

Beschlussvorlage

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg" Teilgebiet Einzelhandel der Stadt Eberbach

- a) Beschlussfassung zu Änderungen des Planentwurfes
- b) Billigung des geänderten Planentwurfes, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften
- c) Erneute Beschlussfassung über die Offenlage des Planentwurfes

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.12.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	17.12.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

Zur Fortführung des Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan nach § 2 des 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel der Stadt Eberbach, 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 Stellungnahme, die während der Offenlage des Entwurfes zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel der Stadt Eberbach, von der Öffentlichkeit abgegeben und eingegangen ist, wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung (sh. Anlage 2) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beschieden.

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

Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel der Stadt Eberbach, wird in der geänderten 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel der Stadt Eberbach, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2015-321/1.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Eberbacher Zeitung und in der Rhein-Neckar-Zeitung am 08.07.2017 öffentlich bekanntgegeben.

In der öffentlichen Sitzung vom 22.02.2018 hat der Gemeinderat dem städtebaulichen Vorentwurf vom Januar 2016 zugestimmt und den Beschluss über die Offenlage des Planentwurfes gemäß den §§ 3 u. 4 Abs. 1 BauBG gefasst (Beschlussvorlage 2017-224). In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.06.2018 wurde einer geänderten Vorentwurfs-Planung zugestimmt und gleichzeitig beschlossen, eine frühzeitige Beteiligung im Sinne der §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Beschlussvorlage 2018-109).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 29.04.2019 bis einschließlich 29.05.2019. Die Offenlage wurde in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung, Eberbacher Nachrichten am 20.04.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.09.2019 entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgewogen und beschieden sowie den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel der Stadt Eberbach, gebilligt und beschlossen diesen gem. den §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 öffentlich auszulegen (Beschlussvorlage 2019-188).

Die vom Gemeinderat beschlossene Stellungnahme der Verwaltung zu der frühzeitigen Beteiligung ist als Anlage 3 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 27.06.2020. Der Bebauungsplanentwurf, die örtlichen Bauvorschriften, die Begründung und die sonstigen für den Bebauungsplan erforderlichen Unterlagen wurden in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 öffentlich ausgelegt.

2. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 30.06.2020 wurden 25 Träger öffentlicher Belange gebeten, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes eine Stellungnahme abzugeben. Die betroffenen Fachämter im Hause wurden ebenso am Verfahren beteiligt. Die einzelnen Stellungnahmen gehen aus der Anlage 2 dieser Beschlussvorlage hervor. Die letzte Stellungnahme ist am 19.08.2020 bei der Verwaltung eingegangen. Es wird empfohlen, entsprechend der „Stellungnahme der Verwaltung“ zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Sitzung des Gemeinderates vom 26.09.2019 wurde beschlossen, die Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit während der Sprechzeiten des Stadtbauamtes durchzuführen.

Aufgrund der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ging seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme am 04.08.2020 bei der Stadtverwaltung ein. Es wird auch hier empfohlen, entsprechend der „Stellungnahme der Verwaltung“ zu der Anregung eine Entscheidung zu treffen (Anlage 2).

4. Wesentliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfes

- a) Im Rahmen der durchgeführten Offenlage des Planentwurfes hat das Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 (Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz) darauf hingewiesen, dass von besonderer Bedeutung die Frage hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des zentralörtlichen Standortbereiches ist bzw. verbrauchernahen Versorgung der Stadt Eberbach und in Gemeinden, die im Einzugsgebiet des Vorhabens liegen. Mit Schreiben vom 11.08.2020 teilte das Regierungspräsidium Karlsruhe mit, dass die allgemein gehaltenen Ausführungen in der Planbegründung nicht ausreichend sind. Die Frage nach möglichen Beeinträchtigungen des zentralörtlichen Standortbereiches bzw. der verbrauchernahen Versorgung der Stadt und anderer Gemeinden im Einzugsgebiet des Vorhabens würde bislang unbeantwortet bleiben, weshalb das Regierungspräsidium der Planung auf dieser Informationsbasis nicht ohne Bedenken zustimmen könne. Zur Rechtssicherheit sei eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme erforderlich.
- Das vorliegende und im Jahr 2011 vom Gemeinderat beschlossene Entwicklungskonzept „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ wurde von der imakomm Akademie GmbH aus Aalen erarbeitet.
- Es wurde daher die imakomm Akademie GmbH von der Verwaltung zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse beauftragt (siehe Verw.-Entscheidung 2020-309). Ziel einer Auswirkungsanalyse ist es, mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen in Eberbach selbst sowie auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Umlandgemeinden zu analysieren und zu bewerten. Die einschlägigen Prüfkriterien sind das Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot sowie das Beeinträchtungsverbot. Insbesondere waren die möglichen Auswirkungen auf Eberbach sowie auf Nahversorgungsstandorte im Umland zu bewerten.
- Die von der imakomm Akademie GmbH erstellte Auswirkungsanalyse ist der Bauverwaltung am 17.11.2020 zugegangen.

Zur rechtsicheren Abwägung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe gibt die imakomm Akademie GmbH folgende Empfehlung:

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel, kann aus gutachterlicher Sicht befürwortet werden. Für die Festsetzungen des Bebauungsplangebiets „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel, ist pro Standort des jeweiligen Anbieters eine Festsetzung Sondergebiet „Verbrauchermärkte – Hauptsortiment Lebensmittel“ mit einer Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche auf jeweils 1.200 m² vorgesehen. Hierzu sind gemäß vorliegender Auswirkungsanalyse folgende zusätzliche Ergänzungen zu empfehlen:

- Die Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (gemäß Eberbacher Liste: „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“) sollte dabei jeweils 1.080 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente (gemäß Eberbacher Liste) sind auf 10% der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken (gemäß Vorgaben Regionalplan).
- Sonstige nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment zulässig.

Mit den empfohlenen Festsetzungen können schädliche Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte und insbesondere den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden. Zudem können die raumordnerischen Prüfkriterien Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot mit diesen Verkaufsflächenobergrenzen eingehalten werden. Im Ergebnis empfiehlt die Verwaltung die zuvor genannten Punkte von der imakomm Akademie GmbH in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen.

- b) Künftige Bezeichnung der Entwurfs-Planung:
 Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises hat im Rahmen der 1. Offenlage mit Schreiben vom 24.07.2020 angeregt, da die Planung nur einen Teilbereich des Urplanes umfasst, jedoch gleichzeitig eine Erweiterung der Urplanung darstellt, diese Änderung des Bebauungsplanes in der Bezeichnung entsprechend anzupassen.
 Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird künftig wie folgt benannt werden:
 Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung.

5. Billigung des geänderten Planentwurfes einschl. der örtlichen Bauvorschriften

Es wird festgestellt, dass die unter Ziff. 4 genannten Gründe Anlass dazu geben, den Inhalt des ausgearbeiteten Entwurfes zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel, zu ändern. Entsprechend der Bewertung der Verwaltung werden die im Beschlussantrag aufgeführten Änderungen des Planentwurfes vorgenommen. Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel, in der geänderten Fassung einschließlich der Begründung zuzustimmen.

6. Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes

Die oben aufgeführten wesentlichen Änderungen in der Planung erfordern eine erneute Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Nach Billigung des geänderten Planentwurfes und der Satzung zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung, kann erneut die öffentliche Auslegung des Planwerkes erfolgen. Die Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung, wird auf die Dauer von mindestens einem Monat nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung erfolgen.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt, wobei gleichzeitig mit dieser Beteiligung die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen wird. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt parallel im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB.

7. Weiteres Verfahren

Nach dem Ablauf der Frist für die erneute Offenlage des Planentwurfes wäre, sofern nochmals Anregungen oder Bedenken sowie sonstige Wünsche zum Inhalt des Planentwurfes vorgebracht werden, über diese im Rahmen des Abwägungsvorganges durch Beschlussfassung im Gemeinderat zu entscheiden.

Der genannte Bebauungsplan wäre gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Als letzter Verfahrensschritt würde die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes anstehen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Zeichnerischer Teil des Offenlageentwurfes
- Anlage 2: Synopse der eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 3: Synopse der frühzeitigen Beteiligung