

Beschlussvorlage

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 "Wohnquartier Neckarstraße" gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie zu dem Anhörungsergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- b) Beschlussfassung über die Billigung des Planentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften
- c) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des gebilligten Bebauungsplanentwurfes einschließlich des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.04.2024	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	25.04.2024	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:

1. Die Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der **Anlage 1** abgewogen und beschieden.
2. Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der **Anlage 1** abgewogen und beschieden.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ wird unter Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse und der sich daraus ergebenden Änderungen gebilligt.
4. Der als **Anlage 4** beigefügte Entwurf des Durchführungsvertrages wird zur Kenntnis genommen. Zu den im Vertragsentwurf genannten erforderlichen CEF-Maßnahmen in § 5 Artenschutz geregelt, wird folgendes beschlossen:
 - a) Vor Abbruch der Bestandsgebäude sind am Gebäude in der Carl-Benz-Str. 5, Flst.Nr. 10706 der Gemarkung Eberbach, vier Mauerseglerkästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

- b) Vor Abbruch der Bestandsgebäude sind auf Kosten des Vorhabenträgers vier Höhlenbrüterkästen sowie vier Nistkästen für Nischen-/Halbhöhlenbrüter im näheren Umfeld des Vorhabengrundstücks an Bäumen, die sich auf Grundstücken der Stadt Eberbach befinden, anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
Nach Fertigstellung des Vorhabens sind – nach Möglichkeit und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis (UNB) – diese Nistkästen wieder auf dem Vorhabengrundstück unterzubringen.
- c) Die Unterhaltung der CEF-Maßnahmen soll nicht auf die Stadt Eberbach, sondern vom Vorhabenträger auf die künftige Eigentümergemeinschaft oder einen geeigneten Dritten übertragen werden.
5. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB des gebilligten Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, dem Entwurf des Durchführungsvertrages, der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen. Im Verfahren nach § 13a BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
6. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Offenlage des Planes benachrichtigt.

Klimarelevanz:

Hinsichtlich des energetischen Konzeptes wird auf die Ausführungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hingewiesen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Durch den Gemeinderat wurde am 24.06.2021 der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2021-122.

In der Sitzung vom 16.12.2021 hat der Gemeinderat den vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf vom Juni 2021 beschlossen. Daneben fasste der Gemeinderat den Beschluss, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, siehe Beschlussvorlage 2021-319.

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Sinne des BauGB erfolgte am 15.01.2022. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

2. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 19.01.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gebeten, zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes eine Stellungnahme abzugeben. Die betroffenen Fachämter im Hause wurden ebenso am Verfahren beteiligt. Die einzelnen Stellungnahmen gehen aus der **Anlage 1** dieser Beschlussvorlage hervor. Die letzte Stellungnahme ist am 07.03.2021 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 16.12.2021, siehe Beschlussvorlage 2021-319, wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit während der Sprechzeiten des Stadtbauamtes durchzuführen. Die vorgelegten Stellungnahmen gehen ebenfalls aus der **Anlage 1** dieser Beschlussvorlage hervor. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

4. Billigung des Planentwurfes

An der in der Beschlussvorlage 2021-122 dargestellten Plankonzeption wird im Wesentlichen festgehalten. Die Abwägungsergebnisse aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, siehe **Anlage 1**, werden im Offenlage-Entwurf berücksichtigt und eingearbeitet.

Die ursprünglich im Hang- und Erdgeschoss geplante Gewerbeeinheit wird nicht mehr explizit festgesetzt, sondern optional gekennzeichnet. Entsprechend wurde die Bezeichnung des Bebauungsplans angepasst.

Das zu Wohnzwecken geplante Gebäude könnte somit in dem entsprechenden Teilbereich zu gastronomischen oder sonstigen (kleingewerblichen) Zwecken, welche sich im allgemeinen Wohngebiet verträglich erweisen, genutzt werden.

Insgesamt sollen dabei mindestens 20 und höchstens 26 Wohnungen entstehen. Drei dieser Wohneinheiten sollen dabei durch ihre Einrichtung für eine Nutzung durch Wohngemeinschaften für studentisches Wohnen/ausbildungsbedingtes Wohnen oder Seniorengemeinschaften mit insgesamt 10 Plätzen ausgestaltet werden.

Zur Fassadengestaltung wurde zusätzlich zu den Festsetzungen an der Nord-Ost Fassade eine Fassadenbegrünung mit aufgenommen.

Zur Schaffung ausreichender Kapazitäten für Pkw-Stellplätze wird die geplante Tiefgarage, ausschließlich unterirdisch, auf das benachbarte und derzeit noch in städtischem Eigentum befindliche Grundstück Flst.Nr. 1227 ausgeweitet. Die in diesem Bereich verlegte 20 kV-Leitung ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen. Eine dingliche Sicherung des Leitungsrechts zu Gunsten der Stadt Eberbach ist vorgesehen.

5. Entwurf Durchführungsvertrag

Von der beauftragten Anwaltskanzlei wurde zwischenzeitlich ein Entwurf eines Durchführungsvertrages vorgelegt. Der Entwurf ist als **Anlage 4** dieser Beschlussvorlage beigelegt. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich an diesem Entwurf im Rahmen der durchzuführenden Offenlage noch weitere Änderungen ergeben können, welche dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Der Entwurf des Durchführungsvertrages enthält in § 5 Regelungen zum Artenschutz.

Der Vorhabenträger hat eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) durchgeführt und verpflichtet sich zur Durchführung sämtlicher Maßnahmen.

Der Vorhabenträger wird vor Abbruch der Bestandsgebäude auf den Vorhabengrundstücken auf eigene Kosten vier Mauerseglerkästen am Gebäude in der Carl-Benz- Str. 5 in Eberbach, Flst. Nr. 10706 anbringen und dauerhaft unterhalten. Das Grundstück steht im Miteigentum des Vorhabenträgers, Herrn Lucas Epp. Die Miteigentümer erklären sich zur Duldung der CEF-Maßnahme bereit und stimmen dieser durch Mitunterzeichnung des vorliegenden Durchführungsvertrags zu.

Die Eignung des Standorts für CEF-Maßnahmen wurde durch das Büro BIOPLAN überprüft, mögliche Anbringungsorte der Brutkästen am Gebäude ebenfalls bereits identifiziert. Die genaue Art der Kästen und die Anbringungsorte werden vor Ausführung der Maßnahme in Abstimmung zwischen den Grundstückseigentümern, dem Büro BIOPLAN und der unteren Naturschutzbehörde definiert.

Der Vorhabenträger wird vor Abbruch der Bestandsgebäude auf den Vorhabengrundstücken, zeitweise und auf eigene Kosten, vier Höhlenbrüterkästen sowie vier Nistkästen für Nischen-/Halbhöhlenbrüter im näheren Umfeld des Vorhabengrundstücks an Bäumen, die sich auf Grundstücken der Stadt Eberbach befinden, anbringen. Die genaue Art der Kästen und die Anbringungsorte werden vor Ausführung der Maßnahme in Abstimmung zwischen der Stadt Eberbach, dem Büro BIOPLAN und der unteren Naturschutzbehörde definiert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kästen dauerhaft zu unterhalten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, nach Errichtung seines Vorhabens die o.g. Höhlenbrüterkästen sowie Nistkästen für Nischen-/Halbhöhlenbrüter in Abstimmung mit dem Büro BIOPLAN und der unteren Naturschutzbehörde an seinem neu errichteten Gebäude anzubringen und dauerhaft dort zu unterhalten, sodass anschließend die auf städtischen Grundstücken angebrachten Nistkästen entfernt werden können.

Der Entwurf des Durchführungsvertrages enthält Bestandteile, welche im Rahmen der durchzuführenden Offenlage nach dem BauGB offenzulegen sind. Hier sind als Beispiel die Regelungen zu den CEF-Maßnahmen zu nennen. Der Vorhabenträger hat der Offenlage des städtebaulichen Vertrags zugestimmt.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach Billigung des Planwerkes kann die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Entwurf des Durchführungsvertrages, der Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung erfolgen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll förmlich gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 durch die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Durch die gewählte Art der Beteiligung soll ein hohes Maß an Akzeptanz zur vorliegenden Planung erreicht werden.

Nach § 4a Abs. 2 BauGB kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB abgearbeitet werden.

Nach dem Ablauf der Frist für die Offenlage des Planentwurfes wäre, sofern erneut Anregungen oder Bedenken sowie sonstige Wünsche zum Inhalt des Planentwurfes vorgebracht werden, im Rahmen des Abwägungsvorganges durch Beschlussfassung im Gemeinderat zu entscheiden. Sofern im Rahmen der Offenlage des Planentwurfes keine weiteren Anregungen eingehen, kann der genannte vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Als letzter Verfahrensschritt würde die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes anstehen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass vor dem Satzungsbeschluss die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages erfolgen muss.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1:** Stellungnahmen (Synopsis) der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
- Anlage 2:** Bebauungsplanentwurf
- Anlage 3:** Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Anlage 4:** Entwurf Durchführungsvertrag