



Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften
Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung,

Stadt Eberbach

I. Lage des Plangebietes, bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuer Weg“ liegt nord-westlich der Ortsmitte von Eberbach. Die das Plangebiet bestimmenden bzw. begrenzenden Elemente sind das Bachbett der „Itter“, die Bahntrasse sowie die sich hier in den letzten Jahrzehnten stetig weiter entwickelten gewerblichen Betriebe westlich der Erschließungsstraße „Neuer Weg – Nord“.

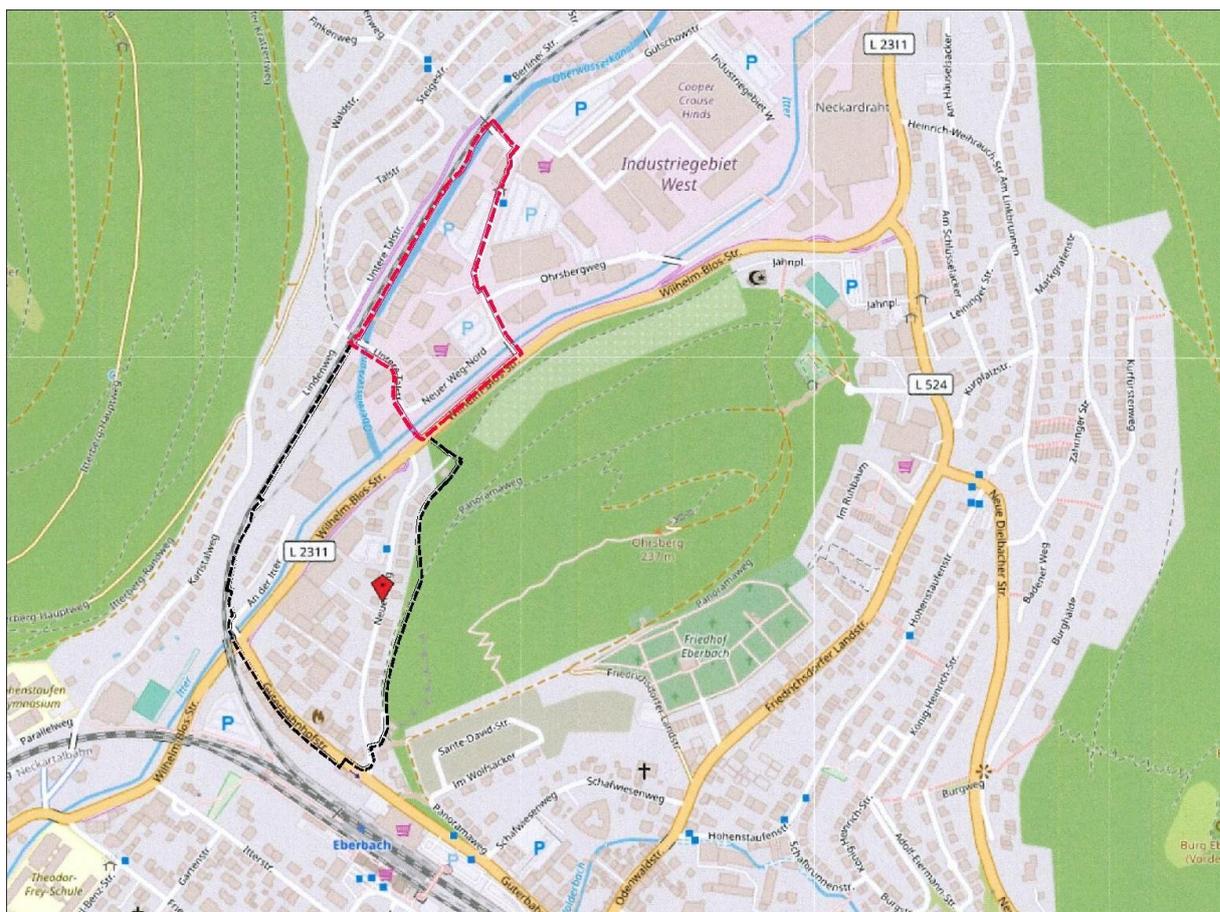
Der Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung stellt eine Neuaufstellung für die nord-östliche Teilfläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes dar.

Der Geltungsbereich der 5. Teiländerung und Erweiterung wird begrenzt:

- im Nord-Westen durch den Verlauf der Bahnlinie
- im Nord-Osten durch den Verlauf der Erschließungsstraße „Neuer Weg - Nord“
- im Süd-Osten durch die Trasse der L 2311
- im Süd-Westen durch die Erschließungsstraße „Untere Talstraße“

Der nachfolgende Übersichtsplan verdeutlicht den Geltungsbereich der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Neuer Weg“ sowie die Teilfläche der 5. Änderung und Erweiterung, für die nunmehr eine Neuaufstellung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Inhalt dieses Verfahrens sind.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes stellt, gegenüber der Ursprungsfassung, eine Erweiterung des Geltungsbereiches in nord-östliche Richtung dar.



II. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung ist es, mit einer behutsamen Fortschreibung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf die sich in den letzten Jahrzehnten deutlich veränderten Anforderungen an den Einzelhandel und Forderungen aus der gewerblichen Wirtschaft einzugehen. Dies betrifft primär die zukünftig zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung.

In die Überlegungen zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes einbezogen wird darüber hinaus eine den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuer Weg“ durchquerende und vor vielen Jahren stillgelegte und damit dem Bahnbetrieb nicht mehr dienende ehemalige Gleisanlage.

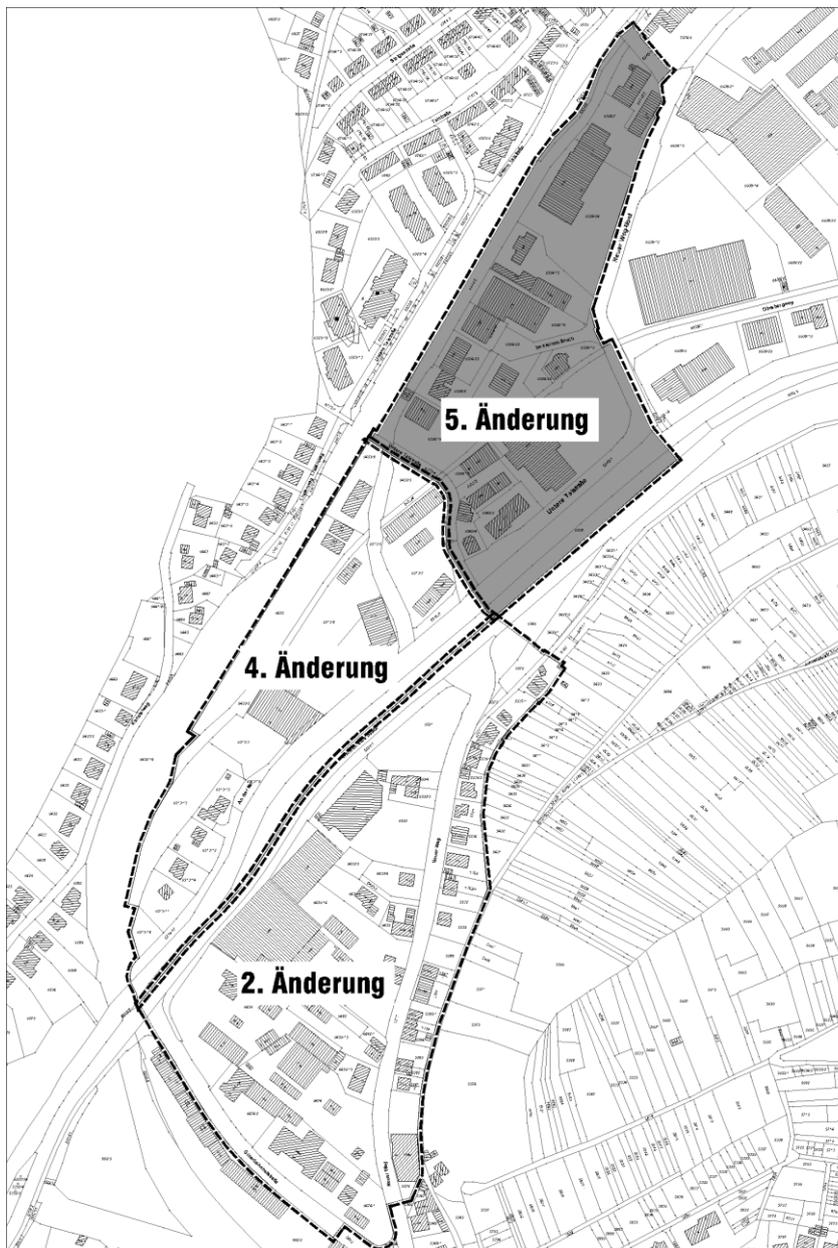
Des Weiteren werden die Festsetzungen bzw. die nachrichtlichen Darstellungen des zeichnerischen Teils aktualisiert und an die neuesten gesetzlichen Grundlagen angepasst.

III. Bisher gültiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Neuer Weg“ in der Fassung der 2. Änderung wurde am 11.02.1983 mit der ortsüblichen Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich.

Er soll nunmehr in den nächsten Jahren aufgrund seiner Größe und jeweils anderer Themenschwerpunkte in drei Bereiche unterteilt und hierfür jeweils separate Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Die geplante Teilung des Bebauungsplanes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



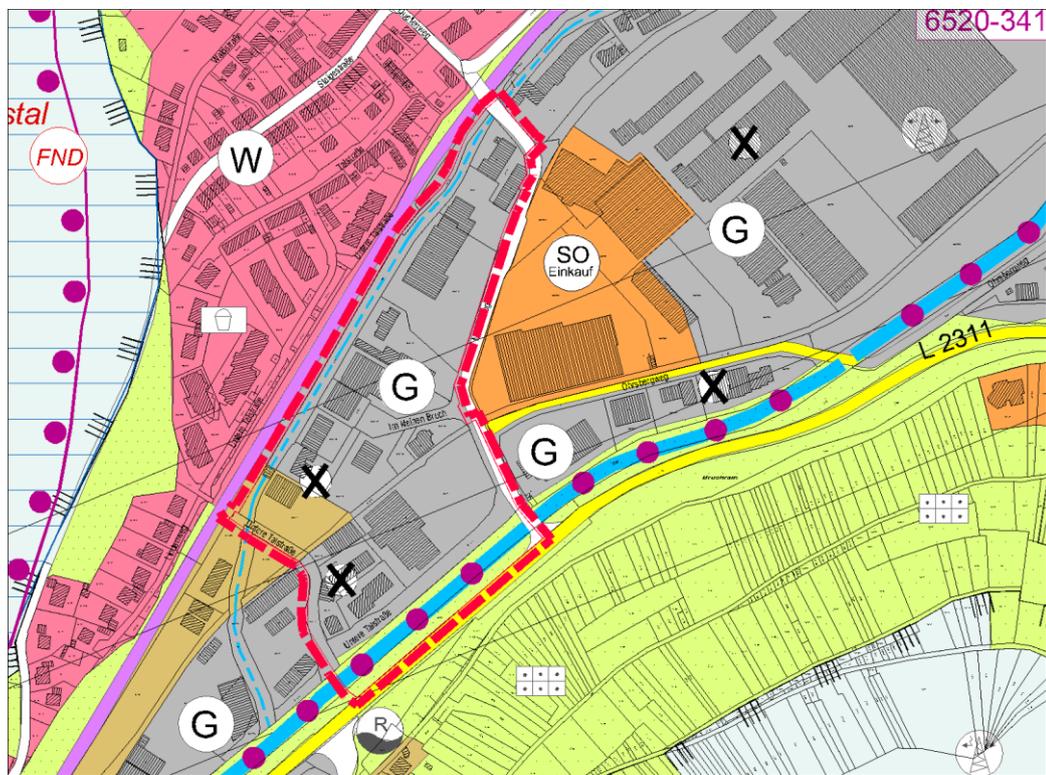
IV. Rechtliche Grundlagen

Die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, beinhaltet ausschließlich innerörtliche Flächen, welche bereits in vollem Umfang einer baulichen Nutzung unterliegen.

Durch die Definition des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Quartier abgegrenzt, welches **in keinem** direkten sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit angrenzenden Flächen steht.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der Größe des Plangebietes und der vorgenommenen Einschätzung, dass die Bebauungsplanänderung und Erweiterung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird hätte die Durchführung des Verfahrens auch auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung“ erfolgen können. **Dennoch wurde aufgrund der ausdrücklich gewünschten Transparenz das Regelverfahren des § 2 Abs.1 BauGB gewählt.**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn weist die Fläche des Geltungsbereiches als „gewerbliche Baufläche“ aus. Die nunmehr erforderlich werdende Ausweisung von „Sonderbauflächen“ weicht von der Darstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung ab, so dass der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Dieses erfolgt derzeit im Parallelverfahren, auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 BauGB.



Die rechtlichen Grundlagen für die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, der Stadt Eberbach sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Stadt Eberbach ändert und ergänzt, parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes, auch die Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Mit erfolgter Rechtskraft der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, und der parallel hierzu erlassenen Örtlichen Bauvorschriften tritt für den abgegrenzten Geltungsbereich der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Neuer Weg“, 2. Änderung, außer Kraft.

V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

Die grundsätzlichen Aussagen der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Neuer Weg“ formulierten Festsetzungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Abweichend der bisherigen Festsetzung („Gewerbegebiete“) wird für das Flurstück Nr. 6540 und in Erweiterung des Geltungsbereiches auch für die Flurstücke Nr. 6524/24 bzw. Nr. 6524/7, ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ mit den Zusätzen „Hauptsortiment Lebensmittel“ ausgewiesen. Auf diesen Flächen befinden sich im Bestand Lebensmittel-Discounter, die heute bereits eine wichtige Versorgungsfunktion in der Stadt Eberbach wahrnehmen. Dies gilt insbesondere für die Wohngebiete im Norden der Kernstadt, aber auch für die nördlich gelegenen Stadtteile von Eberbach. **Für eine zeitgemäße Bestandssicherung der im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wird die Zulässigkeit einer größeren Verkaufsfläche als erforderlich angesehen.**

Begründet wird diese Notwendigkeit mit der in den letzten Jahren eingesetzten Dynamik in der Lebensmittel-Branche und dem von der Kundschaft nachgefragten steigenden Flächenbedarf für die Warenpräsentation.

Der Bebauungsplan beschränkt die zulässige Verkaufsfläche je ausgewiesenem „Sondergebiet“ auf eine maximale Größe von 1.200 m². Damit erhöhen sich die Verkaufsflächen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Märkte um 170 m² bzw. 120 m².

Das Gewerbegebiet „Neuer Weg“ ist eines von zwei etablierten Einzelhandelsstandorten der Stadt Eberbach. Das Entwicklungskonzept „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ aus dem Jahr 2011 trifft die Grundaussage, dass der zukünftig bestehende Bedarf anstatt durch die Schaffung neuer Standorte, vielmehr durch eine Weiterentwicklung der bestehenden Struktur gedeckt werden soll.

Durch eine maßvolle und zeitgemäße Erweiterung der bestehenden Verbrauchermärkte mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel“ soll grundsätzlich gewährleistet werden, dass sich hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt von Eberbach, als zentraler Versorgungsbereich, ergeben werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die raumordnerischen Regelungen des Landesentwicklungsplanes sowie des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“.

Aufgrund der sich ergebenden Großflächigkeit wurde im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes im Detail geprüft, welche Auswirkungen die Festsetzungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Stadt Eberbach sowie auf die Umlandgemeinden haben werden.

Darzulegen war die Einhaltung des Integrations- und Konzentrationsgebotes sowie der Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbote.

Die ausgesprochene Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche, aber auch die Vorgabe, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden (Ausnahme als Randsortiment eines Lebensmittelmarktes) sollen gewährleisten, dass die Ausweisung den raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg sowie des Regionalplanes Rhein-Neckar entspricht.

Es ist das erklärte Ziel der Stadt Eberbach, dass die Versorgungssituation in der Stadt selbst, aber auch in den umliegenden Gemeinden nach wie vor sichergestellt ist und die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung durch dieses Bauleitplanverfahren keine Beeinträchtigung erfährt.

Das Einhalten dieser Ziele und Vorgaben wurde durch die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes im November 2020 erstellte raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse bestätigt. Ergänzend empfiehlt die gutachterliche Ausarbeitung, zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte und hier insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich, die Ortsmitte von Eberbach, die zulässige Verkaufsfläche in den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter zu differenzieren.

Der Gemeinderat der Stadt Eberbach ist dieser Empfehlung gefolgt und hat, neben der Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche von jeweils 1.200 m², die nachfolgend aufgeführten, ergänzenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die maximal zulässige Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird auf jeweils 1.080 m² begrenzt.
- Die Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Eberbacher Liste“ dürfen 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen.
- Alle sonstigen nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevante Sortimente sind nur in einem ganz geringen Umfang, d. h. als sogenanntes „Randsortiment“, zulässig.

Unter dieser Voraussetzung kommt die Auswirkungsanalyse zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass beide Sondergebiete als Bestandteil eines zentralen Nahversorgungsschwerpunktes das Integrationsgebot einhalten. Auch das Konzentrations- sowie das Kongruenzgebot werden, unter Berücksichtigung der genannten Verkaufsflächenbegrenzung, erfüllt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich für die Stadt Eberbach durch die geplante maßvolle Vergrößerung der Verkaufsflächen in den ausgewiesenen Sondergebieten des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben werden.

Gleiches gilt für die Kommunen im Umland – auch hier werden sich keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und deren nahversorgungsrelevanten Standorte einstellen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird durch eine vor Ort bisher noch vorhandene Gleisanlage der Deutschen Bahn AG durchquert. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Flurstück Nr. 6524/22 nach wie vor als „Fläche für den überörtlichen Verkehr – Bahnanlage“ ausgewiesen. Da langfristig eine Nutzung im Sinne dieser Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist, wird diese Fläche im Zuge der Bebauungsplanänderung und -erweiterung den unmittelbar angrenzenden Nutzungen zugeordnet und als „Sonderbaufläche“ bzw. als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

Seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abteilung 1 – Steuerung, Verwaltung und Bevölkerungsschutz, wurde mit Schreiben vom 11.03.2020 ein entsprechender Freistellungsbescheid erteilt. Es wurde bescheinigt, dass die Freistellungsvoraussetzungen für eine solche Umwidmung vorliegen. Damit endet auch formal die Eignung der Flächen als Betriebsanlage der Eisenbahn und wurde formal mit diesem Tag planungsrechtlich in die Hoheit der Stadt Eberbach überstellt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl bleibt gegenüber der Ursprungsfassung mit einem Wert von 0,7 unverändert Inhalt des Bebauungsplanes. Aufgrund des Umstandes, dass insbesondere in den ausgewiesenen Sondergebieten eine große Anzahl an PKW-Stellplätzen und Zufahrtsflächen funktional erforderlich sind, wird gegenüber dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung dieses Wertes bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zugelassen. Damit einher geht die Forderung der Örtlichen Bauvorschriften, dass PKW-Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind. Diese Vorgabe gewährleistet, dass Teile der anzurechnenden Flächen nicht vollständig versiegelt sind und damit eine Teilversickerung des Oberflächenwassers möglich sein wird.

In den ausgewiesenen Sondergebieten bzw. im Gewerbegebiet wird anstelle der Festsetzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse eine auf den Bestand abgestimmte maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m Inhalt des Bebauungsplanes. Bezugspunkt ist die Mittelachse der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der projektierten Mitte des zu erstellenden Gebäudes.

Die zulässige und städtebaulich vertretbare Gebäudekubatur ist damit ausreichend beschrieben. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird somit verzichtet.

3. Ausweisung der überbaubaren Fläche

Die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Fläche werden in die 5. Teiländerung und Erweiterung bis auf geringfügige Abweichungen übernommen. Vorgenommene Anpassungen erfolgten aufgrund veränderter Grundstückszuschnitte (beispielsweise im Bereich des Flurstückes Nr. 6524/18).

Darüber hinaus geht die Planung bei der überbaubaren Fläche auf den Umstand ein, dass die Fläche der ehemaligen Bahntrasse (Flurstück Nr. 6524/22), wie unter dem Abschnitt V. Ziffer 1. dargestellt, den angrenzenden Bauflächen zugeordnet wurde.

Im Bereich des „Itterkanal“ wird zur Freihaltung des Gewässerrandstreifens die überbaubare Fläche, abweichend des derzeitigen Rechtszustandes, neu definiert. Der festgesetzte Mindestabstand beträgt zur Böschungsoberkante des Gewässers 5,00 m. Diese Abstandsfläche wird, in Anlehnung an die Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzt als eine von „jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche“ (§ 9 Abs. 1 Ziffer 10 BauGB).

Die bei der Aufstellung der Ursprungsfassung formulierten Grundzüge hinsichtlich der Ausweisung der überbaubaren Fläche wurden auf den Erweiterungsbereich, unter Berücksichtigung des vor Ort vorhandenen baulichen Bestandes, übertragen. Dieses betrifft den einzuhaltenden Mindestabstand zur Erschließungsstraße „Neuer Weg – Nord“.

4. Bauweise

Der zum Zeitpunkt der Planänderung rechtskräftige Bebauungsplan „Neuer Weg“, 2. Änderung, setzt für die neu überplanten Bauflächen bisher schon die „abweichende Bauweise“ mit maximal zulässigen Gebäudelängen von 85 m fest. Diese zulässige Gebäudelänge wird, um den heutigen Anforderungen an Verbrauchermärkte gerecht zu werden, nunmehr auf maximal 100 m erweitert.

Für die gewerbliche Baufläche erfolgt die Festsetzung der zulässigen Bauweise (a₂) unter Berücksichtigung des vor Ort feststellbaren baulichen Bestandes und beschreibt den Umfang der zulässigen Grenzbebauungen.

VI. Örtliche Bauvorschriften

Parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung werden für den Geltungsbereich auf der Grundlage der Landesbauordnung Baden-Württemberg Örtliche Bauvorschriften erlassen.

Mit der Festsetzung, dass Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei unzulässig sind, möchte die Stadt Eberbach langfristige Schadstoffeinträge in den Boden und in das Grundwasser vermeiden.

Mit dem Ausschluss grell leuchtender Farbtöne bzw. stark reflektierender Materialien bei Dach- und Wandelementen soll dafür Sorge getragen werden, dass die hier entstehenden gewerblichen Baukörper sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen und durch ihre Farbgebung bzw. Oberflächenbeschaffenheit keine große Fernwirkung entfalten.

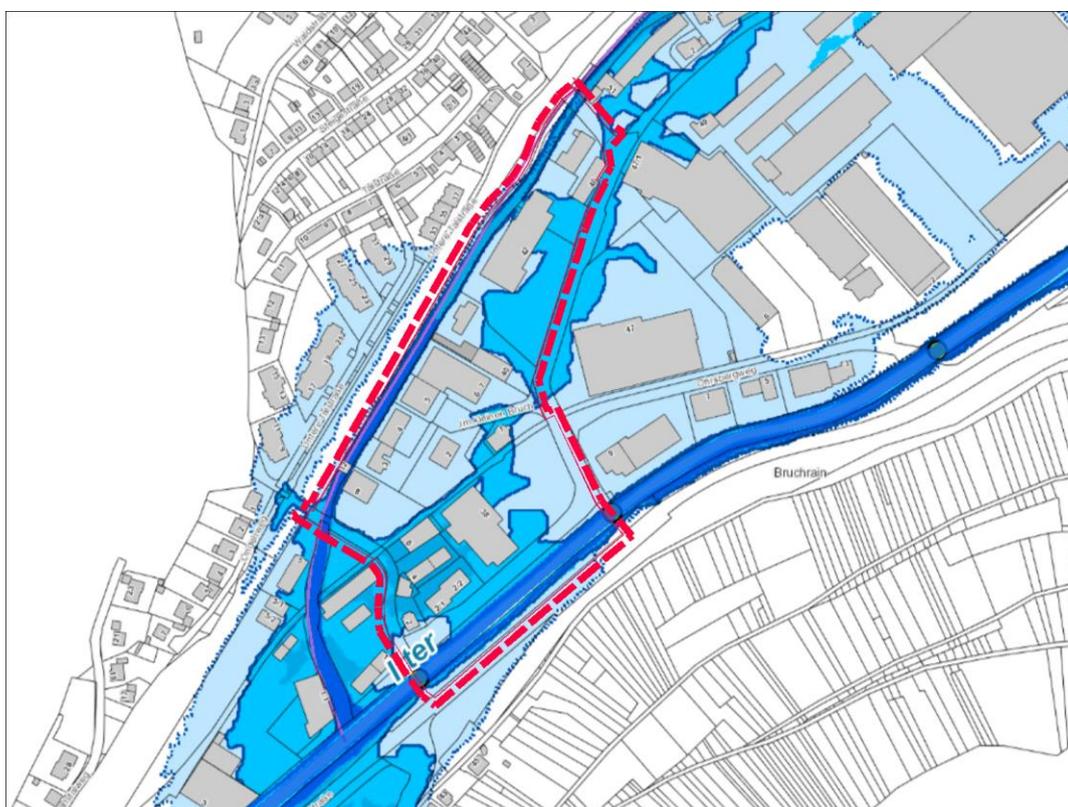
Die für die gewerbliche Wirtschaft erforderlichen Werbeanlagen werden grundsätzlich zugelassen, jedoch dürfen diese nur an der Stätte der angebotenen Leistung errichtet werden.

Des Weiteren darf gemäß der Örtlichen Bauvorschriften die Höhe des jeweils errichteten Gebäudes lediglich um 1,50 m überschritten werden. Ausgeschlossen wird, zum Schutz des Landschafts- und des Siedlungsbildes, der Einsatz von Wechsel- und Blinklichter zu Werbezwecken.

Die Örtlichen Bauvorschriften formulieren die Vorgabe, dass Stellplätze für PKW ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden sind. Dies gilt ausdrücklich dann **nicht**, wenn Stellplätze im Bereich von altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten liegen oder an Bereiche angrenzen, die mit wassergefährdenden Stoffen belastet sind oder belastet sein könnten.

VII. Belange des Hochwasserschutzes

Gemäß den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg befinden sich Teilflächen des Bebauungsplanes innerhalb der Flächen, die bei einem „HQ₁₀₀“-Ereignis durch die „Itter“ überflutet werden. Bei einem „HQ_{extrem}“-Ereignis wird der gesamte Bereich überflutet.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung

Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes kann gemäß § 78 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), letztmalig geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S.1237), eine Ausnahmegenehmigung für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen erteilt werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass folgende Vorgaben eingehalten werden:

- die Hochwasserrückhaltung wird nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser werden nicht nachteilig verändert
- der Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt oder
- das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt

Der erforderliche Retentionsausgleich ist bei der Beantragung der Einzelbauvorhaben der genehmigenden Behörde vorzulegen.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind darüber hinaus alle Bauvorhaben hochwasserangepasst auszuführen. Auf die unter der Ziffer „B“ der Schriftlichen Festsetzungen abgegebenen ergänzenden Hinweise wird verwiesen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die aus der Hochwassergefahrenkarte übernommene Abgrenzungslinie eines „HQ₁₀₀“-Ereignisses nachrichtlich dargestellt.

VIII. Kommunales Starkregen-Risikomanagement

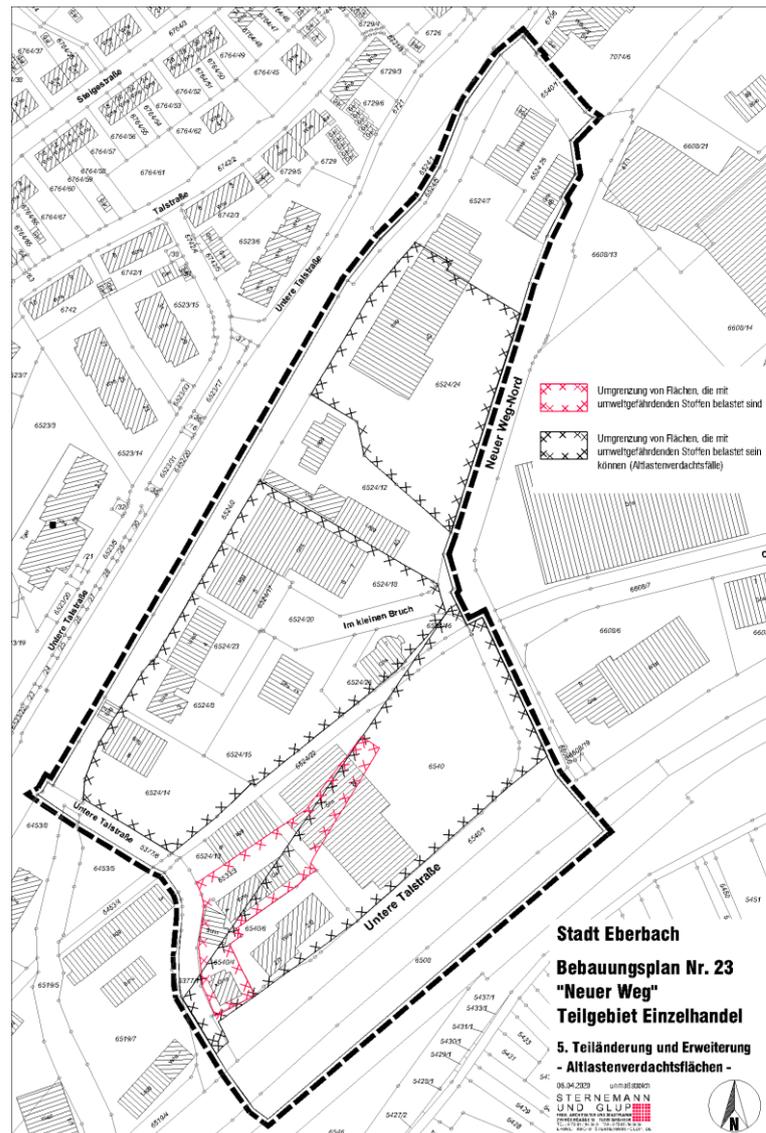
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung, ist von Starkregenereignissen betroffen. Dies gilt insbesondere für die topographisch tiefer liegenden Flächen, die derzeit den Supermärkten als Parkplatz dienen.

Auf die Detailkarte „Maßnahmenvorschläge Eberbach Nord“ des Handlungskonzeptes zum Management von Starkregenereignissen wird verwiesen. Nähere Details zu einer möglichen Ableitung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers sind bei einer Neubebauung bzw. Umgestaltung der hier vorhandenen Freiflächen zu entwickeln und umzusetzen.

IX. Altlasten

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind die innerhalb der Schriftlichen Festsetzungen benannten und nachfolgend grafisch dargestellten altlastverdächtigen Flächen/Altlasten vorhanden.

Es sind im Einzelfall bei Baumaßnahmen, nach vorheriger Rücksprache mit dem Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises, ergänzende Fachgutachten zu erstellen.



Ergänzende Nebenbestimmungen und Hinweise hinsichtlich der Thematik „Altlasten“ sind den Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Ziffer „B 6.“) zu entnehmen.

X. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Flächen des Geltungsbereiches sind einerseits durch die vorhandene Bebauung, aber auch durch die erstellten Verkehrs- und Parkierungsflächen großflächig versiegelt. Dieses gilt sowohl für die Flächen, für die der Bebauungsplan geändert wird, als auch für die das Plangebiet ergänzenden Bereiche.

Nur wenige Bereiche weisen eine hohe ökologische Wertigkeit auf. Dies gilt insbesondere für die „Itter“ und die sie begleitenden Gehölzbestände, für die jedoch der Bebauungsplan keinerlei Veränderungen zulässt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfährt hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl gegenüber dem bisherigen Planungsrecht, aber auch aufgrund des vor Ort feststellbaren Bestandes, keine nennenswerten Änderungen.

Die Stadt Eberbach hat zur Überprüfung der Frage, ob durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Arten oder naturschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten betroffen sein können, eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung erarbeiten lassen. Aufbauend auf dieses Ergebnis, wurden durch das Umweltamt der Stadt Eberbach ergänzende Untersuchungen vorgenommen, um sicherzustellen, dass die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders und streng geschützten Arten durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden und damit dauerhaft gesichert sind.

Aufgrund der Bestandssituation waren Schwerpunkte dieser ergänzenden Untersuchungen die das Plangebiet begrenzende „Itter“ mit ihren Böschungen sowie der nördlich des Plangebietes verlaufende „Itterkanal“.

Der artenschutzrechtliche Bericht kommt abschließend zu der zusammenfassenden Aussage, dass durch die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Aus der Untersuchung abgeleitet werden Empfehlungen bzw. Hinweise auf ggf. später erforderlich werdende artenschutzrechtliche Detailuntersuchungen. Diese gehen als einzuhaltende Hinweise unter der Ziffer „B“ in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Bei Eingriffen in potentielle Reptilienhabitats sind im Zuge möglicher Baumaßnahmen spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Zaun- und Mauereidechsen, Schling- und Äskulapnattern durchzuführen. Bei Eingriffen in den Gehölz- und Gebäudebestand sind spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen für Brutvögel und Fledermäuse erforderlich.

Bezüglich der bestehenden Einschränkungen im Hinblick auf die Eingriffszeiten in den Baum- und Gebäudebestand, wird auf die Hinweise in den Schriftlichen Festsetzungen verwiesen.

Eingriffe oder Beeinträchtigungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gewässer sind nicht geplant.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Biotop „Schwarzerlen – Auwald an der Itter bei Eberbach“ wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Es grenzt sowohl an das Fließgewässer, als auch an die Erschließungsstraße „Untere Talstraße“ an, so dass zu einer Bebauung im „Sondergebiet“ bzw. im „Mischgebiet“ ausreichend große Abstände eingehalten werden.

Durch die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, werden sich für das Biotop keine Beeinträchtigungen ergeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes berührt einen „FFH-geschützten Bereich“. Über eine „FFH-Vorprüfung“ wird im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens die Frage beantwortet, ob durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Veränderungen und Störungen verursacht werden können, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des „FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Die Prüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung, Veränderungen und Störungen im Sinne des § 33 BNatSchG nicht entstehen werden und die Planung damit zu keiner erheblichen Beeinträchtigung eines „NATURA 2000“-Gebietes führen wird.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie die durchgeführte Vorprüfung zum „NATURA 2000“-Gebiet werden ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

XI. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, weist eine Gesamtfläche mit einer Größe von 4,100 ha auf. Diese unterteilt sich wie folgt :

▪ Mischgebiet	0,531 ha
▪ Gewerbegebiet	1,087 ha
▪ Sondergebiet „Verbrauchermarkt“	1,255 ha
▪ öffentliche Verkehrsflächen	0,501 ha
▪ Wasser- und öffentliche Grünflächen	0,726 ha

XII. Schalltechnische Bewertung

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden Teilflächen des bisherigen „Gewerbegebiet“ planungsrechtlich geändert. Es wird ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ ausgewiesen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde im Zuge der Änderung des Planungsrechtes die Frage untersucht, welche Lärmauswirkungen die damit zukünftig zulässigen Nutzungen auf die bestehende und umliegende Wohnbebauung haben werden. Dieses betrifft die Warenanlieferung sowie die mit einer Vergrößerung der Lebensmittelmärkte möglicherweise einhergehenden Erhöhung des Parkplatzlärms.

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe, vom Mai 2020, welche ein gesonderter Bestandteil der Begründung ist, kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhöhung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sich nur in geringem Umfang auf die Lärmbelastung in der umgebenden Wohnbebauung auswirkt. Es sind jedoch zum Teil erhebliche Vorbelastungen an den Wohngebäuden, insbesondere durch den prognostizierten Zuwachs des Bahnlärms, zu erwarten. **Lärmschutz-Maßnahmen baulicher oder auch organisatorischer Art sind aufgrund der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der gegebenen Richtlinien nicht erforderlich.**

Die umliegenden Wohngebäude nord-westlich der Bahn unterliegen einer Vorbelastung durch den bestehenden Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes. Durch die zukünftig zulässige höhere Verkaufsfläche der Lebensmittelmärkte werden sich diese Immissionen nur äußerst geringfügig ändern. Unter der Voraussetzung, dass auch im Nachtzeitraum eine Belieferung der Lebensmittelmärkte erfolgen soll, wären Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in dem angrenzenden „Mischgebiet“ zu verzeichnen.

Aufgrund dieses Sachverhaltes wird unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Immissionskonflikten im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr keine Warenanlieferung auf dem Flurstück Nr. 6540 erfolgen darf.

Es wird angeregt, eine Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen, damit die maßgebenden Lärmrichtwerte in den angrenzenden Baugebieten eingehalten werden.

Die nord-westliche Abgrenzung des Plangebietes bildet eine Trasse der Deutschen Bahn AG. Da die ausgewiesenen und vorhandenen Bauflächen noch durch den „Itterkanal“ von dem Bahnkörper getrennt sind, werden die Belange der Deutschen Bahn AG von der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nur indirekt betroffen.

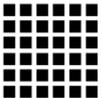
Dennoch ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

XIII. Erschließungsbeiträge

Die 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, löst weder für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch für die außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf der Grundlage des Baugesetzbuches aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 21.01.2019/08.04.2020/26.05.2020/17.12.2020/18.11.2021 / 24.03.2022 – 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

