

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 04.11.2024

Geschäftszeichen 621.49

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 18.11.2024

BV 127/2024

Betreff: **Bebauungsplan "Rathaus Erbach" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Satzungsbeschluss**

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil und Textteil mit planungsrechtlich Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften
Anlage 2: Bebauungsplan - Satzungstext
Anlage 3: Bebauungsplan - Begründung
Anlage 4: Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen

Beschlussvorschlag

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Rathaus Erbach“ sowie zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rathaus Erbach“ vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage 4 „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ behandelt.
2. Der Bebauungsplan „Rathaus Erbach“, bestehend aus dem Zeichnerischen Teil und dem Textteil (Randnummern 1– 1.12) vom 01.10.2024, wird gebilligt und nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rathaus Erbach“, bestehend aus dem Zeichnerischen Teil und dem Textteil (Randnummern 2- 2.41) vom 01.10.2024, werden gebilligt und nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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 zu 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 mittel seines 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 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 ARCHITEKTEN“ 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 Bibliothek genutzt werden soll.

Mit Beschluss vom 15.07.2024 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Rathaus Erbach“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.08.2024 bis einschließlich 20.09.2024 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Von der **Öffentlichkeit** gingen **keine Stellungnahmen** ein.

Von Seiten der **Träger öffentlicher Belange** wurden **6 Stellungnahmen ohne Einwendungen** vorgebracht. Dabei handelt es sich um die Stadt Schelklingen; die TransnetBW GmbH; das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; den Regionalverband Donau-Iller; die Handwerkskammer Ulm (HWK) und die Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK).

Insgesamt haben **13 Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Einwendungen** zur Planung abgegeben. Dabei handelt es sich um das Regierungspräsidium Stuttgart-Ref. 16, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW; das Regierungspräsidium Stuttgart-Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege; das Polizeipräsidium Ulm; die PLEdoc GmbH; die GasLINE GmbH; die Deutsche Telekom Technik GmbH; die Vodafone West GmbH; das Regierungspräsidium Freiburg-Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau; das Regierungspräsidium Tübingen-Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz; die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU); das Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Fachdienst Ländlicher Raum, Kreisentwicklung; der BUND-Regionalverband Donau-Iller mit NABU Geschäftsstelle Allgäu-Donau-Oberschwaben und die Netze BW GmbH.

In der Anlage 4 werden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und entsprechende Abwägungsvorschläge formuliert. Unter anderem auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Ergänzung Abgrenzung Lärmpegelbereich IV in der Planzeichnung, gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 16.09.2024.
- Ergänzung Punkt 3.2 Lärmschutz als nachrichtliche Übernahme in den textlichen Festsetzungen (Hinweis unter ehemals Punkt 4.5 Lärmschutz ist nun darin inbegriffen) und Anpassung Punkt 3.5 Straßenverkehrslärm in der Begründung, gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 16.09.2024.

- Anpassung Hinweis Punkt 4.1 Denkmalpflege in den textlichen Festsetzungen und Anpassung Punkt 4.8 Denkmalpflege in der Begründung, gemäß der Stellungnahme des RP Stuttgart -Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege vom 20.08.2024.
- Anpassung Punkt 3.1 Archäologie als nachrichtliche Übernahme in den textlichen Festsetzungen und Anpassung Punkt 4.8 Denkmalpflege in der Begründung, gemäß der Stellungnahme des RP Stuttgart-Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege vom 20.08.2024, aktualisiert am 05.09.2024.
- Ergänzung Punkt 3.3 Belange des Straßenbaus als nachrichtliche Übernahme in den textlichen Festsetzungen, gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidium Tübingen-Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 05.09.2024.

Durch diese Anpassungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht notwendig. Der Bebauungsplan kann gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungsbeschluss beschlossen werden.