

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-027

Datum: 27.01.2017

Beschlussvorlage

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost"
Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf
Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 u. 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Beratungsfolge:

| Gremium | am | |
|--------------------------|------------|------------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 09.03.2017 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat | 23.03.2017 | öffentlich |

Beschlussantrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost“ erfolgt nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Abgrenzung geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der als Anlage 2 beigefügte städtebauliche Vorentwurf des Bebauungsplanes wird gebilligt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. 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.
5. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost“ zu beteiligen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Gemäß der Beschlussvorlage 2017-026 hat der Gemeinderat die Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 102 „Güterbahnhofstraße“ beschlossen.

Anschließend wird nun dem Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss nach § 13 a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 109 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost“ zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Des Weiteren soll die Billigung des als Anlage 2 ausgearbeiteten städtebaulichen Vorentwurfes erfolgen, um im Anschluss daran die Beteiligung der Öffentlichkeit und die der Träger öffentlicher Belange im Sinne des BauGB durchführen zu können.

2. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung

Gesetzliche Grundlagen

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle 2007, dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in § 13 a BauGB, ein neues, beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost“, welcher dem beschleunigten Verfahren unterliegen soll, wird als andere Maßnahme der Innenentwicklung neben einer möglichen Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer möglichen Nachverdichtung von Flächen aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist für die Aufstellung einfacher und qualifizierter Bebauungspläne möglich und gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung.

Aufstellung des Bebauungsplanes „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost“

Der § 13 a BauGB macht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens davon abhängig, dass eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingehalten wird.

Folge ist, dass für den konkret aufzustellenden Bebauungsplan zunächst ein Schwellenwert von weniger als 20.000 m² Grundfläche einzuhalten ist.

Im vorliegenden städtebaulichen Vorentwurf ist von einer geplanten Grundfläche von unter 7.500 m² auszugehen.

Damit werden die Vorgaben des Gesetzgebers erfüllt, mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme in der „freien Landschaft“ und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Daher legt § 13 a BauGB in diesem Fall die erwarteten Eingriffe im Siedlungskörper als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als nicht ausgleichspflichtig fest.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgeschlossen werden. Hierauf ist bereits bei der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes hinzuweisen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

3. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der am 29.08.2011 genehmigte Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn (FNP) weist in diesem Plangebiet Sonderfläche „Einzelhandel“ und öffentliche Parkplatzflächen aus.

Damit würden die vorgesehenen Nutzungsfestlegungen im Bebauungsplan im Wesentlichen den Darstellungen des FNP entsprechen.

4. Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ und liegt innerhalb des vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“ vom 01.03.2012.

Damit würden die vorgesehenen Nutzungsfestlegungen im Bebauungsplan den Sanierungszielen sowie dem Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“ entsprechen. Ein Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Entwicklungskonzeptes ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 3 beigelegt.

5. Ziel und Zweck der Planung

Der städtebauliche Vorentwurf sieht für den Bereich des Plangebietes von Ost nach West die folgenden Nutzungsabschnitte vor:

- Öffentliche Verkehrs- und Parkierungsflächen,
- Gewerbliche Bauflächen (Büro ,Einzelhandel, Dienstleister),
- Parkhaus mit 3 Ebenen bis auf Höhe des Fußgängersteiges,
- Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“,

Das vorangegangene Planungsziel des Bebauungsplanes stellt die Schaffung von sowohl öffentlichen als auch privaten Parkierungsflächen dar.

Die jetzt im Zuge der Freilegung bzw. dem Abbruch bestehender Bausubstanz entstandenen Freiflächen im Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ stehen nach den vorgesehenen Zukunftsnutzungen künftig nicht mehr für eine Parkierung zur Verfügung.

So zeigt sich ein Bedarf an Parkplatzflächen für die Anwohner und Besucher des Quartiers Wiesenstraße/Odenwaldstraße/Güterbahnhofstraße sowie den Besuchern/Kunden der Stadtwerke sowie künftigen Nutzungen im Quartier Schafwiesenweg/Stadtwerke/Güterbahnhofstraße.

Im Besonderen zeigt sich aber der Bedarf an Stellplätzen für die Nutzer des ÖPNV durch die direkte Anbindungsmöglichkeit über den Fußgängersteg sowie für Besucher/Kunden der Innenstadt. Aus den genannten Gründen soll dort ein Parkhaus mit bis zu 3 Parkierungsebenen mit der Möglichkeit einer barrierefreien Anbindung an den sanierten Fußgängersteg vorgesehen werden. Das Parkhaus soll als offene Konstruktion ausgeführt werden, um im Hochwasserfall überflutbar zu sein.

Weiterhin wäre unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“ als städtebaulich- räumlicher Abschluss ein Baukörper für eine verträgliche Nutzung im Anschluss an das künftige Parkhaus möglich.

Darüber hinaus soll unter Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ eine maßvolle Erweiterung der Verkaufsflächen des dortigen Verbrauchermarktes angeboten werden.

Dies vor dem Hintergrund, dass das Entwicklungsziel, in der Innenstadt im Bereich der Neckarstraße einen Einzelhandel anzusiedeln, nicht umgesetzt werden konnte.

Hiermit wird dann der Empfehlung des Entwicklungskonzeptes gefolgt, eine

Weiterentwicklung der bestehenden Standorte (Güterbahnhofstraße/Gewerbegebiet Neuer Weg) vorzunehmen.

Der o. g. Bebauungsplan soll deshalb die in den Entwicklungskonzepten genannten Ziele aufgreifen und entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen beinhalten.

Im Verfahren ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet in einem Überschwemmungsgebiet HQ 100 gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg befindet.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich eine altlastverdächtige Fläche. Eine Beurteilung und Abarbeitung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen.

Im als Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Vorentwurf sind die Nutzungsabschnitte dargestellt.

6. Erschließung

Im Zuge des Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“ wurde das Ingenieurbüro Walter und Partner zur Planung der Erschließungsanlagen beauftragt. In der Sondersitzung des Gemeinderates vom 02.02.2012 wurde der aktuelle Stand der Entwurfsplanung Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ für das Gesamtquartier ausführlich vorgestellt. Die Entwurfsplanung wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. In getrennter Beschlussvorlage wird die standortgerechte Anbindung des Parkhauses vorgestellt und das weitere Vorgehen zum Beschluss vorgelegt. Die Planungsgrundlage soll im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

7. Weiteres Vorgehen

Nach entsprechender Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt die öffentliche Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss sowie der frühzeitigen Beteiligung im Sinne des BauGB.

Mit der Planung ist das Planungsbüro Nachtrieb, Städtebau-Umweltplanung, Ludwigshafen beauftragt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Anlage 2: Städtebaulicher Vorentwurf
- Anlage 3: Auszug aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“