

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2018-109

Datum: 08.05.2018

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	07.06.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.06.2018	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 „Einzelhandel“ (siehe Anlage 1) 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:

1. 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 wurde am 08.07.2017 veröffentlicht.

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. Die Stellungnahmen waren der Beschlussvorlage 2017-224 als Synopse beigefügt.

Mit der Beschlussvorlage 2017-224 wurden dem Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen der Grundstückseigentümer aus der Beteiligung vom Mai 2017 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Nach intensiver Diskussion wurde die Entscheidung zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens zunächst vertagt. Wesentlicher Diskussionspunkt war hierbei die bisher für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen zukünftig teilweise mit einer Einzelhandelsnutzung zu überplanen. Damit würden diese künftig einer gewerblichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen, gerade vor dem Hintergrund, da im innerstädtischen Bereich für gewerbliche Nutzungen keine Flächenpotenziale mehr vorhanden sind.

Als weiteren Aspekt wurde über die Anhebung der Verkaufsflächen diskutiert. Seitens der städtischen Gremien wird damit eine negative Entwicklung auf den zentralen Versorgungsbereich von Eberbach befürchtet. Es sollte daher den Grundstückseigentümern nochmals Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben werden.

2. Stellungnahme der Grundstückseigentümer

Mit Schreiben vom 01.03.2018 wurden die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstückseigentümer nochmals über die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes informiert. Ihnen wurde die Gelegenheit gegeben, sich im Vorfeld zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bzw. zu den erfolgten Beratungen in den städtischen Gremien 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 die folgenden wesentliche Inhalte regeln:

- Ausweisung der Bestandsfläche für Versorgungsanlagen mit der Bezeichnung „Unterstufe als elektrisches Werk“; Anregung des Betreibers.
- Ausweisung von Sondergebietsflächen „Einzelhandel“ im Bereich der bestehenden Verbrauchermärkte. Als höchstzulässige Verkaufsfläche sollen 1.200 m² festgesetzt werden; siehe Synopse.

Weiterhin sollen neben der zulässigen Verkaufsfläche mit 1.200 m² zur Festlegung der Sortimentsliste im Bebauungsplan Regelungen getroffen werden.

Die im Plangebiet liegenden Verbrauchermärkte weisen im Bestand eine Verkaufsfläche von jeweils ca. 1.000 m² auf. Bei der aktuellen Bebauungsplanung sollen die beiden Märkte als Flächen für den großflächigen Einzelhandel als Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden, da die Verkaufsfläche bereits 800 m² überschreitet, die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig wäre. Diese beiden Verbrauchermärkte weisen bereits Bestandsschutz auf. So wurde der Bereich bei der Aufstellung des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar hinsichtlich der dortigen Einzelhandelsstruktur als „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausgewiesen.

Weitere Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen gemäß dem Regionalplan nicht in dem Plangebiet, sondern gemäß den regionalplanerischen Zielsetzungen nur im hierfür ausgewiesenen Zentralörtlichen Standortbereich der Innenstadt von Eberbach zugelassen werden.

- Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 6524/25 der Gemarkung Eberbach sowie Beibehaltung der Gewerbegebietsflächen im Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 6524/8, 6524/12, 6524/15, 6524/16, 6524/18 und 6524/26 der Gemarkung Eberbach.
Damit wird den Anregungen des Gemeinderates aus den Vorberatungen Rechnung getragen.

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.

Der Weisungsbeschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des FNP wurde am 26.04.2018 in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates gefasst.

5. 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.

6. 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: Bebauungsplanvorentwurf
Anlage 2: Synopse zu den eingegangenen Stellungnahmen, Stand 30.04.2018