

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-096

Datum: 12.04.2017

Beschlussvorlage

Aufhebung des Verfahrens zur Erweiterung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Mittlerer Scheuerberg"

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	08.05.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.05.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.01.2003 gefasste Beschluss (siehe BV-Nr. 4/2003 vom 13.01.2003) zur Erweiterung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Mittlerer Scheuerberg“ wird hiermit aufgehoben.
2. Die Abgrenzung des Verfahrensgebietes geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 27.01.2003 wurde der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Erweiterung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Mittlerer Scheuerberg“ gefasst, siehe BV-Nr. 4/2003 vom 13.01.2003.

Geplant war die Erweiterung des Plangebietes des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 90 „Mittlerer Scheuerberg“. Die von der Erweiterung überplanten Grundstücke gehen aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor.

2. Planung

Die Planung sah vor, einige Grundstücke östlich der Scheuerbergstraße zwischen dem Krankenhaus und dem „Von-Göler-Weg“ zu erschließen, da diese nicht ordnungsgemäß erschlossen und bezüglich ihrer Größe und des Zuschnittes für sich allein nicht bebaubar waren. Durch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sollten die bisher unerschlossenen und als Garten- und Grünlandflächen genutzten Grundstücke als Bauflächen ausgewiesen werden.

Die Erschließung wäre über eine neue Erschließungsanlage zwischen der

„Scheuerbergstraße" und der ausgebauten „Louis-Störzbach-Straße" hergestellt worden, siehe Lageplan, Anlage 2. Bei der geplanten Erschließungsanlage wäre, im Vergleich zum vorhandenen „Von-Göler-Weg", ein geringeres Gefälle und eine größere Ausbaubreite geprüft worden.

Aus Sicht der Verwaltung sind folgende aktuelle Erkenntnisse zu beachten:

Im Untergrund des Plangebietes verläuft quer über diesen Bereich der Scheuerbergtunnel der Deutschen Bahn AG. Die geplante Erschließungsanlage hätte aufgrund des darunterliegenden Tunnels nur mit sehr hohem finanziellem Aufwand hergestellt werden können.

Die im Ergebnis daraus resultierenden möglichen zwei neu bebaubaren Grundstücke stehen in keinem Verhältnis zum Aufwand. Damit zeigt sich die Realisierung der Planung unwirtschaftlich, weshalb die Verwaltung eine Fortführung des Verfahrens nicht empfiehlt.

Mit Schreiben vom 25.11.2013 wurden die betroffenen Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes über die Absichten der Verwaltung eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und die Einstellung des begonnenen Verfahrens anzustreben informiert. Den Grundstückseigentümern wurde bis zum 31.12.2013 die Gelegenheit gegeben, sich zu der Vorgehensweise zu äußern. Lediglich ein Grundstückseigentümer hat sich auf das zuvor genannte Schreiben hin geäußert. Dieser hatte gegen die Aufhebung des Verfahrens keine Einwände.

Nach Einschätzung der Verwaltung wäre das Quartier mit seiner inselartigen Lage zwischen den Plangebietes der beiden Bebauungspläne Nr. 12 „Scheuerberg“, 8. Änderung und Nr. 90 „Oberer Scheuerberg“ dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 des BauGB zu beurteilen. Mit Schreiben vom 11.01.2016 hat die Stadt Eberbach beim zuständigen Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises diesbezüglich angefragt. Mit Schreiben vom 17.03.2016 hat das Baurechtsamt mitgeteilt, dass für den betreffenden Bereich auf eine Bauleitplanung verzichtet werden kann. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstrukturen wäre eine Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB gegeben. Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass bei einer Neuordnung der Grundstücksverhältnisse eine Bebauung des Quartiers auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich wäre.

Aufgrund des zuvor dargestellten Sachverhaltes schlägt die Verwaltung daher vor, den am 27.01.2003 gefassten Beschluss des Gemeinderates aufzuheben.

3. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss im Gemeinderat soll die öffentliche Bekanntmachung über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Erweiterung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr.90 „Mittlerer Scheuerberg" erfolgen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1 und 2

