

Beschlussvorlage

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "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

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	08.07.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	25.07.2019	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 beiden Offenlagen des Entwurfes zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „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

Die Stellungnahmen, die während der beiden Offenlagen des Entwurfes zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ 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. 22 „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 27.04.2017 der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ der Stadt Eberbach gefasst, siehe Beschlussvorlage (BV) Nr. 2017-065. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2017 öffentlich bekannt gemacht. Der vom Planungsbüro ausgearbeitete Vorentwurf wurde den betroffenen Grundstückseigentümern, im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Rathaus am 13.12.2017, vorgestellt und näher erläutert. Im Nachgang wurde den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben, sich bis zum 13.02.2018 zum Vorentwurf schriftlich zu äußern. In der Sitzung vom 26.04.2018 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen der Grundstückseigentümer zur Kenntnis genommen und beschlossen, diese im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen (BV Nr. 2018-043). Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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.

Die frühzeitige Beteiligung im Sinne der §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB wurde am 19.05.2018 öffentlich bekannt gemacht und erfolgte im Zeitraum vom 28.05.2018 bis einschließlich 28.06.2018.

Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 27.09.2018 Beschluss gefasst, siehe BV Nr. 2018-172. Die Stellungnahme der Verwaltung zu der frühzeitigen Beteiligung ist als Anlage 3 dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Gleichzeitig fasste der Gemeinderat den Beschluss über die öffentliche Auslegung des gebilligten Entwurfes zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung. Die Träger öffentlicher Belange sollten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Offenlage des Planentwurfes benachrichtigt werden.

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 21.12.2018 bis einschließlich 31.01.2019. Die Offenlage wurde in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung, Eberbacher Nachrichten am 13.12.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Offenlage erfolgten Hinweise, zur baulichen Nutzung, den Ausgleichsmaßnahmen für Natur- und Artenschutz, Leitungsrechten, Sichtwinkel und Stützmauern. Nach Sichtung der Hinweise war aus Sicht der Verwaltung eine nochmalige Überarbeitung des Entwurfes erforderlich. Der Gemeinderat hat daraufhin in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.03.2019 dem überarbeiteten Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 06.04.2019 in der Rhein-Neckar-Zeitung – Eberbacher Nachrichten – sowie der Eberbacher Zeitung öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 15.04.2019 bis einschließlich 15.05.2019.

2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

- a) Anlass zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.04.2017 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. So wurde die Nutzung eines ehemaligen Gewerbebetriebes als Autolackiererei auf dem am Holderbach gelegenen Grundstück Flst.-Nr. 11472/1 der Gemarkung Eberbach aufgegeben. Jedoch 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) 1. Offenlage des Planentwurfes ab dem 21.12.2018

Die im Rahmen der 1. Offenlage eingegangenen Anregungen wurden teilweise durch Beschluss des Gemeinderates vom 28.03.2019 in den Entwurf des Bebauungsplanes zur 2. Offenlage übernommen. Die Stellungnahmen sind in der als Anlage 2 beigefügten Synopse zusammengefasst.

2. Offenlage des Planentwurfes ab dem 15.04.2019

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. 22 „Alte Dielbacher Straße“, 2. Änderung, der am 21.12.1968 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. 22 „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 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. 22 „Alte Dielbacher Straße“, 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 Mitte August 2019 vorgesehen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1
Bebauungsplanentwurf zur Offenlage 2019

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 nach dem § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB