

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 27.08.2020
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 28.09.2020
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 19.10.2020

BV 098/2020

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Sondergebiet Hangelenbach - Neubau eines Schuppens"**
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes

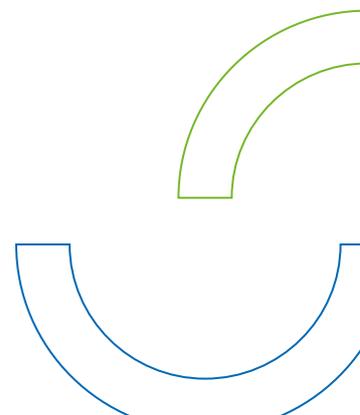
Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil (Vorentwurf)
Anlage 2: Bebauungsplan - Begründung (Vorentwurf)

Beschlussvorschlag

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 2 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Für den betreffenden Bereich werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO i. V. m. § 2 BauGB aufgestellt. Diese werden mit dem Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet.
3. Dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes (zeichnerischer Teil und vorläufige Begründung) des Büros Wassermüller vom 19.10.2020 (Anlage 1 und 2) wird zugestimmt.
4. Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grund § 3 Abs. 1 BauGB eine 1-monatige öffentliche Planauslegung beschlossen.
5. Für die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird auf Grund § 4 Abs. 1 BauGB das Einholen deren Stellungnahmen beschlossen.
6. Die Aufstellungsbeschlüsse des Gemeinderates werden gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
7. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes wird beim Nachbarschaftsverband Ulm im Parallelverfahren beantragt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Die anfallenden Planungskosten werden von der Stadt Erbach übernommen (Beschluss zur Bebauung des ehemaligen Rampf-Areals).

2. Sachdarstellung

Die Stadt Erbach hat mit der Innenstadtoffensive ein umfangreiches Programm für die Neugestaltung der Innenstadt gestartet. Es wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt mit dem Ergebnis, dass ein Großteil der Bebauung entlang der Erlenbachstraße erneuert und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll ein Grundstück an der Erlenbachstraße, welches derzeit mit einer nicht mehr genutzten Hofstelle bebaut ist, zukünftig einer innerstädtischen Nutzung (vgl. Bauleitplanverfahren „Alte Scheune“) zugeführt werden. Als Grundlage für eine positive Grunderwerbsverhandlung ist es notwendig eine angemessene Ersatzbebauung in Form eines landwirtschaftlichen Schuppens zu ermöglichen.

Die Verwaltung war die letzten Jahre intensiv bemüht eine entsprechende Immobilie zu erwerben, leider aber erfolglos. Durch den Umstand, dass der landwirtschaftliche Betrieb nicht mehr aktiv ist, ist auch ein privilegiertes Bauen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich.

Damit die Innenstadtoffensive an dieser zentralen Stelle nicht ins Stocken gerät bzw. scheitert ist es erforderlich dem Eigentümer an anderer Stelle ein Grundstück für eine Lagerhalle/Geräteschuppen anzubieten. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für die Errichtung eines Schuppens der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet „Sondergebiet Hangelenbach – Neubau eines Schuppens“ aufgestellt.

Städtebauliche Ziele:

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für ein Sondergebiet zur Errichtung eines Geräteschuppens geschaffen werden. Eine innerörtliche Scheune soll an den Ortsrand verlagert werden, um diese innerörtliche Fläche im Rahmen der Innenstadtoffensive einer Innenentwicklung und Nachverdichtung zuzuführen. Die Erschließung kann über den nördlichen Feldweg und einer Zufahrt über das Grundstück Flst.-Nr. 2265 erfolgen. Mit der Ausweisung des Sondergebietes soll die Bebauung von ca. 0,13 ha bisher landwirtschaftlicher Nutzfläche ermöglicht werden.