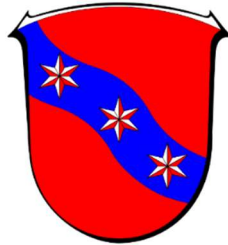


Bauleitplanung der Kreisstadt



Erbach
(Kreisstadt)

Bebauungsplan „Südliche Innenstadt/ Friedrich-Ebert-Straße“

1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

Begründung

(erneute Entwurfsfassung, 11/ 2025)

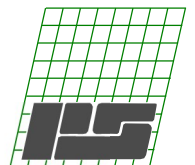
Planstand:

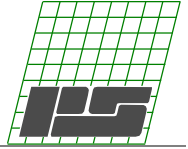
Begründung: erneute Entwurfsfassung, Nov. 2025

Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503- 21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com

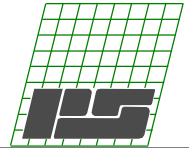
PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT
www.seifert-plan.com





Inhalt:

- 1 Veranlassung, Zielsetzung, Entwicklung Bebauungsplan**
- 2 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**
 - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
 - 2.2 Regionalplan, Flächennutzungsplan**
 - 2.3 Schutzgebiete**
 - 2.4 Standortbegründung/ Innenentwicklung, Verfahren**
- 3 Festsetzung(en) des Bebauungsplanes**
- 4 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange**
- 5 Flächenbilanz**



1 Veranlassung, Zielsetzung, Entwicklung Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / ,Friedrich-Ebert-Straße“ trat mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 04.07.2023 in Kraft.

Im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches (Flurstück 910/12) erfolgte aufgrund der konkret beabsichtigten Etablierung eines „Gesundheits- und Ärztezentrums“ mit Facharztpraxen, Apotheke, verschiedenen Therapie-, Rehabilitations- und sonstige Dienstleistungsangeboten im Gesundheitswesen die Festsetzung eines **sonstigen Sondergebietes nach § 11 (2) BauNVO mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Ärzte- und Gesundheitszentrum“ (SO_{Ghz})**.

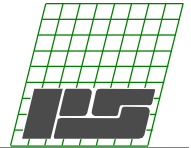
Neben der Aufwertung und Stärkung des Quartieres an der Friedrich-Ebert-Straße sollte damit ein wesentlicher Beitrag im Hinblick auf eine erhebliche Verbesserung und Attraktivität des Dienstleistungsangebotes im Gesundheitsbereich für die gesamte Stadt Erbach geleistet werden.

Da das Projekt „Ärzte- und Gesundheitszentrum“ nicht zur Realisierung gebracht werden konnte, soll in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer, der Bebauungsplan im entsprechenden Teilbereich nunmehr geändert werden, um die Nutzung der in Rede stehenden Grundstücksfläche nicht weiter einzuschränken bzw. um eine andere als die bisher sehr konkret festgesetzte Nutzung zu ermöglichen.

Nachdem sich die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach in ihrer Sitzung am 07.05.2025 mit der Thematik einer beantragten Aufhebung des Bebauungsplanes im Bereich des bislang festgesetzten Sondergebietes, Zweckbestimmung „Ärzte- und Gesundheitszentrum“ befasst hat, wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 10.07.2025 (unter ausdrücklicher Verweisung auf die vorgenannte Beschlussfassung) nach § 2 (1) BauGB beschlossen für den Teilbereiche des Flurstückes 910/12 eine 1. Änderung vorzunehmen:

Unter Beibehaltung aller sonstigen Festsetzungen (!) sollte ausschließlich die Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet, „Ärzte- und Gesundheitszentrum“ in eine **Urbanes Gebiet nach § 6a** der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) geändert werden.

Dies unter ausdrücklicher Kenntnis der Bestimmungen des § 39 BauGB (*wonach der Eigentümer Entschädigung verlangen kann, sofern er im Vertrauen auf den Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Vorbereitungen zur Verwirklichung getroffen hat („Vertrauensschaden“)*) und des § 42 ff BauGB (*wonach der Eigentümer nach Maßgabe der weiteren Bestimmungen Entschädigung in Geld verlangen kann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintritt*) seitens des Grundstückseigentümers sowie den Entscheidungsträgern der politischen Gremien der Kreisstadt Erbach.



Das Beteiligungsverfahren zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte gemäß den Bestimmungen des § 13 (2) BauGB erfolgt im Sept./ Okt. 2025.

Während dessen hat sich eine neue Entwicklung abgezeichnet:

Durch einen örtlichen Vorhabenträger ist im Bereich der in Rede stehenden Grundstücksfläche nunmehr die Errichtung eines Gebäudekomplexes zur Schaffung von Mietwohnraum mit bis zu 27 Wohneinheiten beabsichtigt. Begleitend kann/ soll ggfs. eine Arztpraxis und/oder in geringem Umfang Bürofläche im Gebäude bereitgestellt werden.

Der Vorhabenträger hat sich vorvertraglich zur Realisierung des Vorhabens verpflichtet; auch ein eigentumsrechtlicher Übergang der Grundstücksfläche (als Voraussetzung dessen) ist vertraglich gesichert.

Aufgrund dessen bedarf es einer abermaligen Änderung des Bebauungsplanes und insbesondere einer neuen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, nämlich eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 der Baunutzungsverordnung BauNVO).

Demgemäß und im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Verfahrensbeteiligung im Sept./ Okt. 2025) hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach in ihrer Sitzung am 11.12.2025 die abermalige Änderung des Bebauungsplanes beschlossen sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden/ TÖB beschlossen (vgl. Pkt. 2.4).

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

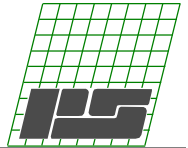
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Planbereich liegt im südlichen Bereich der Erbach der Kernstadt, südlich des unmittelbaren Altstadtgebietes mit Schloss und Lustgarten.

Während der Bebauungsplan im Bereich der nördlich angrenzenden Flurstücke 910/11, 908/2 (WA) sowie 906/9 und 910/10 (SO_{Hotel}) unverändert bleibt, beschränkt sich der räumliche Geltungsbereich der nunmehr vorliegenden 1. Änderung ausschließlich auf das Flurstück 910/12.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Friedrich-Ebert-Straße (Flst. 1055/9) sowie im Osten direkt an die Gewässerparzelle der Mümling (Flste. 19/8 und 1069/4).

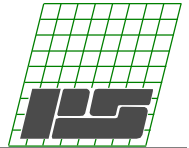
Im Süden grenzt unmittelbar eine unbebaute, privat / betrieblich genutzte Parkplatzfläche an sowie „unbeplanter Innenbereich“ im Sinne des § 34 BauGB.



Übersichtskarten:

Lage und Abgrenzung des Plangebietes
(jew. ohne Maßstab)





2.2 Regionalplan, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) ist die in Rede stehende Fläche als Bestandteil des Vorranggebietes Siedlung, Bestand dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB angepasst.

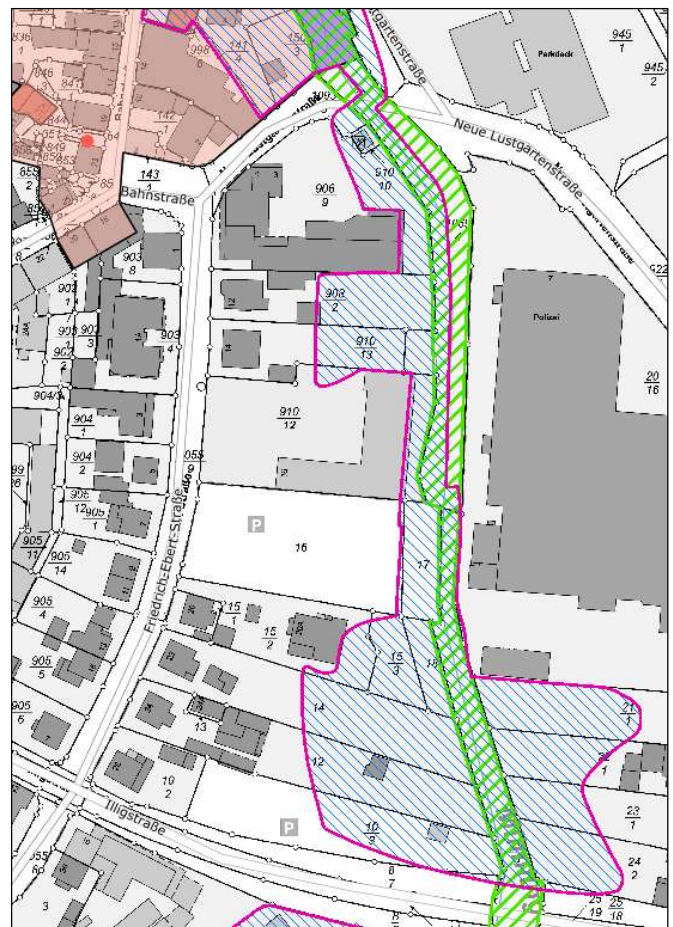
Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach (1974) wurde mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ (07/ 2023) nach § 13 (2) BauGB angepasst; mit der nunmehr beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes (SO_{Ghz} -> WA) ergibt sich die Notwendigkeit einer abermaligen Anpassung.

Der Flächennutzungsplan wird im entsprechenden Teilbereich gemäß den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

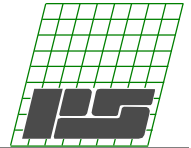
2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt mit den östlichen Teilflächen innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes zur Mümling (StAnz.: 52-53/2001 vom 17.10.2001 S. 4780).

Nach § 78 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Da der vorliegende Bebauungsplan (1. Änderung) jedoch kein neues Baugebiet ausweist, sondern Bereiche mit einem seit langen Jahren vorhandene Gebäudebestand und entsprechender Nutzungen im Innenbereich überplant und aufgrund des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes, steht der § 78 WHG der Planung nicht entgegen.



[aus: geoportal.hessen.de](https://geoportal.hessen.de)



Im Zuge der Aufstellung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ war u.a. nachzuweisen, dass sich im ursächlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan bzw. den damit vorbereiteten Vorhaben mit Bezug auf das im Wasserhaushaltsgesetz (§ 78 (4) u. (5) verankerte Verschlechterungsverbot keine nachteiligen Veränderungen für ober- und Unterlieger ergeben. Daher wurde Björnsen Beratende Ingenieure GmbH beauftragt, die hydraulischen Untersuchungen¹ bei einem HQ 100 Hochwasserereignis durchzuführen und die entsprechenden Nachweise für die untere Wasserbehörde zu erbringen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich durch den Bebauungsplan (d.h. die geänderte Bebauung) keine Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand bei diesem Abflussereignis ergibt; ein Volumenausgleich war und ist auch nunmehr nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Überflutungsfläche eines HQextrem, die Situation beim HQextrem hat nur informativen Charakter.

D.h. ein Teil des Gebietes ist gemäß Hochwasserrisikomanagementplan der Mümling von einem Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) betroffen.

In diesem Zusammenhang ist auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hinzuweisen:

„Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

Zudem wird auf die Bestimmungen des § 78b WHG hingewiesen.

Die Mümling gehört in Breite der Gewässerparzelle (Flst. 1069/4 sowie weiter im Süden Flst. 19/8) zum FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“.

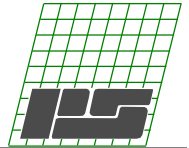
Die vorliegende Bebauungsplanänderung berührt mit seinem Geltungsbereich die Gewässerparzelle der Mümling (Flst. 1069/4 sowie 19/8).

Aufgrund dessen erfolgte im Zuge der Aufstellung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes die Erstellung einer FFH-Vorprüfung².

Im Ergebnis derer kommen die geschützten Lebensraumtypen des FFH-Gebietes nur außerhalb des Siedlungsgebietes vor. Die vorkommenden „FFH-Anhang II-Arten“ (Groppe, Bachneunauge) sind durch den Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ und die nunmehrige 1. Änderung dazu nicht berührt.

¹ Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Nd.Iassung Darmstadt, Dez. 2022

² Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Nd.Iassung Darmstadt, Dez. 2022



Zusammenfassend ergaben und ergeben sich auch nunmehr keine Hinweise auf die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

2.4 Standortbegründung/ Innenentwicklung, Verfahren

Mit der gegebenen Ausgangssituation (rechtskräftiger Bebauungsplan) und der Notwendigkeit einer Bebauungsplan-Änderung, um damit eine Nutzbarkeit der in Rede stehenden Grundstückfläche zu gewährleisten sowie, damit einhergehend, einer veränderten städtebaulichen Zielsetzung, ist das Planvorhaben selbstredend standortgebunden.

Mit der Friedrich-Ebert-Straße und den hier vorhandenen Medien der Ver- und Entsorgung ist das in Rede stehende Grundstück als voll erschlossen zu beurteilen.

Zugleich ist das kleinflächige Plangebiet mit der vorhandenen Bauung und der gegebenen Erschließungssituation zweifelsohne als Bestandteil des Siedlungsbereiches der Kernstadt Erbach und dem Innenbereich nach § 34 BauGB sowie auch im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB:

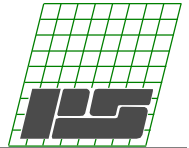
Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt.

Die formulierten Zielsetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

In exakter Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes die Voraussetzung für eine sinnvolle Nachnutzung der in Rede stehende, seit langen Jahren schon bauliche genutzten Fläche und eine bauliche Nachverdichtung der Siedlungsstruktur geschaffen; zugleich ergibt sich eine deutliche funktionale Aufwertung des gesamten städtebaulichen Quartiers.

Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplan-Änderung realisierbare Gesamtgrundfläche liegt (auch unter Mitberücksichtigung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes) sehr deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m²; zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor:

Auch werden mit dem Bebauungsplan (Änderung) keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.



Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt werden.

Wie angeführt gehörte die Gewässerparzelle der Mümling zum FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“. Aufgrund dessen erfolgte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ (2022/ 2023) die Erstellung einer FFH-Vorprüfung³. m Ergebnis derer ergaben sich keine Hinweise auf die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung; entsprechendes gilt für die nunmehr vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Insgesamt kann der Bebauungsplan somit als in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB beurteilt werden.

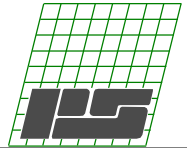
Nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur vorlaufenden Bebauungsplanänderung nach § 13 (2) BauGB im September/ Oktober 2025 bedarf es, aufgrund der abermaligen Änderung der Festsetzungsinhalte, nach § 4a (3) BauGB einer erneuten Veröffentlichung im Internet; die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

In ihrer Sitzung am 11.12.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß den Bestimmungen des § 4a (3) BauGB beschlossen.

Zudem wurde nach § 4a (3) Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen (nur) in Bezug auf die Änderungen bzw. Ergänzungen und deren mögliche Auswirkungen abzugeben sind.

Nach § 4a (3) Satz 3 BauGB wird/ wurde die Veröffentlichungsfrist im Internet und die Frist zu Stellungnahme angemessen verkürzt und die Einholung der Stellungnahmen auf die durch die Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

³ BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Nd.Iassung Darmstadt, Dez. 2022



3 Festsetzung(en) des Bebauungsplanes (1. Änderung)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt insbesondere die Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Bereich des Flurstückes 910/12.

Nachdem die Realisierung eines Ärzte- und Gesundheitszentrum sich als nicht möglich erwiesen hat, erfolgte zunächst die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO sowie nunmehr die Festsetzung eines **Allgemeinen Wohngebietes** nach § 4 BauNVO.

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Nach § 4(2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus können nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

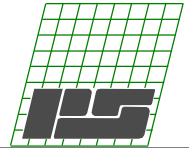
Da im Rahmen des baulichen Konzeptes, wie angeführt z.B. im Erdgeschossbereich eine Büronutzung bzw. eine Nutzung durch Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe sowie die Nutzung durch eine Artpraxis und/oder Apotheke möglich sein soll, werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO) (also sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig festgesetzt (dies natürlich unter der Maßgabe, dass der Gebietscharakter eines WA gewahrt ist).

Zugleich werden die Ausnahmen unter § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO) *nicht* Bestandteil des Bebauungsplanes. Demgemäß sind (da städtebaulich unverträglich) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen *unzulässig*.

Unter den Begriff „sonstige Gewerbebetriebe“, die hier allgemein zulässig sind, fallen auch Bordelle und bordellartige Betriebe sowie ggfs. Spielhallen und Wettbüros; gemäß der diesbezüglichen Zielsetzung der Stadt Erbach werden diese Betriebe gleichsam als unzulässig festgesetzt.

Als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird die **Grundflächenzahl** mit GRZ = 0,8 ungeachtet der Bestimmungen des § 17 BauNVO gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert beibehalten.

Dies (wie bereits bei der vorlaufenden Bebauungsplanänderung der Fall, s. Pkt. 1) unter Berücksich-



tigung der Bestimmungen des § 39 BauGB (wonach der Eigentümer Entschädigung verlangen kann, sofern er im Vertrauen auf den Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Vorbereitungen zur Verwirklichung getroffen hat („Vertrauensschaden“)) und des § 42 ff BauGB (wonach der Eigentümer nach Maßgabe der weiteren Bestimmungen Entschädigung in Geld verlangen kann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintritt).

Zudem wird auch mit der nunmehrigen Änderung der künftigen städtebaulichen und funktionalen Funktion von einem *Ärzte- und Gesundheitszentrum* zu einem „Wohnkomplex“ die grundsätzliche Zielsetzung einer mehr oder minder deutlichen baulichen Verdichtung beibehalten, um das gegebene Flächenpotenzial im unmittelbaren Innenstadtbereich von Erbach möglichst optimal auszunutzen.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz im Jahr 2021 hat der Gesetzgeber die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen in Orientierungswerte für Obergrenzen umgewandelt.

Dabei wurde davon ausgegangen, dass Städte und Gemeinden insbesondere im Sinne der Innenentwicklung und -verdichtung vielfach höhere Maßbestimmungsfaktoren festzusetzen haben.

Da Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche regelmäßig mitzurechnen sind, und da die verfügbare Grundstücksfläche (Flst. 910/12) mit knapp 3.000 m² durch die Gebäudegrundfläche und die notwendiger Weise nachzuweisenden Stellplätze nahezu vollständig ausgenutzt werden soll und muss, ist die festgesetzte Grundflächenzahl mit GRZ = 0,8 erforderlich und „gerade so“ hinreichend.

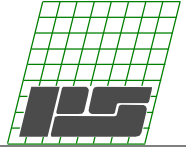
Insofern kann die deutliche Überschreitung des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO angesichts der vorlaufenden Entwicklung des Bebauungsplanverfahrens und in der hier gegeben und städtebaulichen Situation als sachgerecht beurteilt werden.

Die **Geschossflächenzahl** ist im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan (2023) unter konkretem Bezug auf das vormals vorgesehen *Ärzte- und Gesundheitszentrum* mit GFZ = 2,5 festgesetzt.

Angesicht der aktuell vorliegenden Vorhabenplan und insbesondere der bestehenden vertraglichen Regelung mit dem bisherigen Grundstückseigentümer kann die Geschossflächenzahl demgegenüber deutlich reduziert werden.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig ist.

Die Geschossfläche ist gemäß § 20 (3) BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach der Hess. Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.



Bei den festgesetzten 4 Vollgeschossen und der hier beabsichtigten Schaffung von Wohn- und Nutzflächen wird die Geschossflächenzahl (in Verdoppelung der Grundflächenzahl) mit $GFZ = 1,6$ festgesetzt.

Die Vergrößerung gegenüber dem im § 17 BauNVO benannten Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet begründet sich durch die beabsichtigt deutliche Verdichtung zur Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum sowie den noch offenen Fragen bezüglich der konkreten Vorhabenplanung. Dem entgegenstehende städtebauliche Gründe sind nicht erkennbar.

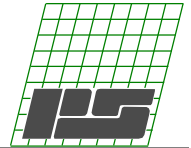


DR. MERTENS INGENIEURE GmbH, Erbach

Ein wesentlicher, bestimmender Faktor für die Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Fläche ist die **maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen** sowie die absolute Höhe des Gebäudes. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus 2023 bleibt die Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen mit $Z = IV$ unverändert.

Zudem ist in West-Ost-Richtung die Errichtung eines Staffelgeschosses beabsichtigt.

Da die Hess. Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist die Vollgeschoss-Definition höhenmäßig unbegrenzt.



Im Bebauungsplan erfolgt daher, zur Steuerung bzw. Festlegung der maximalen Höhe des/ der Gebäude(s), einschließlich eines Staffelgeschosses, die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen.

Mit der hier festgelegten **Oberkante baulicher Anlagen** mit $OK_{max.} = 17 \text{ m}$ bleibt diese hinter der für den östlichen Teil des Grundstücks im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang verankerten Gebäudehöhe zurück, während im westlichen Teil die $OK_{max.}$ um bis zu 3 m heraufgesetzt wird; gemäß der Vorhabenplanung ist dies aus/ in Richtung der Friedrich-Ebert-Straße aufgrund der Zurücksetzung des Staffelgeschosses jedoch visuell nicht wirksam.

Bezugspunkt für die Höhenfestlegung ist nach wie vor die eingemessene Höhe des Kanaldeckels im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße direkt westlich des in Rede stehenden Grundstückes, dessen Höhe mit 213,76 ü NHN bezeichnet ist.

(Technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Aufzugsschächte, Abluftanlagen, Kühl-, Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen und Antennen bleiben von der Festsetzung unberührt.)

Als neue, im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan nicht getroffene Festsetzungen erfolgt nach § 9 (1) 20, 25 BauGB die Vorgaben zur **Dachbegrünung** und **Freiflächenbeleuchtung**:

Aus Gründen der Niederschlagswasserrückhaltung sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen erfolgt die verbindliche Festsetzung zur vollflächigen Begrünung aller Flachdächer und flach geneigten Dächer, einschließlich der Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer Fläche von mindestens 15 m².

Die festgesetzte Mindeststärke der aufzubringenden Substratschicht (8 cm) berücksichtigt neben Aspekten der Gebäudestatik eine Minimierung des Pflegeaufwandes.

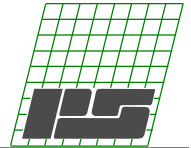
Hiervon ausgenommen sind notwendige haustechnische Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Fahrstuhlschacht, Fotovoltaik Elemente) und Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln) für darunter liegende Räume. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zusätzlich zur Dachbegrünung zulässig und nach Möglichkeit zu installieren.

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten und Fledermäusen (aber auch aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft, Verkehrsteilnehmer etc.) werden detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtung formuliert.

Demnach ist eine Außenbeleuchtung ausschließlich im Bereich von Hof- und Parkflächen zulässig und energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten:

Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten.

Auf die Bestimmungen des § 41a BNaSchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen.



Weitere Änderungen / Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung am 04.07.2023) gelten vollumfänglich und unverändert fort.

Alle planzeichnerischen Festsetzungen im Bereich der Bebauungsplanänderung, insbesondere die überbaubare Fläche (Baugrenze) und die Grundflächenzahl, die umgrenzte Fläche zum Erhalt des Ufergehölzsaumes sowie die Abgrenzung des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes werden vollständig unverändert übernommen (und sind demgemäß gekennzeichnet), um eine Lesbarkeit und Rechtseindeutigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

4. Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

Immissionsschutz:

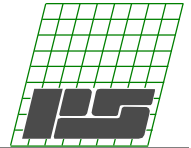
Das nunmehr hier zur Ausweisung kommende Allgemeine Wohngebiet stellt in Bezug auf die benachbarten Grundstücksnutzungen im Süden, Westen und Norden eine grundsätzlich „verträgliche“ Nutzungskategorie dar.

Im Osten liegt, jenseitig der Mümling, das sog. „ehemalige Rowenta-Gelände“, das im Bebauungsplan 7C2 „Tummelgarten“ aus dem Jahr 1983 als Gewerbegebiet festgesetzt ist; festgesetzt sind auch Immissionsrichtwerte nach der damals gültigen TA Lärm von 60 dB (A) am Tag sowie 45 dB (A) nachts.

Ungeachtet der Fragestellung, ob der vorgenannte Bebauungsplan nach über 40 Jahren noch anwendbar ist oder aber (angesichts der heute umgebenden städtebaulichen Situation) funktionslos geworden ist, besteht eine Rücksichtnahmegebot im Hinblick auf derzeitig umfänglich bestehende Wohnnutzungen in direkter Nachbarschaft.

Mit den derzeitig faktisch ausgeübten Nutzungen (u.a. Polizeidienststelle, Sportstudio, Musikschule, AWO-Werkstatt, Küchenstudio, Agentur für Arbeit) ist diesen Rücksichtnahmegebot ohne Weiteres Rechnung getragen.

Mit dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan „Südliche Innenstadt/ Friedrich-Ebert-Straße“, 1. Änderung, ergibt sich keinerlei Konfliktverschärfung.



Den Bestimmungen des § 50 BImSchG („verträgliche Zuordnung bestimmter Nutzungen“) und des § 1 (6) Nr. 1 BauGB „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind besonders zu berücksichtigen) ist Rechnung getragen

Sonstige Belange:

Da, wie ausgeführt, mit Ausnahme der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, der GFZ, OKmax. und Dachbegrünung, Freiflächenbeleuchtung die anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vollständig unverändert bleiben, sowie unter Berücksichtigung der mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Zielsetzung und den Bestimmungen des § 13a BauGB werden vorliegend keine fachgesetzlichen oder fachplanerischen Belange in relevanter Art und Weise berührt:

Auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ aus 2023 und die zugehörige Begründung sowie die fachgutachterlichen Anlagen (Umweltfachbeitrag mit Bestandskarte, Hydraulische Untersuchung (Überschwemmungsgebiet), FFH-Vorprüfung (FFH-Gebiet Mümling, Verkehrsuntersuchung) ist allgemein hinzuweisen.

Gesetzlich geschützte Biotop sind innerhalb des hier in Rede stehend Geltungsbereiches nicht vorhanden. Artenschutzrechtliche Belange sind erkennbar nicht berührt.

Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

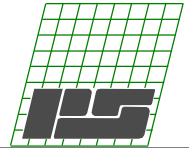
Das Plangebiet liegt außerhalb, jedoch direkt südlich angrenzend an die denkmalschutzrechtliche Gesamtanlage „Altstadt mit Schloss und Lustgartenbereich“.

Aufgrund des Umgebungsschutzes sind alle Maßnahmen an und um die Gebäude und Außenanlagen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege (hessenArchäologie) ist ein Hinweis auf die Bestimmungen des § 21 HDSchG im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern im Bebauungsplan (1. Änderung) ergänzt.

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse sowie der vorgesehenen Grundstücksveräußerung weder erforderlich noch vorgesehen.

Sonstige Belange sind durch die hier vorliegende Bebauungsplan-Änderung nach dem gegebenen Kenntnisstand nicht berührt. Aufgrund des Festsetzungsinhaltes der Bebauungsplanänderung besteht erkennbar keine Notwendigkeit für weitergehende Untersuchungen und Ausarbeitungen.



5 Flächenbilanz

FLÄCHENBILANZ - PLANUNG			
Bauflächen	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.701	521	2.222
Erhaltung - Ufergehölz			173
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH			2.395

*(überschlägige Flächenermittlung auf Grundlage des Bebauungsplanes, 1. Änderung,
 in der Fassung des Entwurfes (11/ 2025))*

aufgestellt:
 (im Auftrag)

aufgestellt:
 Kreisstadt Erbach