

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2022-095

Datum: 25.04.2022

## **Beschlussvorlage**

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Sport- und Erholungsgebiet Au", Teilbereich West  
Hier: Aufstellungsbeschluss

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	05.05.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	19.05.2022	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sport- und Erholungsgebiet Au“, Teilbereich West erfolgt nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Abgrenzung geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird erst fortgesetzt, wenn der Gemeinderat der Beauftragung der Leistungsphase 4 für den Ersatzneubau des Hallenbades zugestimmt hat.

### **Klimarelevanz:**

Zum derzeitigen Stand der Planung keine.

## **Sachverhalt / Begründung:**

### **1. Ausgangssituation**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.03.2022 die Verwaltung beauftragt, den Förderantrag gemäß der Ausführungsvariante 2, wie in der Beschlussvorlage Nr. 2022-041/1 beschrieben, sowie den zusätzlichen Optionen Klimaschutz weiter zu bearbeiten und dem Fördergeber zur Bescheidung vorzulegen.

Bestandteil der Antragsunterlagen ist u. a. die Vorlage einer Bestätigung der für die Stadt Eberbach zuständigen Baurechtsbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises, dass für das geplante Vorhaben eine baurechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Diesbezüglich fand am 07.04.2022 ein Gespräch mit der Baurechtsbehörde statt.

Der Genehmigungsbehörde wurde das Ersatzneubauvorhaben des Hallenbades erläutert und auf die mögliche anteilige Förderung des Ersatzneubaus mit Bundesmitteln hingewiesen. Demnach muss der Hallenbadersatzneubau bis zum Jahr 2025 abgeschlossen sein.

Seitens des Baurechtsamtes wurde geprüft, in wie weit der Entwurf des geplanten Ersatzneubaus mit dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 57 „Sport- und Erholungsgebiet Au“, Teilbereich West vereinbar ist. Im Ergebnis war festzustellen, dass eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich wird, welcher parallel zur Bauantragsstellung erfolgen könnte. In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde kann der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden.

Als erster Verfahrensschritt wäre seitens des Gemeinderats nun der Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes zu fassen.

### **2. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung**

#### **Gesetzliche Grundlagen**

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle 2007, dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in § 13 a BauGB, ein neues, beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt.

Das beschleunigte Verfahren ist für die Aufstellung einfacher und qualifizierter Bebauungspläne möglich und gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung.

#### **Aufstellung des Bebauungsplanes „Sport- und Erholungsgebiet Au“, Teilbereich West, 1. Änderung**

Der § 13 a BauGB macht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens davon abhängig, dass eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) eingehalten wird. Folge ist, dass für den konkret aufzustellenden Bebauungsplan zunächst ein Schwellenwert von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche einzuhalten ist. Derzeit ist von einer geplanten Grundfläche von unter ca. 3.500 m<sup>2</sup> auszugehen. Damit werden die Vorgaben des Gesetzgebers erfüllt, mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme in der „freien Landschaft“ und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Daher legt § 13 a BauGB in diesem Fall die erwarteten Eingriffe im Siedlungskörper als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als nicht ausgleichspflichtig fest.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgeschlossen werden. Hierauf ist bereits bei der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes hinzuweisen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

### **3. Planung**

#### **a) Plangebiet**

Das zu überplanende Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sport- und Erholungsgebiet Au“, Teilbereich West, 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

- Teile des Grundstückes Flst.-Nr. 10021/1 der Gemarkung Eberbach
- Grundstücke Flst.-Nrn. 9995 und 10021/6 der Gemarkung Eberbach im Osten
- Teile des Grundstückes Flst.-Nr. 10574/4 der Gemarkung Eberbach im Süden
- Teile des Grundstückes Flst.-Nr. 10579 der Gemarkung Eberbach im Westen
- Teile des Grundstückes Flst.-Nr. 10640 der Gemarkung Eberbach im Norden

#### **b) Städtebauliche Konzeption mit Nutzungen**

Ziel der Planung ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für den Abbruch des vorhandenen sowie den Ersatzneubau eines Hallenbades zu schaffen.

Der Entwurf des Hallenbadersatzneubaus liegt in Teilen außerhalb des bereits vorhandenen Baufensters. Des Weiteren sind die vorhandenen Parameter wie Art und Maß der baulichen Nutzung zu überprüfen und auf den Entwurf des Hallenbadersatzneubaus entsprechend anzupassen.

#### **c) Planungsrechtliche Festsetzungen**

Als zulässige Art der baulichen Nutzung soll ein der Erholung dienendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad“ gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Die überbaubaren Flächen sollen entsprechend dem Entwurf der Planungen für den Ersatzneubau des Hallenbades entwickelt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele sollen die o. g. Festlegungen neben den Baugrenzen durch maximale Gebäudehöhen ergänzt werden.

#### **d) Landschaftliche Belange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Vorprüfung zu Umweltauswirkungen vorgesehen. Die Ergebnisse werden nach Prüfung und Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

### **4. Weiteres Vorgehen**

- a) Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sport- und Erholungsgebiet Au“, Teilbereich West zuzustimmen.

- b) Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt jedoch erst, wenn der Gemeinderat der Beauftragung der Leistungsphase 4 für den Ersatzneubau des Hallenbades zugestimmt hat.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Anlage 1: Lageplan