Beschlussvorlage

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Alte Dielbacher Straße" der Stadt Eberbach

- a) Erneute Beschlussfassung über die Billigung des Planentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften
- b) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des gebilligten Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	14.03.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.03.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zur Fortführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:
 - a) Der überarbeitete Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ wird gebilligt.
 - b) Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB des gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“, 8. Änderung mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
 - c) 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

Der genannte Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung, welche am 01.02.1969 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden ist, soll nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden. Nach der öffentlichen Bekanntmachung, die am 27.05.2018 erfolgt ist, hat nach der Beschlussfassung zum städtebaulichen Vorentwurf der Gemeinderat am 27.09.2018 die Offenlage der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ beschlossen, sh. BV Nr. 2018-172/1.

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.

2. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 18.12.2018 wurden Träger öffentlicher Belange gebeten, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes eine Stellungnahme abzugeben. Die betroffenen Fachämter im Hause wurden ebenso am Verfahren beteiligt.

Gleichzeitig erfolgte die Offenlage des Bebauungsplanes im Zeitraum vom 21.12.2018 bis 31.01.2019. Die Bekanntmachung hierzu wurde am 13.12.2018 veröffentlicht.

Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten u. a. Hinweise zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, zum vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung sowie zur Darstellung der Leitungsrechte.

3. Billigung des Planentwurfes

In Abwägung der eingegangenen Hinweise werden folgende Änderungen im Planentwurf vorgeschlagen:

a) Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der von Privat der Verwaltung vorgelegten Anfrage zur Bebauung von Grundstücken im „Allgemeinen Wohngebiet“ erscheint eine moderate Erhöhung zum Maß der baulichen Nutzung sinnvoll. Brachliegende Flächen im Innenbereich sollten vor Ausweisung von Flächen im Außenbereich mit einem für das Umfeld verträglichen Maß überplant werden. Vorgaben liefern hier die Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ) bei II Vollgeschossen
Baunutzungsverordnung	0,4	1,2
Bisheriger Entwurf	0,35	0,7
Überarbeiteter Entwurf	0,4	0,8

Mischgebiet (MI)

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ) bei II Vollgeschossen
Baunutzungsverordnung	0,6	1,2
Bisheriger Entwurf	0,4	0,8
Überarbeiteter Entwurf	0,5	1,0

So wurde bei den zuletzt als Satzung beschlossenen Bebauungsplänen „Brunnengarten-Heuacker“ 8. Änderung sowie „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ 3. Änderung ein dem überarbeiteten Entwurf entsprechendes Maß zur Grundflächenzahl zugelassen. Analog sollen die Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan angepasst werden.

b) Ausgleichsmaßnahmen für Natur- und Artenschutz

Die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem sich im Plangebiet befindlichen Spielplatzgrundstück sollen überprüft werden. Im Ergebnis ist es vorgesehen, auch auf privaten Flächen, welche insbesondere einen Vorteil von der Änderung des Bebauungsplanes erhalten, mit einzubeziehen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden über das Umweltamt der Stadt Eberbach mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises abgestimmt. Die notwendigen CEF-Maßnahmen sollen u. a. an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 11472 der Gemarkung Eberbach ausgeführt werden. Hierzu soll ein 3 m breiter Geländestreifen als private Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

c) Leitungsrechte

Der Bebauungsplanentwurf wird im westlichen Plangebiet im Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 11472/1, 11472/3 und 11472/4 durch den Eintrag eines Leitungsrechtes sowie dem Planzeichen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergänzt und damit die privatrechtlich eingetragene Fremdwasserleitung gesichert.

d) Sichtwinkel

Im Kreuzungsbereich der Alten Dielbacher Straße und der davon abzweigenden Stichstraße am östlichen Plangebietsrand wird ein Sichtwinkel festgesetzt. Nach Prüfung gemäß der RAST 06 liegt die Sichtfläche innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche. Der so festgestellte Einsichtsbereich stellt in der Örtlichkeit eine ausreichende Fläche dar, sodass es im Bereich der angrenzenden Baufläche im Plangebiet keiner weiteren Regelung bedarf.

e) Stützmauer

Der östliche Grundstücksbereich des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes ist durch eine steilere Geländesituation sowie durch die daran angrenzende, ansteigende Alte Dielbacher Straße geprägt. Nach Prüfung der Geländesituation soll die bisher mit einer Höhe von 1,50 m ausgewiesene Stützmauerhöhe auf bis zu 2,0 m Höhe angehoben werden.

4. Weitere Vorgehensweise

Nach Billigung des Planwerkes kann die nochmalige öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung erfolgen. Die öffentliche Bekanntmachung ist für den 06.04.2019 vorgesehen. 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.

Rolf Schieck
Erster ehrenamtlicher Bürgermeisterstellvertreter

Anlage/n:

Anlage 1: Geänderter Bebauungsplanentwurf