



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. 22 „Alte Dielbacher Straße“,
8. Änderung**

69412 Eberbach

Aufgestellt: Sinsheim, 02.08.2019 – 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 Planaufstellung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“ beabsichtigt die Stadt Eberbach, den Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung der ausgewiesenen Bauflächen verstärkt auf eine Wohnnutzung zu verlegen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah für die Bauflächen zwischen der „Alte Dielbacher Straße“ und dem „Holderbach“ bisher eine Mischung zwischen einer Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung vor. Nachdem nunmehr ein das überplante Gebiet prägender Gewerbebetrieb nicht mehr tätig ist, wird es unter städtebaulichen Gesichtspunkten als sinnvoll angesehen, das zukünftige Planungsrecht stärker auf die bestehende Nutzungsstruktur des Umfeldes der „Alte Dielbacher Straße“ abzustimmen und den Bebauungsplan dahingehend zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als „Maßnahme der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der für das Verfahren gewählten Rechtsgrundlage, wird von der Ausarbeitung einer Umweltprüfung sowie eines Umweltberichtes, einschließlich der Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen.

Im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Belange „Biotope“, „Wasser“ und „Klima“ ist anzumerken, dass der rechtskräftige Bebauungsplan bisher die Errichtung von Nebenanlagen bis unmittelbar an den „Holderbach“ zuließ. Demgegenüber sieht die Bebauungsplan-Änderung nunmehr einen von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Gewässerrandstreifen vor.

Darüber hinaus wurden die „Schriftliche Festsetzungen“ der Bebauungsplan-Änderung, im Sinne der Belange des Landschafts- und Naturschutzes, für die privaten Bauflächen um ein grundstücksbezogenes „Pflanzgebote“ ergänzt.

Der südliche Bereich des Plangebietes besteht zum Zeitpunkt der Planänderung im Wesentlichen aus Grünlandflächen, auf welchen sich Streuobstbäume befinden. Aufgrund teilweise unterlassener Pflegemaßnahmen, haben sich darüber hinaus auf einzelnen Flächen des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung in den letzten Jahrzehnten dichtere Gehölzbestände ausgebildet. Insbesondere auf diese Strukturen hat die Stadt Eberbach parallel zur Änderung des Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“ eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung erarbeiten lassen. Aus ihr heraus und auf der Grundlage ergänzender Ausführungen des Umweltamtes der Stadt Eberbach, wurden verbindliche Vorgaben zum Schutz möglicherweise im Plangebiet vorhandener Arten, wie Fledermäuse, Baumkäfer und Vögel, ein fester Bestandteil der „Schriftliche Festsetzungen“. Durch diese formulierten „CEF-Maßnahmen“ ist gewährleistet, dass bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes verstoßen wird.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die Stadt Eberbach sich bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes sehr intensiv mit den einzelnen Belangen des Landschafts- und Naturschutzes auseinandergesetzt hat. Grundlagen hierfür waren das eigene Planungsverständnis, aber auch die derzeit gültigen Rechtsgrundlagen und planungsrechtlichen Anforderungen.

Ausgleichs-Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind aufgrund des seit Jahrzehnten hier rechtskräftigen Bebauungsplanes, aber auch aufgrund der im § 13 a BauGB formulierten rechtlichen Vorgaben, **nicht** vorgesehen.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Das Ergebnis der **Anhörung der Behörden und 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.

Das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises gab im Zuge einer frühzeitigen Beteiligung zum Planwerk ergänzende Hinweise hinsichtlich der Wasserversorgung, zum Umgang mit Niederschlagswasser, zur Entwässerung des Plangebietes, zum Hochwasserschutz sowie zu den im Plangebiet vorhandenen Altlasten ab. Diese fanden in Form ergänzender Festsetzungen bzw. Hinweisen Aufnahme in die Entwurfs-Unterlagen der Bebauungsplan-Änderung bzw. in die „Begründung“.

Es wurde seitens des Wasserrechtsamtes darauf hingewiesen, dass Teile der vor Ort vorhandenen Bebauung sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte innerhalb einer bei einem „HQ₁₀₀“-Ereignis überfluteten Fläche befinden.

In dem Bebauungsplan wird hierauf explizit hingewiesen und der Hinweis abgegeben, dass hiervon betroffene Grundstückseigentümer sich durch geeignete Maßnahme selbst und auf eigene Kosten vor möglicherweise eintretenden Schäden sichern müssen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises konnte der vorgelegten Planung grundsätzlich zustimmen, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet und damit auch um die anzustrebende Reaktivierung von innerörtlichen Freiflächen handelt.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass die formulierten Maßnahmen zwingend umzusetzen sind. Ergänzende Forderungen wurden zur „Haselmaus“ abgegeben. Sie fanden ergänzend in Form einer verbindlichen Festsetzung Aufnahme in die „Schriftliche Festsetzungen“.

Des Weiteren machte die Untere Naturschutzbehörde darauf aufmerksam, dass möglicherweise stattfindende Eingriffe in den Gebäudebestand grundsätzlich nur unter der Mitwirkung einer ökologischen Begleitung durchgeführt werden sollten.

Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes machte die örtliche Straßenverkehrsbehörde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn darauf aufmerksam, dass die „Alte Dielbacher Straße“ sich auf der Höhe des Plangebietes in einem schlechten baulichen Zustand befindet.

Es fehlen Gehwege und es ist ein Mangel an öffentlichen PKW-Stellplätzen erkennbar. Die gegebenen Hinweise finden gemäß dem Gemeinderats-Beschluss bei der späteren Ausbauplanung des Straßenabschnittes Berücksichtigung.

Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises hat einzelne Formulierungen der „Schriftliche Festsetzungen“ im Detail betrachtet und gab hierzu unter rechtlichen Aspekten einzelne redaktionelle Anregungen ab. Diese fanden bei der Beschluss-Fassung der Bebauungsplan-Änderung Berücksichtigung.

Im Zuge der durchgeführten **Beteiligungen der Öffentlichkeit** am Planungsprozess haben sich einzelne auch bauinteressierte Bürger mit den Planungsinhalten auseinandergesetzt und aus ihrer Sicht Anregungen zu den getroffenen Festsetzungen abgegeben. Der Gemeinderat hat hierüber unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Belange eine Abwägung vorgenommen und letztendlich, mit Blick auf die umliegende Bebauung, an den nunmehr getroffenen Planungsgrundsätzen festgehalten.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass der rege Gedankenaustausch im Zuge des Planungsprozesses letztendlich zu einer ausgewogenen Planvariante führte, welche sowohl den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, aber auch denen privater Bauherren gerecht wird. Die zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“ zulässige Bebauung wird sich sowohl hinsichtlich der zukünftigen Nutzung, als auch hinsichtlich der zulässigen Gebäudekubaturen und Gestaltungselemente in das städtebauliche Umfeld des Straßenzuges einfügen.

IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bedingt durch die innerörtliche Lage des Plangebietes sowie aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche, konnten im Zuge des Planungsprozesses keine grundsätzlich anderen Entwurfs-Lösungen aufgezeigt und umgesetzt werden.

Entwurfs-Alternativen beschränkten sich somit auf Detailfragen, welche im Verfahren mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, aber auch mit der Öffentlichkeit intensiv erörtert wurden.

Aufgestellt: Sinsheim, 02.08.2019 – 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

Peter Reichert, Bürgermeister

Architekt