

Bauleitplanung der Kreisstadt



Erbach
(Kernstadt)

Bebauungsplan „Südliche Innenstadt/ Friedrich-Ebert-Straße“ 1. Änderung

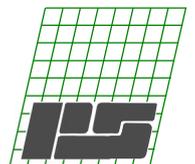
Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

Begründung
(Entwurf 08/ 2025)

Planstand:
Begründung: Entwurf, August 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**

- 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

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 Ärztezentrum“ 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 (!) soll 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.



2 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

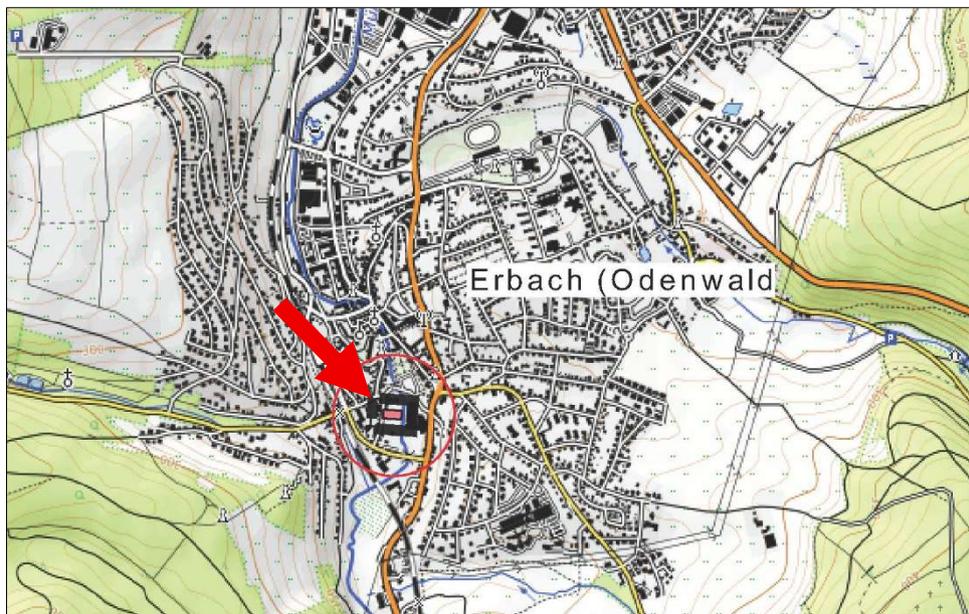
Während der Bebauungsplan im Bereich der nördlich angrenzenden Flurstücke 910/11, 908/2 (WA) sowie 906/9 und 910/10 (SO_{Hotel}) unverändert bleibt, beschränkt sich der räumliche Geltungsbereich der nunmehr vorliegenden 1. Änderung ausschließlich auf das Flurstück 910/12.

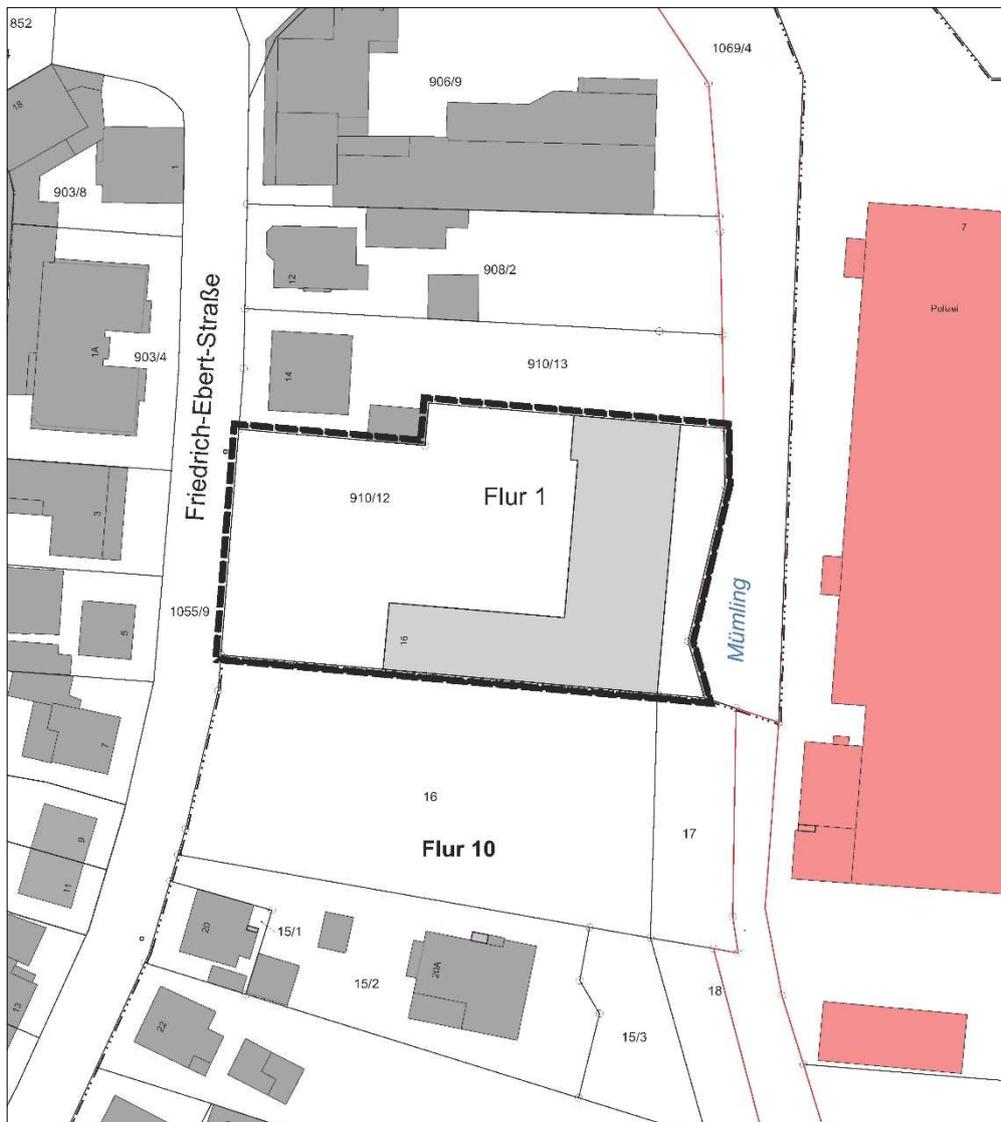
Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Friedrich-Ebert-Straße (Flst. 1055/9) sowie im Osten direkt an die Gewässerparzelle der Mümling (Flste. 19/8 und 1069/4).

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 Änderung des Bebauungsplanes (SO_{Ghz} -> MU) ergibt sich die Notwendigkeit einer abermaligen Anpassung.

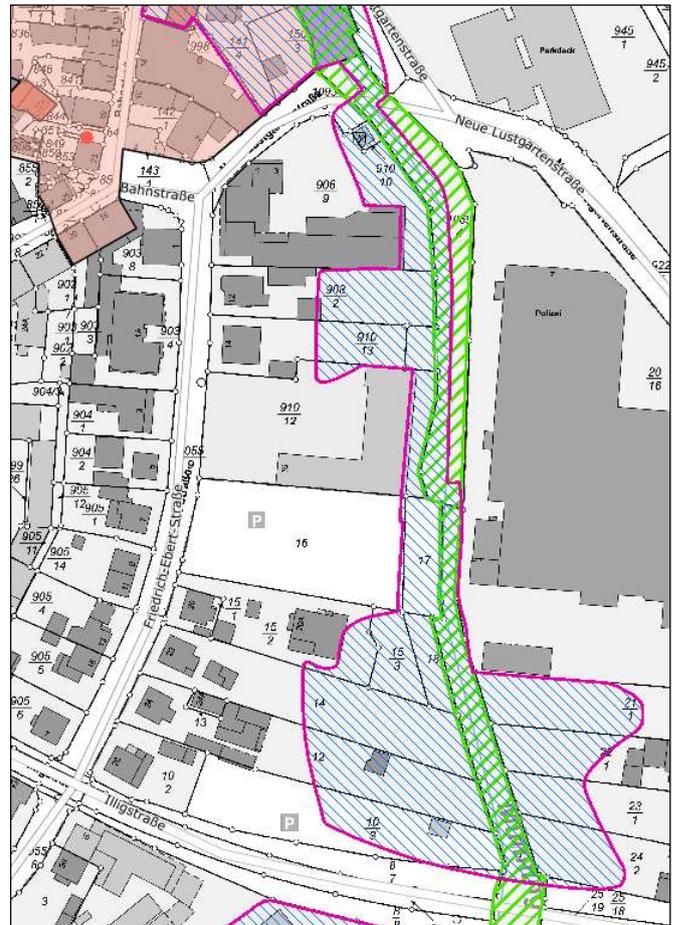


Der Flächennutzungsplan wird im entsprechenden Teilbereich gemäß den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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://www.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)

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



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 HQ_{extrem}, die Situation beim HQ_{extrem} 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.

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

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



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-Verträglichkeits-

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



prüfung; 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.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wird diese (neben der Veröffentlichung im Internet) nach § 13 (2) 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes durchgeführt.

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

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt einzig und ausschließlich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bereich des Flurstückes 910/12.

Nachdem die Realisierung eines Ärzte- und Gesundheitszentrum sich als nicht möglich erwiesen hat, erfolgt (auch in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer !) die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO:

Nach dem § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete „*dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein*“.

Die allgemein zulässigen Nutzungen im urbanen Gebiet entsprechen denen der Nummern 1 – 5 von Mischgebieten; demnach sind im MU allgemein zulässig:

- ❖ Wohngebäude,
- ❖ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ❖ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ❖ sonstige Gewerbebetriebe,
- ❖ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Prädestiniert für die Ausweisung bzw. Festsetzung eines Urbanen Gebietes sind innerstädtische Standorte mit einer vorhandenen oder planerisch beabsichtigten baulichen Verdichtung und nutzungsmäßigen Durchmischung.

Nach § 6a BauNVO dient das urbane Gebiet auch der Stärkung der Innenentwicklung, also dem Nachhaltigkeitsgrundsatz, und gleichzeitig auch der Schaffung von Wohnraum im funktionalen Zusammenwirken mit z.B. unterschiedlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltung sowie



kirchlichen, kulturellen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen (benachbartes Arbeiten und Wohnen). Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Die Gebietskategorie „MU“ entspricht dem „Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung“.

Deutliche Ansatzpunkte dieser Nutzungsdurchmischung und –heterogenität liegen mit den vorhandenen wie geplanten Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches (Wohnen, Hotel/ Gastronomie, verträgliches Gewerbe, soziale Einrichtungen, Büronutzung u.a.m.) vor.

D.h. im Zug der Bebauung der hier beplanten Grundstücksfläche im Sinne eines MU müssen die benachbarten Grundstücksnutzungen bei der Beurteilung mitberücksichtigt werden.

Gemäß dem aktuellen Sach- und Planungsstand kann/ soll dabei im Bereich des hier in Rede stehenden Grundstückes kein besonderer Schwerpunkt auf die eine oder andere Nutzungsart gelegt werden. Eine horizontale oder vertikale Differenzierung wird daher nicht vorgenommen.

Als mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Erbach unvereinbar, werden jedoch die Ausnahmen des § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; Vergnügungsstätten jeglicher Art und Tankstellen sind somit 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.

Grundsätzlich stellt das zur Ausweisung kommende Urbane Gebiet auch einen guten städtebaulichen Übergang zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung dar. Damit ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzungen zunächst grundsätzlich möglich; den Bestimmungen des § 50 BImSchG („verträgliche Zuordnung bestimmter Nutzungen“, „Trennungsgrundsatz“) ist Rechnung getragen.

Der zulässige Störgrad innerhalb des Urbanen Gebiet wird zunächst maßgeblich bestimmt durch den allgemeinen Gebietscharakter sowie ggfs. aber auch durch schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft. Die einschlägigen Bestimmungen (z.B. TA Lärm) sind im Rahmen der Vorhabenplanung und im Bauantragsverfahren zu beachten.

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 und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung 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 fachgesetzlicher und fachplanerischer Belange

Da, wie ausgeführt, mit Ausnahme der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung alle 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 Biotope sind innerhalb des hier in Rede stehend Geltungsbereiches nicht vorhanden. Artenschutzrechtliche Belange sind erkennbar nicht berührt.

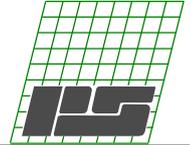
Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

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.

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 einzigen Inhaltes der Bebauungsplanänderung (geänderte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, während **alle** sonstigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vollständig unverändert bleiben) besteht erkennbar keine Notwendigkeit für weitergehende Untersuchungen und Ausarbeitungen.



5 Flächenbilanz

FLÄCHENBILANZ - PLANUNG			
Bauflächen	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
Urbanes Gebiet (MU)	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 (08/ 2025))*

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Kreisstadt Erbach