

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2018-027

Datum: 14.02.2018

## **Beschlussvorlage**

Aufhebung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Wiesenstraße-Odenwaldstraße"

### **Beratungsfolge:**

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

### **Beschlussantrag:**

1. Der vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.01.2016 gefasste Beschluss (siehe BV-Nr. 2015-332/1 vom 08.12.2015) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Wiesenstraße-Odenwaldstraße“ 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 28.01.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 103 „Wiesenstraße-Odenwaldstraße“ gefasst, siehe BV-Nr. 2015-332/1 vom 08.12.2015. Die vom Bebauungsplan überplanten Grundstücke gehen aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit gleichzeitigem Hinweis auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 und 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte am 20.02.2016.

#### **2. Planung**

Grundlage für die Planung in diesem Quartier bildet das am 01.03.2012 beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“.

Der für die frühzeitige Beteiligung erstellte städtebauliche Vorentwurf beruht auf dem Entwicklungskonzept. Der Vorentwurf sah folgende wesentliche Bestandteile vor:

- Durchführung einer Grundstücksneuordnung
- Anliegerweg entlang des Holderbaches
- Anlage von Stellplätzen
- Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung
- Anlage eines Grünstreifens entlang des Holderbaches

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung**

Wie bereits in der Ausgangslage unter Punkt 1 erläutert wurden der Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 14.03.2016 bis einschließlich 14.04.2016 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind 3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der offengelegte städtebauliche Vorentwurf seitens der angrenzenden Grundstückseigentümer keine Akzeptanz gefunden hat. Eine Umsetzung im Rahmen eines erforderlich werdenden Bodenordnungsverfahrens wird aus Sicht der Verwaltung deshalb kritisch beurteilt.

### **4. Städtisches Grundstück**

Das Grundstück Flst.-Nr. 5801/1 der Gemarkung Eberbach wurde im Rahmen des Sanierungsgebietes „Güterbahnhofstraße“ von Privat erworben. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind seit einigen Jahren abgebrochen. Das Grundstück ist nach Freilegung an die vorhandene Bebauung angebösch.

Der städtebauliche Vorentwurf, siehe Anlage 2, sah auf diesem Grundstück die Anlage eines Anliegerweges sowie im vorderen Bereich zur Güterbahnhofstraße hin Stellplätze vor.

### **5. Künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers**

Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung würde die Verwaltung dem Gemeinderat nun folgende Vorgehensweise vorschlagen:

Gemäß Beschlussantrag soll zunächst der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan aufgehoben und das Verfahren eingestellt werden.

Das im Bebauungsplan abgegrenzte Quartier ist entlang der Odenwaldstraße und Wiesenstraße bebaut. An- und Umbauten könnten künftig entsprechend dem Einfügen in den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) beurteilt werden. Eine städtebauliche Fehlentwicklung der verbleibenden Freifläche ist nach Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens nicht absehbar.

Teilflächen des städtischen Grundstückes Flst.-Nr. 5801/1 der Gemarkung Eberbach sollen weiterhin zur provisorischen Herstellung von öffentlichen Stellplätzen bis hin zum im Jahr 2017 neu errichteten POP-Gebäude genutzt werden. Für den Umbau des Holderbach-Einlaufbauwerkes sowie zum Erreichen des Holderbaches selbst (Gewässerrandstreifen, gemäß § 29 des Wassergesetzes (WG) für B.-W) sind Abstandsflächen notwendig. Zum Projektlauf wurde die als Anlage 3 beigefügte Stellungnahme der Tiefbauabteilung im Hause eingeholt.

Nach Abwägung des Sachverhaltes ist es deshalb trotz vorliegendem Kaufinteresse nicht vorgesehen, die übrige Restfläche zum Kauf anzubieten.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Nach Beschluss im Gemeinderat soll die öffentliche Bekanntmachung über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Erweiterung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Wiesenstraße-Odenwaldstraße“ erfolgen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Städtebaulicher Vorentwurf
- Anlage 3: Stellungnahme Tiefbauabteilung