

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 01.03.2018

Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss nicht öffentlich Sitzung am 05.03.2018

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 19.03.2018

BV 027/2018

Betreff: **Bauleitplanverfahren  
Erweiterung Bahnhofsgebiet zwischen Eisenbahnlinie und Gutenbergstraße  
Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Anlagen: Anlage 1: Lageplan vom 01.03.2018  
Anlage 2: Veränderungssperre (Satzungstext)

### **Beschlussvorschlag**

1. Für den im Lageplan vom 01.03.2018 „Erweiterung Bahnhofsgebiet zwischen Eisenbahnlinie und Gutenbergstraße“ dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet im Rahmen einer einmonatigen Planauslage statt. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
3. Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die als Anlage 2 beigefügte Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus  
Bürgermeister



## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

## 2. Sachdarstellung

In den Jahren 2002/2003 wurde die Bahnhofstraße mit der Anlage eines ZOB und von P+R Parkplätzen grundlegend umgestaltet. Die Stadt plant schon seit längerem das Bahngelände im Anschluss an die P+R-Parkplätze (Teilfläche von Flst. 1500 zwischen Bahngleisen und Gutenbergstraße) ebenfalls zu sanieren.

Nachdem das Gebiet bisher nur über die Bahnhofstraße und den angelegten P+R Parkplatz erreichbar ist, wurde 2005 durch das Büro Langenbach untersucht, wie das Areal zusätzlich erschlossen werden könnte. Als Lösung wurde eine Verbindungsstraße zwischen dem Bahngrundstück und den Gebäuden Ehinger Straße 53 und Ehinger Straße 55 vorgeschlagen. Das Gebäude Ehinger Straße 53 wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

2011 wurde von der Bahn signalisiert, dass die oben genannte Fläche käuflich erworben werden kann. Ende 2011 wurden von der Stadt Erbach für den oben genannten Bereich dann Mittel aus dem Landes-sanierungsprogramm beantragt, ein Bauleitplanverfahren eingeleitet und eine zeitlich befristete Veränderungssperre beschlossen. Anfang 2013 hat die Deutsche Bahn mitgeteilt, dass im Zuge der Elektrifizierung der Südbahn die oben genannte Fläche für die Baustelleneinrichtung benötigt wird und deshalb vorläufig für einen Verkauf doch nicht zur Verfügung steht. Das eingeleitete Bauleitplanverfahren wurde deshalb zurück gestellt und nicht weiter betrieben.

Die Verbindungsstraße zwischen dem Bahngelände und der Ehinger Straße wurde in den Geltungsbereich der Veränderungssperre nicht mit aufgenommen, da von den Grundstückseigentümern signalisiert wurde, dass eine privatrechtliche Einigung möglich sei.

Am 26.04.2017 wurde für das Flurstück 1518 ein Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten eingereicht; Tektur vom 02.06.2017 (Posteingang: 13.06.2017). Mit den Grundstückseigentümern wurde hinsichtlich des Erwerbs der geplanten Verbindungsstraße verhandelt. Im Grundsatz bestand Einigkeit, dass die Verbindungsstraße an die Stadt Erbach gehen soll, jedoch - da die Fläche hinsichtlich der Stellplätze für das Bauvorhaben noch benötigt werden - erst zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Stadt die Fläche von der DB erwerben konnte. Zu einem Kauf kam es deshalb vorläufig nicht. Mit Schreiben vom 08.08.2017 hat die Stadt Erbach gegenüber dem Baurechtsamt deshalb das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt und um Zurückstellung des Bauantrags gebeten, da das Vorhaben nicht dem Planungswillen der Gemeinde entspricht. Nach weiteren Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern konnte ein Konsens dahingehend gefunden werden, die Sicherung der künftigen Straße über einen aufschiebend bedingten Tauschvertrag zu regeln. Seit Ende 2017 liegt der Tauschvertrag zur Unterschrift bereit. Eine Unterzeichnung durch die Eigentümer fand bisher nicht statt.

Am 28.02.2018 teilte das Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit, dass sich bezüglich des oben genannten Bauantrags der Rechtsanwalt der Bauherren gemeldet habe. Die Baurechtsbehörde werde aufgefordert das fehlende Einvernehmen der Gemeinde zu ersetzen und die Baugenehmigung wie beantragt zu erteilen.

Offensichtlich sind die Grundstückseigentümer des Flurstücks 1518 an keiner privatrechtlichen Einigung mehr interessiert.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, obwohl das DB-Grundstück aktuell noch nicht zum Verkauf ansteht, zur Dokumentation des Planungswillens der Gemeinde für das oben genannte Gebiet (Teilfläche von ca. 10.500 m<sup>2</sup> auf Flst. 1500 und ca. 200 m<sup>2</sup> auf Flst. 1518) erneut ein Bauleitplanverfahren einzuleiten (da der Aufstellungsbeschluss vom 21.11.2011 schon zu lange zurück liegt). Die Abgrenzung des Gebiets ist auf dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan der Bauverwaltung vom 01.03.2018 ersichtlich.

Ziel der Planung ist, das brachliegende Bahngelände zu erschließen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu zuführen. Das Gelände soll zu der bestehenden Zufahrt über die Bahnhofstraße (über den bestehenden P+R Parkplatz) über eine weitere Zufahrt über das Flst. 1518 eine Anbindung an die B 311 erhalten. Geplant ist die, da die Flächen zwischen Bahngleisen und Gutenbergstraße sehr schmal ist, die Erschließung über eine Einbahnstraße (weswegen auch der 2. Anschluss über das Flst. 1518 erforderlich ist).

Des Weiteren wird vorgeschlagen zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre anzuordnen.

Gegenüber der Bahn kann signalisiert werden, dass mit der Erschließung des Gebiets erst begonnen werden soll, wenn die Elektrifizierung der Südbahn im Bereich Erbach abgeschlossen ist und das Grundstück von der Bahn nicht mehr für die Baustelleneinrichtung im Zusammenhang mit der Elektrifizierung benötigt wird.

Bereits heute ist absehbar, dass die Überplanung des Gebiets aus verschiedenen Gründen, z.B. Nähe zu den Bahngleisen und die damit verbundene Lärmproblematik - Erstellung eines Lärmgutachtens -, Prüfung Altlastenproblematik, Artenschutzprüfung, bestehende Planfeststellung Südbahn, ..., einen längeren Planungshorizont benötigen wird. Um das Bauvorhaben auf Flst. 1518 nicht unnötig lange zu blockieren schlägt die Verwaltung vor, den Geltungsbereich in 2 Bauabschnitte aufzuteilen. BA1 entspricht dabei der Planung der Verbindungsstraße zwischen B 311 und dem Bahngelände auf Flst. 1518 und BA 2 umfasst die Planungen auf dem Grundstück der DB (Teilfläche auf Flst. 1500). Ob dies dann tatsächlich so umgesetzt werden kann, muss mit dem zu beauftragenden Planungsbüro noch abgeklärt werden.