

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 18.10.2022

Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss nicht öffentlich Sitzung am 07.11.2022

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 21.11.2022

BV 141/2022

**Betreff: Bauleitplanverfahren "Alte Scheune"
Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:
Anlage 1: Abgrenzungsplan
Anlage 2: Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf
Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf - Schnitt, Ansicht

Beschlussvorschlag

1. Für den im Abgrenzungsplan vom 19.10.2022 (Anlage 1) 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Sanierungsgebiets „Stadtmitte“. Unter „Weitere Vorbereitung der Erneuerung“ wurden innerhalb der Stadtsanierung (zuschussfähig bis 60%) für 2023 und 2024 jeweils 15.000 € an Planungskosten eingestellt.

2. Sachdarstellung

Bereits am 23.03.2020 hat der Stadtrat Erbach für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Erbach, Flurstücke Nr. 215, 218, 234/3 (Teilfläche) und 778/2 beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen. Auf die Sitzungsvorlage BV 021/2020 wird verwiesen.

Ziel und Zweck der Planung war:

- Neuordnung, Nachverdichtung und Steigerung der Aufenthaltsqualität der Innenstadt von Erbach.
- Stärkung von zentrumsnahem Wohnen sowie Unterbringung öffentlicher Nutzungen wie Rathausenerweiterung, Bürgersaal oder Bücherei.
- Verbesserung der fußläufigen Vernetzung zwischen Erlenbachstraße und dem Schulzentrum beziehungsweise der Innenstadt und den nördlich gelegenen Wohngebieten.
- Einbindung der Grundstücke in die Neugestaltung der Erlenbachstraße, insbesondere Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen (Stichwort: Parkscheune).

Parallel zu dem Bebauungsplanverfahren wurde für die notwendige Erweiterung des Rathauses eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Um im Erörterungsverfahren bei der Bürger- und Behördenbeteiligung adäquat auf die sich ergebenden Fragen eingehen zu können, sollte für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens (Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs) die Machbarkeitsstudie abgewartet werden.

Am 16.11.2020 wurde die Machbarkeitsstudie im Stadtrat vorgestellt (BV 131/2020). Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens „Alte Scheune“ wurde u.a. beschlossen:

- Der Neubau eines Rathauses auf dem Areal „Alte Scheune“ ist weiter zu verfolgen.
- Die Verwaltung wurde beauftragt den Geltungsbereich zu erweitern (z.B. ehemaliges Rampf Areal, gegenüberliegende Grundstücke Flst. 192/2, 192/3, 193).
- Das Büro Wick+Partner wurde beauftragt für den neuen Umgriff einen Vorentwurf auszuarbeiten.

Danach sollte die Verwaltung einen neuen Aufstellungs-/Entwurfsbeschluss vorlegen.

Am 17.05.2021 wurde dem Stadtrat ein neuer Aufstellungsbeschluss vorgelegt (BV 055/2021) mit dem Ziel eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen, insbesondere, da im Umfeld des Geltungsbereichs landwirtschaftliche Grundstücke mit Tierhaltung vorhanden sind und eine vorab informell angeforderte Geruchsabschätzung ergab, dass Teile des Umgriff mit Geruchsstundenhäufig-

keiten über 15% bzw. 25% belastet sein könnten. Nach der zum damaligen Zeitpunkt geltenden Geruchsmissionsrichtlinie soll in einem Gebiet mit Wohnbebauung eine Geruchsbelastung von 10% nicht überschritten werden.

Noch vor dem Start der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung wurde von den Grundstückseigentümern der Flurstücke Flst. 215, 218 über einen Rechtsbeistand mitgeteilt:

- ... unsere Mandantschaft hat sich eigenständige Gedanken zur Einheitlichkeit der Grundstücke und deren Überbauung gemacht.
- Vorgelegt wurde ein von den Grundstückseigentümern von einem selbst beauftragten Planungsbüro ausgearbeiteter Bebauungsplanentwurf.
- Beantragt wurde ein projektbezogener Angebotsbebauungsplan mit den Festsetzungen betreutes Wohnen + Wohnbebauung

Über den Antrag der Grundstückseigentümer wurde am 20.07.2021 im Stadtrat beraten (BV 107/2021) und im Wesentlichen folgendes beschlossen:

- Dem Antrag der Grundstückseigentümer wird nicht entsprochen, insbesondere da
 - ...
 - die vorgelegte Planung eine „Maximalplanung“ darstellt, welche sich nicht in die vorhandene Bebauung und die künftig geplante städtebauliche Entwicklung des Quartiers einfügt,
 - keine Rücksicht auf die Nachbarbebauung nimmt,
 - ...
- Das Planungsziel „Neubau eines Rathauses ist weiter zu verfolgen.
- Planungsbüro der Stadt ist weiterhin das Büro Wick+Partner.
- Die Verwaltung wurde bevollmächtigt einen eigenen Rechtsbeistand hinzuzuziehen.

Um die Situation nicht zu eskalieren wurde die frühzeitige Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung ausgesetzt und der auch in der Vergangenheit zu den Grundstückseigentümern bestehende Dialog, insbesondere unter Beteiligung der AG Innenstadt, intensiviert.

Am 06.09.2021 konnte völlig unerwartet eine Teilfläche des Flurstücks Flst. 238 (Nachbargrundstück am bestehenden Rathausstandort) erworben werden, wodurch nun eine Rathausenerweiterung/Neubau am bestehenden Standort eröffnet wird.

Am 15.11.2021 hat der Stadtrat beschlossen den Neubau eines Rathauses am bestehenden Rathausstandort Erlenbachstraße 50 zu verwirklichen (BV 140/2021).

Das Ziel den Rathausneubau im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Scheune“ zu verwirklichen entfällt damit.

Verhandlungen die Grundstücke Flst. 215, 218 im Gesamten durch die Stadt für die Nutzung zum Gemeingebrauch zu erwerben blieben bisher ergebnislos. Auch Mittelfristig ist hier keine Einigung zu erwarten. Die Grundstückseigentümer signalisieren weiterhin hier eigene Projekte umsetzen zu wollen.

Hervorzuheben ist, dass die Grundstücke im unüberplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) liegen und für die Umsetzung einer privaten Bebauung keine Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Auch die Bebauung auf dem ehemaligen Rampf-Areal wurde ohne Aufstellung eines Bebauungsplans durch einfache Baugenehmigung umgesetzt.

Die Grundstücke liegen jedoch innerhalb des festgesetzten Sanierungsgebiets „Stadtmitte Erbach“ und bedürfen neben einer Baugenehmigung auch einer Sanierungsgenehmigung. Sofern eine Innenstadtverträgliche Bebauung beantragt würde, würde diese jedoch erteilt werden.

Die weitgehend brachliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen Grundstücke Flst. 215, 218 stellen auch nach dem Wegfall einer Nutzungsmöglichkeit für den Gemeingebrauch (Gründerwerb durch die Stadt mittelfristig aussichtslos) ein enormes Entwicklungspotential für die Erbacher Innenstadt dar. Aus Sicht der Stadt Erbach wäre hier eine zeitnahe innenstadtverträgliche Neubebauung der Grundstücke mehr als wünschenswert.

Die Verwaltung hält die Aufstellung eines Bebauungsplans u.a. auch für die beiden Grundstücke Flst. 215, 218 weiterhin als im öffentlichen Interesse. Zum einen um die städtebaulichen Interessen (z.B. fußläufige Vernetzung Innenstadt, Platzgestaltung) zu dokumentieren und den Eigentümern Spielregeln für die Art und das Maß der baulichen Nutzung an die Hand zu geben. Auch die Eigentümer haben signalisiert, dass Sie Interesse an der Aufstellung eines Bebauungsplans haben. Insbesondere auch um die Immissionsradien hinsichtlich der in der Umgebung vorhandenen Tierställe zu klären.

Nachdem sich die städtebaulichen Ziele (Wegfall der Nutzung der Flurstücke Flst. 215 und 218 für den Gemeingebrauch) grundlegend geändert haben, ist ein neuer Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist identisch mit dem Aufstellungsbeschluss vom 17.05.2021. Als Anlage liegt ein mit der AG Innenstadt und mit den Eigentümern im Grundsatz vorbesprochener städtebaulicher Entwurf des Büros Wick+Partner bei, welcher als Diskussionsgrundlage für weitere Gespräche mit den Eigentümern dienen soll. Leider konnte auch hier noch keine abschließende Einigung mit den Eigentümern erzielt werden. Einigkeit besteht jedoch darüber, dass in einem ersten Schritt ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst und eine (frühzeitige) Bürger-/Behördenbeteiligung durchgeführt werden soll, insbesondere auch, um Klarheit über den evtl. auf den Grundstücken liegenden Immissionsradius hinsichtlich der in der Umgebung vorhandenen Tierställen zu erhalten.

Die weiterhin für die Flst. 215, 218 bestehenden städtebaulichen Ziele

- Neugestaltung Erlenbachstraße
- Fußläufige Vernetzung Innenstadt/Schulzentrum/nördliche Wohngebiete
- Platzgestaltung
- Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen

sind in dem städtebaulichen Entwurf berücksichtigt.

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich hinsichtlich der zulässigen Bebauungsdichten auf den Flst. 215, 218 an der auf dem Rampf-Areal umgesetzten und städtebauliche vertretbaren Grundflächen- und Geschossflächenzahl. Auch hinsichtlich dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der städtebauliche Entwurf am Rampf-Areal. Entlang der Erlenbachstraße sind auf den Grundstücken Flst. 215,

218 zwei giebelständige „Stadhäuser“ und im hinteren Bereich zwei in Ost-West-Richtung ausgerichtete „Gartenhäuser“ vorgesehen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Flst. 192/3, 193) sieht der Entwurf ein in Ost-West-Richtung ausgerichtetes traufständiges Gebäude vor.

Alle Gebäude sind als III+D-geschossig ausgewiesen.

Für das Flst. 192/2 ist die Ausweisung öffentliche Stellplätze „Parken im Heckenraum“ vorgesehen.

Das Flst. 778/2 (Obere Gasse) soll im nördlichen Bereich mit einem II+D-geschossigen Gebäude bebaubar sein. Für den südlichen Grundstücksbereich – welcher nach der vorläufigen Immissionsprognose nicht bebaubar sein dürfte – ist die Anlage eines Privat-Parkplatzes vorgesehen. Der Grundstückszuschnitt wurde so gewählt, dass hier zu einem späteren Zeitpunkt – nach Wegfall der Immissionen – ein weiterer Bauplatz entstehen könnte.

Das Rampf-Areal ist bereits bebaut. Der Bereich wurde jedoch mit in den Geltungsbereich übernommen um bisher nur privatrechtlich gesicherte städtebauliche Ziele auch öffentliche-rechtlich zu dokumentieren.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und soll die Neuordnung und Nachverdichtung von Flächen fördern. Er soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren – jedoch mit einer „freiwilligen“ frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange – ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.