



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**zum Bebauungsplan „Vorderer Kühnberg“,
Stadt Waibstadt**

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Stadt Waibstadt hat sich mit der Ausweisung des Bebauungsplanes „Vorderer Kühnberg“ für die Erschließung eines kleinen Neubaugebietes entschlossen, um damit der in den letzten Jahren stetig steigenden Nachfrage nach Bauplätzen entsprechen zu können. Gleichzeitig will die Stadt auch ihrer im Regionalplan ausgewiesenen Funktion als „Kleinzentrum“ und als „Siedlungsschwerpunkt“ gerecht werden.

Die Maßnahme soll neben den Bemühungen um die Innenentwicklung dazu beitragen, den derzeitigen Einwohnerstand zu halten und damit auch die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur-Einrichtungen zu sichern.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge des Planungsprozesses nahmen die Belange des Landschafts- und Naturschutzes einen sehr großen Raum ein. Die Ergebnisse der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung sowie des Umweltberichtes und des Grünordnungsplanes fanden Eingang in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie führten gleichzeitig zu der Ausformulierung einer Vielzahl außerhalb des Plangebietes durchzuführender „CEF“- und Ausgleichs-Maßnahmen.

Ein Bestandteil hiervon ist das für die erforderliche Umsiedlung von Zaun- und Mauereidechsen entwickelte Konzept, welches während der Planaufstellung durch das Büro Bioplan, Heidelberg, erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung gebracht wurde. Die Umsetzung erfolgte noch vor dem Satzungs-Beschluss und der Genehmigung des Bebauungsplanes und gewährleistet, dass bei der Realisierung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgelöst werden.

Zum Schutz des Landschaftsbildes formuliert der Bebauungsplan nicht zu überschreitende Gebäudehöhen. Ausgewiesene „Pflanzgebote“ auf zukünftig privaten, aber auch öffentlichen Flächen am Ortsrand gewährleisten eine standortgerechte Eingrünung des Plangebietes.

Zur internen Durchgrünung beinhaltet der Bebauungsplan die Forderung, dass je Grundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zur pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Teile des auf die zukünftig befestigten Flächen auftreffenden Oberflächenwassers sollen durch wasserdurchlässige Beläge im Unterbau versickern bzw. zur Verdunstung gebracht werden. Hierdurch werden sich die mögliche Beeinträchtigungen für das Kleinklima reduzieren.

Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser wird getrennt abgeleitet und dem Vorfluter zugeführt.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen

Im Zuge des Planungsprozesses haben sich die Eigentümer der direkt an das Plangebiet angrenzenden Bauplätze zu Worte gemeldet und den Wunsch geäußert, die bisher hier vorhandene Wegparzelle als solche zu erhalten. Verwiesen wurde auf die Funktion dieses Erdweges als Zugang für ihre Gärten.

Des Weiteren wurde die Sorge geäußert, dass bei einer Einbeziehung dieser Parzelle in die Umlegung und die damit verbundene Umwidmung zu „Bauland“ ein zu geringer Abstand zwischen den angelegten Freiflächen und der Neubebauung entstehen würde.

Der Gemeinderat der Stadt Waibstadt hat in seiner Abwägung dem Ansinnen der Grundstückseigentümer **nicht** entsprochen und das besagte Weggrundstück in die geplante Neuparzellierung von Bauplätzen einbezogen.

Unter Berücksichtigung der geäußerten Einwände wurde jedoch der Mindestabstand der ausgewiesenen überbaubaren Fläche und den bestehenden Bauplätzen im vorhandenen Baugebiet von bisher 3,00 m auf nunmehr 5,00 m erweitert. Ergänzend wurde dieser Abstandsstreifen mit einem „Pflanzgebot“ zur inneren Durchgrünung versehen.

Des Weiteren wurde an der Nahtstelle zwischen dem vorhandenen und dem zukünftigen Baugebiet eine bisher als „Bauplatz“ vorgesehene Fläche als „öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz“ ausgewiesen.

Im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit wandte sich ein Eigentümer grundsätzlich gegen den gewählten Standort des geplanten Neubaugebietes. Er argumentierte mit den vorhandenen Lärmimmissionen, den Fragen des Landschafts- und Naturschutzes sowie mit Sicherheitsbedenken aufgrund des sich für Kinder ergebenden Schulweges und mit dem auf Höhe des Plangebietes ungesicherten Zugang zur S-Bahn-Strecke.

Der Gemeinderat hatte sich mit diesen Fragen bereits im Vorfeld bei der Standortwahl intensiv auseinandergesetzt und sich letztendlich, auch auf der Grundlage erarbeiteter Fachgutachten, für die Ausweisung und nunmehr auch Umsetzung des Wohngebietes „Vorderer Kühnberg“ entschieden.

Diese Grundsatz-Entscheidung wurde im Zuge des Planungsprozesses aufgrund dieser eingegangenen Anregung nochmals wiederholt.

Die Untere Landwirtschaftsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises äußerte im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung des Wohngebietes „Vorderer Kühnberg“ an diesem Standort und begründete dies mit der hohen Bodenwertigkeit im Plangebiet. Dieser Sachverhalt wurde durch den Gemeinderat bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in die Abwägung eingebracht. Für die Ausweisung an diesem Standort spricht die Tatsache, dass auch andere denkbare Plangebiete im Stadtgebiet eine gleichhohe Bodenwertigkeit aufweisen.

Des Weiteren wird nochmals auf den Sachverhalt verwiesen, dass im Flächennutzungsplan, im Gegenzug zur Ausweisung dieses Baugebietes, auf die bisher rechtskräftige ausgewiesene Wohnbaufläche „Breitenbaum“ verzichtet wurde und damit Letztere planungsrechtlich wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird.

Das Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz des Rhein-Neckar-Kreises spricht die Empfehlung aus, die sich ergebenden Abstände zu dem vorhandenen „Gewerbegebiet“ nochmals zu überprüfen. Gleiches gilt aufgrund des zwischenzeitlichen Wegfalls des sogenannten „Schienenbonus“ im Berechnungsverfahren für die von der Bahntrasse ausgehenden Lärmimmissionen.

Im Zuge des Abwägungsprozesses wurden die aufgeworfenen Fragen nochmals gutachterlich durchleuchtet. Der Abschlussbericht der DEKRA, Stuttgart, kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass in dem geplanten „Allgemeines Wohngebiet“ die hierfür geltenden Orientierungswerte, auch unter Berücksichtigung eines in einem Abstand von 45,00 m Entfernung liegenden Auslieferungslagers, eingehalten werden.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus der Umstand, dass die zulässige Nutzung auf der gewerblichen Baufläche bereits heute, d. h. vor Realisierung des Baugebietes, durch die wesentlich näher liegende vorhandene Wohnbebauung, faktisch eingeschränkt ist.

Aufgrund der durch den Zugverkehr entstehenden Lärmimmissionen wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens die Festsetzung passiver Schallschutz-Maßnahmen ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Straßenverkehrsamt des Rhein-Neckar-Kreises setzte sich in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf mit den geplanten Straßenquerschnitten und der Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen auseinander. Hieraufhin hat der Gemeinderat seinen Grundsatzbeschluss im Zuge der Abwägung nochmals bestätigt, einen mit Bordsteinen von der Fahrbahn getrennten Gehweg lediglich in den Einmündungsbereichen des Baugebietes auszubilden.

Des Weiteren sollen, zur Ausgestaltung eines hochwertigen Wohnumfeldes, aber auch zur Reduzierung des Flächenverbrauches und der zu erwartenden Baukosten, im Entwurf des Bebauungsplanes reduzierte Straßenquerschnitte verbleiben und ein höhengleicher Ausbau vorgesehen werden.

Eingehend auf den zu erwartenden Parkierungsdruck wurden im Zuge der Planaufstellung ergänzende öffentliche Parkplätze in den Straßenraum integriert.

Im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange machte das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises die Stadt Waibstadt darauf aufmerksam, dass das Plangebiet sich in der Wasserschutzzone III A eines Wasserschutzgebietes befindet. Auf die Errichtung von Kellern muss daher grundsätzlich verzichtet werden, sofern diese bei der Errichtung in das Grundwasser einschneiden. Gemäß den vorliegenden geologischen Angaben ist dieses lediglich im Süden des Plangebietes der Fall.

Bei den anderen Grundstücken kann davon ausgegangen werden, dass die Untergeschosse einer Bebauung sich stets oberhalb des höchsten Grundwasserstandes befinden werden und damit das hier vorhandene Konfliktpotential nicht entstehen wird.

Der Gemeinderat der Stadt Waibstadt hat aufgrund dieses Sachverhaltes den Beschluss gefasst, die zukünftigen Bauherren durch eine Ergänzung unter der Ziffer „B – Hinweise“ der „Schriftliche Festsetzungen“ hierauf aufmerksam zu machen. Es obliegt damit dem Verantwortungsbereich eines jeden Bauherrn, seine Planung hierauf abzustimmen und ggf. auf den Ausbau eines Kellers zu verzichten.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Vielzahl von Fachfragen gutachterlich untersucht wurde und dieses zu einer inhaltlichen „Verfeinerung“ und Weiterentwicklung des Plankonzeptes führte.

Durch die intensiven Beratungen und das Eingehen des Gemeinderates der Stadt Waibstadt auf einzelne Anregungen konnte ein Bebauungsplan erarbeitet werden, welcher in der Bevölkerung auf Akzeptanz stößt und seinen zukünftigen Bewohnern eine hohe Wohnqualität gewährleistet.

IV. Abwägung anderweitiger Planungs-Möglichkeiten

Der Gemeinderat der Stadt Waibstadt hat bei der Entwurfskonzeption des Baugebietes der Ausbildung einer Ringschließung, d. h. der Anbindung des geplanten Baugebietes sowohl an die „Bahnhofstraße“, als auch an den „Kühnbergweg“, eine hohe Priorität eingeräumt. Diese Zielsetzung führte zu der Abgrenzung des Plangebietes und in der weiteren Ausformung letztendlich zu den als Satzung beschlossenen Inhalten des Bebauungsplanes.

Hiervon abweichende Entwurfs-Varianten wurden im Zuge der Vorentwurfsphase entwickelt, wurden letztendlich jedoch aufgrund städtebaulicher und funktionaler Nachteile nicht weiter verfolgt.

Aufgestellt : Sinsheim, 23.02.2018 – 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

Joachim Locher, Bürgermeister

Architekt