

Beschlussvorlage

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Alte Dielbacher Straße"
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der vom Gemeinderat gefasste und nachfolgend genannte Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ wird hiermit aufgehoben:

Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ vom 05.02.1998 (BV-Nr. 5/98 vom 16.01.1998) und Zustimmung zum Vorentwurf mit anschließender frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Abgrenzung des damaligen Verfahrensgebietes geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor.

2. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ erfolgt nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Abgrenzung geht aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan hervor. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.
3. 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

a) Aufhebung der 6. Änderung

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 05.02.1998 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ gefasst, siehe BV-Nr. 5/98 vom 16.01.1998. Ziel und Zweck der Planung bestand im

wesentlichen darin, eine Änderung entlang der Plangebietsgrenze der Straße „Holdergrund“ durchzuführen, Festlegung von max. zulässigen Lärmwerten, Anhebung der Grundflächenzahl im gesamten Gebiet sowie Änderung von Nutzungsfestsetzungen. In der zuvor genannten Sitzung wurde dem Vorentwurf zugestimmt. Im Anschluss daran erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß den Vorgaben der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Eberbacher Zeitung Nr. 44 vom 23.02.1998 wie auch in der Rhein-Neckar-Zeitung -Eberbacher Nachrichten- Nr. 45 vom 24.02.1998. Mit Schreiben vom 26.02.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung unterrichtet.

Aufgrund von Einwänden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde das Verfahren der 6. Änderung bisher nicht weiter verfolgt. Das Verfahren wird daher eingestellt. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet im Vergleich zur 6. Änderung ein kleineres Verfahrensgebiet, siehe Anlage 2. Die Ziele und der Zweck der 8. Änderung werden nachfolgend erläutert.

Die ursprünglich beschlossene 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 28.09.1994, AZ.: 3S 1199/91 aufgehoben.

b) Aufstellung der 8. Änderung

Die im betroffenen Quartier überplanten Flächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“, 2. Änderung erstrecken sich auf den Bereich zwischen der Alten Dielbacher Straße und dem Holderbach mit der westlichen Abgrenzung beginnend vor dem privaten Zufahrtsweg zu den Reihenhäusern Alte Dielbacher Straße 40-40/3 sowie der östlichen Abgrenzung bis zum Anwesen Alte Dielbacher Straße Nr.58/1, sh. Anlage 3. Der Bereich östlich ab dem Stichweg Grundstück Flst.-Nr. 11480 mit den Anwesen Alte Dielbacher Straße Nr. 50 bis 58/1 ist mit Ausnahme eines Gewerbebetriebes bereits mit Wohnhäusern bebaut.

Die nun aufgrund der geplanten Bebauung des Grundstückes Flst.-Nr. 11472 zur 8. Änderung vorgesehene Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf den Bereich zwischen der Alten Dielbacher Straße und dem Holderbach mit der westlichen Abgrenzung beginnend ab dem privaten Zufahrtsweg zu den Reihenhäusern Alte Dielbacher Straße 40-40/3 bis zum Stichweg Grundstück Flst.-Nr. 11480 gemäß der Anlage 2.

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 „Alte Dielbacher Straße“, 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 „Alte Dielbacher Straße“, 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 2.400 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 eines ehem. Gewerbebetriebes als Autolackiererei auf dem am Holderbach gelegenen Grundstück Flst.-Nr. 11472/1 aufgegeben.

Am westlichen Plangebietsrand erfolgte eine Doppelhausbebauung. Im östlichen Bereich des Plangebietes wurde ein Spielplatz errichtet sowie befindet sich eine Lagerfläche für einen dort ansässigen Gewerbebetrieb.

Weiterhin konnte das angedachte Planungsziel des maßgebenden Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“, 2. Änderung dort eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe nicht realisiert werden. Dieses Planungsziel wurde bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der vVG Eberbach-Schönbrunn, genehmigt am 29.08.2011, unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes mit der Ausweisung des Gebietes als Wohnbaufläche korrigiert.

Darüber hinaus wird derzeit auf den Baugrundstücken Flst.-Nr. 11472 eine Wohnbebauung geplant. Durch das für die Stadt Eberbach zuständige Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wird deshalb empfohlen, den bisher für das Gebiet maßgebenden Bebauungsplan „Alte Dielbacher Straße“, 2. Änderung zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Weiterhin ist die Ausweisung von Teilflächen des bisherigen Spielplatzgrundstückes Flst.-Nr. 11478 sowie die Bauflächenausweisung auf dem angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 11479 künftig als Baufläche zu prüfen.

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.
- Gewässerrandstreifen zum Holderbach

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 unter Berücksichtigung der vorh. Bebauung entlang des Holderbaches im Wesentlichen aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen werden.

Weiterhin soll die Ausweisung einer geänderten Spielplatzfläche im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 11478 und 11479 geprüft werden (siehe auch Beschlussvorlage Nr. 2016-077/1).

Darüber hinaus soll unter der Berücksichtigung der Bestandsbebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 11472/1 sowie im weiteren Verlauf des Holderbaches ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen werden.

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. 22 „Alte Dielbacher Straße“ zuzustimmen.
- b) Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
- c) Die betroffenen Grundstückseigentümer 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 der 6. Änderung
Anlage 2: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 8. Änderung
Anlage 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“,
2. Änderung