

Beschlussvorlage

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg", Teilgebiet Einzelhandel
Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf
Beschlussfassung über die Offenlage des Planentwurfes gemäß den §§ 3 u. 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	16.11.2017	nicht öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	31.01.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.02.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

Zur Fortführung des Verfahrens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel wird beschlossen:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Grundstückeigentümer werden zur Kenntnis genommen und gemäß der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme der Verwaltung abgewogen und entschieden.
2. Der Vorentwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet wird unter Berücksichtigung der sich unter Nr. 1 ergebenden Änderungen gebilligt.
3. Gemäß den in § 3 Abs. 1 BauGB enthaltenen Bestimmungen und unter Berücksichtigung des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Eberbach vom 15.11.1977 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, in der die Ziele und Zwecke der 5. Änderung des genannten Bebauungsplanes dargelegt werden und die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Öffentlichkeit gegeben wird, während den Sprechzeiten des Bauamtes durchgeführt.
4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel zu beteiligen.

Sachverhalt / Begründung:**Ausgangslage:**

Mit Beschlussvorlage Nr. 2015-321/1 wurde dem städtischen Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Die Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem Regelverfahren im Sinne des § 2 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss ist in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 28.01.2016 erfolgt. Die gesetzlich erforderliche öffentliche Bekanntmachung ist am 08.07.2017 erfolgt.

Zwischenzeitlich waren im dortigen Quartier Nutzungsänderungen geplant, welche den Vorgaben des Entwicklungskonzeptes „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ widersprechen könnten.

Der Gemeinderat hat daraufhin in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.07.2017 eine Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen. Diese wurde am 05.08.2017 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Ziel und Zweck der Planung ist es unter anderem die Art der baulichen Nutzung mit der geplanten Festsetzung von den maximal zulässigen Verkaufsflächen unter Zugrundelegung des Entwicklungskonzeptes „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ zu prüfen.

Mit Schreiben vom Mai 2017 beteiligte die Verwaltung die dort anzutreffenden Grundstückseigentümer bzw. Betriebe am Verfahren. Allen wurde hierbei Gelegenheit gegeben, bis zum 07.07.2017 sich zu der geplanten Änderung des Bebauungsplanes zu äußern.

2. Stellungnahme der Grundstückseigentümer

Mit Schreiben vom 31.05.2017 wurden die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstückseigentümer über die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes informiert. Ihnen wurde die Gelegenheit gegeben, sich im Vorfeld zum Vorentwurf des Bebauungsplanes zu äußern.

Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Verwaltung in der Anlage 2 dieser Beschlussvorlage zusammengefasst und sollen vom Gemeinderat gemäß der Stellungnahme der Verwaltung abgewogen und beschieden werden.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß den eingegangenen Anregungen der Grundstückseigentümer soll der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes in den folgenden Punkten geändert werden:

- Ausweisung der Bestandsfläche für Versorgungsanlagen mit der Bezeichnung „Unterstufe als elektrisches Werk“.
- Ausweisung von Sondergebietsflächen „Einzelhandel“ im Bereich der bestehenden Verbrauchermärkte Aldi und Lidl.
- Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 6524/25.

Weitere Erläuterungen zur Ausweisung der Flächen erfolgen in der Anlage 2.

4. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Wie bereits in der Beschlussvorlage 2015-321/1 erläutert widerspricht die im Vorentwurf dargestellte Planung teilweise dem am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn.

In Absprache mit dem Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises besteht die Notwendigkeit einer Änderung des FNP.

Dieses Verfahren soll parallel zum genannten Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Die Beratung und Beschlussfassung zu den erforderlichen Weisungsbeschlüssen soll nach derzeitigem Stand in der Januarsitzungsrunde 2018 des Gemeinderates erfolgen.

4. Umweltprüfung

Da die Änderung des Bebauungsplanes im Regelverfahren nach § 2 des BauGB durchgeführt wird, ist für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht anzufertigen. Entsprechende Aufträge an das Planungsbüro wurden erteilt. Die Unterlagen müssen spätestens bis zur Offenlage des Bebauungsplanes nach dem § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des BauGB vorliegen.

5. Weiteres Vorgehen

- a) Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, den in der Anlage 2 vorgeschlagenen künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen.
- b) Als nächster Schritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des BauGB vorgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt während der Sprechzeiten des Bauamtes. Hierbei wird der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des städtebaulichen Vorentwurfes gegeben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1: Abgrenzung Plangebiet
Anlage 2: Synopse zu den eingegangenen Stellungnahmen