



Amtliche Bekanntmachung der Kreisstadt Erbach

Bereitstellung auf der Internetseite www.erbach.de: 28.03.2025

Veröffentlichung der Hinweisbekanntmachung im Odenwälder Echo: 29.03.2025

Lfd. Nr.: 28-2025

Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt

- **Bebauungsplan „Innenstadtbereich: Hauptstraße / Werner-von-Siemens-Straße“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**
- **hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne § 13a (3) 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach hat in ihrer Sitzung am 27.03.2025 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Innenstadtbereich: Hauptstraße / Werner-von-Siemens-Straße“ beschlossen.

Die Beschlussfassung zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Fläche von ca. 6,41 ha einen zentralen Innenstadtbereich von Erbach entlang der Hauptstraße und der Werner-von-Siemens-Straße.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Erbach die folgenden Flurstücke:

220/13, 220/14, 220/15, 220/18, 224/2, 227, 226/1, 228/1, 228/3, 231/3, 231/5, 231/6, 261, 262, 263, 260/1, 260/2, 266/2, 268/1, 270/7, 275/6, 279/5, 281/4, 282/1, 283/2, 289/1, 291/1, 292/1, 293/3, 294/4, 294/5, 296/4, 296/5, 297/11, 297/12, 303/1, 304/3, 304/4, 305/1, 305/2, 307/2, 307/3, 308/6, 308/7, 310, 312, 316, 313/1, 315/1, 317/1, 322/1, 323/1, 326/2, 328/4, 328/7, 328/8, 35/2, 372/2, 372/3, 374/5, 376/3, 377/3, 377/4, 400/1, 401/5, 401/6, 402/1, 403/2, 403/4, 403/6, 404/2, 404/3, 405, 408/24, 408/25, 408/27, 408/28, 408/30, 408/31, 408/32, 408/33, 408/34, 408/35, 408/36, 408/37, 408/38 Spitzgartenweg (teilweise), 409/10, 411/105, 411/106, 411/22, 411/25, 411/26 Obere Stadtwiese (teilweise), 411/28, 411/29, 411/30, 411/31, 411/32, 411/34, 418/2, 418/3, 419/5, 419/6, 420/10, 420/11, 420/12, 429/4, 430/4, 984/18 Hauptstraße (teilweise), 988/9 Jahnstraße (teilweise), 1007/7 Pfarrgasse (teilweise), 1022/13 Bleichstraße (teilweise), 1023/6, 1073/17 Werner-von-Siemens-Straße (teilweise)

Lage und vorläufige Abgrenzung des Plangebietes sind den nachfolgend angeführten Übersichtskarten zu entnehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Funktion und die Attraktivität des zentralen Quartiers in Erbach für Anwohner, Nutzer und Besucher gleichermaßen sichergestellt und gestärkt werden: Zielsetzung ist – voraussichtlich im Rahmen der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (§ 4a BauNVO) und/ oder eines Urbanen Gebiete (§ 6a BauNVO) - eine teilräumlich und ggf. auch geschossweise differenzierte Festlegung der jeweils zulässigen Nutzungen.

Dies unter besonderer Berücksichtigung des Schutzes und Fortentwicklung der Wohnnutzung sowie unter Beachtung von städtebaulichen, verkehrlichen und immissionsschutzrelevanten Aspekten. Städtebauliche Fehlentwicklung durch sog. Trading-Down-Effekte wie Verdrängungsprozesse, Verzerrung des Boden-/ Mietpreisgefüges, Störung des Ortsbildes, Lärm- und Verkehrsprobleme, Leerstände sollen durch eine entsprechende „Feinsteuerung“ nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.



Zur Sicherung der Planung und diesen Zielsetzungen wurde nach § 14 (1) BauGB für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre beschlossen.

Gemäß den vorstehend angeführten Zielsetzungen dient der Bebauungsplan innerhalb des bebauten Innenbereiches von Erbach der Nachverdichtung sowie „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ (siehe Pkt. 3).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von FFH- und/oder Vogelschutzgebieten („Natura 2000“) beeinträchtigt werden.

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

Gemäß § 13a (2) und § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Da die auf der Grundlage des Bebauungsplanes (i.V.m. § 34 BauGB) zu realisierende Grundfläche eine Größe von 20.000 qm überschreitet, ist gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB jedoch eine Allgemeine Vorprüfung gemäß der Anlage 2 zum BauGB bezüglich der Umweltauswirkungen durchzuführen.

Gemäß § 13a (3) S. 1 Nr. 2 BauGB macht die Kreisstadt Erbach hiermit öffentlich bekannt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Dazu liegen die ausführliche Beschlussvorlage als Grundlage für die Beschlussfassung seitens der städtischen Gremien (*Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB mit Ausführungen zum Ziel und dem Zweck des Bebauungsplanes*) und eine Karte zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

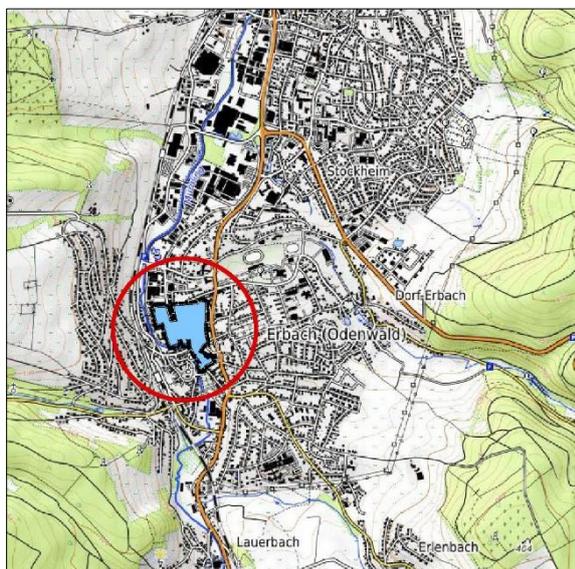
ab dem Tag dieser Bekanntmachung bis zum 30.04.2025

im Stadtbauamt der Stadt Erbach, Zimmer 112, Neckarstraße 3 in 64711 Erbach öffentlich 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 sowie nach telefonischer Terminabsprache zur allgemeinen Einsichtnahme aus.

Die Bekanntmachung zur Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfes (nebst Unterlagen) im Internet und der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Stadtverwaltung Erbach nach § 3 (2) BauGB erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Anlage

- Übersichtskarten: Lage und Abgrenzung des Plangebietes
(vorläufiger räumlicher Geltungsbereich)
(ohne Maßstab)





Erbach, 29. März 2025

Magistrat der Kreisstadt Erbach

Dr. Peter Traub
Bürgermeister