Beschlussvorlage

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Alte Dielbacher Straße"
 Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Grundstückseigentümer
 Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes
 Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger
 öffentlicher Belange nach den §§ 3 u. 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.04.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.04.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zur Fortführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:
 - a) Die eingegangenen Stellungnahmen der Eigentümer werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
 - b) Die vorhandene Spielplatzfläche auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 11478 und 11479 der Gemarkung Eberbach wird in ihrem bisherigen Umfang weiter beibehalten und im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ausgewiesen.
 - c) Der Vorentwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ wird unter Berücksichtigung der sich aus den Buchstaben a) und b) ergebenden Änderungen gebilligt, siehe Anlage 2.
 - d) 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 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.
 - e) Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher-Straße“ zu beteiligen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Durch den Gemeinderat wurde am 27.04.2017 ein Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2017 öffentlich bekannt gemacht. Zugleich wurden alle innerhalb des Plangebietes und die angrenzenden Grundstückseigentümer auf die öffentliche Bekanntmachung hingewiesen. Es wurde die Gelegenheit gegeben, sich zur Änderung des Bebauungsplanes zu äußern.

In Absprache mit dem beauftragten Planungsbüro wurde ein Vorentwurf erarbeitet. Dieser Vorentwurf wurde den Grundstückseigentümern im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Rathaus am 13.12.2017 vorgestellt und näher erläutert. Im Nachgang wurde nochmals den Grundstückseigentümern die Gelegenheit gegeben, sich zum Vorentwurf bis zum 13.02.2018 schriftlich zu äußern.

Alle eingegangenen Stellungnahmen der Eigentümer wurden in der Anlage 1 der Beschlussvorlage erfasst und sollen nun dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt werden.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplanvorentwurf, siehe Anlage 2, soll nun als zulässige Art der baulichen Nutzung im südlichen Teil des Plangebietes entlang der Alten Dielbacher Straße ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorsehen. Im nördlichen Bereich entlang des Holderbaches ist eine gemischte Nutzung (Mischgebiet) gemäß § 6 der BauNVO vorgesehen. Darüber hinaus soll unter der Berücksichtigung der Bestandsbebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 11472/1 sowie im weiteren Verlauf des Holderbaches ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen werden.

Als Bauweise soll gemäß dem gewachsenen städtebaulichen Umfeld die offene Bauweise für eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen vorgesehen werden.

Die überbaubaren Flächen sollen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der vorh. Bebauung entlang des Holderbaches im Wesentlichen aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen werden.

3. Spielplatzgrundstücke Flst.-Nrn. 11478 und 11479 der Gemarkung Eberbach

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden auch die beiden Grundstücke Flst.-Nrn. 11478 und 11479 überprüft. Diese werden derzeit als Spielplatzfläche genutzt. Die den Eigentümern vorgestellte Planungsvariante sah ursprünglich eine Reduzierung der Spielplatzfläche vor, um die Ausweisung eines weiteren Bauplatzes zu ermöglichen.

Im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 22.02.2018, siehe Beschlussvorlage 2018-005, wurden Beschlüsse zu einzelnen Spielplatzstandorten im Stadtgebiet gefasst. Der Spielplatzstandort „Alte Dielbacher Straße/Holdergrund“, auf den zuvor genannten Grundstücken, war ebenfalls Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung. Der Gemeinderat hat sich für den Erhalt des Spielplatzstandortes in seinem derzeitigen Umfang ausgesprochen. Die Ausweisung eines weiteren Baurechtes auf Teilflächen der o. g. Grundstücke wurde nicht befürwortet.

Diese Beschlussfassung wurde entsprechend in den Bebauungsplanvorentwurf übernommen.

4. Billigung des Planentwurfes

Im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes zur Aufstellung des Festsetzungsplanes sollen gemäß den vorgetragenen Anregungen folgende Festlegungen aufgenommen werden:

- Das Plangebiet soll bei der Art der baulichen Nutzung in Mischgebiet (§ 6 der Baunutzungsverordnung-BauNVO) und in Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) aufgeteilt werden.
- Entlang der Alten Dielbacher Straße sollen überbaubare Flächen ausgewiesen werden.
- Die Spielplatzfläche wird in ihrem bisherigen Umfang beibehalten.

5. Weitere Vorgehensweise

- a) Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem Bebauungsplanvorentwurf, siehe Anlage 2, zuzustimmen.
- b) Als nächster Schritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des BauGB vorgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt während der Sprechzeiten des Bauamtes. Hierbei wird der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des städtebaulichen Vorentwurfes gegeben. Die von der Planung sowie vom Bodenordnungsverfahren betroffenen Grundstückseigentümer werden über die frühzeitige Beteiligung informiert.
- c) Die Untersuchungen zum Fachbeitrag Artenschutz werden derzeit vom beauftragten Fachbüro erledigt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Synopse mit der Stellungnahme der Verwaltung
Anlage 2: Bebauungsplanvorentwurf