

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-026

Datum: 27.01.2017

## **Beschlussvorlage**

Aufhebung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102  
"Güterbahnhofstraße"

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Die vom Gemeinderat gefassten und nachfolgend genannten Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Güterbahnhofstraße – Teil 1“ werden hiermit aufgehoben:

- a) Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Güterbahnhofstraße – Teil 1“ vom 22.07.2002 (BV-Nr. 54/2002 vom 18.04.2002).
- b) Änderungsbeschluss zur Erweiterung des Bebauungsplangebietes vom 17.03.2005 (BV-Nr. 10/2005 vom 27.01.2005), Nr. 102 „Güterbahnhofstraße“.
- c) Zustimmung zum Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Güterbahnhofstraße“ vom 06.06.2005 (BV-Nr. 32/2005 vom 04.05.2005) mit anschließender frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).
- d) Beschluss vom 29.09.2005 (BV-Nr. 59/2005 vom 06.09.2005) zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des geänderten Planentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß dem § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
- e) Beschluss vom 09.03.2006 (BV-Nr. 2006-044 vom 15.02.2006) zu den im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen.
- f) Beschluss vom 27.07.2006 (BV-Nr. 2006-177 vom 05.07.2006) zur Änderung des Planentwurfes, Billigung des geänderten Planentwurfes und Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes gemäß dem § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

**Sachverhalt / Begründung:****1. Ausgangslage****Zu a) des Beschlussantrages**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2002 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Güterbahnhofstraße – Teil 1“ gefasst, siehe BV-Nr. 54/2002 vom 18.04.2002. Das Ziel und der Zweck der Planung bestand darin, Flächen für einen Busbahnhof mit P+R-Parkplatz sowie eine Bebauung mit Gebäuden für Handwerk, Handel oder Dienstleistungen mit den damit verbundenen Parkflächen bereitzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2002 in der Eberbacher Zeitung und am 09.08.2002 in der Rhein-Neckar-Zeitung – Eberbacher Nachrichten – öffentlich bekannt gemacht. Der damalige Geltungsbereich ist aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan ersichtlich.

**Zu b) des Beschlussantrages**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.03.2005 wurde die Erweiterung des Plangebietes beschlossen. Dieses wurde in westlicher Richtung erweitert und erfasste nun auch das Grundstück Flst.-Nr. 882/2 der Gemarkung Eberbach, siehe beigefügter Lageplan als Anlage 2. Die Erweiterung des Plangebietes wurde in der Eberbacher Zeitung am 31.03.2005 und in der Rhein-Neckar-Zeitung - Eberbacher Nachrichten - am 01.04.2005 öffentlich bekannt gemacht.

**Zu c) des Beschlussantrages**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.06.2005 dem Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Güterbahnhofstraße“ zugestimmt. Im Anschluss daran erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß den Vorgaben der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des BauGB. Mit Schreiben vom 16.06.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung unterrichtet. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Eberbacher Zeitung wie auch in der Rhein-Neckar-Zeitung -Eberbacher Nachrichten- am 01.07.2005.

**Zu d) des Beschlussantrages**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 29.09.2005 hat der Gemeinderat Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gefasst, den geänderten Planentwurf gebilligt sowie die öffentliche Auslegung im Sinne der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 des BauGB beschlossen. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 13.12.2005 bis 14.01.2006. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Eberbacher Zeitung wie auch in der Rhein-Neckar-Zeitung -Eberbacher Nachrichten- am 03.12.2005. Mit Schreiben vom 08.12.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange über die Offenlage unterrichtet.

**Zu f) des Beschlussantrages**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.07.2006 der Änderung des Planentwurfes zugestimmt, gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der

Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 882/41 der Gemarkung Eberbach geändert. Auf den ausgewiesenen Sondergebietsflächen „Einzelhandel“ wurden die festgesetzten Baugrenzen geändert. Aufgrund der Änderungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich, siehe Auszug des Bebauungsplanes als Anlage 3. Mit Schreiben vom 24.07.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Eberbacher Zeitung wie auch in der Rhein-Neckar-Zeitung -Eberbacher Nachrichten- am 28.07.2006. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.08.2006 bis einschließlich 21.08.2006.

## **2. Weiteres Vorgehen**

Eine Abwägung der bei der Offenlage 2006 eingegangenen Stellungnahmen ist bisher nicht erfolgt und wäre durch die angedachte Aufhebung des Verfahrens nicht mehr erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ Hierzu wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“ am 01.03.2012 beschlossen, siehe Auszug aus dem zeichnerischen Teil als Anlage 4. Durch das städtebauliche Entwicklungskonzept haben sich die bisherigen Planungen und Nutzungen des Quartiers geändert. Die bisher gefassten Beschlüsse sollen aufgrund der zurückliegenden Beschlussfassungen bzw. langen Verfahrensdauer und der in der Zwischenzeit erfolgten gesetzlichen Änderungen zu Bebauungsplanverfahren aufgehoben werden.

Mit den beiden Beschlussvorlagen 2017-027 und 2017-028 wird vorgeschlagen auf Grund aktueller Entwicklungen das bisherige Plangebiet in 2 neue Plangebiete aufzuteilen und neue Beschlüsse zur Aufnahme der Verfahren zu fassen.

Nach Beschluss im Gemeinderat soll die öffentliche Bekanntmachung über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Güterbahnhofstraße“ erfolgen. Das ehemalige Verfahrensgebiet geht aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan hervor.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

1-4