

Beschlussvorlage

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Brunnengarten-Heuacker" 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

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	17.01.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	31.01.2019	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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ 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

Die Stellungnahmen, die während der Offenlage des Entwurfes zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ von der Öffentlichkeit abgegeben und eingegangen sind werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung (sh. Anlage 2) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beschieden.

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

Der Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ wird in der vorliegenden Fassung zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung gebilligt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Durch den Gemeinderat wurde am 23.03.2017 der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ der Stadt Eberbach gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2017-039. Mit Schreiben vom 20.04.2017 wurde den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern die Gelegenheit gegeben, sich zu der geplanten Änderung des Bebauungsplanes zu äußern. In der Sitzung vom 28.09.2017 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen der Grundstückseigentümer zur Kenntnis genommen (BV Nr. 2017-136/1) und beschlossen, diese im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 26.04.2018 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und der Durchführung einer zweiwöchigen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zugestimmt, siehe BV Nr. 2018-051.

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 22.04.2017 bzw. 28.04.2018 öffentlich bekanntgegeben.

Über die im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen gemäß dem § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 27.09.2018 Beschluss gefasst, siehe BV Nr. 2018-131/1. Die Stellungnahme der Verwaltung zu der Beteiligung ist als Anlage 3 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Gleichzeitig fasste der Gemeinderat den Beschluss über die öffentliche Auslegung des gebilligten Entwurfes zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ 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.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschließlich 15.11.2018. Die Offenlage wurde in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung, Eberbacher Nachrichten am 06.10.2018 öffentlich bekannt gemacht.

2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

- a) Anlass zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 23.03.2017 war die Entscheidung des Gemeinderates, dem Quartier eine städtebauliche Veränderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung von einer ehemals gewerblichen Nutzung hin zu einer Wohnnutzung zu ermöglichen. Für das Grundstück Flst.-Nr. 12059 soll auf Wunsch des Grundstückseigentümers weiterhin eine

Mischgebietsnutzung möglich sein. Die übrigen Baugrundstücke sollen künftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die weiteren Festsetzungen wurden den aktuellen Gesetzesvorgaben angepasst.

b) Offenlage des Planentwurfes ab dem 15.10.2018

Aufgrund der Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie 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 Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung, der am 06.10.1995 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ 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 wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen bzw. Anregungen vorgebracht haben, von den Entscheidungen des Gemeinderates informiert.

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“, 8. Änderung ist dann der Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.

Durch entsprechende öffentliche Bekanntmachung wird der Bebauungsplan in Kraft gesetzt. Die öffentliche Bekanntmachung ist am 02.02.2019 vorgesehen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1
Bebauungsplanentwurf zur Offenlage 2018

Anlage 2
Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach dem § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage 3
Stellungnahme der Verwaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung,
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB