

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2024-117/1

Datum: 10.09.2024

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 Öffentlichkeitsbeteiligung
- b) Beschlussfassung über die Billigung des Planentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften
- c) Beschlussfassung über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	23.09.2024	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

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

1. Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt die im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen in der Abwägungssynopse vom 24.07.2024 (Anlage 1).
2. Die rot gekennzeichneten Änderungen am Planwerk, die sich aufgrund der Stellungnahmen ergeben haben, werden gebilligt.
3. Der Gemeinderat beschließt die erneute Offenlage und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB.

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.

In der öffentlichen Sitzung vom 25.04.2024 hat der Gemeinderat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gegeneinander und untereinander abgewogen sowie die Offenlage beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 13.05.2024 bis 21.06.2024.

2. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 08.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen 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. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gehen ebenfalls aus der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage hervor. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen und Einwendungen Entscheidungen zu treffen.

4. Billigung des Planentwurfes

An der in der Beschlussvorlage 2024-036/1 dargestellten Plankonzeption wird im Wesentlichen festgehalten. Die Abwägungsergebnisse aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, siehe Anlage 1, wurden im Planentwurf berücksichtigt und eingearbeitet.

Da insbesondere seitens des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises Änderungswünsche bei den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vorgebracht wurden, war das Planwerk noch einmal zu überarbeiten.

Bei den hier relevanten Änderungen handelt es sich im einzelnen um Festsetzungen zu

- *Geländeverlauf (Zi. 8 der örtlichen Bauvorschriften)*
Hier musste im Sinne des Bestimmtheitsgebotes an der Formulierung nachgebessert werden.

- *Überbaubare Grundstücksfläche (Zi. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen)*
Die Festsetzung sollte hinsichtlich der Zulässigkeit der vorgesehenen Lichtschächte und Außentreppen dahingehend geändert werden, dass die überbaubare Grundstücksfläche für die Tiefgarage nicht nur auf die Tiefgaragenebene zu beschränken ist, sondern um Lichtschächte und Außentreppen erweitert wird.
- *Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen (Zi. 8 der örtlichen Bauvorschriften)*
Auch bei dieser Festsetzung sollte im Wesentlichen hinreichend konkretisiert formuliert werden, insbesondere bei Stützmauern auf der Grundstücksgrenze musste die Formulierung angepasst werden.

Da es sich bei den vorgenannten geänderten Festsetzungen jeweils um beachtliche Änderungen handelt, ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Im Rahmen der erneuten Offenlage können ausschließlich Stellungnahmen zu den Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden, in denen es seit der ersten Offenlage zu Änderungen kam. Die entsprechenden Änderungen werden im Planwerk für die erneute Offenlage zudem kenntlich gemacht. Die Auslegungsfrist beträgt zwei Wochen.

5. Weitere Vorgehensweise

Nach Billigung des Planwerkes kann die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ erfolgen.

Nach Ablauf der Frist für die erneute 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 noch einmal darauf hinzuweisen, dass vor dem Satzungsbeschluss die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages erfolgen muss.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1:** Stellungnahmen (Abwägungssynopse) der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
- Anlage 2:** geänderter Satzungsentwurf
- Anlage 3:** geänderter Entwurf des Bebauungsplans (zeichnerischer Teil)
- Anlage 4:** geänderter Entwurf des Bebauungsplans (textlicher Teil)
- Anlage 5:** geänderter Entwurf Begründung
- Anlage 6:** geänderter Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 7:** Entwurf Durchführungsvertrag (ohne Änderungen)

Anlage 8: geänderte Anlagen zum Durchführungsvertrag