

# Beschlussvorlage

21.03.2023

## Drucksache VL-51/2023 1. Ergänzung

- öffentlich -

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

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	29.03.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	06.04.2023	beschließend

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

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

- 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)
- Wesentliche planinhaltliche Änderungen
- Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss gemäß § 4a (3) BauGB

### **Begründung:**

Der Magistrat der Kreisstadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 20.03.2023 dem vorliegenden Beschlussvorschlag mehrheitlich zugestimmt.

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 soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden für eine Weiterentwicklung und Umgestaltung des Teilbereiches gemäß den formulierten städtebaulichen und funktionalen Zielsetzungen der Kreisstadt Erbach.

Für die beabsichtigte Errichtung eines Hotels sowie eines Ärzte- und Gesundheitszentrums (mit jeweils den entsprechend notwendigen Nebennutzungen) soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ die notwendige bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

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.

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) zeitgleich beteiligt.

Im Rahmen dessen wurden Stellungnahmen vorgelegt, die, im Ergebnis der kommunalen Abwägung, zu wesentlichen Änderungen der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes führen (s. Beschlusstext).

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung berührt.

Gemäß den Bestimmungen des § 4a (3) BauGB ist der Bebauungsplan daher erneut als Entwurf zu beschließen und gemäß den Bestimmungen des § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen; die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können.

### **Beschlussvorschlag:**

**(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.**

Dr. Peter Traub  
Bürgermeister

### **Anlage(n):**

- (1) Abwägungsunterlagen**
- (2) Bebauungsplan**

- (3)Begründung**  
**(4)Umweltfachbeitrag**  
**(5)Bestand - Südliche Innenstadt**  
**(6)Erläuterungsbericht**  
**(7)Oberlauf und Nebenbäche der Mümling - FFH-Vorprüfung**  
**(8)Planvariante I**  
**(9)Planvariante II**  
**(10) Verkehrsuntersuchung**  
**(11) Verkehrsaufkommensberechnung**  
**(12) Übersichtslagepläne**

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 checked="" 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"/>	