

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2018-016

Datum: 25.01.2018

## **Beschlussvorlage**

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Lichtgut-Alte Dielbacher Straße"  
Beschlussfassung zum geänderten Bebauungsplanvorentwurf  
Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger  
öffentlicher Belange nach den §§ 3 u. 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	08.03.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.03.2018	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

In Abänderung der Entscheidung des Gemeinderates mit Beschluss vom 27.04.2017 wird folgendes beschlossen:

- a) Der als Anlage 1 beigefügte Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ wird unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Änderungen gebilligt:
  - Verbreiterung der privaten Verkehrsfläche im Bereich der Bauflächen.
  - Ausführung eines Wendehammers am Ende der privaten Verkehrsfläche im Bereich einer privaten Grünfläche.
- b) Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB des gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“, 3. Änderung mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- c) Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Offenlage des Planes benachrichtigt.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangssituation**

Durch den Gemeinderat wurde am 28.01.2016 ein Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ gefasst sowie einem städtebaulichen Vorentwurf zugestimmt, siehe Beschlussvorlage Nr. 2015-354.

Nach Gesprächen mit allen betroffenen Grundstückseigentümern zur künftigen Planung und der daraus resultierenden Bodenordnung erfolgte die Vorlage eines ergänzenden Bebauungskonzeptes das wiederum dem Gemeinderat am 29.09.2016 zur Entscheidung vorgelegt wurde, siehe Beschlussvorlage Nr. 2016-215/1.

Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB konnte am 27.04.2017 der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die anschließende Offenlage aller vorliegenden Planunterlagen beschlossen werden. Dieser Entwurf ist als Anlage 2 dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Nach entsprechender Einladung der Verwaltung haben daraufhin im Juni 2017 alle Grundstückseigentümer bei einem Erörterungsgespräch im vereinfachten Umlegungsverfahren vorgesprochen.

Als wesentliches Ergebnis hat der betroffene private Grundstückseigentümer zu seinen Lasten eine Ing.-Planung zur Herstellung der Privatstraße beauftragt, sh. Anlage 3. Diese Straßenplanung liegt seit Ende Januar 2018 der Stadt Eberbach zur Prüfung vor.

Aus Sicht der Verwaltung ist deshalb eine erneute Beschlussfassung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die städtebauliche Bewertung der vorgelegten Planung wird nachfolgend erläutert.

## **2. Erschließungsplanung Privatstraße**

Die durch das Planungsbüro nach den Regeln der Technik erstellte Straßenplanung sieht für die private Verkehrsfläche Fahrbahnbreiten zwischen 4,50 m und 5,0 m vor.

So erfolgt im Rahmen der notwendigen Fahrbahnbreiten ein Eingriff in die angrenzenden Bauflächen der dortigen Anrainer.

In Höhe des Grundstücks Flst.-Nr. 12395 ergibt sich durch die notwendigen Schlepkkurven ein größerer Radius, der bis zu ca. 1,0 m in das genannte Baugrundstück eingreift.

Eine mögliche Bebauung des Grundstücks erfährt hierdurch keine Einschränkungen.

Weiterhin liegt der erforderliche Wendehammer im Bereich des städtischen Grundstücks Flst.-Nr. 12404.

Die für die Herstellung des privaten Wendehammers erforderlichen Grundstücksteilflächen sowie die an die Privatstraße angrenzenden Teilflächen sind im Rahmen der Durchführung des Umlegungsverfahrens neu zu ordnen. Ansonsten bleibt der im Gemeinderat am 27.04.2017 beschlossene Entwurf unverändert.

## **3. Weiteres Vorgehen**

Parallel wird das vereinfachte Umlegungsverfahren für das Quartier fortgeführt. Alle betroffenen Grundstückseigentümer müssen noch einmal aufgrund der geänderten Planung zu einem Erörterungsgespräch eingeladen werden. Weitere Rückmeldungen wären zu prüfen, ob sie im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden können.

Im Bebauungsplanverfahren soll anschließend die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung erfolgen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll förmlich, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB, durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Nach § 4a Abs. 2 BauGB kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB abgearbeitet werden.

Nach dem Ablauf der Frist für die Offenlage des Planentwurfes wäre, sofern erneut Anregungen oder Bedenken sowie sonstige Wünsche zum Inhalt des Planentwurfes vorgebracht werden, über diese im Rahmen des Abwägungsvorganges durch Beschlussfassung im Gemeinderat zu entscheiden. Sofern im Rahmen der Offenlage des Planentwurfes keine weiteren Anregungen eingehen, kann der genannte Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Als letzter Verfahrensschritt würde die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes anstehen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Anlage 1: Entwurf Bebauungsplan

Anlage 2: Vorentwurf Bebauungsplan gem. Gemeinderatsbeschluss vom 27.04.2017

Anlage 3: Planung private Verkehrsfläche