

ANLAGE:

Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt
- Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)
hier: erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §
4a (3) i.V.m. §§ 13 (2) und 3 (2), 4 (2) BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Beteiligungsverfahren

(Anschreiben vom 24.04.2023, öff. Auslegung 02.05. – 06.06.2023)

ohne Hinweise und Anregungen:

Eing.datum

1. Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie 31.05.2023

mit Hinweisen und Anregungen:

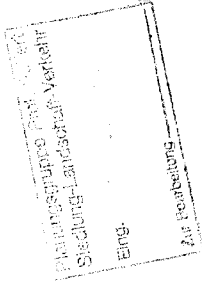
Eing.datum

1. Kreisausschuss Odenwaldkreis
- Untere Wasserbehörde 26.05.2023
2. Kreisausschuss Odenwaldkreis
- Untere Bauaufsichtsbehörde 01.06.2023
3. Kreisausschuss Odenwaldkreis
- V.50 Umwelt und Naturschutz, Immissionsschutz 01.06.2023
4. Kreisausschuss Odenwaldkreis
- V.50 Umwelt und Naturschutz, Untere Naturschutzbeh. und 06.06.2023
12.06.2023
5. Andrea und Bernd Kruse, Michelstadt 06.06.2023
6. Regierungspräsidium Darmstadt 07.06.2023
7. Hessen Mobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement DA 09.06.2023

Beschlussempfehlungen

**zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen
im Rahmen der o.a. Beteiligungsverfahren
(erneute Offenlegung und Behördenbeteiligung)**

(Anschreiben vom 24.04.2023, öff. Auslegung 02.05. – 06.06.2023)



Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64703 Erbach

Planungsgruppe
Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

V.50 - Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege
Untere Wasserbehörde

Michelstädler Str. 12, 64711 Erbach

Ansprechpartner/in: Herbert Allmann

Telefon: 06062 70-415

Fax: 06062 70-174

E-Mail direkt: h.allmann@odenwaldkreis.de

Dienstgebäude: Haus der Energie, Heimholzstraße 1,
64711 Erbach

Telefon-Zentrale: 06062 70-0

E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de

Internet: <http://www.odенwaldkreis.de>

Aktenzeichen: V.50 142-020-03 / 22-577-006
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

26. Mai 2023

**Bauleitplanung Kreisstadt Erbach
Bebauungsplan "Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße"
Beteiligung der betroffenen Behörden
Erneute Offenlegung**
Ihre E-Mail vom 23.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Rück,

in der o. g. überarbeiteten Fassung des B-Plans „Südliche Innenstadt / Friedr.-Ebert-Str.“ der Kreisstadt Erbach wurden alle Anmerkungen der Unteren Wasserbehörde vom 05.01.2023 übernommen.

Insofern werden aus Sicht der UWB keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Herbert Allmann
Dipl.-Ing.

**Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,
- Untere Wasserbehörde
Stellungnahme – Eingang 26.05.2023**

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise/ Ausführungen werden ausdrücklich zur Kenntnis genommen.



Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 51 - 64703 Erbach

Magistrat der Stadt Erbach Neckarstraße 3 64711 Erbach

IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung, Denkmalschutz - Untere Bauaufsichtsbehörde -

Michelsdaller Straße 12, 64711 Erbach

Ansprechpartnerin: Sabrina Weyrauch

Telefon: 06062 70-456

Fax: 06062 70-423

E-Mail direkt: bauamt@odenwaldkreis.de

Dienstgebäude: Heimotstraße 1, 64711 Erbach

Telefon-Zentrale: 06062 70-0

E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de

Internet: http://www.odewaldkreis.de

Aktenzeichen: AS/IV20/00791/23-21

(bei Antwortschreiben bitte angeben)

01.06.2023

Bauleitplanung der Stadt Erbach

hier: Erneute Beteiligung zum Bebauungsplan "Südliche Innenstadt/Friedrich-Ebert-Straße" in Erbach, Friedrich-Ebert-Straße 12, 14, 16, Neue Lustgartenstraße 1, 3, 5, Gemarkung Erbach, Flur 1, Flurstücke 906/9, 908/2, 910/10, 910/13, 910/12, Flur 10, Flurstück 1069/4

hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Abteilung Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz wird zu o.g. Vorhaben unter Berücksichtigung der Stellungnahme vom 09.01.2023 wie folgt Stellung genommen bzw. folgende Anregungen vorgebracht:

- 1. Wir halten weiterhin daran fest, dass es ratsam wäre, im Vorhinein entsprechende Vorklärungen zu treffen - hinsichtlich der zu erwartenden notwendigen und erforderlichen Stellplätze und der möglichen Nutzung und damit „Überbelastung“ der angrenzenden Fläche auf Flurstück-Nr. 16 und dem in der Nähe befindlichen Parkdeck.
- 2. Für das als WA gekennzeichnete Gebiet, empfehlen wir, eine Festlegung der maximalen Höhe unter Angabe eines Bezugspunktes, insbesondere da die Garagengeschosse auf die Zahl der Geschosse nicht anzurechnen sind.
- 3. Es wird klargestellt, dass mit dem neu geplanten Bebauungsplan, die zurzeit geltende Gestaltungssatzung für den Bereich ungültig wird. Wir empfehlen, dies bei der weiteren Planung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

.../2

Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten: Unter www.odewaldkreis.de/datenschutz finden Sie die nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.

Dienstgebäude: Heimotstraße 1, 64711 Erbach

Öffnungszeiten, Mo., Di., Do., Fr.: 08:00 bis 12:00 Uhr, Sa.: 14:00 bis 17:30 Uhr; Zusätzlicher: Strahlenröntgenfachbereich, Mo., Mi., Fr.: 08:00 bis 12:00 Uhr, Sa.: 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten der Kreiskasse: Postbank Frankfurt/Main, BLZ 500 10 50, Konto-Nr. 114 67-693

Sparkasse Odenwaldkreis, Erbach, Blz 251 20 00, Konto-Nr. 114 67-693

Volksbank Odenwald eG, Michelstadt, Blz 250 85 13, Konto-Nr. 30 015

IBAN: DE 17 5001 0050 0011 4676 03
BIC: PBNKDE33
IBAN: DE 53 2512 0000 0000 0000 00
BIC: GENODE33HAN

Gestaltungssatzung Stadt Erbach § 4 Abs. 2:

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist zu beachten, dass ein bruchloser städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zu Sträßen, Höfen und Plätzen (hier insbesondere der Sichtbezug zum Lustgarten), der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung sowie der Geschlossenheit der Dachlandschaft.

4. Wir empfehlen weiterhin, sich bereits jetzt mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und empfehlen Ihnen dringend gestalterische Festsetzungen, wie Dachform und Neigung und Ausrichtung in den Planteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

5. In dem Zuge wird erneut darauf hingewiesen, dass Maßnahmen an und um die Gebäude und Außenanlagen aufgrund des Umgebungsschutzes mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Hier wäre es empfehlenswert, diesen Hinweis in den Planteil des Bebauungsplanes zu übernehmen.

6. Hinsichtlich des Hinweises zu Denkmalschutz (Bodendenkmälern) möchten wir Sie bitten, die von uns gewählte Formulierung zu übernehmen.

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

7. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen der Abteilung Umwelt und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz und Fachbereich Wasserbehörde sowie die des Landesamtes für Denkmalpflege in eigener Zuständigkeit einzuholen sind.

8. Im Übrigen sind folgende Rechtschreib- bzw. Grammatikfehler aufgefallen, auf die wir Sie gerne hinweisen möchten:

- o Begründung zum Bebauungsplan, Seite 9, Zeile 17: Fachdach
- o Begründung zum Bebauungsplan, Seite 20, Zeile 4: ein erhöhten Verkehrsaufkommen
- o Begründung zum Bebauungsplan, Seite 20, Zeile 9: K notenpunkte

Mit freundlichen Grüßen
I. A.

Sabrina Weyrauch
B. Sc.

Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,
- Untere Bauaufsichtsbehörde
Stellungnahme – Eingang 01.06.2023

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:

Über die beabsichtigte Errichtung von bis zur 64 Stellplätzen im Bereich des künftigen Gesundheitszentrums hinaus werden parallel des Bauleitplanverfahrens sowie der konkreten Vorhabenplanung verschiedene Regelungsansätze intensiv verfolgt, um die Fragestellungen des ruhenden Verkehrs einer in standörtlicher wie funktionaler Hinsicht verträglichen Lösung zuzuführen.

zu 2: Die Gebäude im Bereich des festgesetzten WA genießen grundsätzlichen Bestandschutz.

Um, auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung mit den Sondergebietsflächen, künftig eine weitergehende bauliche Ausnutzung der verfügbaren Grundstücksflächen (außerhalb des Überschwemmungsgebietes) sowie ggf. die Herstellung von z.B. überflutbaren Stellplatzflächen sowie optional eine weitergehende Höhenentwicklung zu ermöglichen, wird die (vormals für das MU) festgesetzte Grundflächenzahl mit GRZ = 0,6 beibehalten und eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen mit Z = IV festgesetzt.

Darüber hinaus sind ergänzend die Bestimmungen der Hess. Bauordnung zu beachten.

zu 3 u. 4: Die Hinweise werden unter Verweis auf die besondere Funktionalität und notwendigen architektonischen Spezifika des verfolgten Planvorhabens zur Kenntnis genommen. Bau- und stadtgestalterische Aspekte werden im Rahmen der weiteren

Projektentwicklung und konkreten Vorhabenplanung (auch unter Orientierung an der Gestaltungssatzung) sehr eng mit der Stadt Erbach sowie der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

zu 5: Der Anregung wird entsprochen: Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzend angeführt.

zu 6: Der Anregung wird entsprochen: Der im Bebauungsplan angeführte Hinweis zum Bodendenkmalschutz wird entsprechend umformuliert.

zu 7: - wird zur Kenntnis genommen.

zu 8: Die entsprechenden Korrekturen werden vorgenommen.

Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64700 Erbach

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leingestern

V.50 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege

Michelsstädter Straße 12, 64711 Erbach

Ansprechpartner: Beate Leopold
Telefon: 06062 70-277
Fax: 06062 70-174
E-Mail direkt: b.leopold@odenwaldkreis.de
Telefon-Zentrale: 06062 70-0
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de
Internet: <http://www.odenwaldkreis.de>

Aktenzeichen: V.50.149-050-0605-Städt.Immenstadt
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

1. Juni 2023

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt
Bebauungsplan „Südliche Innenstadt/Friedrich-Ebert-Straße“
erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4a (3) i. V. m.
§§ 13 (2) 3 und 4 (2) BauGB
Unsere Stellungnahme vom 12. Januar 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,
aufgrund der Änderungen im Bebauungsplan „Südliche Innenstadt/Friedrich-Ebert-Straße“
haben Sie uns um erneute Stellungnahme gebeten.

Die nach der TA-Lärm festgelegten und einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Immissions-
orte außerhalb von Gebäuden betragen

in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten
tags (6:00 – 22:00 Uhr) 55 dB(A)
nachts (22:00 – 6:00 Uhr) 40 dB(A).

Ansonsten verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12. Januar 2023.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Beate Leopold
Anlage
Planunterlagen

Dienstgebäude: „Haus der Energie“, Helmholzstraße 1, 64711 Erbach
Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:
Unter www.odenwaldkreis.de/datenschutz finden Sie die nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.
Öffnungszeiten:
08:00 bis 12:00 Uhr, 14:00 bis 17:30 Uhr
Zusatzangebote: Stabsstellenvergabe, Info-Börse
Wir bitten weiterhin, Termine in der Kreisverwaltung vorab telefonisch oder elektronisch zu vereinbaren.
Konten der Kreiskasse:
Postbank Frankfurt/Main IBAN: DE17 5001 0060 0011 4676 03 BIC: PBNKDE33
Sparkasse Odenwaldkreis IBAN: DE05 5085 1952 0000 0009 01 BIC: HELADEF133
Vereinigtes Volksbank Röllfisenbank eG IBAN: DE55 5085 3513 0000 0300 15 BIC: GENODE33



Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,
- V.50 Umwelt und Naturschutz
Immissionsschutz
Stellungnahme – Eingang 01.06.2023

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen:

Die beiden Flurstücke 908/2 und 910/13 (vormals MU1) werden künftig als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt; lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

Mit der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes „Hotel“ sowie eines Sondergebietes „Gesundheitszentrum“ (als nicht emissionssträchtige Nutzungen) ist im Kontext mit den im näheren Umfeld vorhandenen Bebauung und Nutzungen dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen. Nach den Planungsprämissen des § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse [...] zu berücksichtigen.

Unter Verweis auf die beachtlichen Bestimmungen auf Ebene der Vorhabenplanung und Bauantragstellung bezüglich der (zeitnah) zur Errichtung vorgesehenen „Funktionsgebäude“ Hotel und Gesundheitszentrum (z.B. GEG) hinsichtlich z.B. Fassaden- dämmung, Wärmeschutzverglasung, Einhausung von technischen Anlagen und Aggregaten sind städtebauliche Konflikte nicht zu erwarten.

Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm ist grundsätzlich sicherzustellen.


zu 2: - wird zur Kenntnis genommen

Aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung des betroffenen Abschnittes der Mümling, zudem in innerörtlicher Lage, ist ein beidseitiger, dichter, schattenwerfender Ufergehölz-Saum essentiell, um die Widerstandskraft des Gewässers gegenüber der Klimaerwärmung zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

Nach wie vor werden verbindlichere Regelungen bezüglich der Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vermisst. Für die verbleibenden Freiflächen, einschließlich der dem Verkehrsraum zugeordneten Flächen, sind Vorgaben bezüglich eines mindestens zu begrünenden Flächenanteils aufzunehmen. Soweit möglich, sollten im Straßenraum, auf sonstigen Verkehrsflächen und im Bereich der verbleibenden Freiflächen Baumpflanzungen vorgesehen und verbindlich festgesetzt werden. Die Artenauswahl sollte die Auswirkungen der fortschreitenden Klimaerwärmung berücksichtigen. Für Anpflanzungen entlang der Mümling sind dagegen ausschließlich einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden, eine entsprechende Auswahlliste sollte vorgegeben werden.

Wir bitten Sie, diese aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege vorgebrachten Anregungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Uwe Krause
Dipl.-Ing.

In Durchschrift zur Kenntnis:

Magistrat der Kreisstadt Erbach

IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz

V.50 Umwelt und Naturschutz, Untere Wasserbehörde

Naturschutzbeirat

3

4

5



Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 63703 Erbach

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiler Weg 114
35440 Lindern

V.50 Umwelt und Naturschutz
Untere Naturschutzbehörde

Michelstädter Str. 12, 64711 Erbach
Dienstgebäude, Heintolzstraße 1, 64711 Erbach

Ansprechpartner: Herr Krause
Telefon: 06062 70-459
Fax: 06062 70-134
E-Mail direkt: u.krause@odenwaldkreis.de

Telefon-Zentrale: 06062 70-0
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de
Internet: http://www.odewaldkreis.de

Aktenzeichen: V.50 148-200-06/018/23
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

6. Juni 2023

Vorab per E-Mail: mathias.rueck@seifert-plan.com, stadtbauamt@erbach.de

Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach – Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ in der Gemarkung Erbach

hier: Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Bezug: Ihr Schreiben vom 24. April 2023

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Rück,

den mit Schreiben vom 24. April 2023 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ beurteilen wir aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wie folgt:

Das FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ ist von der Planung indirekt betroffen. Der ursprünglich entlang des Ufers geplante Rad- und Fußweg ist im aktuellen Planentwurf nicht mehr enthalten. Ein Teil des Ufergehölz-Saumes wird stattdessen als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Aus landschaftspflegerischer Sicht ist dies zu begründen.

Zur weiteren Gestaltung und Erhaltung eines möglichst naturnahen Mümling-Ufers sollte diese Fläche, wenn auch schmaler zugeschnitten, in nördlicher Richtung durchgehend weitergeführt werden. Ein an die Uferböschung anschließender naturnaher Geländestreifen von 3 m bis 5 m Breite ist hier realisierbar. Die zu erwartenden indirekten Beeinträchtigungen des Uferbereiches durch die Beseitigung angrenzender Kontakt-Lebensräume, zukünftig erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherheit und bau- bzw. bauzeitbedingte Maßnahmen, zum Beispiel Gehölzrückschnitte, könnten durch eine naturnahe Grüngestaltung dieser Fläche weitgehend kompensiert werden.

Rechtsbehelfe und Informationspflicht bei Erhebung eines Widerspruchs eines Dabst: Unter: www.odewaldkreis.de (Rechtsbehelfe); Ihren Sir ab nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO), erforderlichen Angaben.

Öffnungszeiten:
mo., di., fr.: 08:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr

Kontaktdaten der Kreisverwaltung:
Postfach Frankfurt/Main
Sparkasse Odenwaldkreis
Vollbank Odenwald
BLZ 500 100 60, Kontonr. 114 67-603
IBAN: DE05 5005 5005 0000 0028 01
BLZ 508 518 52, Kontonr. 901
IBAN: DE05 5005 5005 3513 0000 0300 15
BLZ 508 639 13, Kontonr. 30 015
IBAN: DE03 5005 5005 3513 0000 0300 15
BIC: GENODE33
BIC: GENODE33

1

2

**Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,
- Untere Naturschutzbehörde**
Stellungnahme – Eingang 06.06.2023

Beschlussempfehlung:

zu 1: - wird zur Kenntnis genommen

zu 2: Die Fläche unmittelbar östlich des noch bestehenden Gebäudes des ehem. Möbelhauses Schmidt (Flst. 906/9) ist gegenwärtig bis zur Böschungsoberkante befestigt (gepflastert). Bachbegleitende Gehölze finden sich (hier) ausschließlich im Bereich der Uferböschung zu Mümling (Flst. 1069/4), die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und unberührt bleibt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich keine Verschlechterungen der bestehenden Situation und keine weiteren Eingriffswirkungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben vor diesem Hintergrund unverändert.

zu 3: Zur Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen in die hydrologische und ökologische Situation bzw. um Eingriffswirkungen auszuschließen, wurde / wird der Ufergehölzsaum (soweit vorhanden und außerhalb der eigentlichen Gewässerparzelle (Flst. 1069/4) liegend) nach § 9 (1) 25 BauGB dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Gegenüber der bislang bestehenden Situation ergeben sich keine weitergehenden Eingriffswirkungen, sondern, im Gegenteil, vielmehr eine rechtlich eindeutige und nachvollziehbare Festsetzung zur Sicherung der bestehenden Gehölzstruktur als Habitat sowie als Puffer und Übergang zur Mümling-Parzelle

und dem FFH-Gebiet.

In faktischer Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den mit dem Bebauungsplan überplanen Flächen um Grundstücke handelt, die alle vormalig bzw. nach wie vor intensiv genutzt waren/ sind und sehr weitgehend versiegelt sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich insoweit keine Verschlechterung der bestehenden Situation.

zu 4: Unter Verweis auf die verankerte Festsetzung zur Erhaltung des uferbegleitenden Gehölzstreifens, angesichts der lediglich in beschränktem Umfang für die angedachten baulichen Entwicklungen zur Verfügung stehenden Flächen, und, um notwendige baulich-architektonische Spielräume im Rahmen der funktionsbeding komplexen Bauvorhaben nicht weitergehend einzunengen, werden im Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen zur Bepflanzung/Begrünungen der Freiflächen getroffen.

Nicht zuletzt aufgrund der verfolgten öffentlichen Nutzung (Hotel, Gesundheitszentrum) wird im Zuge der Freiflächenplanung für eine attraktiv begrünte Gestaltung der verbleibenden Freiflächen Sorge getragen werden/ werden müssen.

zu 5: Der Anregung wird gemäß der vorstehenden Abwägung entsprechen.



Michelstadt, 05. Juni 2023

Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bis zum 06. Juni 2023 erfolgt vom Seiten der Stadt Erbach die erneute Offenlegung des geänderten Bebauungsplans „Südliche Innenstadt“. Mit diesem Schreiben nehmen wir Stellung zu der angepassten Planung und legen Widerspruch zu der aktuell offengelegten Planung ein.

Im ersten Schritt möchte ich auf folgende Punkte eingehen:

1.) Größe der geplanten Bebauung

Nach wie vor halten wir (auch trotz der minimal nach unten angepassten Maximalhöhe) insgesamt den geplanten Baukörper für überdimensioniert. Nach wie vor halten wir hier an den unkten unseres Einspruch vom 26.01. fest, da wesentliche Bedenken unsererseits auch durch die geringfügig adjustierte Maximalhöhe hier aus Sicht der Anlieger nur geringfügige Verbesserungen schaffen. Insbesondere die für unser Grundstück zu erwartende Beschattung auch im hinteren Bereich für die bis zu fünf zulässigen Vollgeschosse erachten wir als nicht akzeptabel (ebenso im vorderen Bereich auch bei der jetzt verminderten Höhe). Die zu erwartende Vollbeschattung in der Mittagszeit ist ab Frühjahr bis in den Frühling zu erwarten.

Insbesondere die südlich gelegene Bebauung in dieser maximalen Höhe führt zu einer im Jahresverlauf langanhaltenden Verschattung unseres Grundstücks. Die zwischen Oktober und April sehr nachteilig zu erwarten ist. Daher widersprechen wir der Zulässigkeit der Planung hier mit Nichtwissen.

1/3

2.) Formulierung S. 14 (Grundflächenzahl)

Aufgrund der fehlerhaften Formulierung ist mir nicht ersichtlich, ob eine Überschreitung der GRZ von 0,8 nun in geringfügigem Umfang zugelassen ist / kann oder eben nicht kann. (Formulierung: Mit einer Grundflächenzahl von GRZ=0,8 erfolgt die Festsetzung gemäß dem Orientierungswert des §17BauNVO als Obergrenze; aufgrund der in §19 (4) BauNVO definierten Kappungsgrenze von GRZ=0,8 ist kann eine (weitergehende) Überschreitung der Grundflächenzahl durch z.B. Stellplätze nicht in geringfügigem Maße zugelassen werden.)

3.) Ungleichbehandlung der Eigentümer:

Bedingt durch eine weiterhin nachteilige Behandlung der bestehenden Eigentümer (z.B. GRZ=0,6 für unser Grundstück, während für das Ärztezentrum weiterhin 0,8 erlaubt sein sollen) sowie durch teils weitere Vorgaben legen wir gegen diese Planung nochmals Widerspruch ein. Der Zulässigkeit in Bezug auf diese Punkte wird daher mit Nichtwissen widersprochen.

4.) Emissionen

Unseren Bedenken zu möglichen Lärmemissionen ist auch in der adjustierten Fassung keine für uns relevante nachhaltige Verbesserung zu erkennen. Aufgrund der fehlenden detaillierten Betrachtung der zu erwartenden Lärmemissionen und der zu befürchtenden Schallwellenreflektion zwischen den geplanten Baukörpern widersprechen wir dieser Planung ebenfalls mit Nichtwissen und halten unsere bisher vorgebrachten Bedenken für aufrecht.

5.) Verkehrsplanung:

a. Ruhender Verkehr

Weiterhin erscheint das Konzept nicht schlüssig, da das Hotel (bis zu 100 Betten) ohne relevanten neuen, zusätzlichen Parkraum geplant wird. Auch hier halten wir an unseren vorgebrachten Bedenken fest und widersprechen der Zulässigkeit mit Nichtwissen.

b. Fließender PKW-Verkehr

Die durchgeführte Zählung haben wir gelesen. Trotzdem ist ein wesentliches Anwachsen des Straßenverkehrs zu erwarten. Im Hinblick auf möglicherweise zu entrichtende Anliegerbeiträge gehen wir davon aus, dass die gewerblich genutzten Gebäude hier wesentlich stärker und hauptsächlich in Anspruch genommen werden. Nach wie vor halten wir eine Einbahnstraßenregelung für dringend geboten.

Auch weiterhin begrüßen wir die Aufstellung und Neuplanung des Bereiches. Der Massivität und dem Ausmaß der „Einkesselung“ gem. der aktuell ausgelegten Planung widersprechen wir hiermit nochmals ausdrücklich. Wir bitten die Planungsbehörden und das Stadtparlament um eine nochmalige wesentliche Anpassung des

2/3

10

Andrea und Bernd Kruse

Goethestr. 12, 64720 Michelstadt; akruse@ly-holding.com; kruse.b@gmx.de

Bebauungsplans, um eine verträglichere Bebauung zu gewährleisten und nachfolgend dann um eine erneute Auslegung der Pläne für weitere Stellungnahmen.

Für persönliche Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Andrea Kruse Bernd Kruse

MA 

Andrea und Bernd Kruse, Michelstadt
Stellungnahme – Eingang 06.06.2023

Beschlussempfehlung:

zu 1: Den Hinweisen und Bedenken ist wie folgt Rechnung getragen:
Maßgebliche, mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte Zielsetzung stellt die beabsichtigte Errichtung eines Hotelkomplexes in hervorragender Lagesituation zum historischen Altstadt- und Innenstadtbereich von Erbach dar, als ein wichtiger (und seit längerer Zeit notwendiger) Beitrag zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur. Durch die zentrale Etablierung eines „Gesundheits- und Ärzteentrums“ mit Facharztpraxen, Apotheke, verschiedenen Therapie-, Rehabilitations- und sonstige Dienstleistungsangeboten im Gesundheitswesen erfolgt zugleich eine attraktive Erweiterung und Ergänzung des Erbacher Angebotes der Daseinsvorsorge im Gesundheitsbereich.

Die daran orientiert im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen den *maximalen* Zulässigkeitsrahmen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar.

Aufgrund der nur in beschränktem Umfang zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen bedarf es zur Sicherstellung einer funktionalen und wirtschaftlichen Tagfähigkeit des geplanten Hotelneubaues und der Errichtung eines Gesundheits- und Ärztezentrums einer über die bislang bestehenden Gebäudehöhen hinausgehende Höhenentwicklung.

In Abwägung mit den benachbart bestehenden Gebäudehöhen erfolgt(e) zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eine gewisse Verringerung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen in Richtung der Friedrich-Ebert-Straße und

dem nördlich benachbarten Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 14. Die maximal zu realisierende Höhenentwicklung von Gebäuden im vorliegenden Bebauungsplan liegt insgesamt im Maßstab der Gebäude westlich der Friedrich-Ebert-Straße und den Betriebsgebäuden östlich des Plangebietes und der Mümling.

Nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind (ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes) zwischen Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten, die regelmäßig auf dem Grundstück selbst liegen müssen (öffentliche Verkehrsflächen dürfen miteinbezogen werden).

Mit der Einhaltung von Abstandsflächen werden u.a. Zwecke verfolgt wie Schutz vor Brandgefahr, Zugänglichkeit für Feuerwehr, ausreichende Belichtung und Belüftung.

Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen indiziert zunächst, dass keine Nachbarrechte verletzenden Beeinträchtigungen der o.g., durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange vorliegen.

Eine wesentliche Verringerung der Wohnqualität durch Verschattung ist insoweit auszuschließen.

Dies u.a. auch unter Berücksichtigung der im Bereich der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet als zulässig festgesetzten und damit möglichen weitergehenden Höhenentwicklung unter Angleichung an die benachbarten Sondergebietsflächen (vgl. Pkt. 3).

Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Pkt. 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzend hingewiesen.

zu 2: Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fahrradabstellplätzen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist ausgeschlossen. Die Formulierung in der Begründung wird entsprechend klargestellt.

zu 3: Unter Berücksichtigung des durch den Stellungnehmer (Stellungnahme vom 24.01.2023) angemahnten Gleichbehandlungsgebotes und zur Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten) wird die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen im Bereich der Anwesen Friedrich-Ebert-Straße 12 und 14 mit Z = IV genauso wie im Bereich der benachbarten SO festgesetzt.

Zudem wird, um künftig eine weitergehende bauliche Ausnutzung der verfügbaren Grundstücksflächen (außerhalb des Überschwemmungsgebietes) sowie ggf. die Herstellung von z.B. überflutbaren Stellplatzflächen zu ermöglichen, die (vormals für das MU) festgesetzte Grundflächenzahl mit GRZ = 0,6 beibehalten.

Die festgesetzte überbaubare Fläche sowie insbesondere die wasserrechtlichen Bestimmungen zum Überschwemmungsgebiet sind selbstredend zu beachten; eine weitgehende Erhöhung der Grundflächenzahl ist vor diesem Hintergrund (da nicht umsetzbar) sowie auch unter Beachtung des § 19 BauNVO nicht möglich.

zu 4: Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen bzw. demgemäß hervorgerufene Auswirkungen auf die abschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes „Hotel“ sowie (nunmehr) eines Sondergebietes „Gesundheitszentrum“ (als per se nicht emissionsträchtige Nutzungen) ist im Kontext mit dem im näheren Umfeld vorhandenen Bebauung und Nutzungen dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen.

Nach den Planungsprämisse des § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse [...] zu berücksichtigen.

Unter Verweis auf die beachtlichen Bestimmungen auf Ebene der Vorhabenplanung und Bauantragstellung bezüglich der (zeitnah) zur Errichtung vorgesehenen „Funktionsgebäude“ Hotel und Ärztezentrum (z.B. Gebäudeenergiegesetz) hinsichtlich z.B. Fassadendämmung, Wärmeschutzverglasung, Einhausung von technischen Anlagen und Aggregaten sind städtebauliche Konflikte nicht zu erwarten.

Die Einhaltung der einschlägigen Immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (z.B. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm) sind grundsätzlich nachzuweisen; notwendigenfalls sind bauliche oder technische Maßnahmen vorzunehmen, um eine Einhaltung sicherzustellen.

Die untere Immissionsschutzbehörde beim Odenwaldkreis sowie das Dez. Immissionsschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt haben zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:
Über die beabsichtigte Errichtung von bis zu 64 Stellplätzen im Bereich des künftigen Gesundheitszentrums hinaus werden parallel des Bauleitplanverfahrens sowie der konkreten Vorhabenplanung verschiedene Regelungsansätze intensiv verfolgt, um die Fragestellungen des ruhenden Verkehrs einer in standörtlicher wie funktionaler Hinsicht verträglichen Lösung zuzuführen.

Die konkrete Nachweisführung hinsichtlich der Bereitstellung von Stellplätzen im erforderlichen Umfang erfolgt auf Ebene der konkreten Vorhabenplanung und Bauantragsstellung.

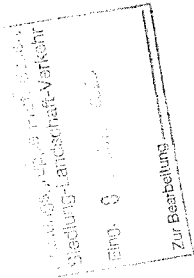
zu 6: Den Ausführungen wird/ wurde Rechnung getragen: Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde das örtliche Verkehrsnetz auf seine Kapazitätsreserven hin überprüft und ermittelt, ob die im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan entstehenden Neuverkehre aufgenommen und in ausreichender Weise abgewickelt werden.

Aus den durchgeführten Leistungsfähigkeitsuntersuchungen geht hervor, dass die Prognoseverkehrsmengen in der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde im örtlichen Verkehrsnetz und den insbesondere an den beiden untersuchten Knotenpunkten mit den guten Qualitätsstufen „B“ bzw. „C“ leistungsfähig abgewickelt werden können.

Weitergehende, z.B. verkehrsregelnde Maßnahmen (z.B. Einbahnregelung werden hinsichtlich der Erforderlichkeit und Sinnhaftigkeit im Zuge der Vorhabenrealisierung geprüft werden.

zu 7: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf die vorstehende Abwägung zur Kenntnis genommen.

Der Vorhabenträger/ Projektentwickler steht mit dem Eigentümer in Rede stehenden Grundstücksfläche in engem Gesprächskontakt, worauf an dieser Stelle ausdrücklich hinzuweisen ist.



Regierungspräsidium Darmstadt · 64276 Darmstadt

Magistrat der Kreisstadt Erbach
Neckarstraße 3
64711 Erbach (Odenwald)

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.11/20-2022/2**
Dokument-Nr.: **2023/817412**

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: **24. April 2023**
Ihr Ansprechpartner: **Barbara Heß**
Zimmernummer: **3.048**
Telefon/ Fax: **+49 6151 12 8930/ +49 611 327642285**
E-Mail: **Barbara.Hess@rpda.hessen.de**
Datum: **6. Juni 2023**

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach
Bebauungsplanentwurf „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“
Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13, § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Meine Stellungnahme vom 25. Januar 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4a Abs. 3 i.V.m.§ 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Erbach die Errichtung eines Hotels sowie eines Ärzte- und Gesundheitszentrums (mit jeweils den entsprechend notwendigen Nebennutzungen). Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von knapp 0,67 ha.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr
Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmienhaus
64283 Darmstadt
Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag
8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Friedenbrunnentankstelle:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen
Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht auch weiterhin keine Bedenken. Die Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Da 41.1 –Grundwasser

Hinsichtlich des im Zuge der ersten Beteiligung geforderten Nachweises der Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet wird in der Begründung lediglich darauf hingewiesen, dass der zuständige Wasserversorger mit Schreiben vom 5. Januar 2023 dargelegt habe, dass das Plangebiet über die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen versorgt werden könne. Des Weiteren wird erläutert, dass der notwendige Deckungsnachweis erst in der Erschließungs- und Vorhabenplanung geführt wird.

Ich weise nochmals daraufhin, dass die Sicherstellung der Wasserversorgung für das geplante Baugebiet (Gesundheitszentrum sowie Hotelkomplex mit 100 Betten) darzulegen ist. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.

2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

Gewässerrandstreifen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich. Hier soll ein Hotel und ein Ärztehaus errichtet werden. Das Gebiet liegt direkt neben der Mümling. Der östliche Teil liegt im Überschwemmungsgebiet sowie im Gewässerrandstreifen.

Es wurde gegenüber der ersten Version eine geänderte erneute Entwurfsfassung vorgelegt. Darin wird u.a. auf den vormals geplanten Fuß- und Radweg verzichtet. Die Errichtung baulicher Anlagen im Gewässerrandstreifen ist demnach nicht weiter Bestandteil des Plans.

Zu der geänderten Entwurfsfassung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.

AS

Überschwemmungsgebiete

Zuständig für die Beurteilung der geplanten Vorhaben im Überschwemmungsgebiet ist die Untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss.

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung ist nachzuweise. Diese liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von der Müllung ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, sind zunächst intensiv alle realisierbaren dezentralen Kleinmaßnahmen und Rückhaltungen sowohl im Innen- als auch im Außenbereich auszuschöpfen (Versickerung von Niederschlagswasser, Flächenentsiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen und Wegedämmen und dgl.). Darüber hinaus sind erforderlichenfalls weitere zentrale Hochwasserrückhaltungen nachzuweisen.

3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Die erneute Vorlage der Planunterlagen ergibt sich aus folgenden Gründen:

1. Verkleinerung des Geltungsbereichs.
2. Verzicht auf Festsetzung eines uferbegleitenden Fuß- und Radweges,
3. Veränderte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet),
4. Veränderte Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen,
5. Ergänzende Festsetzung zur dauerhaften Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern zur Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen für Photovoltaik

Bis auf Punkt 5 gibt es keine Auswirkungen auf die abwassertechnischen Belange.

Meine Stellungnahme vom 25. Januar 2023 wird daher geringfügig modifiziert:

Hierzu nehme ich wie folgt Stellung:

Die Grundlage meiner Stellungnahme ist die Arbeitshilfe des HMUKLV „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom Juli 2014, die mit dem HMWEVW abgestimmt wurde.

Das Grundstück ist bereits derzeit an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Es wird keine wesentliche Veränderung beim Schmutzwasseranfall geben. Die Kläranlage Mielstadt-Steinbach ist rein rechnerisch leicht überlastet. Die Überwachungswerte werden jedoch sicher eingehalten. Die Fläche entwässert im Trennsystem. Eine entsprechende Erlaubnis wird Erlaubnis Antrag wurde gestellt. Die das Schmutzwasser

aufnehmende Mischwasserbehandlungsanlage in diesem Bereich (Regenüberlaufbecken B 36) und die nachfolgenden Entlastungsanlagen entsprechenden den Regeln der Technik.

Die Einleitung findet in ein Fließgewässer statt, dass die Ziele des § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) noch nicht erreicht hat. Der Oberflächenwasserkörpers DEHE_2474.1 Untere Müllung weist einen mäßigen ökologischen Zustand auf. Zur Sachverhaltsaufklärung, ob die Einleitung des Niederschlagswassers eine Ursache für den ökologischen Zustand ist, ist eine Betrachtung gemäß „Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ (Leitfaden „Immissionsbetrachtung“, HMUELV, 2012) zu erstellen. Hierzu hat es mit dem Abwasserverbund Mittlere Müllung bereits Gespräche gegeben, die Vorlage soll im Frühjahr 2023 erfolgen.

Es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen. Zum Niederschlagswasser wird ausgeführt, dass Pkw-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Die Vorgabe der Dachbegrünung in der textlichen Festsetzung unter Ziffer 1.4.1 für Dächer mit einer Neigung < 15° wird begrüßt und wirkt sich abflussdämpfende aus.

Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Es ist somit zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert werden kann. Das Planungsgebiet liegt laut Geologie Viewer im Bereich von jungen Ablagerungen der Bäche (Alluvium). Hier liegen Lehm und Schotter vor. Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens ist somit unwahrscheinlich. Teil der Flächen sind zudem aufgeschüttet. Eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in die Müllung wurde beantragt, die Forderung aus § 55 (2) WHG wurde somit erfüllt.

Nicht ausreichend berücksichtigt wurde der § 37 (4) HWG. Dieser gibt vor, das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Die Regenwassernutzung ist somit die Regel. Hierunter ist die Sammlung und Nutzung zur Grünflächenbewässerung oder Toilettenspülung zu verstehen, die entsprechend den Trinkwasserbezug reduziert. Dieser Aspekt wurde nur als Hinweis Nr. 3 aufgenommen. Es ist jedoch zu prüfen, ob eine Regenwassernutzung im Rahmen des Bebauungsplanes vorgeschrieben wird. Die Nutzung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt. Eine Abweichung ist zu begründen.

4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Meiner bodenschutzfachlichen Stellungnahme vom 23. Januar 2023 habe ich fachlich nichts hinzuzufügen.

Ab

Allerdings möchte ich klarstellen, dass die Formulierung in Kapitel 4.6, Begründung zur Entwurfsverfassung, 1. Satz falsch ist. Die Fläche Friedrich-Ebert-Straße 16 bleibt eine A1fläche in der Altflächendatei FIS AG und wird dort unter der Nummer 437.006.050-001.108 weiterhin geführt. Der Status der Fläche lautet „Sanierungsverfahren abgeschlossen“.

Außerdem hatte ich in meiner o.g. Stellungnahme darum gebeten, folgende **Nebenbestimmung** in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Beim Bau ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds zu achten. Werden diese festgestellt und ergibt sich daraus der Verdacht einer schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderung, ist die Baumaßnahme einzustellen, ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz -, unverzüglich zu informieren (§ 4 Abs.2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz)“.

Diese geforderte **Nebenbestimmung** ist lediglich als **Hinweis** in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Dies bitte ich noch zu ändern.

5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken.

III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde keine Bedenken. Durch die Änderung können erhebliche Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiets Nr. 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen unter Berücksichtigung der in der vorliegenden Natura 2000-Verträglichkeitsstudie, Ingenieurbüro „Björn- sen Beratende Ingenieure GmbH“, Darmstadt, Dezember 2022, genannten Maßnahmen

7

8

9

zur Schadensbegrenzung „V1 Umgang mit Betriebsmitteln“ und „V2 Sicherung der Ufergehölze“ weiterhin ausgeschlossen werden. Die Vorschriften des § 1a Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen der Zulassung des Vorhabens nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: Datenschutz.Lfd-darmstadt.hessen.de



17

Regierungspräsidium Darmstadt
Stellungnahme – Eingang 07.06.2023

Beschlussempfehlung:

- zu 1: - wird zur Kenntnis genommen
- zu 2: Nach Angabe der Wasserversorgung Erbach AöR ist der Planbereich durch vorhandene Trinkwasser-Versorgungsleitungen in der Friedrich-Ebert-Straße auch für die geplanten Nutzungen mit Trinkwasser versorgt bzw. versorgbar. Das vorhandene Leitungsnetz sichert in diesem Bereich auch eine Löschwasserversorgung mit 96 m³/h. Insoweit ist der Bebauungsplan anwendbar.
- Darüber hinaus ist auf die konkrete Erschließungs- und Vorhabenplanung zu verweisen, im Zuge derer die vorhabenkonkrete Bedarfsermittlung erfolgt und der notwendige Deckungsnachweis geführt wird.
- zu 3: Die Hinweise / Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
- zu 4: Die Hinweise / Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der dargelegten faktischen und rechtlichen Situation hat die Kreisstadt Erbach im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan ein wasserwirtschaftliches Gutachten erstellen lassen (Björnson Beratende Ingenieure GmbH, Ndlasung Darmstadt, Dez. 2022), das als Bestandteil der Planunterlagen öffentlich ausgelegt und den zuständigen Fachbehörden vorgelegt wurde.
- Ziel des Gutachtens war es nachzuweisen, dass durch die (vorgesehenen) baulichen Maßnahmen keine nachteiligen Ver-

änderungen des Abflussgeschehens verursacht werden und letztlich Dritte nicht geschädigt werden.

Der Nachweise konnte durch das Gutachten erbracht werden, was durch die Untere Wasserbehörde beim Oderwaldkreis (mit Stellungnahme vom 05.01.2023) bestätigt wurde.

Mit Schreiben vom 26.05.2023 führt die unter Wasserbehörde zudem aus, dass keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen zum vorliegenden Bebauungsplan erforderlich sind.

Niederschlagswasser von den Verkehrs- und Grundstücksflächen ist über den Regenwasserkanal Friedrich-Ebert-Straße der Mümling zuzuleiten; eine ggf. erweiterte Einleitungsgenehmigung wird bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt werden. Im Zuge dessen wird auch geprüft werden, ob weitere zentrale oder dezentrale Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung erforderlich sind/ werden.

zu 5: In faktischer Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den mit dem Bebauungsplan überplanen Flächen um Grundstücke handelt, die alle vormalig bzw. nach wie vor intensiv genutzt waren/ sind und zu großen Teilen versiegelt sind. Aufgrund dessen ergibt sich (wie vorliegend auch angeführt) mit bzw. infolge dem/des vorliegenden Bebauungsplanes keine Konfliktverschärfung. Durch eine Dachbegrünung und eine konsequente, gesammelte Abführung von Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal zur Mümling kann sich eine gewisse Minimierung der potenziellen Gefahrensituation ergeben.

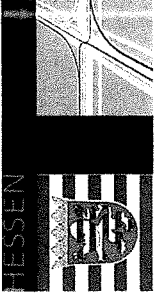
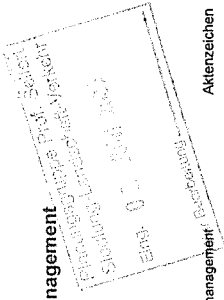
Die Hinweise und Ausführungen bezüglich der eigenverbindlichen Bestimmung des § 37 (4) Hess. Wassergesetz werden zur Kenntnis genommen; ihnen wird im Rahmen und auf Ebene der konkrete Erschließungs- und Vorhabenplanung sowie in Abstimmung mit dem Abwasserverband Mittlere Mümling sowie den zuständigen Fachbehörden nachgegangen.

zu 6: Die Formulierung unter Pkt. 4.6. der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert.

Angesichts des abschließenden Charakters des Festsetzungskataloges des § 9 BauGB und da außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegend (sowie auch der Eigenverbindlichkeit des BBodSchG und des HAltBodSchG) ist die vorgebrachte „Nebenbestimmung“ als Hinweis bzw. Nachrichtliche Übernahme unter Pkt. IV 8 im Bebauungsplan angeführt.

zu 7 - 9: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Darmstadt



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt
Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01_Ba_2022-031062(2)
Bearbeiter/in Mohamed Taher Battikh
Telefon (06151) 3306 3407
Fax (06151) 3306 3450
E-Mail mohamadtaher.battikh@mobil.hessen.de

Datum 09. Juni 2023

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt
Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“
hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) i.V.m. §§ 13 (2) 3
und 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 24. April 2023**

Sehr geehrter Herr Rück,

gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.

Folgende fachlichen Hinweise sind im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:

- Gegen den Straßenbausträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.
- In der aktuellen Planung wurde auf die Errichtung eines R+G-Weges verzichtet. Dadurch entfällt die Notwendigkeit weiterer planerischer Abstimmungen mit Hessen Mobil und eine Verwaltungsvereinbarung hierzu ist nicht mehr erforderlich.

Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Scheurich Gregor
Digital unterschrieben von
Scheurich Gregor
Datum: 2023.06.09 11:02:19 +02'00'

Gregor Scheurich

Hessen Mobil,
Straßen- und Verkehrsmanagement Heppenheim
Stellungnahme – Eingang 09.06.2023

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Ausführungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen.