

BESCHLUSSVORLAGE	Datum	07.07.2021	TOP
	Amt	Bauverwaltungsamt	
	AZ	A 611_621.4_01.01./18	

BV-Nr.:
2021-296

Gremium	Zuständigkeit	Sitzungstermin	öff./nichtöff
Bauausschuss	Vorberatung	15.07.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	22.07.2021	öffentlich

Beteiligte Ämter:
61

vorangegangene Beschlussvorlagen:	2021-035: Einleitungsbeschluss 2021-162: Offenlagebeschluss
-----------------------------------	--

Finanzierung: Mittel stehen mit EUR zur Verfügung	Kosten EUR	Finanzhaushalt:	<input type="checkbox"/>	Jahr:
		Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/>	
		Produkt und Sachkonto:		

üpl./apl. - Deckungsvorschlag:

Anlagen:	A1 - Abwägungstabelle A2a - Anschreiben Fachanwaltskanzlei Friedrich vom 06.07.2021 A2b - Straßenabwicklungen A3 - Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) A4 - Bebauungsplan (Textteil) A5 - Begründung
----------	---

Betrifft:
Bebauungsplan "Grabenstraße", Plan Nr. 01.01/18 in Neckarsulm Satzungsbeschlüsse nach § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

Beschlussvorschlag:

1. Entsprechend dem Behandlungsvorschlag der in der Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle werden die im Zuge der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden vorgetragenen Anregungen zur Kenntnis genommen, berücksichtigt bzw. zurückgewiesen.
2. Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 74 der Landesbauordnung für Ba.Wü. in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl.S. 357) in Verbindung mit § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Ba.Wü. i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 698)

beschließt der Gemeinderat Neckarsulm in öffentlicher Sitzung am 22.07.2021 den Bebauungsplan „Grabenstraße“ in Neckarsulm, Plan Nr. 01.01./18 und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften unter Einstellung und Abwägung aller unmittelbar und mittelbar betroffenen privaten und öffentlichen Belange jeweils als Satzung.

Bisher im Plangebiet geltende bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden gemäß Ziffer 2 der Sachdarstellung aufgehoben.

3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 111/2 bis 111/8, 111/10, 112/1, 112/2, 114/2 und 114/3 (Grabenstraße).
Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan des Amtes für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft, Abt. Stadtplanung und Geoinformation vom 19.04.2021 mit Textteil vom 19.04.2021 mit Ergänzungen vom 07.07.2021. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist schwarz gestrichelt umrandet.
4. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf, gefertigt durch das Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft Neckarsulm, Abt. Stadtplanung und Geoinformation, wird in der Fassung vom 19.04.2021 mit Ergänzungen vom 07.07.2021 festgestellt.

Sachdarstellung und Begründung:

1. Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt von Neckarsulm und umfasst die westliche Seite der Grabenstraße.

2. Geltendes Baurecht, Planungserfordernis, Planungsinhalte:

Für den überwiegenden Teil der Grundstücke im Planbereich gibt es bis dato keinen Bebauungsplan; diese Grundstücke liegen im unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB; demnach muss sich ein Bauvorhaben in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Für die nördlich gelegenen Grundstücke in der Grabenstraße 15-19 gilt ein alter Baulinienplan von 1961 („Frühmessgasse/Sulmstraße“ Plan Nr. 01.01/2), der dann durch die aktuelle Überplanung aufgehoben wird.

Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung der bereits heute vorhandenen dichten und kompakten Bebauung, durch die der Innenstadtrand und die Hangkante baulich ausgebildet und gefasst werden. Die für den Planbereich typische Bauweise eines einseitig südlichen Grenzbaues mit nördlichen engen Gebäudelücken soll durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen auch künftig beibehalten werden. Des Weiteren soll ein nördlicher Grenzanbau bis zur Höhe des Erdgeschosses auf Grundlage einer hinreichend bestimmten abweichenden Bauweise ermöglicht werden.

Bei künftigen baulichen Veränderungen bis hin zum Abbruch und Neubau von Gebäuden soll der Bebauungsplan eine vorhersehbare Planung und somit Rechtssicherheit für die dortigen Grundstückseigentümer schaffen.

3. Bisheriges Aufstellungsverfahren:

Der Einleitungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 25.03.2021 vom Gemeinderat gefasst; der Beschluss wurde am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zur Nachverdichtung in einem bereits bebauten Bereich.

Der Bebauungsplan wurde deshalb gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Abgrenzungsplanes mit Erläuterung der Planungsziele vom 01.04.2021 bis 28.04.2021 statt. Eine erste Behördenanhörung erfolgte zeitgleich bis Ende April 2021.

Grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan wurden dabei nicht vorgetragen. In einem laufenden Baugenehmigungsverfahren für die Errichtung eines Apartmenthauses auf dem Grundstück Grabenstraße 5 wurden jedoch von den Eigentümern des nördlichen Nachbargrundstücks Einwendungen erhoben, die sich im Wesentlichen gegen die geplanten Bautiefe des Neubaus und eine dadurch befürchtete Verschattung des eigenen Wohnhauses richteten.

Der Gemeinderat hat darauf hin dem fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplanes am 20.05.2021 zugestimmt und dessen reguläre einmonatige Offenlage nach § 3 Abs.2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB beschlossen.

4. Ergebnis der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden:

4.1 Planoffenlage:

Die Information der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung der Planunterlagen auf der städt. Homepage nach § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. mit § 3 Abs.1 Plansicherstellungsgesetz; als zusätzliches Informationsangebot nach § 3 Abs.2 PlanSiG wurde der Bebauungsplanentwurf samt Begründung und Anlagen in der Zeit vom 07.06.2021 bis einschließlich 06.07.2021 im Flur des Bauverwaltungsamtes öffentlich ausgelegt. Ergänzend hierzu wurden alle Grundstückseigentümer im Plangebiet durch persönliche Anschreiben und Erläuterungsgespräche (falls gewünscht) über die Planinhalte informiert.

Mit Schreiben vom 06.07.2021 haben die Eigentümer des Grundstücks Grabenstraße 7 vertreten durch die Fachanwaltskanzlei Friedrich, Stuttgart, Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben. Nach Prüfung der vorgetragenen Bedenken empfiehlt die Verwaltung, diese als unbegründet zurückzuweisen; auf die Ausführung in der Abwägungstabelle (Anlage 1 – Seiten 1 ff) wird insoweit verwiesen.

4.2 Behördenbeteiligung:

Die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 28.06.2021 aufgefordert.

In der Abwägungstabelle (Anlage 1, linke Spalte) sind die eingegangenen Anregungen bzw. Bedenken im Wortlaut vollständig wiedergegeben; in der rechten Spalte findet sich der entsprechende Behandlungsvorschlag der Verwaltung (fett gedruckt).

Durch die Aufnahme weitergehender Hinweise wird der Textteil zum Bebauungsplan sowie die Begründung im Weiteren redaktionell ergänzt; eine Pflicht zur erneuten Planoffenlage ergibt sich hierdurch nicht.

5. Abwägung, Satzungsbeschluss:

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind auch solche Belange in die Abwägung mit einzustellen, die im Zuge der Offenlage zwar nicht ausdrücklich vorgetragen wurden, die die planende Gemeinde aber gleichwohl kennen musste.

Im Zuge dieser durchzuführenden Abwägung der durch den Bebauungsplan betroffenen öffentlichen und privaten Belange empfiehlt die Verwaltung, die vorgenannten Anregungen entsprechend der Abwägungstabelle (Anlage 1, rechte Spalte fett gedruckt) zu behandeln und im Übrigen den Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wie vorgeschlagen zu beschließen.

7. Weiteres Verfahren:

Nach Ausfertigung und Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

gez. Ursula Bauder
Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft
Abt. Stadtplanung und Geoinformation

gez. Jürgen Gimber
Amtsleiter Bauverwaltungsamt