

Bauleitplanverfahren „Alte Scheune“

Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Erbach betreibt eine aktive Innenstadtentwicklung unter dem Motto „Innenstadtoffensive Erbach“. Grund hierfür sind städtebauliche und funktionale Defizite innerhalb der Stadtmitte. So sind zum einen viele Handelsaktivitäten aus der historischen Stadtmitte heraus in die Ortsrandlage verlagert worden, was einen Funktionsverlust für die Innenstadt mit sich brachte. Zum anderen ist die Innenstadt weitestgehend geprägt von unattraktiver Bausubstanz und fehlender Aufenthaltsqualität, sie ist als Stadtmitte praktisch nicht erlebbar. Neben ehemaligen Hofstellen bilden Brachflächen große Lücken in der Stadtstruktur, die wiederum über großes Flächenpotential verfügen. Ziel ist die Schaffung einer attraktiven und lebendigen Stadtmitte mit zentrumsnahem Wohnraum und Aufenthaltsqualität.

Die Stadt Erbach bereitet über verschiedene Planungsschritte Maßnahmen zur Herstellung einer lebendigen und identitätsstiftenden Stadtmitte im Sinne der „Innenstadtoffensive Erbach“ vor:

2013 Beschluss strategisch-räumliches Entwicklungskonzept

2014 Städtebaulicher Wettbewerb „Stadtmitte Erbach“

2014 Aufnahme ins Förderprogramm zu Stadtsanierung

2016 Beschluss des städtebaulichen Entwurfs

2016 Erwerb des Rampf-Areals

2019 Spatenstich zur Bebauung des Rampf-Areals

2020 Machbarkeitsstudie Neues Rathaus

Die wesentlichen Planungsziele des städtebaulichen Entwurfs bedürfen zur Umsetzung der Neuformulierung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Hierzu ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung langfristig zu sichern.

Erläuterung der Ziele und Zwecke der Planung

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 zentrumsnahem Wohnen zu stärken. Damit können zeitgemäße Wohnsituationen erreicht werden. Eine weitere Möglichkeit der Umnutzung der Fläche ist die Unterbringung von Geschäftsnutzungen. Diese Nutzungen werden die Innenstadt von Erbach auf und sorgen ihrerseits für eine belebte Innenstadt. Die Neubebauung soll sich in Art und Maß an der Umgebung insbesondere am Rampf-Areal orientieren und so für Urbanität in der Innenstadt von Erbach sorgen.

Ein Gebäude für das 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. Zudem soll ein kleiner Platz zum Aufenthalt entstehen, um welchen sich die Neubebauung gruppiert.

Das Büro Wick und Partner hat dazu einen städtebaulichen Entwurf vorgelegt (siehe Anlage 3).

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung unter Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung soll der Bebauungsplan „Alte Scheune“ erneut aufgestellt werden. Das Ziel einen Neubau des Rathauses auf dem Areal „Alte Scheune“ zu verorten wird nicht weiterverfolgt, weswegen ein erneuter Aufstellungsbeschluss erfolgt.

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.