

Beschlussvorlage

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Brunnengarten-Heuacker"
Beschlussfassung zur Änderung des Plangebietes sowie zum geänderten
Bebauungsplanvorentwurf
Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Beratungsfolge:

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

Beschlussantrag:

In Abänderung der Entscheidung des Gemeinderates mit Beschluss vom 28.09.2017 wird folgendes beschlossen:

- a) Die Abgrenzung des Geltungsbereiches zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ wird unter Berücksichtigung der Anpassung der Plangeietsgrenze im nordwestlichen Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 12054 und 12055 der Gemarkung Eberbach, gemäß Anlage 1, gebilligt.
- b) Dem Bebauungsplanentwurf gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.
- c) Durchführung einer zweiwöchigen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Durch den Gemeinderat wurde am 23.03.2017 ein Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ gefasst sowie einem städtebaulichen Vorentwurf zugestimmt, siehe Beschlussvorlage Nr. 2017-039.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die aus Sicht der Verwaltung betroffenen Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 20.04.2017 auf die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen und über den wesentlichen Zweck und die Ziele der Planung informiert. Seitens der Verwaltung

wurde bis zum 19.05.2017 die Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern und eine Stellungnahme abzugeben.

Ein Grundstückseigentümer hat daraufhin eine Stellungnahme mit Anregungen zur Planung abgegeben. Dem Gemeinderat wurde diese mit der Beschlussvorlage 2017-136/1 zur Beratung und Beschlussfassung in der öffentlichen Sitzung am 28.09.2017 vorgelegt.

Der Beschluss beinhaltet die Änderung des Vorentwurfes (Beibehaltung von Mischgebietsflächen in einem Teilbereich des Plangebietes) sowie die Durchführung der Offenlage gemäß dem § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des BauGB.

Zwischenzeitlich hat ein Grundstückseigentümer, vertreten durch seinen Architekten, ein Bebauungskonzept für die Grundstücke Flst.-Nrn. 12054 und 12055 der Gemarkung Eberbach vorgelegt.

Hierzu fanden nun Abstimmungsgespräche zwischen Grundstückseigentümer, dessen Architekten und der Verwaltung statt.

2. Bebauungskonzept

Das der Verwaltung vorgelegte Bebauungskonzept sieht die Bebauung der beiden Grundstücke Flst.-Nrn. 12054 und 12055 der Gemarkung Eberbach mit einer Wohnanlage vor. Zur Erreichung einer optimierten Nutzung der Grundstücke soll das Plangebiet am nordwestlichen Rand um ca. 85 m² erweitert werden.

So sollen entlang der Schwanheimer Straße 2 Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen errichtet werden.

Im hinteren tieferliegenden Grundstückteil soll entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein Mehrfamilienwohnhaus mit 2 Vollgeschossen und einem Staffeldach hergestellt werden.

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks im Bereich des bestehenden Wohnhauses sollen 2 Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen sowie eines Staffeldaches hergestellt werden. Die Stellplätze sollen in Parkdecks im Untergeschoss hergestellt werden.

Die Erschließung der Wohnanlage soll innerhalb der Grundstücke mittels einer Zufahrt an der Nordostseite sowie einer Zu- und Abfahrt an der Südwestseite der Baugrundstücke erfolgen.

3. Städtebauliche Wertung Bebauungskonzept

Wie bereits eingangs erläutert, fanden mehrere Abstimmungsgespräche mit dem Grundstückseigentümer sowie dem beauftragten Planer statt.

Im Wesentlichen fügt sich das unter Punkt 2 beschriebene Bebauungskonzept in den beschlossenen Bebauungsplanvorentwurf ein.

Die rückwärtig geplante Bebauung bedarf jedoch einer Anpassung der Plangebietsgrenze im nordwestlichen Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 12054 und 12055 der Gemarkung Eberbach.

Mit der Korrektur der Plangebietsgrenze soll die Festlegung der Gebäudestandorte unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte optimiert werden. Damit besteht die Möglichkeit einer immer noch maßvollen Ausnutzung der innerstädtischen Baufläche unter Berücksichtigung des städtebaulich gewachsenen Umfeldes. Im Ergebnis kann damit einer Erweiterung von Bauflächen in den Siedlungsrandbereichen entgegen gewirkt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Umfeld wesentlich durch die vorhandene Anzahl der Vollgeschosse geprägt. Im Bebauungsplanentwurf sollen entlang der Schwanheimer Straße 3 Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich 2 Vollgeschosse zugelassen werden. Die geplanten Staffeldächer fügen sich aus Sicht der Verwaltung nicht in das gewachsene Umfeld ein.

Durch Regelungen in den schriftlichen Festsetzungen soll durch das Einfügen von Systemskizzen eine eindeutige Vorgabe zur Planung getroffen werden. Analog wird dem Gemeinderat empfohlen dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen.

4. Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund der zu beschließenden Änderung des Plangebietes ist hierzu nochmals eine Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses sowie eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 a des BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Danach ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb welcher Frist sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann.

Aufgrund der sich ergebenden Änderungen zum Bebauungsplanentwurf wird zur Beschleunigung des Verfahrens von der in § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschriebenen Möglichkeit einer vereinfachten Form der frühzeitigen Beteiligung Gebrauch gemacht und der Öffentlichkeit in einer zweiwöchigen Frist die Möglichkeit zur Information und Äußerung geben.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann analog der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dies ist jedoch umfassend nur im Falle des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB möglich. Die Grundfläche des Bebauungsplangebietes darf den Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschreiten. Im konkreten Fall ist von einer geplanten Grundfläche von ca. 2.900 m² auszugehen, weshalb auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung verzichtet werden kann. Die Träger öffentlicher Belange werden dann im Rahmen der Offenlage benachrichtigt.

5. Weiteres Vorgehen

Öffentliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer Frist von 2 Wochen. Die hier eingehenden Stellungnahmen werden dem Gemeinderat zur anschließend zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Als weiterer Verfahrensschritt ist nach Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Beschlussfassung zur Durchführung der Offenlage vorgesehen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Anlage 2: Bebauungsplanentwurf