

Gemeinde Eisingen

Sachbearbeiter	Gräßle
Datum	15.03.2021

SITZUNGSVORLAGE NR. 03/2021 – 4Ö

Gremium	zur	Sitzungstermin	Behandlung	Ergebnis
Gemeinderat	Beratung und Beschlussfassung	24.03.2021	öffentlich	

Betreff:

TOP 4ö

4.1 Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen der erneuten Offenlage

4.2 Satzungsbeschluss Bebauungsplan „Hölderlinstraße / Weberstraße“

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor:

- den Vorschlag zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen anzunehmen.
- den Bebauungsplan „Hölderlinstraße / Weberstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hölderlinstraße/Weberstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Das Ziel des Bebauungsplans liegt in der Aktivierung eines bestehenden Nachverdichtungspotenzials für eine Wohnbauentwicklung an der Ecke Weberstraße/Hölderlinstraße. Das Areal ist nur an den Straßenrändern bebaut und würde somit eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglichen. Mittels einer sparsamen Erschließung aus Richtung der „Weberstraße“ könnten somit fünf neue Bauplätze geschaffen werden. Dem steigenden Bedarf nach Wohnbauflächen kann somit nachgekommen werden. Zu diesem Zwecke setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest. Auf weiteren Teilflächen soll eine Friedhofserweiterung ermöglicht werden. Zu diesem Zwecke sieht der Bebauungsplan die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung vor.

In der Zeit vom 25.05.2020 – 26.06.2020 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB statt. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes sind mit Ausnahme des Landratsamtes Enzkreis keine Stellungnahmen eingegangen, die der Planung entgegenstehen und einer besonderen Abwägung bedürfen.

Die damals vorgebrachten Anregungen (Landratsamt) wurden berücksichtigt (Abstand zum Friedhof) und führten zu einer Konkretisierung der Planung. Die Änderungen wurden im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung dem Landratsamt zugetragen und abgesehen.

Im weiteren Planungsverlauf hat der Eigentümer des Flst. 715/ 2 seine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft geäußert. Für ihn komme allerdings eine Bebauung seines Grundstücks erst zu einem weitaus späteren Zeitpunkt in Betracht. Demnach wolle er jetzt noch keine finanziellen Mittel aufbringen.

Durch die Hinzunahme von Teilflächen des Flst. 715/ 2 könnte ein weiterer Bauplatz geschaffen und die Erschließungskosten für alle Beteiligten gesenkt werden. Hierfür müsste die geplante Straße an ihrem östlichen Ende nur um rund 5 m verlängert und der Geltungsbereich entsprechend vergrößert werden.

Um den Eigentümer von Flst. 715/2 eine potenzielle Bebaubarkeit zu einem späteren Zeitpunkt einzuräumen, ohne den Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sowie die Zeitpläne der übrigen Bauwilligen zu verzögern, wurde der Geltungsbereich entsprechend vergrößert und die zukünftige Straße verlängert.

Parallel hierzu wurden unter den betroffenen Eigentümern Darlehensverträge abgeschlossen. Unter den beteiligten Eigentümern wurde sich geeinigt, dass die bereits jetzt Bauwilligen die Erschließungsmaßnahme vorfinanzieren.

Demnach wird die Straße zu Beginn bis vor das Flst. 715/2 ausgebaut. Zur Absicherung ihrer getätigten Investition wurden von diesen Eigentümern zwei Grundschuldbestellungen zu Lasten des Eigentümers des Flst. 715/2 vorgenommen (in Höhe der anteiligen Erschließungskosten). Sobald der Eigentümer von 715/2 seinen Bauantrag stellt, wird die Grundschuld fällig und er muss die anteiligen Erschließungskosten an die übrigen Beteiligten auszahlen.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Eigentümer von Flst. 715/2 zu einem späteren Zeitpunkt sein Grundstück ggf. bebauen kann, ohne jetzt schon finanzielle Aufwendungen dafür aufbringen zu müssen.

Gleichzeitig können die übrigen Eigentümer, unabhängig von der o.g. Entscheidung, die Bebauung ihrer Grundstücke vorantreiben.

Weiterhin wird gewährleistet, dass sobald eine Bebauung von Flst. 715/2 ansteht, die übrigen Eigentümer ihre Vorleistungen (verzinst) zurückerstattet bekommen. Damit dieser Zeitpunkt nicht ewig hinausgezögert werden kann, muss das Darlehen bis zu einem in den Darlehensverträgen fixierten Zeitpunkt spätestens zurückgezahlt werden.

Die Darlehensverträge sollen am 22.03.2021 von allen Beteiligten beim Notar unterzeichnet werden.

Nach Beschluss des Gemeinderates fand die öffentliche Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 30.10.2020 – 30.11.2020 statt. Auf Grund der Befangenheit eines Gemeinderatsmitgliedes bei der Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen wurde dieser Beschluss und die darauf beruhenden Verfahrensschritte erneut durchgeführt. Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung fand in der Zeit vom 11.02.2021 – 12.03.2021 statt.

Die Mehrzahl der Träger öffentlicher Belange/ Behörden hat auf die noch bestehende Gültigkeit der bereits abgegebenen Stellungnahme verwiesen.

Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes sind mit Ausnahme von zwei Bürgereinwendungen keine Stellungnahmen eingegangen, die der Planung entgegenstehen und einer besonderen Abwägung bedürfen.

Gemäß § 1 (7) BauGB (Abwägungsgebot) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans eingestellt, sodass der Bebauungsplan „Hölderlinstraße/ Weberstraße“ als Satzung beschlossen werden kann.