

Beschlussvorlage

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Lichtgut-Alte Dielbacher Straße" der Stadt Eberbach mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften

- a) Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- b) Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- c) Billigung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und des Entwurfes der Begründung

Beratungsfolge:

| Gremium | am | |
|--------------------------|------------|------------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 03.12.2018 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat | 20.12.2018 | öffentlich |

Beschlussantrag:

Zur Fortführung des Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung (sh. Anlage 1) nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:

1. Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen, die während der Offenlage des Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ von den Trägern öffentlicher Belange abgegeben und eingegangen sind, werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung (sh. Anlage 2) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beschieden.

2. Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es wird zur Kenntnis genommen, dass während des Zeitraums der Offenlage seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden.

3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie des Entwurfes der Begründung

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ wird in der vorliegenden Fassung zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung gebilligt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Durch den Gemeinderat wurde am 28.01.2016 der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ der Stadt Eberbach gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2015-354. In der Sitzung vom 28.01.2016 hat der Gemeinderat dem städtebaulichen Vorentwurf vom Dezember 2015 zugestimmt. Nach Gesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens wurde der Bebauungsplanvorentwurf nochmals geändert. Der geänderte Vorentwurf wurde am 29.09.2016 vom Gemeinderat gebilligt sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß den Vorgaben des BauGB beschlossen, siehe Beschlussvorlage Nr. 2016-215/1.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Eberbacher Zeitung und in der Rhein-Neckar-Zeitung am 29.10.2016 öffentlich bekanntgegeben.

Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen gemäß dem § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 27.04.2017 Beschluss gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2017-066. Die Stellungnahme der Verwaltung zu der frühzeitigen Beteiligung ist als Anlage 3 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Gleichzeitig fasste der Gemeinderat den Beschluss über die öffentliche Auslegung des gebilligten Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung. Es erfolgte der Hinweis, dass im Verfahren nach § 13 a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Anschließend erfolgten nochmals Gespräche mit allen betroffenen Grundstückseigentümern.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 10.09.2018 bis einschließlich 12.10.2018. Die Offenlage wurde in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung, Eberbacher Nachrichten am 01.09.2018 öffentlich bekannt gemacht.

2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

- a) Anlass zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 28.01.2016 war die Entscheidung des Gemeinderates, die vorhandene, jedoch noch nicht ausgebaute Erschließungsanlage „Mühlenweg“ nicht zu realisieren. Die privaten Grundstücke sollen künftig über einen privaten Anliegerweg an die Lichtgutstraße angebunden werden. Weiterhin erfolgt die Ausweisung eines Fußverbindungsweges über den Holderbach, welcher die Schafbrunnenstraße mit der Lichtgutstraße verbindet.

Die städtebauliche Konzeption sieht weitere gemischte Bauflächen sowie weitere Bebauungsmöglichkeiten entlang des privaten Anliegerweges vor. Die Gemeinbedarfsfläche „Telekommunikation“ soll in Mischgebietsfläche geändert werden. Einzel- und Doppelhausbebauung soll analog der bisherigen Festsetzungen beibehalten

werden. Entlang des Holderbaches sind Grünflächen mit einem 6 m breiten Gewässerrandstreifen vorgesehen.

b) Offenlage des Planentwurfes ab dem 10.09.2018

Aufgrund der Anregungen und Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich, wie in der Anlage 2 als Vorschläge unter der „Stellungnahme der Verwaltung“ dargestellt, keine wesentlichen Änderungen des Planentwurfes.

3. Weiteres Verfahren

Der genannte Bebauungsplan, der am 10.02.2007 rechtsverbindlich geworden ist, soll nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden. Die im BauGB genannten Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen vor. Entsprechend dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem vorgelegten Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ zuzustimmen. Der dann folgende Satzungsbeschluss ist der maßgebliche Zeitpunkt für das Vorliegen der Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens (§ 214 Abs. 3 BauGB). In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Voraussetzungen zur Durchführung dieses Verfahrens darzustellen.

Nach Billigung des geänderten Planentwurfes einschließlich des Entwurfes der Satzung zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften und der Begründung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen bzw. Anregungen vorgebracht haben, von den Entscheidungen des Gemeinderates informiert.

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“, 3. Änderung ist dann der Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.

Durch entsprechende öffentliche Bekanntmachung wird der Bebauungsplan in Kraft gesetzt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1
Bebauungsplanentwurf zur Offenlage 2018

Anlage 2
Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach dem § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage 3
Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB