

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2021-142

Datum: 02.06.2021

## **Beschlussvorlage**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“, der Gemarkung Eberbach

Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes

Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	08.07.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.07.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zur Fortführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanaufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird beschlossen:
  - a) Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ wird gebilligt, siehe Anlage 1.
  - b) Der Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gebilligt, siehe Anlage 2.
  - c) 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 des genannten Bebauungsplanes dargelegt werden und die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Öffentlichkeit gegeben wird, während den Sprechzeiten des Bauamtes durchgeführt.
  - d) Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ zu beteiligen.

### **Klimarelevanz:**

Hinsichtlich des energetischen Konzepts wird auf die Ausführungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hingewiesen, siehe Anlage 2.

## **Sachverhalt / Begründung:**

### **1. Ausgangssituation**

Durch den Gemeinderat wurde am 25.03.2021 der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“ gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2021-004.

In Absprache mit dem vom Vorhabenträger beauftragten Planungsbüro wurde ein Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes erarbeitet. Diese sind als Anlagen 1 und 2 der Beschlussvorlage beigelegt.

### **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplanvorentwurf soll als zulässige Art der baulichen Nutzung eine allgemeine Wohnnutzung gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorsehen. Es sind fünf dreigeschossige sowie zwei zweigeschossige Gebäude mit je einem Staffelgeschoss als Dachgeschoss geplant. Insgesamt sollen ca. 60 Wohneinheiten hergestellt werden, siehe Anlage 2.

Ferner ist eine zusammenhängende Tiefgarage mit Zufahrt von der Friedrichsdorfer Landstraße mit insgesamt 64 Stellplätzen vorgesehen. Weiterhin ist die oberirdische Anordnung von Stellplätzen entlang der Friedrichsdorfer Landstraße oder innerhalb des Baufensters geplant.

Das Baufenster orientiert sich an den Außenflächen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Tiefgarage und der Terrassen. Die Gebäude im Süden des Plangebietes entsprechen in Kubatur und Höhe der umliegenden Bebauung. An der Ostseite des Grundstücks befinden sich kleinere Einheiten, die aufgrund eines bestehenden Geländesprungs jedoch vergleichbare Gebäudehöhen über NN aufweisen. Die neuen Gebäude werden diesen Geländesprung aufnehmen und so zwar eine höhere Kubatur als die bestehenden Gebäude im Osten aufweisen, sich jedoch hinsichtlich der Gebäudehöhe integrieren. Die gewählte Gebäudetypologie lehnt sich hauptsächlich an die Körnigkeit der Umgebungsbebauung an.

In dem Plangebiet werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Einzelbäume sowie Kräuterrasen festgesetzt.

### **3. Billigung des Planentwurfs**

Im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes zur Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

- Das Plangebiet soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse auf 2 bzw. 3 Vollgeschosse begrenzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mittels der Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen begrenzt.
- Die Bauweise soll als offene Bauweise festgesetzt werden.

- Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich gemäß § 17 BauNVO an der in allgemeinen Wohngebieten festgelegten Obergrenze von 0,4.
- Abweichend von § 37 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg wird die Stellplatzverpflichtung pro Wohneinheit auf 1,5 Stellplätze erhöht.

#### **4. Weitere Vorgehensweise**

- a) Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem Bebauungsplanvorentwurf sowie dem Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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.
- c) Es wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch den Vorhabenträger durchgeführt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit offengelegt werden soll.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Bebauungsplanvorentwurf  
Anlage 2: Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans