



STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

**zum Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“,
Teilgebiet Einzelhandel,
5. Teiländerung und Erweiterung**

69412 Eberbach

Aufgestellt : Sinsheim, 20.04.2021/12.08.2022 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

Mit der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel beabsichtigt die Stadt Eberbach, die planungsrechtlichen Festsetzungen für eines der zwei etablierten, größeren Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet an die sich in den letzten Jahrzehnten deutlich veränderten Anforderungen anzupassen. Dieses betrifft primär die seitens der Kundschaft nachgefragte Komfortsteigerung und Anhebung des „Einkaufserlebnisses“, welches allein schon durch die Art der Präsentation der Waren und durch großzügigere Gänge zwischen den Regalen zu einer Vergrößerung der Verkaufsflächen führt.

Durch das Bauleitplanverfahren soll es ermöglicht werden, die im Bestandsgebiet vorhandenen Verbrauchermärkte maßvoll und zeitgemäß zu erweitern und damit deren Standorte zu sichern, ohne dass sich hierdurch negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Eberbach als zentraler Versorgungsbereich ergeben.

Darüber hinaus sollen durch das Bauleitplanverfahren die zwischenzeitlich für den Bahnbetrieb nicht mehr genutzten Flächen einer ehemaligen Gleisanlage den Grundstücken der angrenzenden Gewerbe- oder Sondernutzungen zugeordnet werden.

Des Weiteren finden in der Ausformulierung des neuen Planungsrechtes die in der Ursprungs-Fassung aus dem Jahr 1983 noch nicht behandelten Fragen, wie beispielsweise die des Hochwasserschutzes und der Darstellung eines Gewässerrandstreifens, Berücksichtigung.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung weitestgehend bebaut und weisen durch die vorhandenen Verkehrs- und Parkierungsflächen großflächige Versiegelungen auf. Lediglich die „Itter“ und die sie begleitenden Gehölzbestände sind als geschützte Biotope Elemente mit einer hohen ökologischen Wertigkeit. Der Bebauungsplan stellt diese Bereiche durch eine entsprechende Darstellung unter Schutz und betont die Bewahrung und angemessene Pflege der bachbegleitenden Gehölzbestände.

Die Stadt Eberbach hat sich dazu entschlossen, aufgrund der gewünschten umfangreichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren, die Bebauungsplanänderung mittels eines „Regelverfahrens“ durchzuführen. Dieses hat zur Folge, dass, anders als bei der Durchführung eines „beschleunigten Verfahrens“, neben einer artenschutzrechtlichen Betrachtung auch ein Umweltbericht zu erarbeiten ist. Dieser vergleicht die planungsrechtlichen Festsetzungen des Jahres 1983 mit denen der 5. Teiländerung des Bebauungsplanes und hebt hierbei hervor, dass, über den bisherigen Schutzstatus hinausgehend, der Bereich an der „Itter“ nunmehr auch durch das Bauleitplanverfahren planungsrechtlich unter Schutz gestellt wird.

Der zukünftig möglichen Inanspruchnahme der Flächen der bisherigen Bahntrasse stehen ergänzend in das Planwerk aufgenommene Festsetzungen gegenüber. Dieses betrifft insbesondere Festsetzungen zugunsten der Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Luft und Klima“.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die zukünftig teilweise intensivere Nutzung der Bauflächen durch eine Ergänzung der planungsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf den Landschafts- und Naturschutz ausgeglichen wurde. Dieses betrifft unter anderem die in das Planwerk aufgenommene Vorgabe, zukünftig einen Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung der Einbeziehung des aufgelassenen Bahngleises in eine bauliche Nutzung kam zu dem Ergebnis, dass diese Flächen aufgrund ihrer Lage und ihrem derzeitigen Zustand auch für die Zauneidechsen als „wenig geeignet“ anzusehen sind.

Auch konnte im Zuge der Planaufstellung die gutachterliche Schlussfolgerung gezogen werden, dass die Fortschreibung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Schwarzerlen-Auwald an der Itter bei Eberbach“ und auch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des „NATURA2000-Gebietes“ führen wird.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergänzende Bauungs- bzw. Nachverdichtungsmaßnahmen ermöglicht werden. Im Gegenzug geht die Stadt Eberbach jedoch mit ihren planungsrechtlichen Festsetzungen nach heutigen Gesichtspunkten stärker auf den Erhalt und die Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter ein.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen

Das Ergebnis der **Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** kann dahingehend zusammengefasst werden, dass der überwiegende Teil der am Verfahren beteiligten Fachbehörden die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes vollumfänglich nachvollziehen und diesen grundsätzlich zustimmen konnte.

Im Zuge der Anhörung der Fachbehörden lag der Schwerpunkt der Diskussion in der Frage, ob und inwieweit die vorgesehene Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche und der damit verbundenen Ausweisung von Sondergebieten den zentralörtlichen Standortbereich bzw. die verbrauchsnahe Versorgung der Stadt Eberbach und den Gemeinden im Einzugsgebiet negativ beeinträchtigt. Letztendlich konnte die Stadt Eberbach durch die Ausarbeitung einer raumordnerischen Auswirkungsanalyse den Nachweis erbringen, dass die Vergrößerung der Verkaufsfläche im Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zur Folge haben wird. Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes wurden ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, welche gewährleisten, dass das Beeinträchtigungs- und Kongruenzgebot eingehalten werden.

Dieses gilt nach Auffassung der Stadt Eberbach letztendlich auch für das Integrationsgebot. Verwiesen wurde in diesem Zusammenhang auf den Umstand, dass es sich bei den Flächen des Geltungsbereiches um einen bestehenden und etablierten Standort handelt, der mit der Neufassung des Bebauungsplanes in seinem Bestand nunmehr gefestigt wurde. Damit sind in der Kernstadt drei gleichmäßig, im Stadtgefüge verteilte Nahversorgungsschwerpunkte vorhanden. Sie gewährleisten in der Gesamtbetrachtung für alle Bewohner der Kernstadt eine Erreichbarkeit auf kurzem Wege.

Das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises machte im Zuge der Beteiligung der Fachbehörden darauf aufmerksam, dass Teile des Plangebietes sich innerhalb der berechneten Überschwemmungsfläche eines „HQ₁₀₀“-Ereignisses bzw. eines „HQ_{extrem}“-Ereignisses befinden. Der neu aufgestellte Bebauungsplan geht hierauf mit einer deutlichen Kennzeichnung dieses Sachverhaltes sowohl im zeichnerischen Teil als auch in der Begründung zum Bebauungsplan ein.

Verwiesen wird des Weiteren auf die Forderung des Wasserhaushaltsgesetzes, nach der im Innenbereich ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die Stadt Eberbach machte in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass es sich bei dem Plangebiet um eine seit Jahrzehnten bebauete und versiegelte Fläche handelt.

Trotz dieses Umstandes wurde letztendlich die überbaubare Fläche, abweichend des bisherigen Rechtszustandes, mit einem Abstand von 5,00 m zur Böschungsoberkante des Gewässers festgesetzt. Der Bebauungsplan weist einen Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5,00 m aus, welcher bei Neubauvorhaben zukünftig eingehalten werden muss.

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises kartierten altlastverdächtigen Flächen wurden gemäß den Angaben der Fachbehörde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises hat im Zuge des Verfahrens einzelne Formulierungen der Schriftlichen Festsetzungen im Detail betrachtet und gab hierzu unter rechtlichen Aspekten einzelne redaktionelle Anregungen ab. Diese fanden bei der Beschlussfassung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung Berücksichtigung.

Im Zuge der durchgeführten **Beteiligungen der Öffentlichkeit** am Planungsprozess haben sich einzelne Grundstückseigentümer bzw. Pächter von Flächen mit den Planungsinhalten auseinandergesetzt und aus ihrer Sicht heraus Anregungen zu den getroffenen Festsetzungen abgegeben. Der Gemeinderat hat, unter Berücksichtigung aller städtebaulichen und raumordnerischen Belange, hierüber eine Abwägung vorgenommen und letztendlich, auch unter Berücksichtigung entsprechender Fachgutachten, an den getroffenen und im Zuge des Planungsprozesses modifizierten Grundsätzen festgehalten.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass der rege Gedankenaustausch im Zuge des Planungsprozesses letztendlich zu einer ausgewogenen Entwurfsvariante führte, welche sowohl den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes und der Wasserwirtschaft als auch denen der Raumordnung gerecht wurde.

IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des Umstandes, dass es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein bestehendes, seit vielen Jahren bebautes Gewerbegebiet handelt, konnten im Zuge des Planungsprozesses keine grundsätzlich anderen Entwurfslösungen entwickelt und umgesetzt werden.

Die anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschränkten sich somit auf Detailfragen, welche im Verfahren mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, aber auch mit der Öffentlichkeit intensiv erörtert wurden.

Aufgestellt : Sinsheim, 20.04.2021/18.08.2022 – GI/Ru

Eberbach, den 25.03.2022

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Peter Reichert, Bürgermeister

Architekt