

Beschlussvorlage

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Lichtgut-Alte Dielbacher Straße" der Stadt Eberbach

- a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie zu dem Anhörungsergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
- b) Beschlussfassung über die Billigung des Planentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften
- c) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des gebilligten Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zur Fortführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:
 - a) Die Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ beteiligten Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 3 abgewogen und beschieden.
 - b) Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 3 abgewogen und beschieden.
 - c) Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ wird unter Berücksichtigung der sich aus den Buchstaben a) und b) ergebenden Änderungen gebilligt.
 - d) Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB des gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“, 3. Änderung mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
 - e) Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. 4 Abs. 2 BauGB von der Offenlage des Planes benachrichtigt.

Sachverhalt / Begründung:**1. Ausgangssituation**

Durch den Gemeinderat wurde am 28.01.2016 der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ der Stadt Eberbach gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2015-354. Der genannte Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung, welche am 23.11.2006 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden ist, soll nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden. In der Sitzung vom 29.09.2016 hat der Gemeinderat dem geänderten städtebaulichen Vorentwurf vom August 2016 zugestimmt. Daneben fasste der Gemeinderat den Beschluss, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gleichzeitig mit der notwendigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 in der Eberbacher Zeitung und in der Rhein-Neckar-Zeitung am 29.10.2016 öffentlich bekanntgegeben.

2. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 03.11.2016 wurden 21 Träger öffentlicher Belange gebeten, zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes eine Stellungnahme abzugeben. Die betroffenen Fachämter im Hause wurden ebenso am Verfahren beteiligt. Die einzelnen Stellungnahmen gehen aus der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage hervor. Die letzte Stellungnahme ist am 20.03.2017 bei der Verwaltung eingegangen. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Sitzung des Gemeinderates vom 29.09.2016 wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit während der Sprechzeiten des Stadtbauamtes durchzuführen. Die vorgelegten Stellungnahmen gehen aus der Anlage 2 dieser Beschlussvorlage hervor. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

4. Billigung des geänderten Planentwurfes

An der in der Beschlussvorlage 2016-215 dargestellten Plankonzeption wird im Wesentlichen festgehalten.

Im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes zur Aufstellung des Festsetzungsplanes sollen gemäß den vorgetragenen Anregungen folgende Festlegungen ergänzend aufgenommen werden:

- Das Plangebiet soll bei der Art der baulichen Nutzung in Mischgebiet (§ 6 der Baunutzungsverordnung-BauNVO) und in Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) aufgeteilt werden.

- Der Fußweg, in einer Breite von 3 m, beginnend von der geplanten privaten Verkehrsfläche zur Schafbrunnenstraße soll als Geh- und Fahrrecht auf ausgewiesener Baufläche festgesetzt werden.
- Zur Sicherung der öffentlichen Abwasseranlagen werden entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Stadt Eberbach im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Weitere Vorgehensweise

Nach Billigung des Planwerkes kann die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung erfolgen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll förmlich gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Durch die gewählte Art der Beteiligungen soll damit ein hohes Maß an Akzeptanz zur vorliegenden Planung erreicht werden.

Nach § 4a Abs. 2 BauGB kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB abgearbeitet werden.

Nach dem Ablauf der Frist für die Offenlage des Planentwurfes wäre, sofern erneut Anregungen oder Bedenken sowie sonstige Wünsche zum Inhalt des Planentwurfes vorgebracht werden, über diese im Rahmen des Abwägungsvorganges durch Beschlussfassung im Gemeinderat zu entscheiden. Sofern im Rahmen der Offenlage des Planentwurfes keine weiteren Anregungen eingehen, kann der genannte Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Als letzter Verfahrensschritt würde die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes anstehen.

Nach der Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Eberbach muss jedoch bis Juni 2017 eine nochmalige Überprüfung zum Thema Artenschutz, hier zu Fledermäusen, erfolgen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den Offenlage-Entwurf einzuarbeiten, so dass, aus heutiger Sicht, erst ab Mitte/Ende Juli 2017 das Verfahren fortgeführt werden kann. Diese Zeit soll genutzt werden, um die betroffenen Grundstückseigentümer im vorgesehenen Bodenordnungsverfahren zu beteiligen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1 bis 3