

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-039

Datum: 07.02.2017

Beschlussvorlage

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Brunnengarten-Heuacker"
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

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

Beschlussantrag:

1. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ 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 8. Änderung 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.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Die überplante Fläche des Bebauungsplanes „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung und Neufassung beginnend unterhalb der Einmündung Auweg / Sandweg erstreckt sich im weiteren Verlauf entlang des Klingenweges, des Steingartenweges, des Eichenweges sowie des Lärchenweges.

Mit der letzten 7. Änderung des Bebauungsplanes, in Kraft getreten am 22.10.1999, wurde ein einzelnes Grundstück als Bauland im „Allgemeinen Wohngebiet“ ohne überbaubare Fläche ausgewiesen.

Die nun zur 8. Änderung vorgesehene Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf die weitgehend erfolgte Bestandbebauung entlang der Schwanheimer Straße ab der Einmündung des Auweg/Sandweg bis zum Grundstück Flst.-Nr. 12055, Schwanheimer Straße 45. Auf dem genannten Grundstück wurde 2016 das ehem. Betriebsgebäude abgebrochen.

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 zur Änderung des Bebauungsplanes „Brunnengarten-Heuacker“, 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 „Brunnengarten-Heuacker“, 8. Änderung

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 Plangebiet ist von einer geplanten Grundfläche von unter 2.900 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. Planung

a) Planungsursache

In der Vergangenheit hat sich in dem zu beurteilenden Quartier eine städtebauliche Veränderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung von einer ehem. gewerblichen Nutzung hin zu einer Wohnnutzung entwickelt.

So wurde die Nutzung einer ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle, die gewerblichen Nutzungen eines Metzgereibetriebes sowie einer ehem. Schmuckfederfabrikation in dem Plangebiet aufgegeben.

Weiterhin konnte das angedachte Planungsziel des maßgebenden Bebauungsplanes „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung und Neufassung, einen Einzelhandel als Nahversorger dort anzusiedeln, nicht realisiert werden.

Dieses Planungsziel wurde verlagert und könnte nun im Bereich des Gewerbegebietes entlang der Pleutersbacher Straße innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes „Pleutersbacher Straße“ erreicht werden.

Darüber hinaus wird derzeit auf den Baugrundstücken Flst.-Nrn. 12054 und 12055 eine Wohnbebauung angestrebt. Durch das für die Stadt Eberbach zuständige Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wird deshalb empfohlen, den bisher für das Gebiet maßgebenden Bebauungsplan „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung und Neufassung zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung sowohl auf den vorgenannten Grundstücken als auch der noch vorh. Baulücke beim städtischen Grundstück Flst.-Nr. 12058 zu schaffen.

b) Planungsrechtliche Festsetzungen

Als zulässige Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Danach sollen die folgenden wesentlichen Nutzungen festgesetzt werden:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Bauweise soll gemäß dem gewachsenen städtebaulichen Umfeld die offene Bauweise für eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen vorgesehen werden.

Die überbaubaren Flächen sollen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten durch die besondere Lage des Hauptsammlers „Wimmersbach“ im Wesentlichen aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen werden.

Ein Auszug aus dem bisher für das Gebiet maßgebenden Bebauungsplanes ist als Anlage 2 beigelegt.

c) Landschaftliche Belange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan ist zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Vorprüfung zu Umweltauswirkungen vorgesehen. Die Ergebnisse sollen nach Prüfung und Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

4. Weiteres Vorgehen

- a) Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ zuzustimmen.
- b) Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
- c) Die betroffenen Grundstückseigentümern sollen zum vorgesehenen Verfahren informiert werden.

- d) Als nächster Schritt ist die Ausarbeitung eines städtebaulichen Vorentwurfs mit Beschluss zur anschließenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des BauGB vorgesehen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Anlage 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 21 6. Änderung und Neufassung