

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2018-257

Datum: 15.11.2018

Informationsvorlage

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 (8) "Itterberg" (Parallelweg)
Informationen zum bisherigen Verfahrensablauf

Zur Information im:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.12.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	20.12.2018	öffentlich

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Mit der Beschlussvorlage Nr. 2018-173 vom 13.08.2018 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.09.2018 die Offenlage zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 (8) „Itterberg“ (Parallelweg) beschlossen. Das Plangebiet geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor.

Im Rahmen der Beratungen wurden seitens der AGL-Fraktion die Gründe hinterfragt, weshalb bei Aufhebung des zuvor genannten Bebauungsplanes das Quartier nicht mit einem neuen Bebauungsplan überplant werden könnte.

Verwaltung und Gemeinderat wollten in der Vergangenheit bereits einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 106 „Parallelweg-Am Itterberg“ für das Quartier aufstellen. Nachfolgende Gründe sprechen gegen eine Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 106 „Parallelweg-Am Itterberg“

Mit der Beschlussvorlage Nr. 2006-327 vom 22.11.2006 fasste der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 01.03.2007 den Beschluss, zur Entwicklung des Quartiers einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ein wesentlicher Belang waren hierbei die gesetzlichen Vorgaben des Waldabstandes. Im Vorfeld wurden hierzu Gespräche mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange geführt. Es handelte sich hierbei um das Kreisforstamt des Rhein-Neckar-Kreises sowie die Stadtförsterei Eberbach.

Am 20.04.2007 fand hierzu mit den zuvor genannten TÖB ein Gesprächstermin statt, um so die Stellungnahmen der Forstbehörden einzuholen bzw. den Sachverhalt und mögliche Problemstellungen zu erläutern.

Im Ergebnis wurden seitens der Forstverwaltungen erhebliche Bedenken gegen eine Bebauung des Quartiers aufgrund des vorhandenen Waldes und des stark ansteigenden Hanggeländes geäußert. Hinzu kommt, dass es sich im Bereich des Distrikts „Imberg-Itterberg“ um Bodenschutzwald mit erosionsbehafteten Flächen handelt. Der Gesprächstermin wurde in einem Aktenvermerk des Stadtbauamtes festgehalten.

Aufgrund der ablehnenden Stellungnahme der Forstverwaltungen wurde mit der Beschlussvorlage Nr. 2008-332 vom 11.09.2008 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 106 „Parallelweg-Am Itterberg“ in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.11.2009 beschlossen.

3. Auswirkungen auf das Baurecht

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 (8) „Itterberg“ (Parallelweg) würde sich künftig die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich, richten.

Seitens des Baurechtsamtes wurde das Quartier vor Ort besichtigt und eine Beurteilung mit Schreiben vom 05.02.2018 abgegeben, siehe Anlage 2. Das Quartier wurde dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet.

Für die Grundstücke ergeben sich aus Sicht der Verwaltung keine planungsrechtlichen Nachteile. Durch die Aufhebung des nicht qualifizierten Bebauungsplanes, welcher lediglich eine Baulinie festlegt, bestehen damit keine zwingenden Vorgaben zur Bebauung im Grundstück. Der Bauherr hat daher in seiner Planung mehr Flexibilität was die Gebäudestellung im Hinblick auf den einzuhaltenden Waldabstand betrifft. Im Übrigen muss sein Vorhaben sich in die dortige Umgebungsbebauung einfügen und den Vorgaben der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) entsprechen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im dortigen Quartier wird nicht empfohlen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2