

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2017

TOP 5.

Martin Hörner

GR 0050-2017

AZ 621.41

Bebauungsplan Ackerwald, 4. Teiländerung in Eichelberg;

a) Aufstellungsbeschluss im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB

b) Billigung der Planentwürfe und Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 BauGB und § 4 BauGB

Sachstandsbericht:

Die Eigentümer des Bauplatzgrundstücks Flst.-Nr. 76/1, Am Ackerwald 7/1 sind aktuell an der Planung eines Einfamilienwohnhauses zum Zwecke der Eigennutzung.

Auf Veranlassung der Eigentümer und des planenden Architekten wurden in diesem Kontext die vorhandenen Bestandsgeländehöhen vermessungstechnisch aufgenommen. Das Bauplatzgelände steigt nach dieser Feststellung kontinuierlich auf einer Grundstückstiefe von 18,0 Metern um bis zu 3,56 Meter gegenüber der angrenzenden Straße mit Erschließungsfunktion an.

Die Einhaltung der im Bebauungsplan derzeit verankerten maximalen Traufhöhe von 4,50 Meter bezogen auf die angrenzende Straße mit Erschließungsfunktion würde dazu führen, dass der Neubau massiv ins Gelände eingegraben werden müsste. Darüber hinaus wären erhebliche Erdbewegungen bis hin zu einer baulichen Absicherung des dann entstehenden Geländeversatzes von bis zu 4,0 Metern Höhe erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht sind derartige Auswirkungen unter dem Aspekt der Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse weder gewünscht noch hinnehmbar. Im Interesse der Bauherren bedarf es aus der Sicht der Verwaltung insofern einer bauleitplanerischen Nachsteuerung auf der Grundlage der vorliegenden Geländehöhenvermessung.

Das Planungsbüro Sternemann und Glup aus Sinsheim hat sich bereitgefunden die verfahrensnotwendigen Entwurfsunterlagen in beratungsfähiger Form kostenneutral zu erarbeiten, sodass die Bebauungsplanänderung nunmehr dem Gemeinderat zur Erörterung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgelegt werden kann.

Die B-Planänderung bezieht sich lediglich auf das Grundstück Flst.-Nr. 76/1. Eine vergleichbare Problematik ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Der Ortschaftsrat in Eichelberg hat sich in seiner Sitzung am 13.06.2017 mit der Thematik befasst und sich im Beisein von Herrn Glup vom beauftragten Planungsbüros Sternemann und Glup aus Sinsheim vor Ort ein Bild verschafft. In seiner Beschlussempfehlung an den Gemeinderat kam der Ortschaftsrat **einstimmig** überein in ein Verfahren der B-Planänderung einzutreten. Der Vorschlag des Ortsbereichs die Hauptfirstrichtung des Gebäudes planerisch zu drehen wurde im Entwurf umgesetzt. Des Weiteren hat sich der Ortschaftsrat dafür ausgesprochen, den künftigen Bauherrn zu zwingen, seine Garage auf der südlich gelegenen Grundstücksgrenze zu realisieren, um dem Gebäude in diesem Bereich die optische Höhe zu nehmen. Zu diesem Zweck wird der bisherige zweite Garagenstandort auf dem östlichen Teil des Grundstücks aufgegeben. Auch diese Vorgaben des Ortschaftsrates Eichelberg wurden in den Planentwurf eingearbeitet.

Der Gemeinderat erhält hiermit Gelegenheit zur Erörterung und zur Beschlussfassung über die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 BauGB. Darüber hinaus ist es vorgesehen die erarbeiteten Entwurfsunterlagen für die anschließende Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat zu billigen.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Das Planungsbüro Sternemann und Glup wird Entwurfsunterlagen im Wege der Kulanz ohne eine Kostenbeteiligung seitens der Stadt erarbeiten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

- a) Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens „Bebauungsplan Ackerwald, 4. Teiländerung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
- b) Der Gemeinderat billigt die vorgestellten Entwurfsunterlagen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.