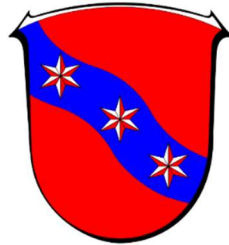


Bauleitplanung der Kreisstadt



**Erbach
(Kernstadt)**

Bebauungsplan „Südliche Innenstadt/ Friedrich-Ebert-Straße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

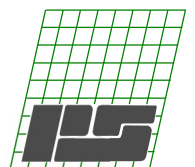
Begründung
zur Satzungsfassung

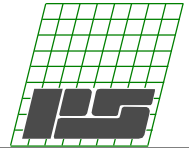
Stand 06/ 2023

Planstand:
Begr. zur Satzungsfassung, Juni 2023
Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503- 21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT
www.seifert-plan.com





Inhalt

1 Veranlassung, Ziele

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2.2 Regionalplan, Flächennutzungsplan

2.3 Schutzgebiete

2.4 Standortbegründung/ Innenentwicklung, Verfahren

3 Festsetzung(en) des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.3 Überbaubare Flächen

3.4 Verkehrsflächen, Verkehrserschließung

3.5 Fläche für Versorgungsanlagen

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, stadtökologische Festsetzungen, Eingriffsminimierung

4 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

4.1 Umweltbelange

Eingriffsregelung, FFH-Gebiet, Biotop- und Artenschutz

4.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung/ Abwasserableitung, Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate, Oberflächengewässer, geschützter Uferbereich, Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Hochwasserrisikomanagementplan

4.3 Immissionsschutz

4.4 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

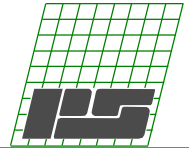
4.5 Denkmalschutz

4.6 Altstandorte, Altablagerungen

5 Flächenbilanz

Anlagen:

- Umweltfachbeitrag mit Bestandskarte
- Hydraulische Untersuchung (Überschwemmungsgebiet)
- FFH-Vorprüfung (FFH-Gebiet „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“)
- Verkehrsuntersuchung



1 Veranlassung, Ziele

Das Quartier der südlichen Innenstadt von Erbach, zwischen Neuer Lustgartenstraße und Illigstraße befindet sich aktuell in der Phase einer städtebauliche-funktionalen Umgestaltung.

Mit der Betriebsstilllegung eines Getränkehandels im Bereich des Flurstückes 910/ 12 und des Möbelhauses im Bereich des Flurstückes 906/9 ergibt sich in städtebaulich herausragender Lagesituation eine neue Nutzungsmöglichkeit für die jeweilige Grundstücksfläche.

Als Gegenpol und in Ergänzung zu den wichtigen städtebaulichen Quartieren weiter nördlich (z.B. Hauptstraße/ südliche Werner-von-Siemens-Straße oder rund um das Schloss Erbach) kann, diese Potenziale aufgreifend, durch eine zielgerichtete Entwicklung dieses Teilbereiches, d.h. einer aktiven Beförderung der Ausstattung-Funktionalität im gesundheitlichen- und touristischen Sektor ein wesentlicher Beitrag für die gesamte Stadtentwicklung von Erbach geleistet werden.

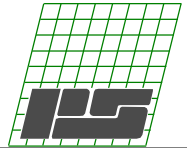
Im Zuge dessen sind zugleich Entwicklungen auszuschließen, die den Zielsetzungen im Kontext mit der gesamtstädtischen Entwicklung entgegenstehen bzw. entgegenstehen können.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach bereits im Juli 2020 nach § 2 (1) BauGB einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt/ Friedrich-Ebert-Straße“ gefasst. Zur Sicherung der damit verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen und mit der amtlichen Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Die Immobilie des ehemaligen Einrichtungshauses „Möbel-Schmidt“ wurde seitens der Stadt Erbach angekauft, mit der Zielsetzung einer Wiederveräußerung an den Projektentwickler bzw. den Vorhabenträger zur Errichtung eines Hotels: Bereits im Jahr 2013 wurde eine „Machbarkeitsstudie für ein neues Hotel in Erbach (Odenwald)¹“ erstellt. Demgemäß ist die stagnierende bzw. rückläufige Fremdenverkehrsentwicklung im Odenwaldkreis vor allem auf ein fehlendes adäquates Hotelangebot zurück zu führen, das in der Lage ist, nachhaltig ein breites Zielgruppenspektrum anzusprechen. Für den Standort Erbach im Odenwald werden insgesamt nachhaltige Marktchancen für ein neues Hotel gesehen. An der grundsätzlichen Beurteilung hat sich offenkundig bis heute nichts geändert.

Mit der o.a., eröffneten Standortoption an der Neuen Lustgartenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße, in der gegebenen besonderen Lagegunst, soll und muss dieser Entwicklungsansatz konsequent und zielgerichtet weiterverfolgt werden.

¹ ghh consult GmbH, Dr. Hank-Haase & Kunz, Wiesbaden, 28. Mai 2013

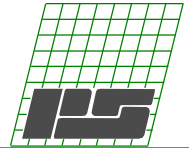


Nach unverzichtbarer konzeptioneller Ausarbeitung für die beabsichtigte Errichtung eines Hotels sowie eines Ärzte- und Gesundheitszentrums (mit jeweils den entsprechend notwendigen Nebennutzungen) und nach Prüfung verschiedener fachrechtlicher Belange (Überschwemmungsgebiet, FFH-Gebiet) kann und soll nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt/ Friedrich-Ebert-Straße“ die notwendige bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.



Luftbildübersicht (ohne Maßstab)

(Kreisstadt Erbach)



2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Planbereich liegt im südlichen Bereich der Erbach der Kernstadt, südlich des unmittelbaren Altstadtbereiches mit Schloss und Lustgarten.

Während der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan den gesamten Bereich zwischen der Neuen Lustgartenstraße im Norden und der Illigstraße im Süden sowie der Friedrich-Ebert-Straße im Westen und der Mümling im Osten umfasste, beschränkt sich die nunmehr vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplanes auf die Grundstücksflächen im Norden, im Bereich derer die beabsichtigten Vorhaben umgesetzt werden sollen.

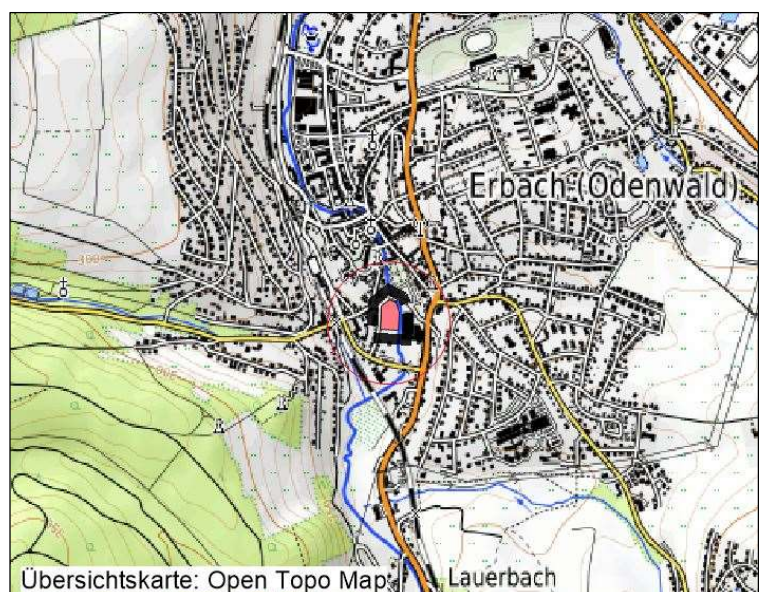
Auf die in der ersten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Nov./ Dez. 2022) über die gesamte Nord-Süd-Erstreckung festgesetzte Fuß- und Radwegeverbindung wurde späterhin aufgrund der Unvereinbarkeit mit den ökologischen und formalen Aspekten des geschützten Ufergehölzsaumes entlang der Mümling und aus eigentumsrechtlichen Gründen verzichtet.

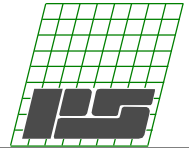
Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt in konsequenter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzungen und unter Berufung auf die Bestimmung des § 1 (3) BauGB, wonach der Bebauungsplan aufzustellen ist, sobald und **soweit** es für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Demgemäß und gemäß der Abwägung zu den Stellungnahmen im „ersten“ Beteiligungsverfahren (Dez. 2022/ Jan. 2023) umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der „erneuten“ Entwurfsfassung (März 2023) und der Satzungsfassung (Juni 2023) mit einer Fläche von rd. 0,67 die Flurstücke 906/9, 910/10, 908/2, 910/13, 910/12 sowie 1069/4 (teilweise) in der Flur 1 der Gemarkung Erbach.

Übersichtskarten:

Lage und Abgrenzung des Plangebietes
(jew. ohne Maßstab)





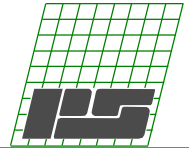
Durch die Friedrich-Ebert-Straße und die Neue Lustgartenstraße und die hier vorhandenen Medien der Ver- und Entsorgung ist das Plangebiet öffentlich-rechtlich erschlossen.

2.2 Regionalplan, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) ist die in Rede stehende Fläche als Bestandteil des Vorranggebietes Siedlung, Bestand dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB angepasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach (1974) ist der entsprechende Siedlungsbereich als Mischbaufläche dargestellt. Kleine östliche (rückwärtige) Grundstücksteile in Richtung der Mümling sind (da innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegend) teilweise als Grünflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

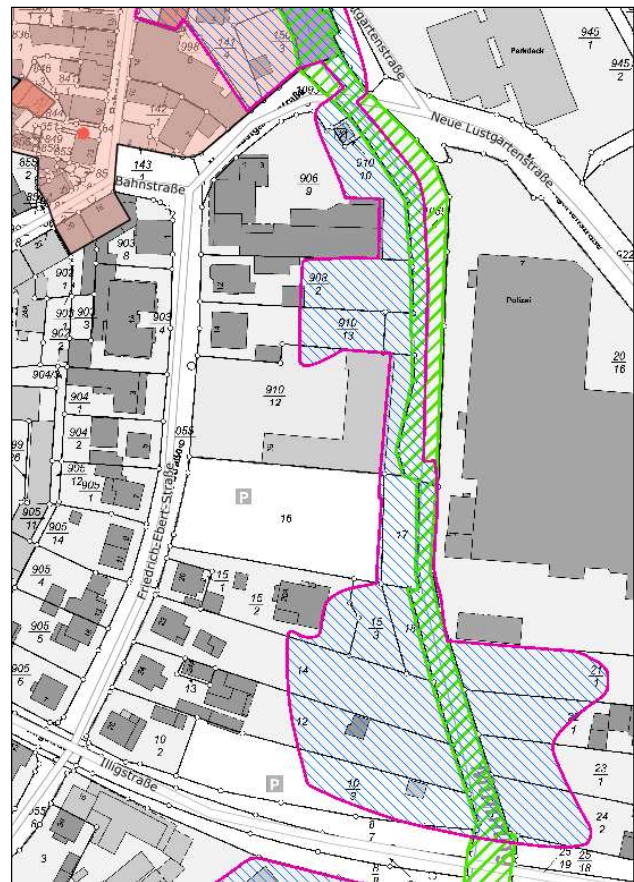


2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt mit den östlichen Teilflächen innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes zur Mümling (StAnz.: 52-53/2001 vom 17.10.2001 S. 4780) (vgl. Pkt. 4.2).

Die Mümling gehört in Breite der Gewässerparzelle (Flst. 1069/4 sowie weiter im Süden Flst. 19/8) zum FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ (vgl. Pkt. 4.1.2).

Sonstige wasserrechtlichen oder naturschutzrechtliche Schutzflächen sind nicht berührt.



aus: geoportal.hessen.de

2.4 Standortbegründung/ Innenentwicklung, Verfahren

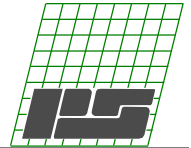
Mit der gegebenen Ausgangssituation (vgl. Pkt. 1), herausragenden städtebaulichen Lagesituation, Lage, der gegebenen Eigentumssituation und insbesondere der damit einhergehenden städtebaulichen Zielsetzung ist das Planvorhaben selbstredend standortgebunden.

Zugleich ist das kleinflächige Plangebiet mit der vorhandenen Bauung und der gegebenen Erschließungssituation zweifelsohne als Bestandteil des Siedlungsbereiches der Kernstadt Erbach und dem Innenbereich nach § 34 BauGB sowie auch im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB:

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt.

Die formulierten Zielsetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil



damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

In exakter Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes die Voraussetzung für eine sinnvolle Nachnutzung der in Rede stehende, seit langen Jahren schon bauliche genutzten Fläche und eine bauliche Nachverdichtung der Siedlungsstruktur geschaffen; zugleich wird damit ein wichtiger Beitrag zur Stärkung und Beförderung der Angebote im Bereich der Ärzte- und Gesundheitsversorgung sowie im Bereich der touristischen Infrastruktur geschaffen.

Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplan-Änderung realisierbare Gesamtgrundfläche liegt sehr deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m²; zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Unter Punkt 18.1.2. der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist als **ggfs.** uvp-pflichtiges Bauvorhaben die Errichtung eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von 80 bis 200 angeführt. Da diese Bestimmung jedoch für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB greift (was im vorliegenden Fall nicht zutrifft !) und ansonsten die Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles vorgeschrieben ist (die zum Ergebnis führen würde, dass eine UVP nicht erforderlich ist !) besteht kein weitergehender Handlungsbedarf.

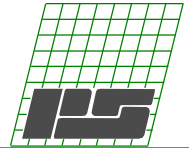
Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt werden.

Wie angeführt gehörte die Gewässerparzelle der Mümling zum FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“. Aufgrund dessen erfolgt die Erstellung einer FFH-Vorprüfung². Im Ergebnis derer ergeben sich keine Hinweise auf die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Insgesamt kann der Bebauungsplan somit als in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB beurteilt werden.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan bzw. der Bebauungsplanänderung wurde diese nach § 13 (2) 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 19.12.2022

² Björnßen Beratende Ingenieure GmbH, Nd.Iassung Darmstadt, Dez. 2022



bis zum 27.01.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 13 (2) 2 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB zeitgleich.

Im Rahmen dessen wurden Stellungnahmen vorgelegt, die, im Ergebnis der kommunalen Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach am 06.04.2023, zu wesentlichen Änderungen der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes führen:

Im Wesentlichen sind dies:

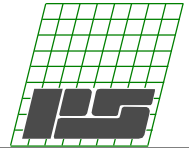
- *Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches auf die Flurstücke 906/9, 910/10, 908/2, 910/13, 910/12 sowie 1069/4 (teilweise).*
- *Verzicht auf die Festsetzung eines uferbegleitenden Fuß- und Radweges. Der Ufergehölzsaum wird stattdessen nach § 9 (1) 25 BauGB als Fläche zum Erhalt und Bäumen und Sträuchern zur Festsetzung gebracht.*
- *Veränderte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung: Festsetzung der Flste. 908/2 und 910/13 als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Festsetzung des Flsts. 910/12 als Sondergebiet, Zweckbestimmung Gesundheitszentrum (§ 11 (2) BauNVO)*
- *Veränderte Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen sowie zur maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen*
- *ergänzende Festsetzung zur dauerhaften Begrünung von Fachdächer und flach geneigten Dächern, zur Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik / Solarthermie) sowie zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtungen*

Aufgrund bzw. mit diese(r)n Änderungen wurde der Bebauungsplan gemäß den Bestimmungen des § 4a (3) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 06.04.2023 erneut als Entwurf beschlossen; gemäß den Bestimmungen des § 4a (3) BauGB wurde zudem beschlossen den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden erneut einzuholen. Nach § 4a (3) Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB durch Offenlegung während des Zeitraumes vom 02.05. bis zum 06.06.2023; die berührten Behörden wurden nach § 4 (2) zeitgleich abermals beteiligt.

Im Ergebnis dieser abermaligen Beteiligungsverfahren wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die (im Ergebnis der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB) zu Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen führen oder führen müssten.

Der Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ kann/ konnte als Satzung nach § 10 (1) BauGB beschlossen und durch öffentliche Bekanntmachung alsdann zur Rechtskraft gebracht werden.



3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Maßgebliche Zielsetzung ist eine attraktive Erweiterung des Erbacher Angebotes der Daseinsvorsorge im Gesundheitsbereich durch die zentrale Etablierung eines „Gesundheitszentrums“ mit Facharztpraxen, Apotheke, verschiedenen Therapie- und sonstige Dienstleistungsangebote im Gesundheitswesen.

Zugleich wird mit der Errichtung eines Hotelkomplexes mit bis zu 100 Zimmern in hervorragender Lagesituation zum historischen Altstadt- und dem Innenstadtbereich von Erbach ein wichtiger (und seit längerer Zeit notwendiger) Beitrag für die touristische Infrastruktur, konkret eines attraktiven Angebotes für Urlaub und Übernachtung, für den Seminar- und Tagesbetrieb u.a.m. (und damit einer Verringerung des örtlichen Defizites) in sehr zentraler und attraktiver Lage geleistet.

Nach der Aufgabe und Veräußerung des vormaligen Einrichtungshauses im Bereich des Flsts. 906/9, im Bereich des Auftreffens von Bahnstraße und Neue Lustgartenstraße auf die Friedrich-Ebert-Straße, direkt an der Mümling und mit unmittelbarer und kurzer fußläufiger Erreichbarkeit von Marktplatz/ Schloss und Lustgarten sowie den Innenstadt- und Einkaufsbereich weiter nördlich, erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 11 (2) BauNVO.

Nach § 11 (2) BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung **Sondergebiet** mit der konkretisierenden (eindeutigen) **Zweckbestimmung Hotel und Restaurant (SO_{Hotel})**.

Die Sondergebiete zeichnen sich allgemein dadurch aus, dass sie der Stadt weitgehende Gestaltungsspielräume bei der Festlegung der Zulässigkeit geben. Dies ergibt sich auch aus der Bestimmung des § 1 (3) Satz 3 der BauNVO, wonach bei der Festsetzung von Sondergebieten die Vorschriften der Absätze 4 – 10 keine Anwendung finden. Festsetzungen über die Art der Nutzungen können nach § 11 BauNVO getroffen werden.

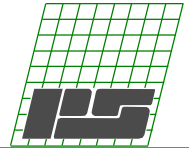
Dementsprechend erfolgt eine textliche Festsetzung, die den vorhandenen sowie beabsichtigten Nutzungen exakt Rechnung trägt. Fachrechtliche – oder nachbarschützende Belange, die dem entgegenstehen, sind nicht erkennbar:

Es handelt es sich vorliegend um folgende Bebauungsplanfestsetzung:

Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO:

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel und Restaurant

- Zulässig ist ein Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb für Gäste gegen Bezahlung (Hotel) mit allen im Rahmen der Betriebsführung notwendigen Einrichtungen, Nebenanlagen und –nutzungen.



Mit dieser Festsetzung im Bebauungsplan ist sichergestellt, dass hier exakt diese, durch die Stadt Erbach explizit vorgesehene Nutzung möglich und zulässig ist. Städtebauliche Fehlentwicklungen, d.h. Nutzungen und Vorhaben, die nicht der städtebaulichen und funktionalen Zielsetzungen der Stadt Erbach entsprechen, sind ausgeschlossen.

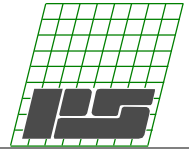


Hotelneubau: Blick aus Richtung Nordosten

Johannes Buchner
Architektenliste Berlin 17731
Stallschreiberstraße 45
10969 Berlin

Die südlich angrenzenden Flurstücke bzw. Grundstücksflächen wurden in der „ersten“ Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Nov./ Dez. 2022) nach § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt: Nach dem Abs.1 dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichberechtigt sein.

Zur Wahrung des Gebietscharakters eines MU ist es jedoch wichtig, dass ein wahrnehmbarer Anteil an gewerblichen, sozialen, kulturellen und/ oder anderen Nutzungen im Gebiet vorhanden sind.



Neben der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung im Bereich der bebauten Flurstücke 908/2 und 910/13 verfolgt der vorliegende Bebauungsplan jedoch sehr konkret die zentrale Etablierung eines „Gesundheits- und Ärztezentrum“ mit Facharztpraxen, Apotheke, verschiedenen Therapie-, Rehabilitations- und sonstige Dienstleistungsangeboten im Gesundheitswesen (s.o.).

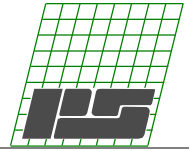
Unter konkreter Orientierung an dieser Zielformulierung erfolgte in der erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (03/2023) und der Satzungsfassung (06/2023) im Bereich des Flurstückes 910/12 daher ebenfalls die Festsetzung eines **sonstigen Sondergebietes nach § 11 (2) BauNVO mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Ärzte- und Gesundheitszentrum“**. Die im Einzelnen hier zulässigen Anlagen und Nutzungen werden zudem in einem angeführten Zulässigkeitskatalog konkret definiert; eine Wohnnutzung wird dabei nicht ausgeschlossen.

Neben der Aufwertung und Stärkung des Quartieres an der Friedrich-Ebert-Straße kann und wird dies zu einer erheblichen Verbesserung und Attraktivität des Dienstleistungsangebotes im Gesundheitsbereich für die Stadt Erbach, und darüber hinaus, führen.



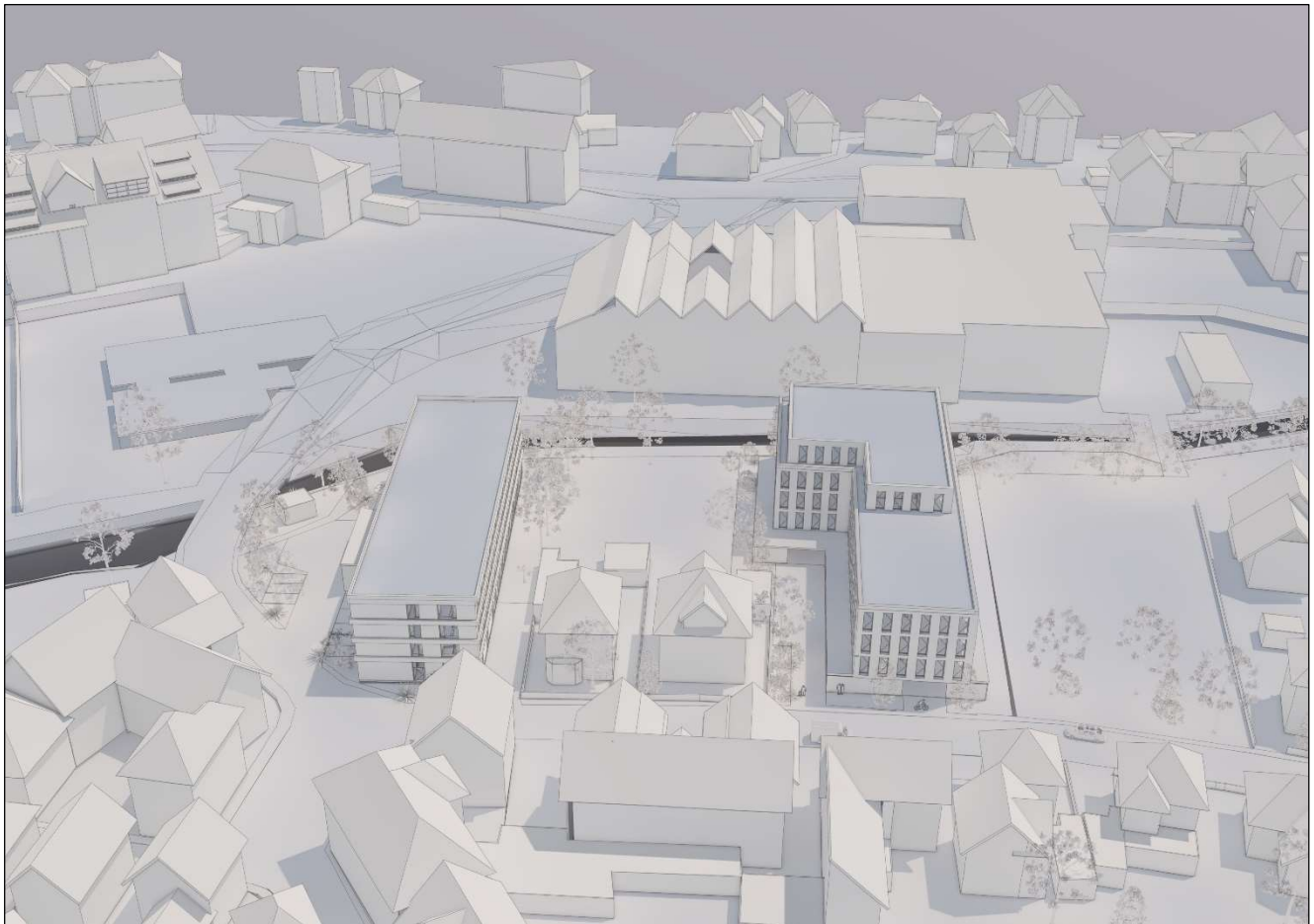
Neubau Ärztezentrum: Blick Friedrich Ebert-Straße aus Richtung Süden

Johannes Buchner
Architektenliste Berlin 17731
Stallschreiberstraße 45
10969 Berlin



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

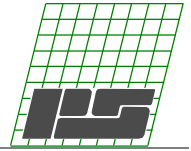
Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen, obgleich die „südliche Innenstadt“ als Kristallisationspunkt für zukünftig mögliche Entwicklungen im Sinne einer siedlungsstrukturellen und funktionalen Aufwertung im zentralen Innenstadtbereich von Erbach gesehen werden kann, zunächst unter konkreter Orientierung an den kleinräumlich formulierten städtebaulichen Zielsetzungen.



Neubau Hotel (links) Ärztezentrum (rechts): Draufsicht aus Richtung Westen

Johannes Buchner
Architektenliste Berlin 17731
Stallschreiberstraße 45
10969 Berlin

Obgleich die Funktionalität der beiden Gebäude im Bereich der festgesetzten Sondergebiete im Vordergrund steht (und vor dem Hintergrund der beabsichtigten Stärkung des Erbacher Innenstadt-



bereiches mit erheblicher gesamtstädtischer Bedeutung im Vordergrund stehen muss), stellen die festgesetzten Sondergebiete auch einen siedlungsstrukturell und städtebaulich verträglichen Übergang zwischen der (überwiegenden) Wohnnutzung im Westen und Süden und dem auch gewerblich geprägten Standort im Osten, direkt jenseitig der Mümling dar.

Die die Bestimmungen des § 50 BImSchG sind grundsätzlich beachtet, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] sowie wie möglich vermieden werden.

Im Hinblick auf die spätere, konkrete Vorhabenrealisierung und „Betriebsführung“ ist auf die einschlägigen Bestimmungen (TA Lärm u.a.m.) zu verweisen.

3.2 Maß der der baulichen Nutzung

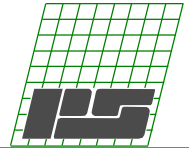
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind nach § 16 (3) BauNVO stets die Grundflächenzahl (oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Ort- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im Wesentlichen bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die angeben, wie viele Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Grundsätzliche Zielsetzung ist eine optimale bauliche Nutzung der (in deutlich beschränktem Umfang) zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen (auch im gesetzgeberischen Sinne der Innenbereichsverdichtung) sowie die Unterbringung von Stellplätzen auf der jeweiligen Grundstücksfläche in größtmöglichem Umfang.

Die jeweilige Festsetzung orientiert sich zunächst konkret an den architektonischen Ausarbeitungen zur Errichtung des Hotels sowie des Ärzte- und Gesundheitszentrums, die sich ihrerseits an den einschlägigen fachrechtlichen Bestimmungen sowie den wirtschaftlichen Erfordernissen ausrichten.

Mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 erfolgt die Festsetzung gemäß dem Orientierungswert des § 17 BauNVO als Obergrenze; aufgrund der in § 19 (4) BauNVO definierten Kappungsgrenze von GRZ = 0,8 kann eine (weitergehende) Überschreitung der Grundflächenzahl durch z.B. Stellplätze nicht in geringfügigem Maße zugelassen werden.

Bei einem damit verfolgten großzügigen Spielraum für die Vorhabenplanung, verbleibt damit jedoch



ein Anteil der Grundstücksfläche für z.B. Begrünung und Anpflanzungen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl mit einer GFZ = 2,0 im Bereich des Sondergebietes Hotel sowie GFZ = 2,5 im Sondergebiet Gesundheitszentrum beruht auf der diesbezüglichen Ermittlung auf Grundlage der bislang jeweils vorliegenden Vorhabenplanung.

In diesem Zusammenhang ist auf die die Bestimmungen des § 19 BauNVO hinzuweisen:

Nach Abs. 3 Nr. 1 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Daraus folgt, dass die Grundflächen von Geschossen die keine Vollgeschosse gem. der Definition der HBO sind, bei der Ermittlung der Geschossflächen grundsätzlich nicht zu berücksichtigen sind.

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 zu ermöglichen, wird die (vormals für das MU) festgesetzte Grundflächenzahl mit GRZ = 0,6 beibehalten.

Die Festsetzung geht somit über den Orientierungswert des § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebietes hinaus, ermöglicht aber eine künftige städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung auf einer der geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche.

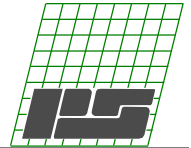
Vor diesem Hintergrund erfolgt zudem die ergänzende Festsetzung nach §§ 16 und 19 BauNVO, wonach die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden darf.

Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit GFZ = 1,2 gemäß dem Orientierungswert für Obergrenzen festgesetzt. Sog. Garagengeschosse bleiben gemäß Festsetzung bei der Ermittlung der Geschossflächen unberücksichtigt.

Von besonderer städtebaulicher Relevanz ist die künftige Höhe von baulichen Anlagen.

Dabei steht die Prämisse einer Kompromissfindung im Vordergrund - zwischen den Belangen einer hinreichenden Funktionalität und wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Hotel und Gesundheits-/Ärztzentrum (s.o.) einerseits und, auf der anderen Seite, einer städtebaulichen Verträglichkeit mit der Bestandsituation aber auch der Zielsetzung einer funktionalen und strukturellen Stärkung des Quartiers und Beförderung einer verdichtenden, „urbanen“ Siedlungsstruktur im Bereich der südlichen Innenstadt von Erbach.

Analog der Geschossfläche basiert die festgesetzte maximale Anzahl an Vollgeschossen auf den Nutzungsanforderungen der Projektentwicklung in Abstimmung mit dem späteren Betreiber und Nutzer, d.h. auf der bis dato vorliegenden Vorhabenplanungen.



Für das SO_{Hotel} werden bei einer avisierten Anzahl von maximal 100 Fremdenzimmern demgemäß maximal 4 Vollgeschosse sowie im Bereich des Sondergebietes_{Gesundheitszentrum} ebenfalls maximal 4 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (s.o.) und zur Ermöglichung einer optional weitergehenden Höhenentwicklung wird in Angleichung an die benachbarten Sondergebietsflächen auch im Bereich des WA eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen mit Z = IV festgesetzt.

Nach § 2 (4) HBO sind Vollgeschosse ...

Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Da die Hessische Bauordnung bei der Vollgeschoss-Definition nur eine Mindesthöhe vorgibt und da im Bereich des Ärztezentrums Park- und Stellplätze auf zwei Ebenen nachgewiesen werden („Parkgeschosse“), ist es städtebaulich erforderlich durch die ergänzende Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK_{max.}) die maximal mögliche Höhenentwicklung von Gebäuden zu reglementieren.

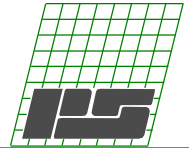
Da hinsichtlich der Dachgestaltung (auch aufgrund der vorgesehenen, verschiedenen Gebäudetypen und noch offener baugestalterischer Fragen) keine Vorgabe im Bebauungsplan festgelegt sind, erfolgt keine Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe sondern eine OK_{max.}:

Mit einer OK_{max.} = 14 m im SO_{Hotel} verbleibt die künftigen „absoluten“ Gebäudehöhen im Maßstab der benachbart vorhandenen Bebauung. Entsprechendes gilt, mit einer OK_{max.} = 14 m für den straßenseitigen (westlichen) Teil des zur Errichtung beabsichtigten Gesundheitszentrums auf Flst. 910/12, während im rückwärtigen, d.h. östlichen Grundstücksteil mit einer OK_{max.} = 17,5 m eine weitergehende Höhenentwicklung als zulässig festgesetzt wird. Dies begründet sich durch die notwendige Herstellung von bis zu 64 Stellplätzen auf zwei Ebenen innerhalb des Gebäudes (d.h. in Form von zwei „Parkgeschossen“).

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der jeweilig festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen werden die höhenmäßig exakt definierten Kanaldeckel des Schmutzwasserkanals unmittelbar westlich des Flsts. 906/9 („Hotel“) sowie westlich des Flsts. 910/12 („Gesundheitszentrum“) festgelegt.

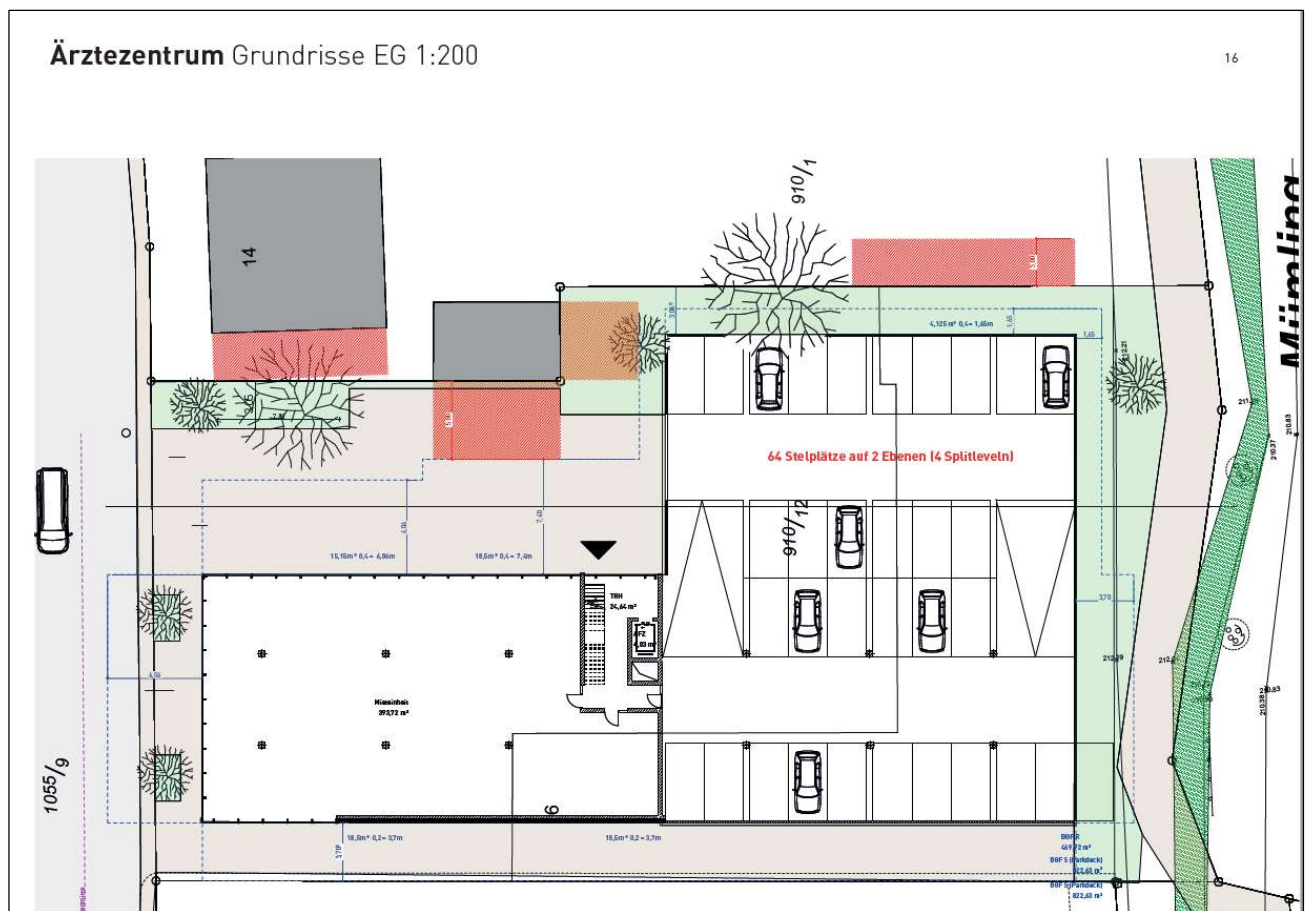
Lage und Höhe der Kanaldeckel sind im Bebauungsplan dargelegt.

U.a. da insbesondere bei der Errichtung und Bewirtschaftung von öffentlichen (öffentlich zugänglichen) Gebäuden besondere Anforderungen an die technische - und die sonstige Infrastruktur



bestehen (z.B. Brandschutz, Haustechnik, Barrierefreiheit), sind, damit einhergehend, vielfach technische Anlagen und Einrichtungen, die über die absolut zulässigen Gebäudehöhen hinausgehen, notwendig.

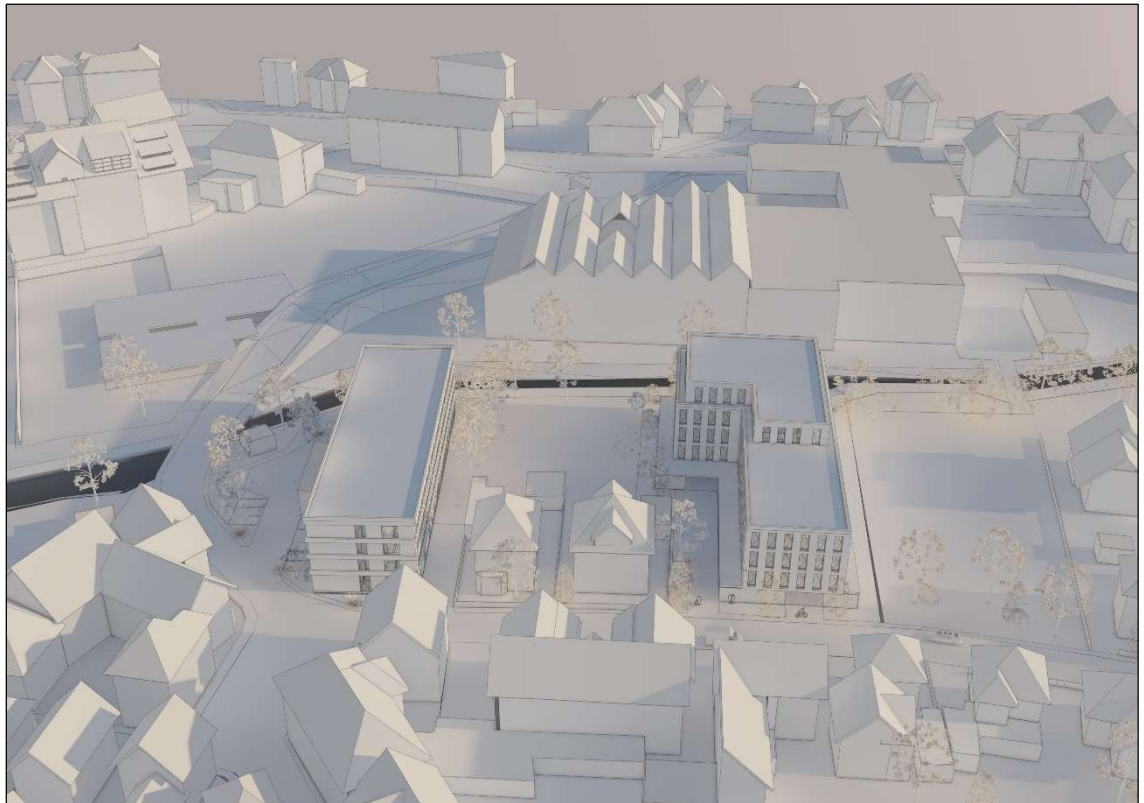
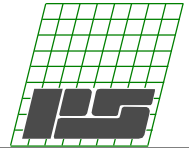
Um eine optisch-visuelle Beeinträchtigung durch z.B. Aufzugsschächte, Abluft- und sonstige technische Anlagen zu minimieren, sind diese gemäß Festsetzung, gegenüber der jeweiligen Außenfassaden zurückzusetzen und einzuhausen.



Grundriss Ärztezentrum (Flst. 910/12)

Johannes Buchner
Architektenliste Berlin 17731
Stallschreiberstraße 45
10969 Berlin

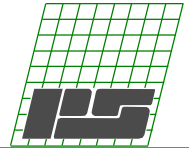
Ogleich langfristig ggfs. eine weitere städtebaulichen Entwicklung innerhalb sowie im südlichen und östlichen Anschluss des nunmehrigen Plangebietes nicht auszuschließen ist, genießen die beiden Gebäude im Bereich des festgesetzten WA selbstredend Bestandschutz. Auch unter Berücksichtigung der benachbart vorhandenen, bestehenden Gebäude, ist, unter Wahrung der bauordnungsrechtlich zu berücksichtigenden Abstandsflächen, auch künftig eine hinreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt. Demgemäß wird durch die nachfolgenden Abbildungen die künftige Verschattungssituation zum Zeitpunkt 15.12. und 15.06. dargelegt:



Verschattungsstudie (15.12. – oben / 15.06. – unten)

Johannes Buchner
Architektenliste Berlin 17731
Stallschreiberstraße 45
10969 Berlin





3.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Es erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze in einem Mindestabstand von 3 m zu den jeweils südlich bzw. nördlich angrenzenden Grundstücksflächen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Straße wird im Bereich des Flsts. 910/12 die Baugrenze gleichsam in einem Mindestabstand von 3 m festgesetzt, während dies weiter im Norden exakt entlang der vorhandenen Gebäudefronten erfolgt.

In Richtung Osten erfolgt die Festlegung der überbaubaren Fläche weitestgehend entlang der Begrenzung des amtlich festgelegten Überschwemmungsgebietes (vgl. Pkt. 4.2).

Die notwendige Wahrung der Abstandsflächen gemäß den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der HBO ist im jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Zur Klarstellung erfolgt die ergänzende Festsetzung, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sind (auf die fachrechtlichen Bestimmungen bezüglich des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes ist dabei ausdrücklich hinzuweisen!), während Garagen zur konsequenten Freihaltung des straßenseitigen Grundstücksteiles nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

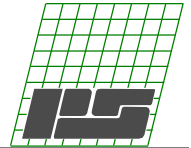
3.4 Verkehrsflächen, Verkehrserschließung

Ausgehend von der Neckarstraße (B 45) ist das Plangebiet über die Neue Lustgartenstraße im Norden sowie die Illigstraße sehr gut an das örtliche (und überörtliche) Straßennetz angebunden.

Mit der Friedrich-Ebert-Straße sind die hier überplanten Grundstücksflächen vollumfänglich erschlossen; eine Miteinbeziehung der öffentlichen Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erscheint nicht erforderlich.

Obgleich zunächst als ein wesentlicher konzeptioneller Bestandteil der Entwicklung des gesamten Bereiches zwischen der neuen Lustgartenstraße im Norden und der Illigstraße im Süden beurteilt, ist die Herstellung einer Wegeverbindung (Fußweg sowie ggfs. Radweg) parallel des Flusslaufes der Mümling fachinhaltlichen und aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Zur Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen in die hydrologische (Überschwemmungsgebiet) und ökologische Situation (geschützter Uferhölzsaum) bzw. um Eingriffswirkungen noch deutlicher auszuschließen, wurde zur „erneuten“ Entwurfsfassung (03/2023) auf die Festsetzung einer uferbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung verzichtet.



Der Ufergehölzsaum wird (soweit innerhalb des Geltungsbereichs liegend) nach § 9 (1) 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt. Ein wasserrechtliches Verfahren ist somit nicht erforderlich

Im ursächlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan bzw. den damit vorbereiteten Vorhaben ergibt sich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Gemäß der Fachbehörde (Hessen Mobil, Schreiben vom 17.01.2023) sind daher die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte (B45/K42/Lustgartenstraße und K49/Lustgartenstraße) gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten, um negative verkehrsbedingte Auswirkungen zu vermeiden.

Dem nachkommend erfolgte eine jeweilige Verkehrszählung im Bereich der maßgeblichen Knotenpunkte und die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit.³

Hinsichtlich des prognostizierten, zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird von einer Worst-Case-Betrachtung ausgegangen, d.h. einer vollständigen, maximalen Umsetzung der für die drei Teilflächen getroffenen Festsetzungen.

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

Der Ergebnisbericht zur Verkehrsuntersuchung ist der vorliegenden Begründung als Anlage beigelegt.

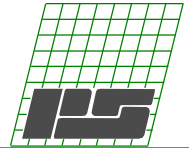
3.5 Fläche für Versorgungsanlagen

Die vorhandene Trafostation im Norden des Plangebietes an der Neuen Lustgartenstraße (Flst 910/10) wird nach § 9 (1) 2 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) festgesetzt.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, stadtökologische Festsetzungen, Eingriffsminimierung

Als wesentlichste Maßnahme zur Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen in die hydrologische und ökologische Situation, ist der spätere Verzicht auf die zunächst beabsichtigte Festsetzung einer uferbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung zu benennen.

³ Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt, Verkehrsuntersuchung (08.03.2023)



Der vorhandenen Ufergehölzsaum wird nach § 9 (1) 25 BauGB vielmehr dauerhaft zum Erhalt festgesetzt; dabei wahrt der so festgesetzte Gehölzstreifen einen Abstand von 2 m zum (noch) bestehende Gebäudekomplex des ehem. Möbelhauses Schmidt (im Südosten des Flsts. 906/9) sowie von 1 m zum (noch) bestehenden Gebäude des ehem. Getränkemarktes (Flst. 910/12).

Der wasserrechtlich geschützte Gewässerrandstreifen bleibt unangetastet; gegenüber der bislang bestehenden Situation ergeben sich somit keine weitergehenden Eingriffswirkungen, sondern, im Gegenteil, 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. Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass die wesentlichen Flächenanteile des Ufergehölzsaumes im Bereich der eigentlichen Bachparzelle (Flst. 1069/4) zu verorten sind.

Aus Gründen der Niederschlagswasserrückhaltung sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen erfolgt zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (03/2023) die verbindliche Festsetzung zur vollflächigen Begründung aller Flachdächer und flach geneigten Dächer.

Neben einer gewissen Filterwirkung (Luftschadstoffe, Feinstaub) bildet die Dachbegründung zudem eine verbesserte Wärmedämmung im Winter sowie ein Hitzeschild im Sommer.

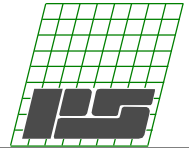
Die zudem (!) nach § 9 (1) 23b BauGB festgesetzte und verbindlich vorzunehmende Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik / Solarthermie) stellt einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und dem Klimaschutz dar.

Dabei kann die Solarmindestfläche sowohl aus Photovoltaikmodulen als auch aus Solarwärmekollektoren bestehen.

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten und Fledermäusen (aber auch aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft, Verkehrsteilnehmern etc.) werden detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtung formuliert.

Die Herstellung von Verkehrsflächen, d.h. von PKW-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und sonstige geeigneten Nebenflächen in wasserdurchlässiger Weise wurde in der „erneuten“ Entwurfsfassung des Bebauungsplanes nicht weiter festgesetzt, da eine Versickerung gemäß den geltenden Richtlinien (nur nach entsprechender, vorliegenden jedoch nicht praktikabler Vorreinigung) fachgerecht und rechtskonform möglich wäre (vgl. Pkt 4.2).

Auf die wasserrechtlichen Bestimmungen zur „Verwertung“ von Niederschlagswasser wird gleichwohl im Bebauungsplan hingewiesen.



Aufgrund der innerstädtischen Lagesituation und der beabsichtigten städtebaulichen Verdichtung auf einer nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Fläche sind im Bebauungsplan darüber hinaus keine weitergehenden grünordnerischen Festsetzungen bzw. Festsetzungen zu Anpflanzungsmaßnahmen getroffen

Angesichts der konkreten Bauvorhaben im besonderen Interesse der Öffentlichkeit, d.h. der beabsichtigten gezielten Erweiterung des besonderen Angebots im Fremdenverkehrs- und im Gesundheitssektor, wird im Zuge der Vorhaben- und Freiflächenplanung ein besonderes Augenmerk auf eine attraktive Gestaltung und Begrünung des unmittelbaren und näheren Umfeldes zu legen sein.

4 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

4.1 Umweltbelange

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - **wie im vorliegenden Fall** - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben. Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

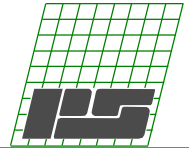
Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich formal durch die Bestimmung des § 13a (2) Nr. 1 bzw. des § 13 (3) S. 1 BauGB; demnach sind die Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

In faktischer Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den mit dem Bebauungsplan überplanneten Flächen um Grundstücke handelt, die alle vormalig bzw. nach wie vor intensiv genutzt waren/ sind und in zu großen Teilen versiegelt sind (s. nachfolgende Abbildungen).

Nach den Prämissen und Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Demgemäß erfolgt die Erstellung eines Umweltfachbeitrages, der sich mit den betroffenen Schutzgütern und den zu erwartenden Umweltauswirkungen.

Auf die Ausführungen im beigefügten Umweltfachbeitrag sowie auch der FFH-Vorprüfung (s.u.) wird hingewiesen.



Bilder: Flste. 906/9 und 910/12 aus Richtung Westen
Planungsgruppe Seifert, Winter 2020/ 2021

4.1.1 Eingriffsregelung

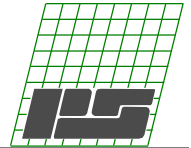
Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Wie vorstehenden angeführt sind (mit Ausnahme der rückwärtigen, im Bereich des Überschwemmungsgebietes liegenden Gartenflächen der Anwesen Friedrich-Ebert-Straße 12 und 14) große Teile der in Rede stehenden Grundstücksflächen bebaut und versiegelt.

Da der wertgebende (gemäß Beurteilung im Umweltfachbeitrag jedoch nicht naturnahe) Ufergehölzsaum der Mümling nahezu vollständig im Bereich der Gewässerparzelle liegt und nunmehr auf den Baugrundstücken zum Erhalt festgesetzt wird, ergibt sich mit der vorliegenden (erneuten) Entwurfsfassung gegenüber dem bestehenden Zustand mehr oder minder keine Eingriffswirkungen.

Vor diesem Hintergrund, aufgrund der Lagesituation des Grundstückes und aufgrund der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen, ergibt sich mit der Überplanung des hier in Rede stehenden Teilbereiches voraussichtlich keine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes.

Insofern, sowie auch unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ergibt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Kompensationserfordernis.



4.1.2 FFH-Gebiet

Der vorliegende Bebauungsplan berührt mit seinem Geltungsbereich die Gewässerparzelle der Mümling (Flst. 1069/4 sowie 19/8), die zum FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ gehört.

Aufgrund dessen erfolgt die Erstellung einer FFH-Vorprüfung⁴, die in der Anlage beigelegt ist.

Im Ergebnis derer kommen die geschützten Lebensraumtypen des FFH-Gebietes nur außerhalb des Siedlungsgebietes vor. Die vorkommenden „FFH-Anhang II-Arten“ (Groppe, Bachneunauge) sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Zusammenfassend ergeben/ ergaben sich keine Hinweise auf die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

4.1.2 Biotop- und Artenschutz

Trotz FFH-Schutzstatus ist die angrenzende Mümling nicht den nach § 30 BNatSchG geschützten Fließgewässern zuzurechnen, da naturfern ausgebaut. Auch der Ufergehölzsaum wurde in der hessischen Biotopkartierung nicht als geschützter Biotop erfasst.

Besonders geschützte Pflanzen- und Tierarten sind nicht vorhanden sowie aufgrund der bestehenden Nutzungen und der Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Durch die in der nun vorliegende (erneuten) Entwurfsfassung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzung von Bäumen und Sträuchern entlang der der Böschungsoberkante zur Mümling ergibt sich ein wesentlicher Beitrag zum dauerhaften Erhalt des Ufergehölzsaumes als Biotopstruktur.

Auf die artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Umweltfachbeitrages wird hingewiesen.

4.2 Wasserwirtschaftliche Belange

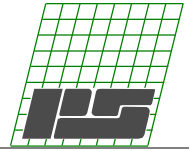
Unter Orientierung am Erlass „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ bzw. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung werden die wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt behandelt:

Wasserversorgung/ Abwasserableitung

Die Trink- und Löschwassersituation ist Bestand.

Mit der Errichtung zeitnah beabsichtigten Errichtung von Hotel und Gesundheitszentrum ergibt sich

⁴ BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Nd.Iassung Darmstadt, Dez. 2022



voraussichtlich ein deutlich gesteigerter Trinkwasserbedarf, der jedoch ohne weiteres aus dem bestehenden, öffentlichen Versorgungsnetz (Anbindung an die Friedrich-Ebert-Straße) gedeckt werden kann.

Seit dem 01. Januar 2015 versorgt die zu diesem Zweck gegründete Wasserversorgung Erbach Anstalt des öffentlichen Rechts die Kreisstadt Erbach mit Trinkwasser.

Nach der Wasserversorgung Erbach AöR (Schreiben vom 05.01.2023) ist das Plangebiet durch Trinkwasserversorgungsleitungen in der Friedrich-Ebert-Straße auch für die geplanten Grundstücksnutzungen mit Trinkwasser versorgt bzw. versorgbar. Das vorhandene Trinkwasser-Leitungsnetz sichert in diesem Bereich auch die Löschwasserversorgung für den Brandschutz mit 96 m³/h.

Die Löschwasserversorgung ist mit einem hinreichenden Dargebot und einem Druck am Hydranten im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße von $\geq 1,5$ bar grundsätzlich zu gewährleisten.

Im Zuge der jeweiligen konkreten Vorhabenplanung sind konkrete Abstimmungen mit den zuständigen Versorgungsträgern und Fachbehörden vorzunehmen und eine hinreichende Versorgungssicherheit dezidiert nachzuweisen.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Hinreichende Kapazitäten zur Abführung und Weiterleitung der Schmutzwasserfracht sowie die Reinigung und Aufbereitung in der Verbandskläranlage in Asselbrunn sind nach Kenntnisstand gegeben.

Während das örtliche Kanalnetz im Eigentum der Stadt Erbach steht, ist für die Abwasserbeseitigung der Abwasserverband Mittlere Mümling mit Sitz in Michelstadt zuständig.

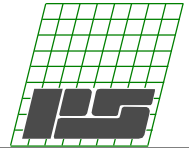
Die Abführung von Niederschlagswasser erfolgt unter Anschluss an den in der Friedrich-Ebert-Straße vorhandenen Regenwasserkanal, der in der Mümling endet.

Die technischen und rechtlichen Möglichkeiten und Modalitäten werden im Zuge vorhabenkonkreter Erschließungsplanung ermittelt und festgelegt, sowie im Hinblick auf eine erweiterte Einleitgenehmigung mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

Für die Abführung/ Entsorgung von Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie ergänzend § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes, die im Sinne einer Hinweisfunktion im Bebauungsplan angeführt sind.

Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet wer-



den, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG)
Da die vorgenannten, im Bebauungsplan angeführten Bestimmungen unmittelbar geltendes Recht darstellen, sind im vorliegenden Bebauungsplan (unter Verweis auf die spätere Vorhabenplanung, s.o.) keine weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate

Wie unter Pkt. 3.6 angeführt ist eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Nebenflächen nicht sachgerecht umzusetzen

Zudem wird aufgrund eines anzunehmenden korrespondierenden Grundwasserstandes zum Wasserspiegel der Mümling eine hinreichende Mächtigkeit des Sickerraumes nicht zu erreichen sein.

Auf eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan wurde daher zur erneuten Entwurfsfassung verzichtet.

Auf die wasserrechtlichen Bestimmungen zur „Verwertung“ von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan gleichwohl hingewiesen.

Oberflächengewässer, geschützter Uferbereich

Auf die Lage des Plangebietes unmittelbare angrenzend an die Gewässerparzelle der Mümling wurde hingewiesen.

Gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hess. Wassergesetzes zum Schutz von Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG, § 23 HWG) ist der (freizuhaltende) Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB fünf Meter breit (§ 23 (1) WHG).

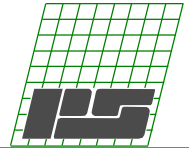
Der eigentliche Uferbereich der Mümling ist weitestgehend im Bereich der Gewässerparzelle (Flst. 1069/4) zu verorten.

Die (noch) vorhandenen baulichen Anlagen im Bereich der künftigen Standorte für Hotel bzw. Ärztehaus und die festgesetzten überbauten Flächen (Baugrenzen) wahren den gesetzlich vorgegebenen Abstand.

Mit dem Verzicht auf die in der „ersten“ Entwurfsfassung festgesetzte Verkehrsfläche (Fuß- und Radwegeverbindung) und die nunmehrige Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Ufergehölzsaum) bleibt der wasserrechtlich geschützte Uferbereich gegenüber der Bestandssituation unangetastet.

Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Hochwasserrisikomanagementplan

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten



Alle Flurstücke im Geltungsbereich liegen jedoch teilweise im amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Mümling (StAnz.: 53/2001, Oktober 2001). Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Nach § 78 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch kein neues Baugebiet ausweist, sondern Bereiche mit einer seit langem vorhandene Gebäudebestand und entsprechender Nutzungen im Innenbereich überplant, steht der § 78 WHG der Planung nicht entgegen.

Innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes kann die Untere Wasserbehörde nach § 78 (3) WHG die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Es gilt/ galt daher u.a. nachzuweisen, dass sich im ursächlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan bzw. die damit vorbereiteten Vorhaben mit Bezug auf das im Wasserhaushaltsgesetz (§ 78 (4) u. (5) verankerte Verschlechterungsverbot keine nachteiligen Veränderungen für ober- und Unterlieger ergeben. Daher wurde BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH beauftragt, die hydraulischen Untersuchungen⁵ bei einem HQ 100 Hochwasserereignis durchzuführen und die entsprechenden Nachweise für die untere Wasserbehörde zu erbringen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich durch den Bebauungsplan (d.h. die geänderte Bebauung) keine Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand bei diesem Abflussereignis ergibt; ein Volumenausgleich ist nicht erforderlich.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Überflutungsfläche eines HQextrem, die Situation beim HQextrem hat nur informativen Charakter.

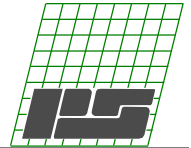
D.h. ein Teil des Gebietes ist gemäß Hochwasserrisikomanagementplan der Mümling von einem Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) betroffen.

In diesem Zusammenhang ist auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hinzuweisen:

„Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

Im Bebauungsplan wird zudem auf die Bestimmungen des § 78b WHG hingewiesen.

⁵ ⁵ BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Nd.Iassung Darmstadt, Dez. 2022



4.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen.

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 ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes „Hotel“ sowie eines Sondergebietes „Gesundheitszentrum“ (als nicht emissionsträchtige Nutzungen) ist im Kontext mit den 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 Gesundheitszentrum (z.B. GEG) hinsichtlich z.B. Fassadendämmung, Wärmeschutzverglasung, Einhausung von technische Anlagen und Aggregaten sind städtebauliche Konflikte nicht zu erwarten.

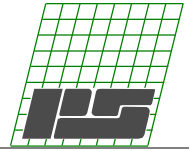
Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm ist grundsätzlich sicherzustellen.

4.4 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im BauGB angeführt. Kommunen wurde die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach dem § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern:

Nach § 1 (6) Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung dessen und gemäß der Abwägung der Stadtverordnetenversammlung bezüglich der Stellungnahmen im Rahmen des vorlaufenden Beteiligungsverfahrens im Dez. 2022/ Jan 2023 erfolgt nun mit der Festsetzung zur Ausführung von begrünten Dachflächen und zur Installierung von Solarenergieanlagen ein maßgeblicher Beitrag zum aktiven Klimaschutz.



Aus Gründen der Niederschlagswasserrückhaltung sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen erfolgt die verbindliche Festsetzung zur vollflächigen Begründung aller Flachdächer und flach geneigten Dächer. Neben einer gewissen Filterwirkung (Luftschadstoffe, Feinstaub) bildet die Dachbegründung zudem auch eine verbesserte Wärmedämmung im Winter sowie ein Hitzeschild im Sommer.

Zusätzlich wird nach § 9 (1) 23b BauGB festgesetzt, dass mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik / Solarthermie) auszustatten sind. Es ergibt sich ein wesentlichen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und allgemein dem Klimaschutz.

Dabei kann die Solarmindestfläche sowohl aus Photovoltaikmodulen als auch aus Solarwärmekollektoren bestehen.

Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten Regelwerk jeden Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

Im Rahmen dessen sind (in Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes) vorhabenbezogen die notwendigen Nachweise zur weitreichenden Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung gemäß den jeweils aktuellen rechtlichen Bestimmungen vorzulegen.

4.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb, jedoch direkt südlich angrenzend an die denkmalschutzrechtliche Gesamtanlage „Altstadt mit Schloss und Lustgartenbereich“.

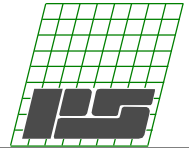
Aufgrund des Umgebungsschutzes sind alle Maßnahmen an und um die Gebäude und Außenanlagen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Auf Anregung der Fachbehörde (Schreiben vom 01.06.2023) wird ein diesbezüglicher Hinweis im Bebauungsplan angeführt.

4.6 Altstandorte, Altablagerungen

Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Nach dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, (Schreiben vom 25.01.2023) fanden im Bereich des Anwesens Friedrich-Ebert-Straße 16 (Flst. 910/12), d.h. unmittelbar südlich angrenzend, in 2001 und 2022 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der Bodenluft, des Bodens und des



Grundwassers statt. Es handelt sich um die Altfläche, die in der Altflächendatei FIS AG unter der Nummer 437.006.050-001.108 weiterhin geführt wird geführt.

Der Status der Fläche lautet „Sanierungsverfahren abgeschlossen“. Nach Abschluss der Grundwasserüberwachung 2003 wurde festgestellt, dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Allerdings ist zu beachten, dass es im Bereich der ehem. Eigenbedarfstankstelle Restbelastungen gibt, die bei künftigen Bauvorhaben zu beachten sind.

Aufgrund dessen ist wird im Bebauungsplan der nachfolgende Hinweis angeführt:

Beim Bau ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes 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, Dez. IV/Da 41.5 – Bodenschutz -, unverzüglich zu informieren (§ 4 Abs. 2 Hess. Altlasten – und Bodenschutzgesetz).

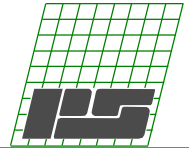
5 Flächenbilanz

	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
Sondergebiet Hotel	1.516,6	706	2.222,6
Trafo Station			51
Allgemeines Wohngebiet	734,6	1.049,4	1.784
Sondergebiet Gesundheitszentrum	1.701	517,4	2.218,4
Fläche für Erhalt von Bäumen und Sträuchern			448
Geltungsbereich gesamt			6.724

*(überschlägige Flächenermittlung auf Grundlage des Bebauungsplanes
in der Fassung des erneuten Entwurfes (03/ 2023) u. der Satzungsfassung (06/2023)*

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Kreisstadt Erbach



Anlagen:

- Umweltfachbeitrag mit Bestandskarte
- Hydraulische Untersuchung – Erläuterungsbericht
- FFH-Vorprüfung
- Verkehrsuntersuchung