

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2018-131/1

Datum: 27.08.2018

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:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

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

1. 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.
2. Der Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ wird unter Berücksichtigung der sich aus Nr. 1 des Beschlussantrages ergebenden Änderungen genehmigt. Des Weiteren ist im Bebauungsplanentwurf zu berücksichtigen:
 - a) Als Maß der baulichen Nutzung entlang der Schwanheimer Straße werden 3 Vollgeschosse (VG) mit einer Gebäudehöhe (GH max.) von max. 12,30 m bei Ausführung eines Satteldaches/Walmdaches und einer Gebäudehöhe (GH max.) von 7,50 m bei Ausführung eines Flach- oder Pultdaches zugelassen.
 - b) Als Maß der baulichen Nutzung bei einer Bebauung in der zweiten Reihe werden 2 Vollgeschosse (VG) mit einer Gebäudehöhe (GH max.) von max. 9,30 m bei Ausführung eines Satteldaches/Walmdaches und einer Gebäudehöhe (GH max.) von 6,50 m bei Ausführung eines Flach- oder Pultdaches zugelassen.
 - c) Durch farbliche Absetzungen in den Fassaden der obersten Geschosse bzw. durch Materialwechsel soll eine Gliederung in den Gebäudefassaden erfolgen. Entsprechende Vorgaben sind in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
 - d) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgelegt.

- e) Zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Fachbüros liegt eine Stellungnahme des Umweltsachbearbeiters der Stadt Eberbach vor. Diese wird gemeinsam mit den Bebauungsplanunterlagen öffentlich ausgelegt.
 - f) Zur Ausführung der Oberflächen von Zugangs- und Hofflächen sowie deren Außengestaltung ist im Rahmen des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
3. 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.
4. 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.

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.

Die Beschlussvorlage Nr. 2018-131 wurde am 26.07.2018 in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates beraten. Im Ergebnis wurde die Verwaltung beauftragt, die Alternativen der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) im Bebauungsplan zu prüfen. Bis zum 24.08.2018 wurde den Fraktionen eine Frist zur Abgabe von Vorschlägen eingeräumt.

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 Innenbereichsflächen 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 eine Verbesserung 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 Unterrichtungs- 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,
- Höhe baulicher Anlagen

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 mit 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 1 VG zulässig.

Im jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll die Anzahl der VG zur Schwanheimer Straße sowie zur Talseite beibehalten und über die Gebäudehöhen definiert werden. Im Bereich westlich der Verdolung des Wimmersbach sollen im Plangebiet künftig 2 VG zugelassen werden.

Durch Ausweisung von Dachformen sowie der Gebäudehöhen soll diese Festsetzung näher definiert werden.

Weitere Ausführungen sh. Pkt. 4 der Beschlussvorlage.

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 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz und für Wohnungen mit mehr als 40 m² 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 m² zwei 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 m² auch von zwei Personen bewohnt werden kann. Diese werden aufgrund der erforderlichen Mobilität in der Regel auch motorisiert sein.

4. Stellungnahmen der Fraktionen

Wie bereits unter Punkt 1 der Beschlussvorlage ausgeführt, wurde den Fraktionen des Gemeinderates bis zum 24.08.2018 die Möglichkeit gegeben, Vorschläge zur Bebauungsplanung abzugeben.

Die CDU-Fraktion, die AGL-Fraktion sowie die SPD-Fraktion haben diese Möglichkeit genutzt. Folgende Punkte wurden angesprochen:

CDU-Fraktion

- Vorschläge zur Gebäude(Trauf-)höhe
- Anzahl der Vollgeschosse
- Maß der baulichen Nutzung

AGL-Fraktion

- Vorschläge zur Gebäudehöhe
- Anzahl der Vollgeschosse
- Erhaltung eines Einzelbaumes

SPD-Fraktion

- Vorschläge zur Gebäudehöhe
- Anzahl der Vollgeschosse

Die Vorschläge sind als Anlage 4 der Beschlussvorlage beigelegt.

Nach Prüfung der Verwaltung könnten aus städtebaulichen Überlegungen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen werden:

Gebäudehöhe/Anzahl der Vollgeschosse

Künftige Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zur Anzahl der Vollgeschosse müssen sich, wie bereits beschrieben, zum einen an der umgebenden Bebauung wie auch an den Regelungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes orientieren.

Aus diesen Vorgaben heraus ergibt sich nun die vorgeschlagene Gebäudehöhe bei Ausführung von 3 Vollgeschossen mit einem Satteldach/Walmdach entlang der Schwanheimer Straße, einer Gebäudehöhe von max. 12,30 m, in Gebäudemitte gemessen, über Straßenniveau. Bei Ausführung eines Flach- oder Pultdaches als weitere Dachform wird eine Gebäudehöhe von max. 7,50 m vorgeschlagen.

Im Bereich der „2. Reihe“ sollen bei einer Ausführung mit 2 VG mit einem Satteldach/Walmdach eine Gebäudehöhe von max. 9,30 m unter einem Geländebezugspunkt festgelegt werden. Bei Ausführung eines Flach- oder Pultdaches wird eine Gebäudehöhe von max. 6,50 m vorgeschlagen.

Das nordwestlich entlang der Schwanheimer Straße liegende städtebauliche Umfeld weist neben einer kleinteiligen Bebauung auch zahlreiche Gebäude mit 3 VG sowie Penthäusern als Nichtvollgeschossen auf.

Im Weiteren Verlauf auch 4 VG der dortigen Mehrfamilienwohnhäuser.

Aus städtebaulichen Gründen wird deshalb empfohlen die Festsetzung von 3 VG entlang der Schwanheimer Straße 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 sowie Dachgeschossen als nicht anrechenbaren VG. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen mit einem maßvollen Abstand zwischen den Baufenstern ist eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auch im Sinne von nachbarrechtlichen Belangen vertretbar.

Geschossflächenzahl

Im bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplan ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 ausgewiesen. Aus der maßvollen Anhebung der Vollgeschosse ergibt sich eine neu festzulegende GFZ von 1,0. Dies lässt Planern einen verträglichen Spielraum zur Projektentwicklung ihres Vorhabens zu. Dies wird für alle Grundstücke im Plangebiet gleich vorgeschlagen.

Einzelbaum

Im Hinblick der Lage des Hauptsammlers ist der Erhalt von Einzelbäumen im weiteren Verfahren zu prüfen.

5. 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
- Anlage 4: Vorschläge der Fraktionen