

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 21.06.2021

Geschäftszeichen 621:411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 05.07.2021

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 13.07.2021

BV 088/2021

**Betreff: Bauleitplanverfahren "Sondergebiet Hangelenbach"
Auslegungsbeschluss (Entwurf)**

Anlagen:
Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
Anlage 2: Bebauungsplan - textliche Festsetzungen
Anlage 3: Bebauungspla - örtliche Bauvorschriften
Anlage 4: Bebauungsplan - Begründung
Anlage 5: Umweltbericht
Anlage 6: Eingriff-Ausgleich-Bilanz
Anlage 7: Artenschutzgutachten
Anlage 8: Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag

Beschlussvorschlag

Zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet Hangelenbach – Neubau eines Schupens“ in Erbach, wird beschlossen:

1. Die Abwägung der Stellungnahmen werden gemäß des Abwägungsvorschlages des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 24.06.2021 beschlossen.
2. Dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes wird zugestimmt.
3. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grund § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Planauslegung beschlossen.
4. Für die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird auf Grund § 4 Abs. 2 BauGB das Einholen deren Stellungnahmen beschlossen.
5. Die Auslegung wird öffentlich bekannt gemacht.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Die Kosten des Verfahrens werden von der Stadt Erbach getragen.

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 Wohnnutzung 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 wurde für die Errichtung eines Schuppens die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hangelenbach – Neubau eines Schuppens“ beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde frühzeitig öffentlich ausgelegt. Zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen liegt ein Abwägungsvorschlag bei. Zwischenzeitlich wurde der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans, ein Umweltbericht und ein Artenschutzgutachten erstellt.

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. 0,16 ha bisher landwirtschaftlicher Nutzfläche ermöglicht werden.