



Amtliche Bekanntmachung der Kreisstadt Erbach

Bereitstellung auf der Internetseite www.erbach.de: 15.12.2025

Veröffentlichung der amtlichen Bekanntmachung im Odenwälder Echo: 15.12.2025

Lfd. Nr.: 102-2025

Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt

- ◆ **Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“, 1. Änderung**
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
- ◆ **hier: Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung und Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Entwurfsoffenlage gem. § 4a (3) 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach hat in ihrer Sitzung am 11.12.2025 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“, 1. Änderung, 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:

- *Die Art der baulichen Nutzung (bislang Urbanes Gebiet) wird fernerhin als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.*
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Um Gebäudeleerstände weitestgehend auszuschließen und um die Option einer gewissen Nutzungsvielfalt beizubehalten werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) gleichsam als zulässig festgesetzt; als „sonstige Gewerbebetriebe“ werden Bordelle und bordellartige Betriebe sowie ggfs. Spielhallen und Wettbüros als unzulässig festgesetzt und somit ausgeschlossen.
- *Während die maximal zulässige Anzahl von vier Vollgeschossen unverändert bleibt, wird die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen mit durchgängig OKmax. = 17 m festgesetzt (zur optionalen Wohnraumschaffung im Staffelgeschoss).*

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte im September/ Oktober 2025.

Im Rahmen dessen sind die folgenden umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen

- Odenwaldkreis, Untere Wasserbehörde:
Keine Hinweise oder Anregungen
- Odenwaldkreis, Untere Naturschutzbehörde
Keine Hinweise oder Anregungen
- Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt/ Abt. Naturschutz:
Keine inhaltlichen Hinweise oder Anregungen
- Odenwaldkreis, Immissionsschutz
Hinweise auf Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm

In der gegebenen, vollständig erschlossenen Lagesituation, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie unter Verweis auf den rechtskräftigen



Bebauungsplan (!) ist das Plangebiet als Bestandteil des Siedlungsbereiches der Kreisstadt Erbach und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

Da die Anwendungsvoraussetzungen insgesamt gegeben sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes, 1. Änderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Gemäß § 13a (2) und § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

In ihrer Sitzung am 11.12.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung nach § 4a (3) Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen (nur) in Bezug auf die Änderungen bzw. Ergänzungen und deren mögliche Auswirkungen abzugeben sind und nach § 4a (3) Satz 3 BauGB, dass die Veröffentlichungsfrist im Internet und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“, 1. Änderung, (11/ 2025) und die Begründung sind demgemäß während der Veröffentlichungsfrist von

16.12.2025 bis zum 15.01.2026 (einschl.)

im Internet auf der Homepage der Kreisstadt Erbach unter dem Link

<https://www.erbach.de/rathaus-buergerinformationen/politik-verwaltung/offenlagen/>

einsehbar. Auf der Homepage der Kreisstadt Erbach ist auch diese Bekanntmachung einsehbar.

Gemäß § 3 (2) BauGB sind außerdem die Unterlagen im Internet auf dem Landesportal unter <https://bauleitplanung.hessen.de/> einsehbar.

Darüber hinaus können die Unterlagen auch unter www.seifert-plan.com eingesehen und heruntergeladen werden

Als zusätzliches Informationsangebot gem. § 3 (2) BauGB erfolgt während des Veröffentlichungszeitraumes eine öffentliche Auslegung der o.g. Planunterlagen im Stadtbauamt der Stadt Erbach, Zimmer 112, Neckarstraße 3 in 64711 Erbach - während der Dienststunden (Mo./ Di. von 8:00 bis 14:00 Uhr, Do. von 8:00 bis 12:00 Uhr und von 13:30 bis 17:30 Uhr, Fr. von 8:00 bis 12:00 Uhr. Andere Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadtverwaltung vom 24.12.2025 bis zum 02.01.2026 (einschließlich) geschlossen ist.

Während des o.g. Zeitraumes hat jedermann die Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes (1. Änderung) und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie die Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung von Anregungen und Hinweisen in Bezug auf **die hier in Rede stehenden Änderungen bzw. Ergänzungen (s.o.)**.

Während des Veröffentlichungszeitraums können Stellungnahmen per E-Mail an stadtbauamt@erbach.de oder matthias.rueck@seifert-plan.com verschickt oder auf postalischem Weg an die o.g. Adresse der Kreisstadt Erbach gesendet werden. Zudem können Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung zu Protokoll gegeben werden.

Nach § 3 (2) Satz 2 i.V.m. § 4a (5) BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (1. Änderung) unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

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 gemäß § 4b BauGB (Einschaltung eines Dritten) der Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert, in 35440 Linden übertragen.

Erbach, 12. Dezember 2025

Magistrat der Kreisstadt Erbach

Dr. Peter Traub

Bürgermeister

(1) Übersichtskarten:

- Lage und Abgrenzung des Plangebietes
(jeweils ohne Maßstab)



