

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 17.06.2024
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 01.07.2024
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 15.07.2024

BV 080/2024

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Rathaus Erbach"
Aufstellungs- und Entwurfs-/Auslegungsbeschluss**

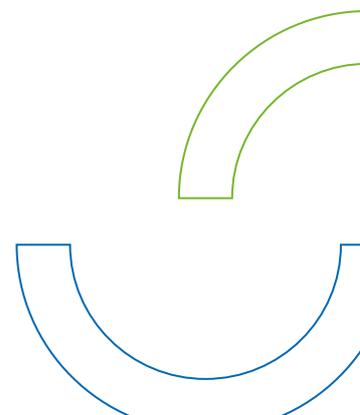
Anlagen: Anlage 1.0: Bebauungsplan - Gesamtplan
Anlage 1.1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
Anlage 1.2: Bebauungsplan - Textteil und örtl. Bauvorschriften
Anlage 2: Bebauungsplan - Begründung

Beschlussvorschlag

1. Für den in der Planzeichnung dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan mit Textteil sowie örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das Verfahren wird einstufig d.h. mit Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
2. Die Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Das Bauvorhaben befindet sich im Sanierungsgebiet „Stadtmitte Erbach“. Die Planungskosten werden über die im Haushalt bereit gestellten Sanierungsmittel abgerechnet. Mit einem Planungskostenzuschuss kann gerechnet werden..

2. Sachdarstellung

Die Stadt Erbach plant ihren Rathausstandort städtebaulich neu zu ordnen und will hierfür das bestehende Rathausgebäude durch einen Neubau ersetzen. Der historische Gebäudeteil zur Egginger Straße aus dem Jahr 1908 soll als eigenständiger Baukörper erhalten bleiben. Der aus dem Jahr 1984 stammende Erweiterungsbau soll hingegen auf Grund von baulichen, energetischen sowie räumlichen Missständen abgebrochen werden. Dies ist vor allem notwendig, da die bestehende räumliche Gliederung des Gebäudes den heutigen Anforderungen an eine attraktive, barrierefreie und multifunktionale Verwaltungsnutzung nicht gerecht werden kann. Darüber hinaus geht die Stadt Erbach von weiterhin steigenden Mitarbeiterzahlen aus, weshalb der Neubau Flächen für zusätzliche Arbeitsplätze bereitstellen soll.

Die Stadt Erbach verfolgt mit dem Neubau des Rathauses außerdem das Ziel einen Beitrag zu ihrer seit einigen Jahren betriebenen aktiven Innenstadtentwicklung zu leisten und durch den neuen Baukörper die funktionale und städtebauliche Situation im zentralen Stadtkern aufzuwerten. Ziel ist es durch eine veränderte stadträumliche Ausrichtung des neuen Rathauses die Gliederung und Arrondierung des öffentlichen Raumes, vor allem im Bereich des Markplatzes und an der Erlenbachstraße positiv zu beeinflussen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha und umfasst das Flurstück Nr. 232 und eine geringe Teilfläche des Flurstückes Nr. 233 (Fußweg entlang der Egginger Straße). Das Gebiet liegt im Zentrum der Stadt Erbach an der Erlenbachstraße (L240) und grenzt östlich unmittelbar an den Marktplatz an. Westlich des Plangebietes verläuft die Egginger Straße (L1244).

Das Plangebiet ist bisher nicht mittels eines Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert. Der Stadtrat der Stadt Erbach hat bereits im Mai 2015 beschlossen, für den Bereich des Rathauses Erbach einen Bebauungsplan aufzustellen und auszulegen. Das damalige Verfahren wurde jedoch seit 2017 nicht weitergeführt bzw. eingestellt. In der Zwischenzeit hat die Stadt Erbach das Grundstück des Rathauses nach Norden durch einen liegenschaftlichen Zukauf erweitern können. Zudem wurde das damals in die Überlegungen und den Umgriff des Bebauungsplans einbezogene nördlich angrenzende Grundstück aus den Planungen herausgenommen. Auf Grund der veränderten räumlichen und liegenschaftlichen Rahmenbedingungen wird das Verfahren neu aufgesetzt, wobei die im Rahmen des damals durchgeführten Verfahrens gewonnenen Erkenntnisse in den neuen Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden.

Da es sich bei der überplanten Fläche um eine innerörtliche Fläche handelt und das geplante Vorhaben eine Nachverdichtungsmaßnahme im Sinne der Innenentwicklung darstellt, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einem Geltungsbereich von ca. 3.274 m² und einer geplanten Grundfläche von unter 20.000 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien des § 13a BauGB. Die Durchführung

einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist deshalb nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bereich des Rathauses ist mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung dargestellt. Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Planbereichs als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest und definiert den Geltungsbereich darüber hinaus als Gemeinbedarfsfläche für „Öffentliche Verwaltung“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 5 BauGB. In der Auflistung der Nutzungen des Urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kulturelle Zwecke als zulässig aufgeführt. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes dient der vom Büro „DREI ARCHITECTEN“ aus Stuttgart ausgearbeiteten Siegerentwurf des Architekturwettbewerbs. Dieser sieht ein ca. 43 m langes Gebäude im östlichen Grundstücksteil entlang des Marktplatzes vor, welches giebelständig zur Erlenbachstraße ausgerichtet ist. Der Neubau ist mit vier Vollgeschossen und einem Satteldach vorgesehen. Westlich des neu geplanten Gebäudes ist der historische Altbau des Rathauses verortet, welcher erhalten, saniert und zukünftig als Mediathek genutzt werden soll.