

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 06.05.2021

Geschäftszeichen 621.411

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 17.05.2021

BV 069/2021

Betreff: **Bauleitplanung
Bebauungsplan "Rathaus Erbach"
Überarbeitung der Konzeption**

Anlagen: Bebauungsplan-Entwurf Rathaus Erbach vom 22.05.2017

Beschlussvorschlag

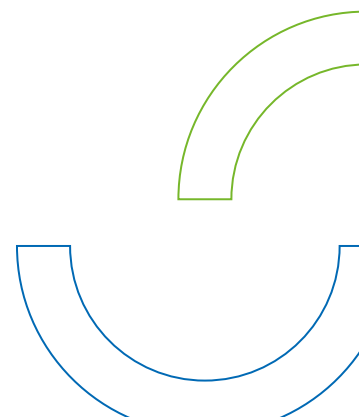
1. Das Ziel für das Grundstück Gemarkung Erbach, Flurstück Nr. 238 eine Fläche für Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung/Rathaus, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festzusetzen wird teilweise aufgegeben.
2. Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke für die Innenstadtentwicklung nach wie vor von großer Bedeutung sind und eine Teilfläche nach wie vor als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden soll, wird das Bebauungsplanverfahren jedoch nicht aufgehoben.

Die Verwaltung wird beauftragt für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke eine neue Abgrenzung auszuarbeiten und einen neuen Entwurf anzufertigen.

Dabei ist entsprechend dem Flächennutzungsplan für die nicht als Gemeinbedarfsfläche benötigte Fläche des Flurstücks Nr. 238 die Ausweisung eines Mischgebiets vorzusehen. Dies kann auch gegenüber dem Eigentümer so signalisiert werden.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

☒ ja ☐ nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ ja ☒ nein

2. Sachdarstellung

Mit Beschluss vom 04.05.2015 hat der Stadtrat Erbach für die in Anlage 1 dargestellten Grundstücke die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen (vgl. BV 050/2015). Der Entwurfsbeschluss erfolgte am 22.05.2017 (vgl. BV 059/2017). Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgte vom 16.06.2017 bis 12.07.2017.

Aus den Stellungnahmen der TöB hat sich ergeben, dass die Hofanlage „Egginger Straße 4“ (= Flst. 238) einen Prüffall darstellt und eine bauhistorische Untersuchung erforderlich wird.

Die denkmalschutzrechtliche Prüfung ist bis heute nur teilweise abgeschlossen. Zwischenergebnis: Die „Werkstatt“ fällt nicht unter den Denkmalschutz. Für das Hautgebäude (Egginger Straße 4) steht eine Prüfung noch aus.

Zwischenzeitlich wurde auch eine „Machbarkeitsstudie für die Umsetzung einer Rathausenerweiterung“ beauftragt und abgeschlossen. Die Machbarkeitsstudie wurde am 16.11.2020 im Stadtrat vorgestellt.

Der Stadtrat hat unter anderem beschlossen, dass er die Variante 5 der Machbarkeitsstudie „Neubau eines Rathauses auf dem Areal „Alte Scheune““ präferiert und die Verwaltung beauftragt Grundstücksverhandlungen durchzuführen. Die Verhandlungen dauern an.

Anfang des Jahres 2021 ist nun der Eigentümer des Flst. 238 an die Stadtverwaltung herangetreten, mit der Absicht einen Teil seines Grundstücks an einen privaten Investor verkaufen zu wollen.

Nachdem der Bebauungsplan-Entwurf „Rathaus Erbach“, welcher für das Flst. 238 eine „Gemeinbedarfsfläche“ vorsieht, bisher noch nicht aufgehoben wurde, konnte dem Wunsch des Investors bisher noch nicht stattgegeben werden.

Da nach der vorläufigen Machbarkeitsstudie absehbar ist, dass für die Realisierung einer „Rathaus-Erweiterung“ bzw. eines „Rathaus-Neubaus“ das Flurstück 238 voraussichtlich nicht benötigt wird, schlägt die Verwaltung vor, das Ziel, das Grundstück 238 als „Gemeinbedarfsfläche – Unterpunkt: Öffentliche Verwaltung/Rathaus“ auszuweisen, aufzugeben.

Nach der Machbarkeitsstudie und diversen Vorberatungen soll am bisherigen Standort des Rathauses der Marktplatz erhalten bleiben und dann das ggf. leerstehende Rathaus einer neuen öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Die Voruntersuchungen haben ergeben, dass der heutige Marktplatz bereits zu klein ist. Eine Teilfläche des Flst. 238 soll deshalb weiterhin als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen bleiben. Vorgesehene Nutzungen sind weiterhin „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ergänzt um die Nutzung „Erweiterung Marktplatz“, ggf. „Erweiterung Parkplatz beim Marktplatz“.

Es ist jedoch absehbar, dass das Gebäude Egginger Straße 4 und die nordöstlich gelegenen Teilflächen des Grundstücks Flst. 238 für die Marktplatzerweiterung nicht benötigt werden.

Auf Grund des Obengenannten und der räumlichen Nähe der überplanten Grundstücke zur angestrebten „Innenstadtentwicklung“ soll das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden.

Der Flächennutzungsplan weist für die überplanten Flächen, insbesondere auch das Flst. 238, eine „Mischnutzung“ aus.

Es wird vorgeschlagen für das Plangebiet einen neuen Bebauungsplan-Entwurf ausarbeiten zu lassen, wobei für große Teile des Flurstück 238 keine „Gemeinbedarfsfläche“ mehr ausgewiesen werden soll. Für die nicht für den Gemeinbedarf benötigten Flächen des Flst. 238 ist eine mischgebietstypische Nutzung vorzusehen. Dies kann auch gegenüber dem Eigentümer so signalisiert werden. Eine genaue Abgrenzung erfolgt mit dem neuen Bebauungsplanentwurf.