

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan „An der Klosterallee“ der Stadt Neresheim

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am süd-östlichen Siedlungsrand der Stadt Neresheim im Übergang von den baulich genutzten Wohnbauflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen am Fuße des Ulrichsberges. Er umfasst das ehemalige BAG/ BayWa AG Gelände für den Neubau eines Seniorenpflegeheims mit Begegnungsstätte und einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen sowie einer Gruppe von Einfamilienhäusern. Berücksichtigt werden die Flst. 195 (BAG) sowie Flst. 211 und Teilbereiche der Flst. 214, 1048/8, 1048/9, 1046, 1045, 1045/1, und 208/2 auf der Gemarkung Neresheim. Der Geltungsbereich umfasst 14.629,5 qm und ergibt sich aus dem Lageplan vom 27.04.2009.

Durch den Abriss der Betriebsgebäude der ehemaligen BAG, dann BayWA AG, bestand die Möglichkeit für das Gelände im Rahmen eines Sanierungsverfahrens eine neue Nutzung zu finden. Das Neuordnungskonzept wurde vom Büro ORplan/ Stuttgart mit dem Büro Isin/ Aalen entwickelt; es wurden mehrere Varianten erarbeitet und mit den Beteiligten diskutiert.

Das Neuordnungskonzept verwirklicht die nachstehenden Sanierungsziele:

- Beendigung der vom Betrieb ausgehenden Störungen und Beeinträchtigungen auf die umgebende Wohnbebauung.
- Stärkung der Innenstadt durch Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, Betreutes Wohnen, Begegnungsstätte und Seniorenpflegeheim sowie Wohnen.
- Beseitigung der gestörten Blickbeziehungen zum Kloster Neresheim durch Abbruch der BAG-Gebäude.
- Städtebauliche Aufwertung des südöstlichen Stadteingangs durch Neubebauung.
- Schaffung eines fließenden Übergangs von der bebauten Ortslage hin zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Mit der am 08.05.2009 erlangten Rechtskraft des Bebauungsplanes „An der Klosterallee“ werden 8.903,6 qm Nettowohnbauland, 2.728,2 qm Erschließungsfläche und 2.970,0 qm Öffentliche Grün-/ Versorgungsflächen festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 qm, sodass nach § 13a (1) 1 BauGB die Vorgabe für die Durchführungsmöglichkeit des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB wurde abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Ziff. 7 BauGB wurden jedoch ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Auf Empfehlung des Landratsamtes wurde zudem eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Insgesamt wird die Durchführung der Maßnahmen zu einer Verbesserung der Umweltbedingungen gegenüber der ehemaligen Bestandssituation führen. Der fachliche Eingriff wird durch die Gestaltung des Gebietes kompensiert.

Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahme der Öffentlichkeit konnte überwiegend Rechnung getragen werden.

Die vom Landratsamt Ostalbkreis, Baurecht, vorgebrachten Änderungswünsche zu Verfahrensdaten und Paragraphen wurden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Auf Anregung des Landratsamt Ostalbkreis, Straßenbau, und des Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr, wurden zwei Sichtfelder in den Bebauungsplan zeichnerisch und textlich aufgenommen.

Auf Wunsch des Landratsamt Ostalbkreis, Straßenbau, wurde die wasserrechtliche Festsetzung in der Hinsicht ergänzt, dass im Bereich der Zufahrt zur Kreisstraße das Niederschlagswasser zufassen und ordnungsgemäß abzuführen ist, sodass keine Vernässung des Unterbaus der Kreisstraße droht.

Das Landratsamt Ostalbkreis, Wasserwirtschaft weist für die Gebäude mit einer EFH von 504,5 m und 504,7 m auf Einstaugefahren bei größeren Hochwasserereignissen als 100-jährige Hochwasserereignisse hin. Es wird angeregt, dass die Käufer der Bauplätze auf die Hochwassergefahr hinzuweisen sind. Zudem solle in der Begründung des Bebauungsplanes angegeben werden, dass die Rohrleitungen nur für ein 100-jähriges Hochwasserereignis bemessen sind und dass größere Hochwasserereignisse zu einer Überschwemmung führen können.

Beide Anregungen wurden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Zudem wurde die EFH der Einfamilienhäuser von 504,5 m und 504,7 m auf 505,1 m geändert.

Durch Stellungnahme des Landratsamt Ostalbkreis, Bodenschutz/Altlasten, wurde der Hinweis 3.07 „Altlasten“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach ist die Behörde bei Bekanntwerden von Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hinzuzuziehen.

Die Sorge des Landratsamt Ostalbkreis, Gesundheit, dass durch die Härtsfeld-Museumsbahn hervorgebrachten Lärm- und Luftemissionen eine Beeinträchtigung für die Bewohner des geplanten Gebäudes bestünden, kann nicht geteilt werden. Nachhaltige Beeinträchtigungen der Bewohner des Gebietes werden nicht gesehen.

Die EnBW Ostwürttemberg bittet um Aufnahme des im Plangebiet verlaufenden 20-kV-Kabels mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 0,5 m. Der Schutzstreifen wurde als Leitungsrecht zugunsten der EnBW Ostwürttemberg im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Eigentümer der Flurstücke 212 und 213/3 der Gemarkung Neresheim bitten um Ergänzung der Festsetzungen im Bebauungsplan in der Hinsicht, dass entlang des im Westen verlaufenden Fußweges auf Länge der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Sichtschutz in Form eines begrünten Sichtschutzzaunes in Höhe von ca. 1,8 m errichtet wird.

Nach Rücksprache der Stadt Neresheim mit den Eigentümern einigte man sich auf einen Sichtschutzzaun mit 20,0 m Länge auf Höhe des Terrassenbereiches sowie einer standortgerechten Bepflanzung des Zaunes und der gesamten Böschung des ehemaligen Bahndammes.

Der Bebauungsplan wurde in seinen textlichen Festsetzungen, wie zwischen der Stadt Neresheim und den Eigentümern vereinbart, ergänzt.