



PLANUNGSGRUPPE
PROF.DR.V.SEIFERT

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114 • 35440 Linden - Leihgestern

Regionalplanung
Stadtplanung / Landschaftsplanung



Dipl.-Geogr. Hans-Detlef Krauß, SRL

VERTEILERLISTE

24.04.2023

Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt

➤ **Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“**
hier: erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TÖB
gem. § 4a (3) i.V.m. §§ 13 (2) 3 und 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach hat in ihrer Sitzung am 06.04.2023 nach Abwägung der im Rahmen der vorlaufenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgelegten Stellungnahmen, den Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ erneut im Entwurf sowie die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 13 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Die Notwendigkeit einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergibt sich durch planinhaltliche Änderungen; 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 Zu- bzw. Unzulässigkeit von Freiflächenbeleuchtungen

Da die Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes werden (als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB) im Rahmen des beigefügten Umweltfachbeitrages dargelegt.

Neben den umweltbezogenen Stellungnahmen liegen folgende umweltrelevante Informationen vor:

- Kartographische Darstellung zur Bestandsaufnahme
- FFH-Vorprüfung (FFH-Gebiet „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“)
- Erläuterungsbericht – hydraulische Untersuchung (Überschwemmungsgebiet)

Im Zuge der o.a. Beschlussfassung am 06.04.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung auch beschlossen, dass die Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB auf die geänderten und ergänzten Teile (s.o.) beschränkt wird.

Unter Berücksichtigung dessen liegen gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB der (erneute) Entwurf des Bebauungsplanes (03/2023) mit Begründung, den umweltrelevanten Stellungnahmen und den angeführten Unterlagen sowie eine Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes in der Zeit von **DI., 02.05. bis zum DI., 06.06.2023 (einschl.)** im Stadtbauamt der Stadt Erbach, Zimmer 112, Neckarstraße 3 in 64711 Erbach zur Einsichtnahme erneut öffentlich aus - worüber sie gem. § 3 (2) BauGB hiermit unterrichtet werden.

In der Anlage erhalten sie (sofern und soweit unten angegeben) gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den o.g. Unterlagen, mit der Bitte um Stellungnahme während der vorgenannten Offenlegungsfrist - sofern ihre Belange durch die planinhaltlichen Änderungen berührt sind.

Die Planunterlagen können zudem auf der Homepage der Kreisstadt Erbach (www.Erbach.de/Aktuelles/Offenlagen) und unter www.seifert-plan.com eingesehen und abgerufen werden.

Stellungnahmen können unter matthias.rueck@seifert-plan.com oder auf postalischem Weg abgegeben oder bei der Stadtverwaltung zu Protokoll gegeben werden.

Nach § 3 (2) Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Es wird auch darauf hingewiesen, dass vorgelegte Stellungnahmen zum Vollzug der Abwägung nach § 1 (7) BauGB in öffentlicher Sitzung behandelt werden.

Die Datenstellungnehmender Bürger werden dauerhaft gespeichert.

Die Vorbereitung und Durchführung der gesetzlichen Beteiligungsschritte wurde unserem Planungsbüro (Einschaltung eines Dritten gemäß § 4b Baugesetzbuch) übertragen.

Sofern sie im Rahmen der vorlaufenden Verfahrensschritte abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise vorgebracht haben, wird ihnen das Ergebnis der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung in der Anlage mitgeteilt.

Mit freundlichem Gruß

i.A. M. Rück

Anlagen (sofern angekreuzt)

- Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ (erneuter Entwurf 03/ 2023) mit Begründung
- Umweltfachbeitrag mit Bestandskarte
- Hydraulische Untersuchung – Erläuterungsbericht
- FFH-Vorprüfung
- Verkehrsuntersuchung