

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung  
Datum 18.02.2020  
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 02.03.2020  
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 23.03.2020

BV 021/2020

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

Anlagen: Lageplan - Geltungsbereich

### **Beschlussvorschlag**

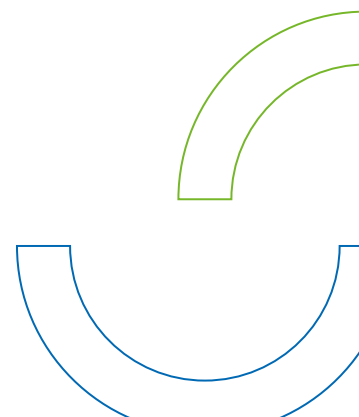
1. Für den im Lageplan vom 14.02.2020 (Anlage) dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ein Bebauungsplan aufgestellt.

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 zu der 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

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

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.

Aufgestellt wurden bereits die Bebauungspläne

- Alte Metzgerei
- Beim Rathaus

In Aufstellung befinden sich die Bebauungspläne

- Beim Stadtgarten

- Rathaus Erbach

### **Erläuterung der Ziele und Zwecke der Planung**

Im Zuge der Innenstadtinitiative 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. Weiterhin bietet die Fläche Unterbringungsmöglichkeiten für öffentliche Nutzungen wie Rathausenerweiterung, 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.