auf dem Areal „Alte Scheune“ (Variante 5 der Machbarkeitsstudie) ist weiter zu verfolgen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens „Alte Scheune“ zu erweitern und einen neuen Aufstellungs-/Entwurfsbeschluss vorzulegen.
3. Das Büro Wick+Partner, Stuttgart, wird beauftragt für den neuen Umgriff einen Vorentwurf auszuarbeiten.

Da im näheren Umfeld des Geltungsbereichs landwirtschaftliche Grundstücke mit Tierhaltung vorhanden sind, wurde, um einen Überblick über die mögliche Nutzung der sich im Geltungsbereich befinden Grundstücke zu erhalten, beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis eine informelle Auskunft zur Immissionssituation angefordert.

Das Landratsamt hat uns diesbezüglich eine „Geruchsabschätzung“ übersandt. Nach dieser ersten Geruchsabschätzung ist das Flst. 215 (Teilfläche) mit Gerüchen über 10 % Geruchsstundenhäufigkeit und das Flst. 778/2 (Teilfläche) mit Gerüchen über 15 % bzw. 25 % Geruchsstundenhäufigkeit belastet.

Nach der Geruchsimmissionsrichtlinie werden in einem Wohngebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von über 10 % als erhebliche Belästigung gewertet. Wobei eine Überschreitung der 10 % Geruchsstundenhäufigkeit nicht automatisch zum Ausschluss einer baulichen Nutzung führen muss. In Dorfgebieten ist beispielsweise eine Geruchsstundenhäufigkeit von max. 15 % zulässig. Auch ist zum Beispiel eine Nutzung als Stellplatzfläche möglich. In besonders begründeten Ausnahmen und mit besonderen Festsetzungen im Bebauungsplan kann auch ein Zwischenwert zwischen 10 % und 15 % Geruchsstundenhäufigkeit für eine Wohnnutzung noch angemessen sein.

Da die Machbarkeitsstudie Rathaus Erbach nun abgeschlossen ist und im Bereich der tatsächlichen Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich noch einige Fragen zu klären sind, schlägt die Verwaltung vor, die bereits mit Beschluss vom 23.03.2020 angestrebte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nun als (freiwillige) frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Anhand der eingehenden Stellungnahmen soll dann ein Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet werden.

Der Geltungsbereich wurde entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.11.2020 entsprechend erweitert.