

Beschlussvorlage

22.08.2023

Drucksache VL-128/2023 1. Ergänzung

- öffentlich -

Aktenzeichen:	610-20
Fachbereich:	Stadtplanung
Sachbearbeitung:	Jens Maurer

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	30.08.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	07.09.2023	beschließend

Ausschussberatung vorgesehen	Datum	Ja	Nein
Ausschuss für Städtepartnerschaften		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haupt- und Finanzausschuss		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausschuss für Soziales, Familien und Sport		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausschuss für Tourismus, Märkte und Kultur		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschluss durch Stadtverordnetenversammlung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt

Bebauungsplan "Mossauer Straße II"

(=Änderung Bebauungsplan Nr. 8a - Gebiet zwischen "Alter Rossbacherweg, Hochstraße, Schöllenbergweg, Alter Elsbacherweg, Mossauer Straße")

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB und

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung vom 21.08.2023 dieser Vorlage mehrheitlich zugestimmt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8a, der große Bereiche entlang des Brudergrundes im Westen der Kernstadt Erbach überplant, datiert aus dem Jahr 1975.

Im zentralen Bereich, direkt südlich der Mossauer Straße, ist das hier in Rede stehende, heutige Flurstück 455 als Teil des „Baublocks 6“ dargestellt.

Um der anhaltend hohen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau und dem erheblichen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnraum Rechnung zu tragen und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines konkreten Bauvorhabens von privater Seite, d.h. für die Errichtung von bis zu 37 Wohneinheiten zu schaffen, erfolgte eine Änderung des Bebauungsplanes: Die Änderung, der Bebauungsplan „Mossauer Straße“, der lediglich das Flurstück 455 umfasst und ausschließlich die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zum Inhalt hat, trat mit der Bekanntmachung vom 24.02.2023 in Kraft.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a aus 1975 blieben unverändert und gelten fort. Während für das nunmehr „neu festgesetzte“ WA die aktuell gültige Baunutzungsverordnung (i.d.F von 2017) als Beurteilungsgrundlage zu beachten ist, gilt für die unverändert gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus 1975 auch die damals gültige Baunutzungsverordnung (aus 1968):

Nach § 20 Abs. 2 der **BauNVO 1968** ist die Geschoßfläche *nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen*

einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Nach dem § 20 Abs. 3 Satz 2 der **BauNVO 2017** (zuletzt geändert 03.07.2023) kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, *dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.*

Eine Realisierung des aktuell konzipierten Vorhabens (mit u.a. Wohneinheiten in Nicht-Vollgeschossen/ Staffelgeschosse) ist gemäß der Bauaufsichtsbehörde beim Odenwaldkreis aufgrund der Beachtlichkeit der BauNVO aus 1968 nicht genehmigungsfähig bzw. nach Angabe der Bauherrschaft **nur** auf der Grundlage einer Geschossflächenfestsetzung nach der BauNVO 2017 möglich.

Demgemäß ist eine abermalige Bebauungsplan-Änderung erforderlich:

Während die Grund- und die Geschossflächenzahl vom GRZ = 0,4 und GFZ = 0,7 zwar grundsätzlich beizubehalten sind, werden diese abermals zur Festsetzung gebracht unter Bezug auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung.

Eine Festsetzung nach § 20 (3) S. 2 BauNVO wonach die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen sind (siehe oben) wird in Verbindung mit § 9 (1) 1 BauGB (... „Maß der baulichen Nutzung“) ergänzt.

Mit der Zielsetzung der in Erbach anhaltend hohen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau und dem erheblichen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnraum Rechnung zu tragen und der Schaffung von bis zu 37 Wohneinheiten in privater Trägerschaft die planungsrechtlichen Möglichkeiten einzuräumen, kann der vorstehenden Beschlussvorlage gefolgt werden

Anmerkung Stadtbauamt:

Der Eigentümer erwarb in der Vergangenheit das Grundstück „Mossauer Straße 6“ in Erbach. Das 4.275 m² große Flurstück war laut Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Um eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wurde die Art der Nutzung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet geändert.

Bereits Ende 2021 gab es Gespräche mit dem Eigentümer, dass nur die Art der baulichen Nutzung geändert wird, alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans werden erhalten bleiben.

Nach dem Einreichen der ersten Entwürfe wurde klar, dass in der Planung die neue Baunutzungsverordnung angewendet wurde, jedoch der Hinweis von uns (Bauamt der Kreisstadt Erbach) und dem Kreisbauamt kam, dass die BauNVO aus dem Jahr 1968 zur Anwendung kommen muss.

Diese Information bekam er am 28.02.2023 schriftlich von uns, im Anschluss wurde vom Kreisbauamt ebenfalls der Hinweis in schriftlicher Form versendet.

Beschlussvorschlag:

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mossauer Straße II“ in der Kernstadt Erbach.**
- (2) Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Innenstadtbereiches von Erbach / westlich der Gleisanlagen der Odenwaldstraße, direkt an der Mossauer Straße.
Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Fläche von ca. 4.270 m² ausschließlich das Flurstück 455 in der Flur 9 der Gemarkung Erbach.
Lage und vorläufige Abgrenzung des Plangebietes sind den beigefügten Übersichtskarten zu entnehmen.**

- (3) Mit dem Bebauungsplan soll im Hinblick auf das beabsichtigte Bauvorhaben ausschließlich die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,4 und die Geschossflächenzahl mit GFZ = 0,7 geändert bzw. unter Hinweis auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung vom 21.11.2027, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023) neu festgesetzt werden. Eine Festsetzung nach § 20 (3) S. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 1 BauGB wird ergänzt
Alle sonstigen Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a und der Änderung (Bebauungsplan „Mossauer Straße“) bleiben vollständig unverändert und gelten weiter fort.
- (4) Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, aufgrund der städtebaulichen Situation und der Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung, als „Einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 (3) BauGB; es erfolgt mit Grund- und Geschossflächenzahl lediglich die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.
Da die Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes zudem als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.
Nach § 13a (2) 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.
- (5) Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt gemäß den Bestimmungen des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.
- (6) Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB auch bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit innerhalb eines angemessenen Zeitraumes über Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informieren kann (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit).

Dr. Peter Traub
Bürgermeister

Anlage(n):

- (1) Perspektiven**
- (2) Berechnungsbeispiele Geschossflächenzahl BauNVO 1968/1977 und BauNVO1990**
- (3) Amtliche Bekanntmachung "Satzung"**
- (4) Übersichtskarten**

Finanzielle Auswirkungen: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	Stelle im Stellenplan vorhanden: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Teilhaushalt:	Sachkontengruppe/Investitionsnummer:	
Haushaltsansatz:	Davon verausgabt:	
Erläuterungen (z.B. Gesamtkosten der Maßnahme, Folgekosten (Pflege, Abschreibungen, Zeitraum etc.), Finanzierungskosten, Einnahmen o.ä.):		
Deckungsvorschlag bei über-/außerplan- mäßigen Ausgaben (Produktsachkonto):		
Vergabeverfahren ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Vergabestelle des Odenwaldkreises ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	
Art der Vergabe		
Freihändige Vergabe <input type="checkbox"/>	mit Teilnahmewettbewerb <input type="checkbox"/>	
Beschränkte Ausschreibung <input type="checkbox"/>	Öffentliche Ausschreibung <input type="checkbox"/>	