

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 07.07.2021

Geschäftszeichen 621.411

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 20.07.2021

BV 107/2021

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Alte Scheune"
Antrag der Grundstückseigentümer**

Anlagen: Anlage 1: Städtebaulicher Wettbewerb 2014 - Siegerentwurf
Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf - durch Grundstückseigentümer
Anlage 3: Bebauungsplan-Entwurf - zeichnerischer Teil - durch Grundstückseigentümer
Anlage 4: Bebauungsplan-Entwurf, Textteil - durch Grundstückseigentümer

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag der Grundstückseigentümer über die Flurstücke 215, 218 einen projektbezogenen Angebotsbebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend dem als Anlage 3 beigefügten Bebauungsplanentwurf aufzustellen und den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Scheune“ anzupassen bzw. die Planungsüberlegungen der Grundstückseigentümer in das Bebauungsplanverfahren „Alte Scheune“ zu integrieren, wird nicht entsprochen, insbesondere, da die vorgelegte Planung
 - nicht dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs aus 2014 (+ Weiterentwicklung) entspricht,
 - nicht die vorhandenen Immissionsradien des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs berücksichtigt,
 - eine „Maximalplanung“ darstellt, die sich nicht in die vorhandene (§ 34 Baugesetzbuch) und künftig geplante städtebauliche Entwicklung des Quartiers einfügt,
 - keine Rücksicht auf die Nachbarbebauung nimmt,
 - in keiner Weise dem bereits öffentlich dargelegten Planungswillen des Gemeinderats entspricht und diesen auch nicht nur ansatzweise berücksichtigt, z. B.
 - Umgestaltung / Umbau der Erlenbachstraße
 - Anbindung Erlenbachstraße an Schulzentrum
 - Schaffung zusätzlicher öffentlicher Parkflächen
 - Neuer Standort Rathaus und damit einhergehend Erweiterung Marktplatz am bisherigen Standort

- Erhaltung „Alte Scheune“

2. Das Planungsziel „Neubau eines Rathauses“ auf dem Areal „Alte Scheune“ (Variante 5 der Machbarkeitsstudie) ist weiter zu verfolgen.
3. Planungsbüro der Stadt ist weiterhin das Büro Wick+Partner, Stuttgart.
4. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, für die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens ggf. selbst einen Rechtsbeistand hinzuzuziehen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Sowohl für die Planung als auch den Grunderwerb ggf. die Entschädigung der Eigentümer fallen Kosten an, welche derzeit aber noch nicht absehbar sind.

2. Sachdarstellung

Der Stadtrat hat Ende 2013 beschlossen, die bauliche Entwicklung in der Erbacher Innenstadt durch einen städtebaulichen Planungswettbewerb voranzutreiben. Zur finanziellen Unterstützung der baulichen Maßnahmen im Rahmen der Innenstadtoffensive, hat die Stadt Erbach im Herbst 2013 einen Antrag auf Aufnahme ins Programm der Städtebauförderung des Finanzministeriums Baden-Württemberg gestellt. Im April 2014 hat das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft mitgeteilt, dass die Erbacher Innenstadtoffensive ins Landessanierungsprogramm aufgenommen und gefördert wird.

Mit Beschluss vom 09.02.2015 hat der Stadtrat Erbach die Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets "Stadtmitte" festgelegt. Die Satzung ist seit ihrer Veröffentlichung am 19.02.2015 in den Erbacher Nachrichten rechtsverbindlich. In die Grundbücher der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke wurde ein Sanierungsvermerk eingetragen.

Mit Beschluss vom 23.03.2020 (vgl. BV 021/2020) hat der Stadtrat beschlossen insbesondere für die Flurstücke 215 und 218 einen Bebauungsplan aufzustellen. Unter anderem wurden folgende Ziele formuliert:

- 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 errei-

chen besteht die Möglichkeit Parkierungsmöglichkeiten in das Areal „Alte Scheune“ zu integrieren, um die Erlenbachstraße von parkenden Autos zu entlasten.

Mit den Grundstückseigentümern wurde Kontakt aufgenommen und Interesse am Erwerb der Grundstücke bekundet.

Parallel wurde die Machbarkeitsstudie „Erweiterung / Neubau Rathaus“ beauftragt. Am 16.11.2020 wurde die Machbarkeitsstudie im Stadtrat Erbach vorgestellt (vgl. BV 131/2020). Im Hinblick auf das eingeleitete Bauleitplanverfahren „Alte Scheune“ wurden unter anderem folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Neubau eines Rathauses auf dem Areal „Alte Scheune“ (Variante 5 der Machbarkeitsstudie) ist weiter zu verfolgen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens „Alte Scheune“ zu erweitern und einen neuen Aufstellungs-/Entwurfsbeschluss vorzulegen.
3. Das Büro Wick+Partner, Stuttgart, wird beauftragt für den neuen Umgriff einen Vorentwurf auszuarbeiten.

Da im näheren Umfeld des Geltungsbereichs landwirtschaftliche Grundstücke mit Tierhaltung vorhanden sind, wurde, um einen Überblick über die mögliche Nutzung der sich im Geltungsbereich befinden Grundstücke zu erhalten, beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis eine informelle Auskunft zur Immissionssituation angefordert.

Am 17.05.2021 hat der Stadtrat dann einen erneuten Aufstellungsbeschluss (mit erweitertem Geltungsbereich) beschlossen und die Verwaltung beauftragt die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Noch vor Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung haben die Grundstückseigentümer folgendes mitgeteilt und beantragt:

1. ... unsere Mandantschaft hat sich eingängige Gedanken zur Einheitlichkeit der Grundstücke, deren Überbauung (orientiert an der stadtseitig vorgegebenen Umgebungsbebauung) und deren Nutzung gemacht.
2. Unsere Mandantschaft hält es für sozial wichtig, zielführend und sinnvoll im westlichen Bereich des (gemeinsam betrachteten) Grundbesitzes eine Situation für betreutes Wohnen mit einem innenstadtadäquaten Baukörper und zentraler Zugänglichkeit und Besuchbarkeit für anverwandte zu schaffen und im übrigen Wohnbebauung auszuweisen.
3. Unsere Mandantschaft mischt sich damit nicht in die Planungshoheit der Stadt insoweit ein, als es selbstverständlich das Königsrecht des Gemeinderats der Stadt Erbach ist, Planungsrecht zu setzen.

Durch die Anlagen 2– 4 ist aber in aller Klarheit (und für das Gremium damit ohne weiteres fassbar) der Entwicklungswunsch unserer Mandantschaft abgebildet.

In diesem Zusammenhang stellen wir den

Antrag

einen projektbezogenen Angebotsbebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufzustellen und insoweit den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Scheune“ anzupassen bzw. die Planungsüberlegungen Anlage 2–4 durch eine entsprechende Festsetzung im Zuge des Bebauungsplans „Alte Scheune“ in jenen zu integrieren.

Nach Durchsicht des durch die Grundstückseigentümer beauftragten Bebauungsplans fällt insbesondere auf, dass die seit 2013 kontinuierlich zum Ausdruck gebrachten Planungsziele des Stadtrats Erbach und in den Stadtratssitzungen vom 23.03.2020 bzw. 17.05.2021 noch weiter für die Flurstücke 215, 218 konkretisierten Planungszielen in keiner Weise in Einklang zu bringen sind.

Zurzeit befinden sich die Grundstücke im unüberplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich zwischen

| | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Westlich Begrenzung: | Egginger Straße |
| Südliche Begrenzung: | Erlenbachstraße |
| Östliche Begrenzung: | Erlenbachstraße 20, Jahnstraße 26 |
| Nördliche Begrenzung: | Jahnstraße |

eine gemischte Baufläche aus. Des Weiteren ist dieser Bereich im Flächennutzungsplan als Standort für

„Einrichtungen und Anlagen: Öffentliche Verwaltung“



gekennzeichnet.

Westlich des Flurstücks 218 ist das sogenannte „Rampf Areal“ entstanden. Die sogenannten Stadthäuser entlang der Erlenbachstraße weisen eine 3-geschossige Bauweise mit Satteldach, Traufhöhe: 10,44 m, Firsthöhe 14,64 m aus. Die im hinteren Bereich (Bezugspunkt nördlich: Fußweg zur Jahnstraße) gelegenen Gartenhäuser sind ebenfalls 3-geschossig, jedoch mit Flachdach, Firsthöhe (Fußweg Jahnstraße): 10,68 m, (Bezugspunkt Innenhof): 14,64 m.

Östlich des Flurstücks grenzt zu einem das Wohngebiet „Ober Gasse“ an. Hier weisen die Gebäude eine 2-geschossige Bauweise mit Satteldach aus. Entlang der Erlenbachstraße liegen westlich die Gebäude Erlenbachstraße 22 (alte Hofstelle) und Erlenbachstraße 20 (Bankgebäude): 3-geschossig.

Nördlich grenzt das Wohngebiet „Jahnstraße“ mit ebenfalls 2-geschossiger Bauweise an.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass das Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren und der Prämisse, es sind keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten durchgeführt wird.

Der von den Grundstückseigentümern eingereichte Bebauungsplan-Entwurf geht von einer 4-geschossigen Bauweise mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 16 m aus, was für das nord-östliche Gebäude (hier ist ein Flachdach vorgesehen) ein zusätzliches 5. Staffelgeschoss (nicht als Vollgeschoss) erlaubt.

Weder die Umgebungsbebauung noch die von der Stadt anvisierte Weiterentwicklung des Gebiets sehen eine solch massive Höhenentwicklung für das Gebiet vor. Der Bebauungsplan macht den Eindruck, dass durch das Bauleitplanverfahren eine wesentlich dichtere und höhere Bebauung genehmigungsfähig gemacht werden soll, wie Sie die Umgebungsbebauung hergibt und dadurch eine private Gewinnmaximierung erzielt werden soll.

Dies entspricht nicht dem Planungswillen der Stadt. Sofern im Sanierungsverfahren mit Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist, sind diese bei allen im Gebiet liegenden Eigentümern (auch solchen Eigentümern, die keine Sanierungen durchführen) abzuschöpfen. Die von der Stadt Erbach vorgesehene Weiterentwicklung des Gebiets sieht keine Bodenwertsteigerungen vor.

Zu den geplanten Festsetzungen könnte noch eine Vielzahl von Anmerkungen gemacht werden, da dies aber den Rahmen sprengen würde, sollen hier nur die Wichtigsten genannt werden:

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf der Grundstückseigentümer vereitelt insbesondere die für die Innenstadtentwicklung besonders wichtige

- Neugestaltung der Erlenbachstraße. Das im Bebauungsplan vorgesehene Baufeld ist zu nahe an der Erlenbachstraße.
Die Neugestaltung der Erlenbachstraße und die Verbesserung der Gehwegsituation war und ist ein zentrales Thema der Innenstadtentwicklung, welches auch mehrfach bereits mit der Bürgerschaft abgestimmt wurde.
- Vernetzung der Erlenbachstraße mit dem Schulzentrum.
Der Bebauungsplanentwurf sieht nur eine Stichstraße zur grundstücksisernen Erschließung mit einer Wendemöglichkeit vor.

Weiter unberücksichtigt bleibt der Planungswille der Stadt an diesem Standort Gemeinbedarfsflächen auszuweisen, zum einen für ein neues Verwaltungsgebäude aber auch für die Schaffung öffentlicher Parkmöglichkeiten. Sowie der Wunsch mit der Erhaltung des Erscheinungsbilds der „Alten Scheune“ ein Stück Stadtgeschichte zu erhalten.

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt auch nicht die in der Nachbarschaft vorhandenen Interessen. Der durch die Hofstelle Erlenbachstraße 22 vorhandene Immissionsradius wird durch die ausschließliche Ausweisung von Wohnbebauung gar nicht berücksichtigt. Ob dies auf Grund der Intensität der Immission überhaupt möglich ist, müsste noch mit dem Landratsamt abgeklärt werden. Die geplante Höhenentwicklung überragt durchweg die Nachbarbebauung, teilweise (östlicher Bereich) sogar so stark, dass diese bereits gegenüber den angrenzenden Nachbarn rücksichtslos ist.

Zum Abschluss sei noch angemerkt, dass Eigentum nicht (nur) für die private Gewinnmaximierung da ist, sondern Eigentum nach Artikel 14 Abs. 2 Grundgesetz auch verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. Zudem sei nochmals auf das Thema der Bodenwertsteigerungen hingewiesen, die im Sanierungsgebiet grundsätzlich abzuschöpfen sind (siehe auch oben).

Der von den Grundstückseigentümern vorgelegte Bebauungsplan-Entwurf macht aber nicht nur den Eindruck der privaten Gewinnmaximierung, sondern vereitelt auch seit langem für die Allgemeinheit geplante Vorhaben und ist damit nicht am Wohl der Allgemeinheit ausgerichtet.

