



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der Offenlage der Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1: Örtliche Straßenverkehrsbehörde/Amt für öffentliche Ordnung, Bürgerdienste, Schreiben vom 01.07.2020, eingegangen am 01.07.2020	
<p>Es erfolgt der Hinweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 26.04.2019. Es bestehen keine Bedenken. Zum derzeitigen Verfahrensstand sind keine Anregungen bzw. Verbesserungen vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 2: Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 07.07.2020, eingegangen am 07.07.2020	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass die Belange des Eisenbahnbundesamtes von der Planung berührt werden. Bei der Beachtung nachfolgender Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken. Flächen einer Eisenbahn des Bundes dürfen nicht überplant werden. Um solche Flächen handelt es sich: Grundstücke die von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.</p> <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i. V. m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Es dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Dies ist aus den beigefügten Unterlagen nicht ersichtlich. Ergibt sich die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an der Bahnanlage nichts</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Freistellung von betroffenen städtischen Grundstücken von Bahnbetriebszwecken wurde seitens der Stadt Eberbach beantragt. Mit Schreiben des Regierungspräsidiums vom 11.03.2020 wurde 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.</p> <p>Der Bebauungsplan überplant lediglich die sich im städtischen Eigentum befindlichen Gleisanlagen. Wie bereits erwähnt sind diese von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Weitere Änderungen an Betriebsanlagen der DB sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Abschließend erfolgt der Hinweis, dass das Eisenbahnbundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlage (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest) prüft. Die Betreiber sind möglicherweise betroffen. Es wird daher die gebotene Beteiligung empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfindet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest wurde ebenfalls im Rahmen des Verfahrens beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert, siehe OZ 6.</p>
<p>Ordnungsziffer 3: Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 09.07.2020, eingegangen am 13.07.2020</p>	
<p>Aus den vorgelegten Unterlagen ist kein Grund für eine Ablehnung durch das Gesundheitsamt zu entnehmen. Es erfolgt der Hinweis auf die bisherigen Stellungnahmen vom 03.08.2017 und 15.05.2019.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 4: Deutsche Telekom Technik GmbH, Heilbronn, Schreiben vom 16.07.2020, eingegangen am 17.07.2020</p>	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet in ausreichendem Umfang Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom befinden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während etwaiger Baumaßnahmen, gewährleistet bleiben. Der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien muss jederzeit möglich sein.</p>	<p>Die Hinweise auf bestehende Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen und müssen im Rahmen von etwaigen Baumaßnahmen beachtet werden.</p>
<p>Ordnungsziffer 5: Vodafone BW GmbH, Schreiben vom 23.07.2020, eingegangen am 23.07.2020</p>	
<p>Gegen die Planung bestehen keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 6: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest, Schreiben vom 21.07.2020, eingegangen am 24.07.2020</p>	
<p>Gegen eine Änderung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG keine Bedenken.</p> <p>Beim weiteren Verfahrensablauf sind jedoch folgende Belange zu beachten:</p> <p>Im Rahmen von Parkplatzerweiterungen im Grenzbereich zum Gelände der DB Netz AG sollten die Flächen der DB Netz AG gegen unbeabsichtigtes Befahren mittels Leitplanken gesichert werden. Ebenfalls ist eine Einfriedung mittels Zaun gegen unberechtigtes überschreiten der Gleisanlage ein-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens wären diese Maßnahmen in den Planungen entsprechend darzustellen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>zufordern.</p> <p>Werbetafeln/Beleuchtungen müssen so aufgestellt bzw. angebaut werden, dass eine Blendung der Triebfahrzeugführer bzw. eine Verwechslung mit Signalanlagen verhindert wird.</p> <p>Die seitliche Grenzbegrünung darf nur gemäß Ril 882 gepflanzt werden. In den B-Plan wäre folgende Ergänzung aufzunehmen: Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahnrichtlinie 882 zu planen und herzustellen.</p> <p>Beim Neubau der Einkaufsmärkte ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen kein Rückstau auf den Bahnübergang Bü1 (Neuer Weg Nord) erfolgt.</p> <p>An der Plangebietsgrenze befindet sich eine Kabeltrasse mit Kabelkanal die unbedingt geschützt werden muss. Ein Grenzabstand von > 2,5 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein! Fernmeldekabel der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Einem Bauvorhaben kann zugestimmt werden, wenn versichert werden kann, dass dem Kabelkanal und die darin befindlichen Kabel unversehrt bleiben.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis, dass es im Nahbereich der Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p> <p>Spätere Bauanträge auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände sind ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer vorzulegen.</p> <p>Es wird um Mitteilung des Abwägungsergebnisses sowie um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen und entsprechende Hinweise sollen in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Bahnrichtlinie 882 kann in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der genannte Kabelkanal befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Sachverhalt wäre bei der Planung und Ausführung einer tatsächlichen Baumaßnahme in diesem Bereich zu prüfen und zu beachten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Zur Offenlage wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Plangebiet vorgelegt. Die ggf. notwendigen Maßnahmen wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens wäre gemäß § 55 der Landesbauordnung Baden-Württemberg eine Nachbarbeteiligung zu prüfen.</p> <p>Im Rahmen der Beschlussfassung des Gemeinderates zur Offenlage erhalten alle Beteiligten das Abwägungsergebnis zur Kenntnisnahme.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 7: Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 28.07.2020, eingegangen am 28.07.2020	
<p>Es erfolgt der Hinweis auf die Stellungnahme vom 07.05.2019. Gegen eine Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken. Zum derzeitigen Verfahrensstand sind keine Anregungen bzw. Verbesserungen vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 8: Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 24.07.2020, eingegangen am 05.08.2020	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass die geplanten Sondergebiete im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen und nicht als Sonderbauflächen dargestellt sind.</p> <p>Benennung der Planung: Da die Planung nur einen Teilbereich des Urplans umfasst, jedoch eine Erweiterung der Urplanung darstellt, wird angeregt, die Benennung entsprechend anzupassen: „Teiländerung und Erweiterung“</p> <p>Zu Ziff. 1.2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen Da die Klammerangaben zu den ausgeschlossenen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB nur die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen umfassen, jedoch nicht die anderen in der genannten Ausnahmeregelung aufgeführten Wohnungen (Betriebsinhaber, Betriebsleiter) könnten Auslegungsdifferenzen entstehen. Es wird daher angeregt, auch die fehlenden Wohnungsarten in die Klammerangaben aufzunehmen.</p> <p>Zu Ziff. 3 Planungsrechtliche Festsetzungen, Bauweise Nach Auffassung des Baurechtsamtes kann eine offene Bauweise nicht mit einer abweichenden Bauweise kombiniert werden. Es kann zwar bei einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m und mit seitlichen Grenzabständen ein Bezug zur offenen Bauweise hergestellt werden, jedoch nicht für Bauweisen ohne seitlichen Grenzabstand, da die offene Bauweise grundsätzlich seitliche Grenzabstände erfordert. Insofern sollte die Formulierung für die Bereiche mit Grenzbebauung entsprechend geändert werden.</p> <p>Des Weiteren sollte klar formuliert werden, ob die beschriebenen Grenzbebauungen „nur“ zulässig</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1, i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgen. Damit soll der Flächennutzungsplan an die tatsächliche Planung angepasst werden.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Mit der Beschlussfassung zur 2. Offenlage wird die Bezeichnung des Bebauungsplanes entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die fehlenden Wohnungsarten werden entsprechend aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Punkt 3 der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird wie folgt korrigiert: Als Bauweise werden die offene und die abweichende Bauweise festgesetzt. Satz 2 wird ersatzlos gestrichen. Des Weiteren wird folgendes ergänzt: In der offenen und abweichenden Bauweise kann eine Grenzbebauung zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung kann eine differenzierte Betrachtungsweise erfolgen und ermöglicht einen größeren Spielraum bei der Planung von künftigen Vorhaben.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>sind und auch mit Grenzabstand gebaut werden kann (Kannregelung) oder die Grenzbebauungen zwingend sind (Mussregelung). Aus dieser Differenzierung ergeben sich verschiedene bauordnungsrechtliche Abstandsflächenvorschriften, da in § 5 Abs. 1 S. 1 LB= unterschieden wird zwischen „an die Grenze gebaut werden muss“ (§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO) und „an die Grenze gebaut werden darf“ (§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 LBO). Aus dieser Differenzierung können sich weitere Anforderungen bzgl. Anbaubaulasten ergeben.</p> <p>Zu Ziff. 7 Planungsrechtliche Festsetzungen, Pflanzgebote Nach Auffassung des Baurechtsamtes besteht für die Verpflichtung zur Vorlage eines Lageplans zum Nachweis der Erfüllung der Pflanzgebote als Bestandteil eines Bauantrages keine Rechtsgrundlage. Es wird daher angeregt, einen Hinweis aufzunehmen, dass die Baurechtsbehörde gem. § 2 Abs. 3 Nr. 1 LBOVVO einen solchen speziellen Lageplan als besondere Bauvorlage verlangen kann und daher empfohlen wird, einen entsprechenden Plan dem Bauantrag beizufügen.</p> <p>Zu Ziff. 8, Bodenfunde Es wird angeregt, die Adressaten der Anzeigen von Bodenfunden an den Text des Denkmalschutzgesetzes anzupassen: „einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Eberbach“.</p> <p>Zum Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Es wird empfohlen, das Abgrenzungsplanzeichen gem. der Planzeichenverordnung direkt an die jeweilige Grundstücksgrenze anzulegen (innere Bande mit durchgezogener dünner Linie zwischen den breiten Strichlinien), um Diskussionen zum Rechtscharakter des Zwischenraumes zu vermeiden.</p> <p>Nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt der Plan sowie die Textteile in jeweils 2-facher Fertigung vorzulegen.</p>	<p>Der Anregung wird zugestimmt. In den Hinweisen zum Bebauungsplan soll ein entsprechender Vermerk auf die Vorlage eines speziellen Lageplanes festgeschrieben werden.</p> <p>Der Anregung wird zugestimmt. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung des Textes.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes sowie die Nachweise seiner Rechtskraft.</p>
<p>Ordnungsziffer 9: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 11.08.2020, eingegangen am 11.08.2020</p>	
<p>Seitens der Raumordnungsbehörde wird folgende Stellungnahme gegeben:</p>	<p>Aufgrund der vorgelegten Stellungnahme wurde seitens der Stadt Eberbach, ergänzend zum bereits vorliegenden Entwicklungskonzept „Einkaufs- und</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Es erfolgt der Hinweis auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgte Stellungnahme vom 21.05.2019. Der dort gemachten Anregung, in die Zweckbestimmung der Sondergebiete den Zusatz „Hauptsortiment Lebensmittel“ aufzunehmen wurde Rechnung getragen.</p> <p>Darüber hinaus wurde um Darlegung gebeten, inwieweit die raumordnerischen Regelungen zu Einzelhandelsgroßprojekten eingehalten werden. Die dahingehend allgemein gehaltenen Ausführungen in der Planbegründung sind hierfür nicht ausreichend. Die Frage nach möglichen Beeinträchtigungen des zentralörtlichen Standortbereichs bzw. der verbrauchernahen Versorgung der Stadt Eberbach und anderer Gemeinden im Einzugsgebiet des Vorhabens bleibt bislang unbeantwortet, weshalb wir der Planung auf dieser Informationsbasis nicht zustimmen können. Aus diesem Grund bitten wir um entsprechende gutachterliche Stellungnahme. Hierbei sollte die Frage im Mittelpunkt stehen, welche Auswirkungen sich durch die beiden Markterweiterungen ergeben und inwieweit Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot aus Landesentwicklungsplan und Regionalplan eingehalten werden.</p>	<p>Dienstleistungsstandort Eberbach“, eine raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse durch die Firma Imakomm Akademie GmbH in Auftrag gegeben.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse vom Nov. 2020 zeigt die Konsequenzen im Hinblick auf den Einzelhandelsstandort Eberbach sowie die raumordnerischen Prüfkriterien.</p> <p>Bei dem Quartier handelt es sich um einen eingeführten Einzelhandelsstandort, welcher heute bereits eine wichtige Versorgungsfunktion für Eberbach, insbesondere die Wohngebiete im Norden der Kernstadt, übernimmt. Da die nördlichen Ortsteile Eberbachs deutlich unterversorgt sind, übernimmt der Standort ebenso den Versorgungsauftrag für die nördlich gelegenen Ortsteile. Zudem ist eine gute Erreichbarkeit des Standortes gegeben.</p> <p>Des Weiteren ist der Standort im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Ergänzungsstandort mit großflächigem Einzelhandel ausgewiesen. Er bildet einen zentralen Nahversorgungsschwerpunkt in Eberbach. Mit der Vergrößerung wird der Standort gefestigt. In der Kernstadt sind damit 3 Nahversorgungsanlagen vorhanden, die im Stadtgefüge gleichmäßig verteilt sind. Damit bestehen aus allen Richtungen kurze Wege zur Nahversorgung.</p> <p>Da wesentliche Kriterien für eine Umsetzung im Bebauungsplangebiet „Neuer Weg“ erfüllt werden können, erfüllen beide Planstandorte aus gutachterlicher Sicht das Integrationsgebot. Auch das Konzentrations- sowie das Kongruenzgebot werden erfüllt.</p> <p>Für Eberbach sind durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit dem abgeleiteten Planumsatz keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Gleiches gilt für die Randsortimente.</p> <p>Für die Einzugsgebiete sowie für die Kommunen im Umland sind keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen, die der Nahversorgung dienen, zu erwarten.</p> <p>Die 5. Änderung des Bebauungsplanes kann aus gutachterlicher Sicht befürwortet werden.</p> <p>Für die Festsetzungen des Bebauungsplangebiets „Neuer Weg“ ist pro Standort des jeweiligen Anbieters eine Festsetzung Sondergebiet „Verbrauchermärkte – Hauptsortiment Lebensmittel“ mit einer Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche auf jeweils</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>1.200 m² vorgesehen. Hierzu sind gemäß der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende zusätzliche Ergänzungen zu empfehlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (gemäß Eberbacher Liste: „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“) sollte dabei jeweils 1.080 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. • Sonstige zentrenrelevante Sortimente (gemäß Eberbacher Liste) sind auf 10% der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken (gemäß Vorgaben Regionalplan). • Sonstige nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment zulässig. <p>Mit den empfohlenen Festsetzungen können schädliche Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte und insbesondere den Zentralen Versorgungsbe- reich vermieden werden. Zudem können die raum- ordnerischen Prüfkriterien Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot mit diesen Verkaufsflächen- obergrenzen eingehalten werden. Die Empfehlungen der imakomm Akademie GmbH der vorliegenden Auswirkungsanalyse sollen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden.</p>
<p>Ordnungsziffer 10: Stadt Eberbach, Tiefbauabteilung, Schreiben vom 13.08.2020, eingegangen am 13.08.2020</p>	
<p>Nach Prüfung der übersendeten Unterlagen wird von Seiten der Tiefbauabteilung festgestellt, dass die in der Stellungnahme vom 29.05.2019 angeregten Punkte im Bereich der Verkehrsanlagen und des kommunalen Starkregenisikomanagements im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.</p> <p>Seitens der Tiefbauabteilung erfolgen keine weiteren Anregungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 11: Rhein-Neckar-Kreis, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 13.08.2020, eingegangen am 13.08.2020</p>	
<p>Zu den Ausführungen zum besonderen Artenschutz werden seitens der Unteren Naturschutzbehörde folgende Ergänzungen gemacht:</p> <p>Vor Eingriffen in den Gehölz- und Gebäudebestand sind spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen für Brutvögel zwingend notwendig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird der Hinweis aufgenommen, dass vor Eingriffen in den Gebäude- oder Gehölzbestand des Plangebiets rechtzeitige</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Bezüglich der vorsorglich anzubringenden Nisthilfen (Halbhöhlen) sind die Anzahl und der Anbringungs-ort näher zu konkretisieren und festzuhalten.</p> <p>Der Vorschlag zur Pflanzung von Gehölzen (Ziff. 1.4 unter B Hinweise) ist verbindlich als Pflanzgebot zu regeln.</p> <p>Bezüglich der Zauneidechsen war für das Frühjahr 2020 eine Begehung zum Nachweis von Eidech-senvorkommen geplant. Um Übermittlung des Er-gebnisses dieser Begehung wird gebeten, ggf. sind darauf aufbauende Maßnahmen notwendig.</p> <p>Zur Natura 2000 Vorprüfung ist anzumerken, dass der Nutzzweck der Teilfläche 3 (Itter und ihre Sei-tenflächen) näher zu bestimmen und in die schriftli-chen Festsetzungen unter Ziff. 7, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufzunehmen ist.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass keine Eingriffe in das geschützte Biotop vorgenommen werden. Bei Arbeiten im Umfeld des Biotops sind ausreichend Abstände einzuhalten (i. d. R. 10 m) oder Schutz-vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Den übrigen Ausführungen der vorgelegten Unter-lagen kann gefolgt werden. Die in den Fachbeiträ-gen gemachten Ausführungen sind zu beachten.</p>	<p>artenschutzrechtliche Untersuchungen des Brutvo-gelbestands durchzuführen sind.</p> <p>Bei jeder baulichen Veränderung ist begleitend eine Halbhöhle am Gebäude in ausreichender Höhe > 3,00 m anzubringen. Sollen Gebäude abgerissen werden oder müssen Dachstühle umgebaut wer-den, ist bereits im Vorjahr auf die Absenz von Fle-dermäusen zu prüfen. Vorsorglich ist ergänzend pro Maßnahme ein geeigneter Fledermaus-Flachkasten an geeigneter Stelle aufzuhängen (Außenwand in > 5,00 m Höhe).</p> <p>Es wird verbindlich festgesetzt, dass nicht versie-gelte Außenflächen gärtnerisch anzulegen sind. Bei der gärtnerischen Gestaltung sind mindestens 20% der Flächen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen wie Wildrose, (Rosa canina), Schle-he (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus mono-gyna), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) und/oder Haselnuss (Corylus avellana) zu bepflanzen. Schlehe Weißdorn und Wildrose sind in Gruppen zu mindestens je 5 Exemplaren zu pflanzen.</p> <p>Die diesbezüglich ergänzte artenschutzrechtliche Vorprüfung wird der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis gebracht.</p> <p>Der Punkt 7 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird wie folgt ergänzt:</p> <p>Der als Grünfläche beidseits entlang der Itter aus-gewiesene Bereich ist Bestandteil des FFH-Gebiets 6520-341 „Odenwald-Eberbach“ sowie gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 6519-226-0233 „Schwarzer-len-Auwald an der Itter bei Eberbach“ mit dem prio-ritären Lebensraumtyp *91E0 „Auwälder mit Erle, Esche und Weide). Die Grünfläche hat eine wichti-ge Habitat- und Biotopvernetzungsfunktion. Dane-ben sind die Itter-Seitenflächen innerhalb der dorti-gen Grünflächenfestsetzungen wasserrechtlich geschützte Gewässerrandstreifen i. S. von § 29 Abs. 1 WG. Die Plandarstellung wird um die Fest-setzung „Grünfläche mit Habitat- und Biotopvernet-zungsfunktion“ ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen der „Artenschutzrechtlichen Vor-prüfung“ und der „Natura 2000-Vorprüfung“ werden beachtet.</p>

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 12: IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 14.08.2020, eingegangen am 14.08.2020	
<p>Die IHK unterstützt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, zur Ausweisung und planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbeflächen sowie des Sondergebiets Einzelhandel an einem dafür vorgesehenen Standort. An der Stellungnahme vom 23.05.2019 wird daher festgehalten.</p> <p>Den Ausschluss von Einzelhandel mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbe- und Mischgebieten bewerten wir positiv. In den Gewerbegebieten sollte aus unserer Sicht grundsätzlich Einzelhandel ausgeschlossen werden, denn im Nutzungskatalog von Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe zwar nicht ausdrücklich erwähnt, als Gewerbebetrieb wären sie jedoch allgemein zulässig. Wird von den Möglichkeiten einer planerischen Steuerung kein Gebrauch gemacht, lässt sich eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten zumeist nicht verhindern.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar befürwortet die Festsetzung, untergeordnete Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben ausnahmsweise zuzulassen. Der Werkverkauf kann von großer Bedeutung sein und dazu beitragen, dass dieses Gebiet an Attraktivität gewinnt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 13: Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 05.08.2020, eingegangen am 14.08.2020	
<p>Gegen die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen im aktuellen Planungsstand von Seiten der Straßenverkehrsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 14: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Schreiben vom 10.08.2020, eingegangen am 19.08.2020	
<p>Gegen die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 15: Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 10.08.2020, eingegangen am 19.08.2020	
<p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</p> <p>Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unter Berücksichtigung der bestehenden</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen keine Bedenken. Die übrigen Inhalte der Stellungnahme vom 22.05.2019 wurden bereits in die Planung übernommen.</p> <p>Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und soll als Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.</p>
<p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</p> <p>Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise und Nebenbestimmungen der Stellungnahme vom 22.05.2019 wurden in die Planung übernommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gewässeraufsicht</p> <p>Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Stellungnahme vom 22.05.2019 behält weiterhin ihre vollumfängliche Gültigkeit.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Altlasten/Bodenschutz</p> <p>Die bereits erfolgten Hinweise im Bebauungsplan solle um die nachfolgenden Hinweise im Bereich der Altlasten noch um folgende Punkte erweitert werden:</p> <p>Grundwassermessstellen, die in Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung auf dem Gelände bestehen, sind bei Bauarbeiten zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Unter Punkt V.2 der Begründung und unter Punkt 3.1.2 des Umweltberichtes wird begründet, dass die Parkplatzflächen wasserdurchlässig zu gestalten sind. Diesem Vorgehen kann von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde nicht zugestimmt werden, wenn Parkflächen im Bereich von altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten liegen. Bei der Vorbelastung der Flächen ist nicht auszuschließen, dass durch eine Wasserdurchlässigkeit Schadstoffe aus dem Boden in das Schutzgut Grundwasser gelangen können. Parkplatzflächen im Bereich von Flächen, die mit wassergefährdeten Stoffen belastet sind oder belastet sein könnten, sind aus Sicht des Bodenschutzes wasserundurchlässig zu gestalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und soll als Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften werden diesbezüglich ergänzt.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
B – Beteiligung der Öffentlichkeit	
<p>Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel lag in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 im Rathaus der Stadt Eberbach aus.</p> <p>Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:</p>	
<p>Ordnungsziffer 1: Schreiben vom 04.08.2020, eingegangen am 04.08.2020/</p>	
<p>Der Pächter des Grundstücks Flst.-Nr. 6524/24 der Gemarkung Eberbach bittet nachfolgende Punkte bei der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zu beachten:</p> <p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6524/24 der Gemarkung Eberbach ein Leitungsrecht zugunsten eines Starkregenereignisses eingetragen. Die Ausführung und Lage ist mit dem Vorhaben der betroffenen Firma nicht abgestimmt und sollte im Einklang mit der Umsetzung des Bauvorhabens sein.</p> <p>Die örtliche Lage ist an die Gestaltung der Parkplatzanlage anzupassen, um die geplante Anzahl der Stellplätze nicht zu reduzieren. Durch die gemischten Eigentumsverhältnisse ist eine Eintragung in das Grundbuch nicht durchsetzbar.</p>	<p>Das innerhalb der Bebauungsplanänderung definierte Leitungsrecht zugunsten eines Starkregenereignisses entlang der Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 6524/24, resultiert aus dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Eberbach. Die Maßnahme soll dem Schutz des gesamten Quartiers im Falle eines Starkregenereignisses dienen. Der Regenwasserkanal kann aufgrund der Geländeverhältnisse nicht anderweitig platziert werden, da sich in diesem Bereich der tiefste Punkt der Straße befindet.</p> <p>Die Errichtung des Regenwasserkanals könnte im Rahmen des geplanten Bauvorhabens abgestimmt werden.</p> <p>Durch das Leitungsrecht ist keine Beeinträchtigung der geplanten Parkfläche ersichtlich. Es entfallen hierdurch keine der geplanten Stellplätze, da eine Überbauung des Regenwasserkanals mit Stellplätzen möglich ist.</p>

Eberbach, den 25.11.2020