

Beschlussvorlage

14.06.2023

Drucksache VL-101/2023

- öffentlich -

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

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Kreisstadt Erbach	26.06.2023	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	26.06.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	29.06.2023	beschließend

Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“

hier: - Abwägung über die Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) i.V.m. § 13 (2) sowie §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (Abwägung gem. § 1 (7) BauGB)

- ergänzende/ modifizierte Hinweise
- Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Inkrafttreten
- Anpassung Flächennutzungsplan

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach hat in ihrer Sitzung am 23.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ in der Kernstadt Erbach beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen für die beabsichtigte Errichtung eines Hotels sowie eines Ärzte- und Gesundheitszentrums:

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, die hier gegebenen Standort- und Grundstückspotenziale aufgreifend, durch eine dementsprechende, zielgerichtete Entwicklung dieses Teilbereiches, d.h. einer aktiven Beförderung der Ausstattungsfunktionalität im gesundheitlichen- und touristischen Sektor, ein wesentlicher Beitrag für die gesamte Stadtentwicklung von Erbach geleistet werden.

Da die Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind, erfolgt/erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Nach § 13a (2) 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) 1 BauGB wird/wurde von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 (2) 2 BauGB durch Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB während des Zeitraumes vom 12.12.2022 bis zum 27.01.2023; die berührten Behörden wurden nach § 13 (2) 3 und § 4 (2) BauGB zeitgleich beteiligt.

Im Rahmen dessen wurden Stellungnahmen vorgelegt, die, im Ergebnis der kommunalen Abwägung (Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.04.2023), zu wesentlichen Änderungen der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes führten.

Im Wesentlichen waren 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 02.05.2023 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 als Satzung nach § 10 (1) BauGB beschlossen und durch öffentliche Bekanntmachung alsdann zur Rechtskraft gebracht werden.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach im Wege der Berichtigung angepasst

Vor dem Hintergrund der skizzierten Situation und Zielsetzung wird die vorstehend angeführte Beschlussfassung empfohlen.

Beschlussvorschlag:

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach beschließt die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen (Seite 1 - 20) als Stellungnahmen der Kreisstadt Erbach (Abwägung gem. § 1 (7) BauGB).**
- (2) Im Ergebnis dessen werden ein Hinweis bezüglich der Beachtlichkeit von denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen (Abstimmungserfordernis mit der Denkmalschutzbehörde) ergänzt sowie der Hinweis bezüglich der Verfahrensweise im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern umformuliert/ modifiziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben nach Durchführung der erneuten Verfahrensbeteiligung nach § 4a (3) vollständig unverändert.**

- (3) Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgte die Verfahrensdurchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB; gemäß § 13a Abs. 3 und § 13 (3) BauGB wurde von einer Umweltprüfung abgesehen.
- (4) Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ in der Kernstadt Erbach einschließlich den Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO als Satzung sowie die Begründung hierzu.
- (5) Der vorliegende Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- (6) Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Dr. Peter Traub
Bürgermeister

Anlage(n):

- (1) Abwägungsunterlagen
(2) Bebauungsplan
(3) Begründung
(4) FNP-Anpassung Südliche Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe: ja <input type="checkbox"/> nein <input 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"/>	