

Beschlussvorlage

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg", Teilgebiet An der Itter
 Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf
 Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 u. 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Beratungsfolge:

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

Beschlussantrag:

Zur Fortführung des Verfahrens der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet „An der Itter“ wird beschlossen:

1. Der als Anlage 1 beigefügte Vorentwurf des Bebauungsplanes wird gebilligt.
2. 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 der 4. Änderung des genannten Bebauungsplanes dargelegt werden und die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Öffentlichkeit gegeben wird, während den Sprechzeiten des Bauamtes durchgeführt.
3. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet „An der Itter“ zu beteiligen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Gemäß der Beschlussvorlage 2015-320 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.12.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet „An der Itter“ gefasst.

Das Verfahren soll gemäß den §§ 13 und 13 a des BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2. Ziel und Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplanes, Teilgebiet An der Itter

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen insbesondere die nachfolgend genannten Ziele verfolgt werden.

Erschließungsanlage „An der Itter“

Mit der 4. Änderung ist die Anpassung des Bebauungsplanes an den tatsächlich erfolgten Ausbau der Erschließungsanlage „An der Itter“ vorgesehen.

Im Jahr 2000 wurde mit den Ausbauarbeiten zur endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage „An der Itter“ begonnen. Der Ausbau erfolgte im Vorgriff auf die bisher noch ausstehende Bebauungsplanänderung. Von der Stadt wurden im Jahr 2000 Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag erhoben. Die endgültige Abrechnung der Erschließungsanlage „An der Itter“ konnte, aufgrund der bisher fehlenden planerischen Darstellung im Bebauungsplan, nicht durchgeführt werden. Die Bindung der Erschließungsanlage an den Bebauungsplan gemäß § 125 Abs. 1 BauGB ist damit bisher nicht gewährleistet. Mit Änderung und in Kraft treten der 4. Änderung des Bebauungsplanes wären ebenso die in § 4 der derzeit gültigen Erschließungsbeitragssatzung notwendigen Merkmale einer endgültigen Herstellung von Anbaustraßen erfüllt und eine Abrechnung der Erschließungsanlage könnte damit erfolgen.

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sollen unter der Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes mit dem westlich über der Bahnlinie gelegenen Wohngebiet wie bisher eine Abstufung in der Art der baulichen Nutzung als gemischte Bauflächen gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sowie als gewerbliche Bauflächen gemäß § 8 BaunVO ausgewiesen werden.

Ausgeschlossen werden soll eine Einzelhandelsnutzung. Weiterhin soll die Zulässigkeit von Betrieben nach immissionsschutzrechtlichen Regelungen geprüft werden.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Neuer Weg, 2. Änderung und Erweiterung wurde am 28.01.1982 genehmigt. Seither erfolgten Änderungen der maßgebenden BaunVO 1990. Hiernach werden u.a. sowohl das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die Berechnungsform zu Grund- und Geschossflächen neu geregelt. Diesbezüglich sollen die Festsetzungen zur Höhe der der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl angepasst werden.

Bestehende Gleisanlage im Plangebiet

Im Verfahren des Bebauungsplanes soll der weitere Umgang mit der im städtischen Eigentum befindlichen Gleisanlage innerhalb des Plangebietes geprüft werden.

Die Gleisfläche soll künftig sowohl als gemischte wie auch als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und den angrenzenden Bauflächen zugeordnet werden. Somit könnten die dann entstehenden Bauflächen durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen für eine bauliche Nutzung optimiert werden.

Schalltechnische Untersuchung

Auf Grund der Lage des Plangebietes ist die Lärmsituation zu beurteilen und zu überprüfen. Die gegenüber der Itter verlaufende Wilhelm-Blos-Straße (L2311) wird mit ca. 12.000 Kfz/24 h befahren.

Hiernach muss die örtliche Lärmsituation mittels einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan geprüft werden.

Das für die Stadt Eberbach tätige Büro Koehler & Leutwein ist bereits mit dieser Untersuchung beauftragt.

4. Weiteres Vorgehen

- Nach entsprechender Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit Hinweis auf die frühzeitige Beteiligung nach dem BauGB.
- Die von der Planaufstellung betroffenen Grundstückseigentümer werden zum Aufstellungsbeschluss informiert.
- Anschließend muss eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen mit Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat sowie zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Vorentwurf Bebauungsplan