

## **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:**

| <b>Gremium</b>           | <b>am</b>  |                  |
|--------------------------|------------|------------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 05.07.2018 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat              | 26.07.2018 | öffentlich       |

### **Beschlussantrag:**

Zur Fortführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:

- a) Die Ergebnisse aus der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
- b) Der Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ wird unter Berücksichtigung der sich aus dem Buchstaben a) ergebenden Änderungen gebilligt.
- c) Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB des gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“, 8. Änderung mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen. 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.
- d) 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. 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.

In der Zeit vom 07.05.2018 bis einschließlich 22.05.2018 wurde die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit im Sinne des § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Hierzu erfolgte am 28.04.2018 eine öffentliche Bekanntmachung. Der als Anlage 2 beigefügte Vorentwurf war Bestandteil des Beteiligungsverfahrens.

### **2. Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.04.2018 wurde beschlossen, die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit während der Sprechzeiten des Stadtbauamtes durchzuführen. Im Rahmen dieser Beteiligung sind Stellungnahmen bei der Bauverwaltung eingegangen. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung, Anlage 1, zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Eberbach ist bei der Baulandentwicklung auf die Aktivierung von Innenbereichen aufgrund fehlender Alternativen zum Außenbereich angewiesen. Aufgabe der Verwaltung ist es deshalb, in einem Abwägungsprozess durch Einfügen in die vorhandene Bebauung eine Angebotsplanung im Verfahren auszuarbeiten. Hier sind zum einen die Belange der dort wohnenden als auch die Interessen der bauwilligen Grundstückseigentümer zu berücksichtigen. Hierzu aus Sicht der Verwaltung:

Durch die im Bebauungsplanverfahren geänderte Art der baulichen Nutzung erfolgt im Vergleich zu einem möglichen Gewerbe im vorhandenen Mischgebiet keine Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität.

Wie der aktuelle Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn zeigt, ergibt sich bei Änderung des Bebauungsplanes kein Wertverlust des vorhandenen Eigentums (WI= 95,00 € pro m², M=80,00 € pro m², Stand 31.12.2016). Alle möglichen Nutzungen der jeweiligen Gebiete ergeben sich aus den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Quartier entlang der Schwanheimer Straße hat sich in den letzten Jahren zum Wohnen entwickelt. Die umweltbezogenen Belange werden im Verfahren mit einem Fachbeitrag abgearbeitet.

Im Einzelnen noch folgende Erläuterungen:

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

Im Rahmen der Unterrichts- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind nun Stellungnahmen, insbesondere zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung sowie zu der Stellplatzsituation in dem Quartier eingegangen.

#### **a) Art der baulichen Nutzung**

Als bisherige Art der baulichen Nutzung sah die 6. Änderung des Bebauungsplanes (siehe Anlage 3) für das gesamte zu überplanende Quartier eine Mischgebietsnutzung vor. Zwischenzeitlich wurden in dem Plangebiet die bisher vorhandenen gewerblichen Nutzungen weitestgehend aufgegeben. Diese Art der Nutzung soll nun nur noch in einem Teilbereich erhalten bleiben. So sollen die am nördlichen Rand zum historischen Ortskern von Neckarwimmersbach liegenden ehem. zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Anwesen Grundstück Flst.-Nr. 12059 sowie das ehem. als Metzgerei genutzte angrenzende Anwesen Grundstück Flst.-Nr. 12060 als Mischgebiet beibehalten werden. Eine Ansiedlung von Gewerbe im Plangebiet blieb seitens der Eigentümer als auch der Stadt Eberbach bisher erfolglos. Die städtebauliche Entwicklung bewegte sich seither eindeutig in Richtung eines allgemeinen Wohngebietes. Die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen fügen sich künftig auch in die Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes ein. Mit der 8. Änderung könnten somit brachliegende Flächen für eine Wohnnutzung aktiviert werden. Diese Nachverdichtung trägt den vom Gesetzgeber gemachten rechtlichen Vorgaben, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Rechnung.

#### **b) Maß der baulichen Nutzung**

Die §§ 16-21 der BauNVO treffen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Unter anderem sind dies:

- Regelungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ),
- Festsetzung der zulässigen Grundfläche als überbaubare Grundstücksfläche
- Anzahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bebauungsplan „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung wurde am 13.09.1995 genehmigt. Seither erfolgten Änderungen der maßgebenden BauNVO 1990.

Der Bebauungsplanvorentwurf orientiert sich bezüglich der Ausweisung der GRZ an den Festsetzungen der bisherigen 6. Änderung.

So sind in dem bisher maßgebenden Bebauungsplan eine GRZ von 0,39 festgesetzt. Im Bebauungsplanentwurf sollen im Mischgebiet eine GRZ von 0,5 und im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 ausgewiesen werden.

Die BauNVO lässt im Mischgebiet eine GRZ von bis zu max. 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet von bis zu max. 0,4 zu.

Die unwesentliche Anpassung im allgemeinen Wohngebiet Gebiet (WA) von 0,39 auf eine GRZ von 0,4 ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Im Mischgebiet soll unter Berücksichtigung des angrenzenden südlich gelegenen dichter bebauten historischen Ortsteils die GRZ moderat auf 0,5 angehoben werden.

- Festsetzung der zulässigen Grundfläche als überbaubare Grundstücksfläche

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung setzt entlang der Schwanheimer Straße eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 17,0 m fest, die sich zur Talseite unter Einbeziehung des ehem. Gewerbebetriebes erstreckt. Weiterhin ist eine überbaubare Fläche westlich des Hauptsammlers Wimmersbach ausgewiesen, das die Überbauung mit dem dort befindlichen Wohnhaus sichert.

Im jetzt vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf soll eine unter Berücksichtigung der topographischen Situation größere überbaubare Fläche ausgewiesen werden. Diese im rückwärtigen Bereich ausgewiesene an die GRZ gebundene überbaubare Grundstücksfläche unter der Erweiterung des Plangebietes, sh. Beschlussvorlage 2018-051, ermöglicht künftig eine variable optimierte Ausnutzung des Grundstückes.

Im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung sollen sich die überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Versorgung an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren. Die dort unmittelbar in der Siedlungsstruktur gelegenen Baugrundstücke würden nach Änderung des Bebauungsplanes dieser regionalplanerischen Zielsetzungen entsprechen.

- Anzahl der Vollgeschosse

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung setzt entlang der Schwanheimer Straße sowie dem Einmündungsbereiches des Auweges eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen (VG) fest. Hiervon ist ein Dachgeschoss als VG auszuführen. Im Bereich des ehem. Fabrikgebäudes zur Talseite sind 2 VG zulässig. Weiterhin ist westlich der Verdolung des Wimmersbach im Bereich der rückwärtigen Bebauung ein VG zulässig.

Im jetzt vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf soll die Anzahl der VG zur Schwanheimer Straße sowie zur Talseite beibehalten und über die Trauf- und Gebäudehöhen definiert werden. Im Bereich westlich der Verdolung des Wimmersbach sollen im Plangebiet künftig 2 VG zugelassen werden. Diese Festsetzung im Bereich der „2. Reihe“ soll mit der Maßgabe erfolgen, dass darüber hinaus kein weiterer Dachaufbau zugelassen werden soll. Durch Ausweisung weiterer Dachformen sowie der Trauf- bzw. Gebäudehöhen soll diese Festsetzung näher definiert werden.

Das nordwestlich entlang der Schwanheimer Straße liegende städtebauliche Umfeld weist neben einer kleinteiligen Bebauung auch zahlreiche Gebäude mit 3 VG auf. Aus städtebaulichen Gründen wird deshalb empfohlen die Festsetzung von 3 VG beizubehalten.

Die Anhebung der Anzahl der VG im Bereich des westlichen Plangebietes im Bereich der „2. Reihe“ zeigt sich im Übergang zum Baugebiet Brunnengarten-Heuacker städtebaulich unbedenklich. So befinden sich angrenzend im Auweg Gebäude mit 2 zulässigen VG. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen mit einem Abstand von 10,5 m zwischen den Baufenstern auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 12054 und 12057/1 der Gemarkung Eberbach ist die bei beiden Grundstücken maßvolle Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auch im Sinne von nachbarrechtlichen Belangen vertretbar.

Mit der geplanten Ausweisung der Anzahl der Vollgeschosse als Teil der Bebauungsplanfestsetzungen wird der Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Quartier unter der Berücksichtigung des städtebaulich gewachsenen Umfeldes Rechnung getragen.

### **c) Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Nach § 37 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist für jede Wohnung ein notwendiger Stellplatz herzustellen. § 74 Abs. 2 Nr. 2 der LBO ermächtigt die Gemeinde, diese gesetzlich vorgeschriebene Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen zu erhöhen. Die Anzahl kann auf bis zu 2 Stellplätze je Wohnung erhöht werden. Voraussetzung für eine Erhöhung sind städtebauliche Gründe oder Gründe des Verkehrs.

Das Bebauungsplanverfahren greift nun die Stellplatzverpflichtung im Entwurf zu den örtlichen Bauvorschriften auf. Für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz und für Wohnungen mit mehr als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

#### **Städtebauliche Gründe**

Die statistischen Zahlen belegen, dass im ländlichen Raum, trotz großer Bemühungen um den öffentlichen Nahverkehr, die Anzahl der PKW je Wohneinheit sich in Wohngebieten einem Wert von 2,0 nähert. Dies gilt für die klassische Familie, welche über die Jahre betrachtet punktuell noch einen darüber hinausgehenden Bedarf durch heranwachsende Kinder benötigen wird.

Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und dem tatsächlichen Bedarf an PKW-Stellplätzen lässt trotz der Anbindung im dortigen Quartier an den öffentlichen Personennahverkehr, ein Defizit an Stellplätzen erwarten. Im Plangebiet können öffentliche Parkierungsflächen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden. Dies spricht für die Forderung, nach der die Anwohner die tatsächlich benötigte Anzahl an PKW-Stellplätzen auf ihrem eigenen Grundstück anlegen müssen.

#### **Gründe des Verkehrs**

Eine Erhöhung des Stellplatznachweises ist aus Sicht der Verwaltung auch aus Gründen des Verkehrs erforderlich. Auf der Grundlage von durchgeführten Verkehrszählungen im Jahr 2007 wurden in der Schwanheimer Straße in Höhe des Dr. Mantel-Weges ein werktäglicher Gesamtverkehr von 3.600 Kfz/24h ermittelt.

Die Stadt Eberbach würde daher aus städtebaulichen wie auch aus Gründen des Verkehrs festlegen, dass im Geltungsbereich der 8. Änderung je errichteter Wohneinheit mit einer Wohnfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> 2,0 Stellplätze nachzuweisen und auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten sind. Für kleinere Wohnungen wird bedarfsgerecht ein Stellplatz gefordert.

Mit der Festsetzung stützt sich die Stadt Eberbach auf den derzeit statistischen Flächenbedarf je Einwohner, nach der eine Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> auch von zwei Personen bewohnt werden kann. Diese werden aufgrund der erforderlichen Mobilität in der Regel auch motorisiert sein.

### **4. Weiteres Vorgehen**

Nach Billigung des Planwerkes kann 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. Durch die gewählte Art der Beteiligungen soll damit ein hohes Maß an Akzeptanz zur vorliegenden Planung erreicht werden.

Nach § 4a Abs. 2 BauGB kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 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

**Anlage/n:**

- Anlage 1: Stellungnahme der Verwaltung
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf aus der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit
- Anlage 3: Auszug B-Plan Nr. 21 „Brunnengarten Heuacker“, 6. Änderung