

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-028

Datum: 27.01.2017

## **Beschlussvorlage**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Güterbahnhofstraße-Teilgebiet West"  
Aufstellungsbeschluss

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet West“ 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. 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.
3. Der im Plangebiet gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“ vom 01.03.2012 vorgesehene „Standort Neubau Feuerwehr“ wird nicht weiter verfolgt.
4. Das Verfahren wird zunächst nicht fortgeführt. Vor einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens sind zunächst Entscheidungen zur Umweltprüfung wie auch über die erforderliche Infrastruktur mit den Erschließungsanlagen sowie dem Bau des Regenüberlaufbeckens RÜB-E-7 zu treffen.

### **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. 110 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet West“ zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

## **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. 110 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet West“, 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 West“**

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 m<sup>2</sup> Grundfläche einzuhalten ist.

Im vorliegenden Plangebiet ist von einer geplanten Grundfläche von unter 5.200 m<sup>2</sup> 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.

Eine Vorprüfung im Hinblick auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ist zunächst erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dann ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgeschlossen. 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 gewerbliche Bauflächen sowie Flächen für Bahnanlagen 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. Ein Auszug aus dem zeichnerischen Teil des

Entwicklungskonzeptes ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 2 beigefügt.

Gemäß der Nutzungskonzeption ist in dem Teilbereich des Plangebietes der Standort der Feuerwehr festgelegt. Weiterhin werden am westlichen Ende Lagerplatzflächen für die Stadtwerke, den städtischen Bauhof sowie für die Stadtförsterei ausgewiesen.

Die Prüfungen und Untersuchungen zum Standort der Feuerwehr wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. In der Sondersitzung des Gemeinderates vom 09.01.2017 wurde der Auftrag an die Verwaltung erteilt, den derzeitigen Standort des Feuerwehrgerätehauses fortzuentwickeln.

Hinsichtlich der Beibehaltung des jetzigen Feuerwehrstandortes könnte damit die Fläche auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 882/2 und 882/46 der Gemarkung Eberbach neu überplant und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die bestehenden Nutzungen mit entsprechenden Mietverträgen sind zu berücksichtigen, siehe nichtöffentliche Anlage 3.

## **5. Aufstellungsverfahren**

Nach der vorgesehenen Entscheidung zur verbindlichen Bauleitplanung sollen folgende, auch umweltrelevante Themen, einer Prüfung unterzogen werden:

- Altlastenuntersuchung
- Hochwassersituation (HQ100), Schaffung von Retentionsraum
- Artenschutzuntersuchung
- Planung zur Infrastruktur mit den erforderlichen Erschließungsanlagen sowie dem Bau des RÜB-E-7

Die Untersuchungsergebnisse sollen vor Ausarbeitung eines städtebaulichen Vorentwurfes abgewartet werden.

## **6. Ziel und Zweck der Planung**

Die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen auf der Gemarkung Eberbach ist eine besondere Aufgabe der Stadtverwaltung. Die Stadt Eberbach erreichen immer wieder Anfragen, zum Kauf oder zur Miete von gewerblichen Flächen.

Auch für die zu überplanenden Flächen liegen der Verwaltung bereits zahlreiche Anfragen vor, siehe nichtöffentliche Anlage 4. Es ist deshalb vorgesehen, dort eine gewerbliche, gemeinsam mit einer kulturellen Nutzung zuzulassen. Die Ausweisung einer Einzelhandelsnutzung ist für diesen Bereich nicht vorgesehen, sh. auch Beschlussvorlage 2017-027.

Aus den genannten Gründen sollen im jetzt zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 110 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet West“ die zu Grunde liegende Planungskonzeption des Bebauungsplanentwurfes Nr. 102 im Wesentlichen wieder aufgegriffen werden.

Die Neukonzeption sieht analog des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eine Erschließung mittels einer Stichstraße ab der Kreuzung Güterbahnhofstraße/Neuer Weg entlang des angrenzenden Bahngeländes vor, die vor dem Gebäude des Depot 15/7 in einem Wendehammer enden soll.

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

## **7. Weiteres Vorgehen**

- Die entsprechenden Auftragsvergaben zur Abarbeitung der Voruntersuchungen sollen nach entsprechender Mittelbereitstellung im Haushalt vorbereitet werden.
- Nach Prüfung der Untersuchungsergebnisse erfolgt die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Sinne des BauGB. Dementsprechend könnte im Verfahren nach § 13/ § 13 a BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.
- Der Zeitpunkt zur Fortführung des Verfahrens kann derzeit nicht benannt werden.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Anlage 2: Auszug aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“