

## B E S C H L U S S

aus der 16. Sitzung  
des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses  
am Mittwoch, 29.03.2023

### Öffentlicher Sitzungsteil

<b>3.</b>	<b>Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ hier:</b> <b>- Abwägung über die Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13a i.V.m. § 13 (2) sowie §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (Abwägung gem. § 1 (7) BauGB)</b> <b>- Wesentliche planinhaltliche Änderungen</b> <b>- Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss gemäß § 4a (3) BauGB</b>	<b>VL-51/2023 1. Ergänzung</b>
-----------	---	------------------------------------

Der Ausschussvorsitzende begrüßte die Herren Rück und Buchner vom Planungsbüro und übergab das Wort an Bürgermeister Dr. Traub. Dieser erläuterte den Antrag ausführlich. Durch die Verwaltung wurde unter Einbeziehung der Behörden eine Bauleitplanung entworfen. Bei der nun vorgelegten veränderten Bauleitplanung wurde zum Einen der Weg entlang der Mümling herausgenommen, da sich dieser als großer Kritikpunkt bei den zurückerhaltenen Stellungnahmen ergeben hat. Zum Weiteren wurde die Firsthöhe des Ärztehauses um 4 m auf 14 m reduziert, auch hier wurden die ausgesprochenen Bedenken beachtet.

Weiter sieht die Bauleitplanung vor, dass die Dächer begrünt und mit PV versehen werden sollen; die konkrete Planung allerdings liegt später bei den Bauherren mit der Stellung der Bauanträge.

Die Gesamtfläche reduziert sich durch den Wegfall des Weges.

Auf Nachfrage erläutert Bürgermeister Dr. Traub, dass bei dem vormaligen Rowenta Parkplatz eine Veränderungssperre gegeben ist.

Weiter erfolgte ein Austausch in Bezug auf das dort gegebene Überschwemmungsgebiet; hier beauskunftete Herr Rück vom Planungsbüro nochmals aufkommende Fragen.

Sodann wurde noch beauskunftet, dass für das Ärztehaus ein Parkdeck mit 64 Stellplätzen vorgesehen ist, die Schaffung der Stellplätze für das Hotel, wobei für jedes Hotelzimmer 1 Stellplatz zu belegen ist, liegt bei dem jeweiligen Bauherren.

Auch beauskunftet Herr Rück auf Nachfrage die Sicherstellung der Wasserversorgung.

Auch die Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt sei erfolgt betont Bürgermeister Dr. Traub.

### **Beschluss:**

**(1) Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach beschließt die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen (Seite 1 - 51) als Stellungnahmen der Kreisstadt Erbach (Abwägung gem. § 1 (7) BauGB).**

**(2) Die im Bebauungsplan gemäß Punkt 1 vorgenommenen Änderungen werden übernommen.**

**Im Wesentlichen sind dies:**

- 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.**
- Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches auf die Flurstücke 906/9, 910/10, 908/2, 910/13, 910/12 sowie 1069/4 (teilweise).**

- **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 Flachdächer und flach geneigten Dächern, zur Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik /Solarthermie) sowie zur Zu- bzw. Unzulässigkeit von Freiflächenbeleuchtungen**

**(3) Aufgrund und mit den gemäß der Abwägung vorzunehmenden Änderungen und Ergänzungen wird der Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ erneut im Entwurf sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß den Bestimmungen des § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach § 4a (3) Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können.**

**(4) Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes ist demgemäß nach § 3 (2) BauGB erneut öffentlich auszulegen; zugleich sind die Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erneut zu beteiligen.**

**(5) Der erneute Entwurfs- und Offenlagebeschluss sowie Ort und Dauer der erneuten Offenlage sind fristgerecht ortsüblich bekannt zu machen.**

**Abstimmung:**

**4 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)**