

Beschlussvorlage

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Brunnengarten-Heuacker"
 Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf
 Beschlussfassung über die Offenlage des Planentwurfes gemäß den §§ 3 u. 4 Abs. 2 des
 Baugesetzbuches (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.09.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Zur Fortführung des Verfahrens der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
 „Brunnengarten-Heuacker“, siehe Anlage 1, wird beschlossen:

1. Die eingegangene Stellungnahme eines Grundstückseigentümers wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft.

 Das Maß der baulichen Nutzung wird an die aktuelle Rechtslage angepasst.
 Die Grundstücke Flst.-Nrn. 12059 und 12060 der Gemarkung Eberbach bleiben wie bisher als Mischgebiet im Sinne der BauNVO bestehen.
2. Der Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ wird unter Berücksichtigung der sich unter Nr. 1 ergebenden Änderungen gebilligt.
3. Gemäß den in § 3 Abs. 2 BauGB enthaltenen Bestimmungen und unter Berücksichtigung des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Eberbach vom 15.11.1977 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit, in der die Ziele und Zwecke der 8. Änderung des genannten Bebauungsplanes dargelegt werden und die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Öffentlichkeit gegeben wird, während den Sprechzeiten des Bauamtes durchgeführt.
4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ zu beteiligen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Gemäß der Beschlussvorlage 2017-039 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.03.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ 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.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2017 in der Eberbacher Zeitung sowie in der Rhein-Neckar-Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 20.04.2017 wurden die innerhalb des Plangebietes liegenden sowie die angrenzenden Grundstückseigentümer über die 8. Änderung des Bebauungsplanes informiert. Ihnen wurde bis zum 19.05.2017 die Möglichkeit gegeben, sich zu der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes zu äußern.

2. Stellungnahme eines Grundstückseigentümers

Mit Schreiben vom 16.05.2017 hat ein Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes eine Stellungnahme zur geplanten 8. Änderung abgegeben.

Aus Sicht des Grundstückseigentümers würden seine Planungen zur künftigen Nutzung des Baugrundstückes durch die Änderung des Bebauungsplanes stark beschnitten. Die Art der baulichen Nutzung sollte für das betreffende Grundstück als Mischgebiet im Sinne der BauNVO erhalten bleiben, um die geplanten Nutzungen dort zu ermöglichen. Des Weiteren wird um Prüfung gebeten, Pflanzstandorte von Bäumen im Kreuzungsbereich des Sandweg/Schwanheimer Straße anzuordnen, um den dortigen Bereich städtebaulich aufzuwerten.

Die Stellungnahme des Grundstückseigentümers wurde dem beauftragten Planungsbüro zur Prüfung und Einarbeitung in den Bebauungsplanentwurf vorgelegt. Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken, die beiden Grundstücke Flst.-Nrn. 12059 und 12060 der Gemarkung Eberbach weiterhin als Mischgebiet im Sinne der BauNVO auszuweisen, um damit die vom Grundstückseigentümer angedachten Nutzungen künftig realisieren zu können.

Die Anregung zur städtebaulichen Aufwertung des Kreuzungsbereiches durch Baumpflanzungen innerhalb des Sichtwinkelbereiches soll geprüft werden. Die topographischen Verhältnisse sind hierbei zu berücksichtigen.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes

Im Plangebiet sollen künftig 2 Gebietstypen im Sinne der BauNVO ausgewiesen werden, Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) und Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO).

Aufgrund des Hinweises eines Grundstückseigentümers soll, wie unter Punkt 2 beschrieben, nur eine Teilfläche des derzeit bestehenden Mischgebietes in Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung wurde am 13.09.1995 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 zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl angepasst werden.

4. Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 a des BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im vorliegenden Fall sind die zu erwartenden Eingriffe in den Siedlungskörper als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgeschlossen werden. Hierauf wurde bereits in der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 22.04.2017 hingewiesen.

Die Prüfung zur Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu den streng geschützten Arten im Sinne der §§ 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) muss immer durchgeführt werden. Eine Vorprüfung ist bereits durch das beauftragte Fachbüro erfolgt. Vom Büro wird derzeit ein Fachbeitrag Artenschutz für das Plangebiet erarbeitet, welcher bis zur Offenlage des Bebauungsplanes fertiggestellt und den Planunterlagen beizufügen ist.

5. Verfahrensschritt zur Offenlage des Bebauungsplanes

Das Verfahren wird gemäß den §§ 13 und 13 a des BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im Gegensatz zum „regulären“ Bebauungsplanverfahren kann nach den gesetzlichen Vorgaben die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfallen. Um jedoch die von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern bereits frühzeitig am Verfahren zu beteiligen, hat die Verwaltung eine Betroffenenbeteiligung im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 20.04.2017 wurden alle Grundstückseigentümer innerhalb und die an das Plangebiet angrenzenden über das Bebauungsplanverfahren informiert. Bis zum 19.05.2017 wurde Ihnen Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Wie unter Punkt 2 der Beschlussvorlage dargestellt, hat im Rahmen dieser Beteiligung ein Grundstückseigentümer eine Stellungnahme abgegeben.

Aufgrund dieses vorgezogenen Beteiligungsschrittes würde die Verwaltung nun auf eine frühzeitige Beteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichten und daher umgehend eine Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchführen.

6. Weiteres Vorgehen

- Nach Billigung des Planentwurfes durch den Gemeinderat erfolgt die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage nach dem BauGB.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung nebst dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt.
- Die von der Planaufstellung betroffenen Grundstückseigentümer werden über die Offenlage des Bebauungsplanes informiert.

- Anschließend muss eine Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen mit Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat erfolgen.
- Als letzter Verfahrensschritt erfolgt die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Plangebiet Bebauungsplan