

**Bebauungsplan „Eberhardstraße 1. Änderung“
Hier: Deckblattänderung zur Umwandlung einer
Spielplatzfläche in Bauland im beschleunigten
Verfahren (§13a BauGB) und Billigung des Entwurfs
mit Offenlagebeschluss**



Az: 621.41; 023.22 – Ob/Schm
Amt: Stadtbauamt
Datum: 22.04.2025

Beratung

☒ Bau- und Umweltausschuss am 07.05.2025
☐ Verwaltung- und Finanzausschuss am
☐ Gemeinderat am
☐ öffentlich ☒ nicht öffentlich

Beschluss

☐ Bau- und Umweltausschuss am
☐ Verwaltung- und Finanzausschuss am
☒ Gemeinderat am 21.05.2025
☒ öffentlich ☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
12.02.2025	GR – Vorlage 2025 Nr. 17

Beschlussvorschlag

1. Der Planentwurf, gefertigt vom Stadtbauamt vom 15.04.2025 mit Begründung, ebenfalls gefertigt vom Stadtbauamt wird gebilligt.
2. Die Billigung des Entwurfs wird öffentlich bekannt gemacht, der Planentwurf wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange werden benachrichtigt.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Finanzierung

Haushaltsplanansatz:
Bisher verbraucht:
Kosten der Maßnahme
Restmittel:
Außer/ -Überplanmäßig:

Ergebnis

☐ **beschlossen**

☐ einstimmig

☐ mit Gegenstimmen
Stimmverhältnis:
Enthaltungen:

☐ **nicht beschlossen**

Stimmverhältnis:
Enthaltungen:

1. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 12.02.2025 die Auflösung des Spielplatzes in der Eberhardstraße beschlossen und einem Verkauf der Fläche nach Umwandlung in Bauland zugestimmt.

Der Bebauungsplan „Eberhardstraße“ ist seit 08.01.2004 rechtskräftig und wurde aus dem Bebauungsplan „Seugen-Reis II - 4. Änderung“, Bauabschnitt „Eberhardstraße“ (früheres Schulgelände) rechtskräftig seit 07.09.1970, entwickelt. Der Spielplatz besteht damit unverändert seit über 55 Jahren. Das ursprüngliche Spielplatzgrundstück (Flst.Nr. 8722/62) mit 273 m² wurde durch nachträglichen Verkauf von Teilflächen, die der Grundstücksnachbar aufgrund von Absprachen mit der Stadt aus den 70 er und 90 er Jahren nutzte, um ca. 70 m² reduziert. Ferner wurde die Spielplatzfläche bereits bei der Erschließung des Baugebiets an der Südwestecke um ca. 5 m² verkleinert. Diese Fläche wurde seinerzeit als Gehwegfläche befestigt.

Die Fläche ist nach Auffassung der Verwaltung durchaus mit einem freistehenden Einzelhaus bebaubar.

Mit dem Bebauungsplan „Obere Seugen I“ wurde im Jahr 2007 an dessen nordwestlichem Rand eine große Fläche (1750 m²) ausgewiesen. Dieser Spielplatz ist nur 1 Minute Fußweg vom Spielplatz Eberhardstraße entfernt und auch deutlich attraktiver.

Für eine Bebauung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

2. Verfahren

Die Umwandlung des Spielplatzes in eine Wohnbaufläche soll in einem beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung durch Diplom-Biologe Dieter Veile (Anlage 4) wurden keine Hinweise für das Erfordernis einer Umweltprüfung festgestellt.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB ermöglicht Verfahrenserleichterungen und dadurch eine Beschleunigung. So kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden oder wahlweise eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgen. Ebenso verhält es sich mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Behörden.

Eine wesentliche Verfahrensbeschleunigung stellt § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dar. Hiernach kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Grundstück ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen, tatsächlich aber als Spielplatz angelegt und im Bebauungsplan auch so ausgewiesen.

Eine wichtige Besonderheit des beschleunigten Verfahrens ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor, denn diese Bebauungsplanung dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, wie der Schaffung einer Wohnbaufläche. Im Plangebiet soll die bisher zulässige Spielplatznutzung aufgehoben und eine der Umgebung entsprechende allgemeine Wohnnutzung festgesetzt werden. Deshalb wird auf dem Grundstück per Deckblatt zum Bebauungsplan lediglich ein Baufenster eingetragen und ansonsten die Festsetzungen aus der Umgebung übernommen. Ein separater Textteil zur Deckblattänderung entfällt.

3. Weiteres Vorgehen

Nach entsprechendem Beschluss zur Verfahrenswahl und der Entwurfsbilligung durch den Gemeinderat erfolgt eine öffentliche Bekanntmachung darüber, dass der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB aufgestellt wird und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten kann.

Gleichzeitig erfolgen die Offenlage und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.