

## **Beschlussvorlage**

1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 57 "Sport- und Erholungsgebiet Au-Teilbereich West"

- a) Billigung des Bebauungsplanentwurfs
- b) Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Gemeinderat	27.07.2023	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Zur Fortführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:

- a) Der Entwurf zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 57 „Sport- und Erholungsgebiet Au – Teilbereich West“ wird unter Berücksichtigung der Planunterlagen gebilligt, siehe Anlage.
- b) Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.
- c) Die öffentliche Auslegung wird gemäß den in § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB des gebilligten Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 57 „Sport- und Erholungsgebiet Au-Teilbereich West, 1. Teiländerung“ mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Unter Berücksichtigung des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Eberbach vom 15.11.1977 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit, in der die Ziele und Zwecke der 1. Teiländerung des genannten Bebauungsplans dargelegt werden und die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Öffentlichkeit gegeben wird, während den Sprechzeiten des Bauamts durchgeführt.

- d) Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 57 „Sport- und Erholungsgebiet Au – Teilbereich West“ zu beteiligen.

### **Klimarelevanz:**

Zum derzeitigen Stand der Planung keine.

## **Sachverhalt / Begründung:**

### **1. Ausgangssituation**

Durch den Gemeinderat wurde mit Beschlussvorlage 2022-095, am 19.05.2022 ein Aufstellungsbeschluss 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 57 "Sport- und Erholungsgebiet Au-Teilbereich West" gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am Samstag, den 01.07.2023 in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung und auf der Homepage der Stadt Eberbach öffentlich bekannt gegeben.

In Absprache mit dem beauftragten Planungsbüro IFK Ingenieure, Mosbach, wurde ein Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sport- und Erholungsgebiet Au-Teilgebiet West, 1. Teiländerung“ erarbeitet, siehe Anlage.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt.

Ziel und Zweck ist die Sicherung des Sport- und Erholungsangebotes der Stadt Eberbach zu sichern.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Satz 1, Nr. 1 BauGB wird verzichtet.

### **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **a) Plangebiet**

Der zu überplanende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Sport- und Erholungsgebiet Au-Teilbereich West, 1. Teiländerung, befindet sich rund 400 m südwestlich des Stadtkerns von Eberbach und wird wie folgt begrenzt:

- Grundstück Flst.-Nr. 10021/1 der Gemarkung Eberbach
- Grundstücke Flst.-Nrn. 9985 und 10021/6 der Gemarkung Eberbach im Osten
- Teile des Grundstücks Flst.-Nr. 10574/4 der Gemarkung Eberbach im Süden
- Teile des Grundstücks Flst.-Nr. 10579 der Gemarkung Eberbach im Westen
- Teile des Grundstücks Flst.-Nr. 10640 der Gemarkung Eberbach im Norden

Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 3500 m<sup>2</sup>, die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,71 ha.

Im Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich das aktuell noch bestehende Hallenbad. Im nördlichen und nordwestlichen Bereich befindet sich das Freibad. Im Westen liegt der Markt-/Festplatz. Im Süden werden die bestehende Parkierungsfläche für das Hallen- und Freibad sowie die Straße „In der Au“ in das Plangebiet mit einbezogen.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft der Neckar. Im Osten grenzt das Gebäude der DLRG an das Plangebiet an. Die Pleutersbacher Straße sowie die Tennisanlage begrenzen das Plangebiet im Süden. Östlich des Plangebiets befinden sich der weitere Bereich des Markt-/Festplatzes sowie der Sportplatz.

## **b) Städtebauliche Konzeption mit Nutzungen**

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung des Sport- und Erholungsangebots der Stadt Eberbach. Hierzu ist die Errichtung eines neuen Hallenbads sowie der Abbruch des alten Baukörpers vorgesehen.

Der geplante Standort ist nicht mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 57 „Sport- und Erholungsgebiet Au-Teilbereich West“ vereinbar. U.a. liegt der Entwurf des Hallenbadneubaus in Teilen außerhalb des bereits durch die Ursprungsfassung ausgewiesenen Baufensters. Des Weiteren sind die vorhandenen Parameter wie Art und Maß der baulichen Nutzung überprüft worden und auf den Entwurf des Hallenbadneubaus entsprechend angepasst worden, sh. Anlage.

## **c) Planungsrechtliche Festsetzungen**

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen.

In Anlehnung an die Vorhabenplanung des Hallenbads wird die Gebäudehöhe auf maximal 8,50 m begrenzt. Da gemäß der Vorhabenplanung nur ein kleiner Teil des Gebäudes zweigeschossig ausgeführt wird, wird die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

Entsprechend der Vorhabenplanung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ festgesetzt. Für das Freibad mit Schwimmbecken, Liegewiese und sonstigen dazugehörigen Nutzungen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ festgesetzt.

Aufgrund der angestrebten Bebauung wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 150 m festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich an dem geplanten Vorhaben.

## **d) Landschaftliche Belange**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde ein eigenständiger Fachbeitrag erstellt.

Die Ergebnisse werden nach Prüfung und Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

## **3. Weitere Vorgehensweise**

- a) Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem Bebauungsplanentwurf, siehe Anlage, zuzustimmen.
- b) Als nächster Schritt ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Sinne der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 des BauGB vorgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt während der Sprechzeiten des Bauamts. Hierbei wird der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des städtebaulichen Entwurfs gegeben.

- c) Nach dem Ablauf der Frist für die Offenlage des Planentwurfes wäre, sofern 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Als letzter Verfahrensschritt würde die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes anstehen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

- Anlage 1: Begründung  
Anlage 2a: Bebauungsplan zeichnerischer Teil  
Anlage 2b: Bebauungsplan textlicher Teil  
Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag