

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Am **Dienstag 11. Februar 2020** um **19.00 Uhr** findet im Feuerwehrgerätehaus, Hainbrunner Straße 22, 69434 Hirschhorn, eine öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung mit nachfolgender Tagesordnung statt:

1. Mitteilungen
2. Bebauungsplan Nr. 37 Wälzgärten
3. Vorstellung PIN Visit App
4. Sachstand und weiteres Vorgehen Baugebiet Im Hohen Feld
5. Anfragen

Gemäß § 19 Abs. 2 Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hirschhorn (Neckar), enden Sitzungen spätestens um 22.00 Uhr. Sitzungen *können* nach Abschluss der Beratung des laufenden Tagesordnungspunktes unterbrochen werden, wenn nach 22.00 Uhr weitere Punkte auf der Tagesordnung stehen.

Die Sitzung würde dann am 12. Februar 2020 um 19.00 Uhr oder zu einem noch zu bestimmenden Termin mit der Beratung und Beschlussfassung der übrigen Tagesordnungspunkte am gleichen Ort fortgesetzt (GO § 19 Abs. 4).

Gemäß § 58 (6) HGO mache ich diese Sitzung bekannt.

Hirschhorn (Neckar), 31. Januar 2020

Martin Hölz, Vorsitzender

Die Bevölkerung ist dazu recht herzlich eingeladen.

30.01.2020

AZ: 6003/06; 0009/09 (DK)

Sitzungsvorlage

Bebauungsplan Nr. 37 Wälzgärten

Beratung erfolgt	TOP	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Magistrat der Stadt Hirschhorn		06.02.2020	nicht öffentlich
AfS	2	11.02.2020	Öffentlich
Stavo		05.03.2020	

Sachverhalt:

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf
- Verkleinerung des Geltungsbereiches und Billigung des Entwurfes
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Bisheriger Planungsablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hirschhorn (Neckar) hat in ihrer Sitzung am 11.07.2013 den grundsätzlichen Beschluss gefasst, das Gebiet Wälzgärten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu beplanen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Ersheim an der Grenze zu Baden-Württemberg. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht für ein bereits durch Baugenehmigung genehmigtes Wohngebäude langfristig geschaffen werden. Zusätzlich zu diesem Gebäude soll Baurecht für ein weiteres Wohngebäude geschaffen werden, um die zu errichtende Erschließung optimal zu nutzen.

Am 13.12.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung dem vom Planungsbüro Grosser-Seeger & Partner vorgestellten Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 37 „Wälzgärten“ in der Fassung vom 15.11.2018 zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen, da die zulässige Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) mit ca. 670 m² deutlich weniger als 10.000 m² beträgt. Des Weiteren wird Wohnnutzung festgesetzt und die Fläche schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. In einer FFH-Vorprüfung konnte ausgeschlossen werden, dass europäische Schutzgebiete beeinträchtigt werden. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

2. Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens

Anhand des am 13.12.2018 zur Kenntnis genommenen Vorentwurfs wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (14.01. – 15.02.2019) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (18.12. – 04.02.2019) durchgeführt.

Es gingen bei der Behördenbeteiligung acht Stellungnahmen ein, in denen Anregungen zur Planung vorgetragen wurden, in weiteren 16 Stellungnahmen wurden keine Bedenken oder Anregungen zur Planung geäußert. Von 14 Trägern gingen gar keine Stellungnahmen zur Planung ein. Außerdem ging eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein.

Für die eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere zum ehemals angrenzenden Wald im Westen, aber auch zum noch bestehenden Wald auf badischer Seite, zum Artenschutz und zur Versickerung von Niederschlagswasser, wurden Abwägungsvorschläge durch das Büro Grosser-Seeger & Partner (Stand: 23.01.2020) erarbeitet und ein Planentwurf (Stand: 27.01.2020) ausgearbeitet, der die sich hieraus ergebenden Änderungen schon berücksichtigte.

Zwischenzeitlich wurde nämlich durch den Eigentümer der Grundstücke auch eine Nutzungsänderung der Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs beantragt, die die zuständige Behörde am Landratsamt Heppenheim auch genehmigte. Dieser Sachverhalt wurde in die Planungen einbezogen. Zudem wurde ein Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) erstellt, das die möglichen Auswirkungen der Planung auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten geprüft hat. Sich hieraus ergebende Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Planung eingestellt.

Wesentliche Änderungen zum Entwurf der Planung bestehen in der Verkleinerung des Geltungsbereiches ausschließlich auf die Bauflächen (Anregung Kreisbauamt) und der Aufnahme weiterer Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung. Vorgetragene Bedenken bezüglich der Baumfallzone des badischen Waldes (Kreisforstamt Rhein-Neckar-Kreis) werden zur Kenntnis genommen, für das dort geplante Gebäude im Osten besteht aber eine rechtskräftige Baugenehmigung, die durch die Bauleitplanung nur abgesichert wird. An der Planung kann daher grundsätzlich festgehalten werden.

Der weitere Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 37 „Wälzgärten“ stellt sich wie folgt dar:

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats
- Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über evtl. vorgebrachte Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss)
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses

Den Stadträten liegen alle Anlagen bereits mit der Zusendung der Einladung zur Magistratssitzung am 06.02.2020 vor.

Beschlussvorschlag für den Magistrat und den AfS:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, über die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 37 „Wälzgärten“ entsprechend der Vorschläge des Büros Grosser-Seeger & Partner vom 23.01.2020 zu beschließen.

Die Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, die Verkleinerung des Geltungsbereiches gemäß Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 „Wälzgärten“ in der Fassung vom 27.01.2020 zu beschließen und diese Fassung zu billigen. Außerdem wird empfohlen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen. Die Verwaltung soll weiter die Bekanntmachung über Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung erlassen, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchführen und der Stadtverordnetenversammlung die Stellungnahmen zur weiteren Beschlussfassung zuleiten.

Beschlussvorschlag Stavo:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 37 „Wälzgärten“ entsprechend der Vorschläge des Büros Grosser-Seeger & Partner vom 23.01.2020.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Verkleinerung des Geltungsbereiches gemäß Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 „Wälzgärten“ in der Fassung vom 27.01.2020 und billigt diese Fassung. Außerdem wird die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen. Die Verwaltung soll weiter die Bekanntmachung über Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung erlassen, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchführen und der Stadtverordnetenversammlung die Stellungnahmen zur weiteren Beschlussfassung zuleiten.

	Abteilung B
ges.: Bgm	Datum Mand.
	