

**Stadtverwaltung Eberbach
-Hauptamt-**

Öffentliche Bekanntmachung

Einladung

Hiermit lade ich zu einer öffentlichen Sitzung **des Gemeinderats**
am **Donnerstag, 23.03.2017, 17:30 Uhr**
im **Ratssaal, Rathaus, Leopoldsplatz 1**, ein.

Tagesordnung:

- TOP 1 Fragestunde der Einwohner und der ihnen gleichgestellten Personen und
Personenvereinigungen
- TOP 2 Bekanntgabe der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats
vom 26.01.2017, Nr. 02/2017
- TOP 3 Annahme von Spenden
- TOP 4 Feuerlöschwesen
Zustimmung des Gemeinderates zur Wahl des stellvertretenden
Abteilungskommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Eberbach
- Abteilung Stadt -
- TOP 5 Durchführung von Geschwindigkeitsmessungen
hier: Messstellenstatistik 2016
- TOP 6 Verpachtung Jagdbezirk II, Itterberg
- TOP 7 Besetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses der vVG Eberbach-
Schönbrunn Weisungserteilung zur Beschlussfassung durch den Gemeinsamen
Ausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn
- TOP 8 Aufhebung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102
"Güterbahnhofstraße"
- TOP 9 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost"
Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf
Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 u. 4 Abs. 1 des
Baugesetzbuches (BauGB)
- TOP 10 Sanierungsgebiet "Güterbahnhofstraße", 4. BA Güterbahnhofstraße - Ost
hier: Vorstellung Entwurfsplanung
- TOP 11 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Güterbahnhofstraße-Teilgebiet West"
Aufstellungsbeschluss
- TOP 12 Ausbau Heinrich-Heine-Weg
hier: Anhörungsergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

- TOP 13 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Brunnengarten-Heuacker"
Aufstellungsbeschluss
- TOP 14 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Böser Berg-Gretengrund" der Stadt
Eberbach mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften
a) Beschlussfassung zu den während der Offenlage des
Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange
b) Beschlussfassung zu den während der Offenlage des
Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
c) Billigung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen
Bauvorschriften und des Entwurfes der Begründung
- TOP 15 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 " Böser Berg-Gretengrund" der Stadt
Eberbach mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften
Satzungsbeschluss
- TOP 16 Erneuerung der bestehenden Heizzentrale in der Stadthalle Eberbach
hier: Grundsatzbeschluss zur Erneuerung an vorhandenem Standort
- TOP 17 Vergabe von Tiefbauarbeiten für die Netze der SWE sowie für neu zu erstellende
Hausanschlüsse
- TOP 18 Breitbandausbau im Ortsteil Pleutersbach durch den Zweckverband High-Speed-
Netz Rhein-Neckar
- TOP 19 Mitteilungen und Anfragen

Der Bürgermeister


Peter Reichert

Fachamt: Stadtkasse

Vorlage-Nr.: 2017-062

Datum: 08.03.2017

Beschlussvorlage

Annahme von Spenden

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt der Annahme der Spenden zu.

Sachverhalt / Begründung:

Gemäß § 78 Abs. 4 GemO für Baden-Württemberg in Verbindung mit der Richtlinie über den Umgang mit Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen der Stadt Eberbach vom 01.03.2007 müssen Spenden vom Gemeinderat angenommen werden.

Der Stadt Eberbach wurden Spenden lt. beigefügter Liste zugewendet.

Spender, die der Veröffentlichung ihrer personenbezogenen Daten nicht zugestimmt haben, werden dem Gemeinderat im nichtöffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung bekanntgegeben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Spendenliste
Anschreiben des Lions-Clubs an Bürgermeister Reichert

Spendenliste zur Gemeinderatsdrucksache Nr.2017-062

Datum	Spender	Betrag	Spendensache / Verwendungszweck
	Lions-Club Eberbach, Dr. Stefan Leukel, Friedrichsdorfer Landstr. 6/3, 69412 Eberbach	Ca. 20.000,00 € (Sachspende)	Wasserspielplatz
06.02.2017	Spender möchten keine Veröffentlichung der Daten – Diverse Spender	1.889,18 € (Sachspende)	Bücher, CD'S und sonstige Medien



Lions-Club Eberbach

District 111-SW 1-3 • gegr. 6. Juni 1974 • Club Nr.: 029 748

GdP (Geldspende)		
69115 Heidelberg / Neckartal		
Eing. 20. Feb. 2017		
Adl.	A	W

Clublokal: Restaurant Am Leopoldplatz, Kurhaus 69412 Eberbach • Tel.: 06271 / 2700 • Treff: 19:30 h jeden 1° Do (off.) u. 3° (inoff) im Monat

www.lc-eberbach.de - E-Mail: info@lc-eberbach.de

An die Stadt Eberbach
Z.Hd. Herrn Bürgermeister Peter Reichert

69412 Eberbach

Eberbach, 15.02.2017

Sachspende eines „Wasserspielplatzes“ durch den LC Eberbach

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Reichert,

die internationale Lions-Organisation feiert 2017 ihr 100jähriges Bestehen. Anlässlich dessen unterstützen die der Lions-Organisation zugehörigen Lions-Clubs weltweit unter anderem sog. „Community Legacy Projects“. Dies sind gezielte Spendenprojekte die u.a. der Infrastruktur der Gemeinde dienen und diese verbessern. Weltweit sind bisher mehr als 6.000 solcher Legacy Projects umgesetzt worden (Stand: Dezember 2016).

Auch der Lions-Club Eberbach möchte anlässlich der 100-Jahr-Feier der Lions-Organisation der Stadt Eberbach und Ihren Bürgern – und hier insbesondere den Eberbacher Kindern – ein „Geschenk“ machen.

So hat sich der Lions-Club Eberbach nach länger währenden Vorplanungen mit einstimmigem Beschluss der Mitgliederversammlung im Dezember 2016 dafür entschieden, der Stadt Eberbach einen Wasserspielplatz zu spenden. Das Vorhaben wurde bereits in der nichtöffentlichen Bauausschuss-Sitzung am 06.02.2017 vorgestellt.

Der Wasserspielplatz soll in Abstimmung mit der Stadt am bestehenden Spielplatz an der Neckarbrücke entstehen und dort entsprechend der nochmal als Anlage beigefügten und am 06.02.2017 vorgestellten Pläne integriert werden. Die Bauausführung erfolgt federführend durch die in Eberbach ansässige Fa. Energieholz Wagner GmbH.

Der Wert dieser Sachspende beträgt ca. 20.000 Euro.

Wir würden uns sehr freuen, wenn der Eberbacher Stadtrat sich dafür entscheiden würde, diese Sachspende anzunehmen.

Für Ihre Bemühungen und eine wohlwollende Unterstützung unseres Vorhabens herzlichen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Stefan Leukel
Präsident Lions-Club Eberbach

Präs: Prof. Dr. Stefan Leukel Friedrichsdorfer Landstraße 6/3 69412 Eberbach st.leukel@googlemail.com	S: Simon G. Jakob Bergheimer Str. 49 69115 Heidelberg simon.jakob@web.de	Sch: Werner H. Jakob Bergheimer Str. 49 69115 Heidelberg Steuerbuero@jakob-stb.de	Bank: Volksbank Neckartal eG BLZ: 672 917 00 K°Nr: 200 69 007
--	---	--	---

Fachamt: Amt für öffentliche
Ordnung

Vorlage-Nr.: 2017-036

Datum: 06.02.2017

Beschlussvorlage

Feuerlöschwesen

Zustimmung des Gemeinderates zur Wahl des stellvertretenden Abteilungskommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Eberbach - Abteilung Stadt -

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt gem. § 8 Abs. 2 des Feuerwehrgesetzes Baden-Württemberg (FwG) i. V. m. § 10 Abs. 5 der Feuerwehrsatzung der Stadt Eberbach der Wahl von Herrn Marco Bräutigam zum stellvertretenden Abteilungskommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Eberbach – Abteilung Stadt – zu.

Sachverhalt / Begründung:

Nach § 8 Abs. 2 des Feuerwehrgesetzes werden die Leiter der Feuerwehrabteilungen von den Angehörigen ihrer Abteilung auf die Dauer von fünf Jahren gewählt.

Gemäß Wahlniederschrift vom 24.01.2017 wurde bei der Abteilung Stadt im Rahmen der Jahreshauptversammlung in geheimer Wahl Herr Marco Bräutigam zum stellvertretenden Abteilungskommandanten (3. Amtsperiode) gewählt.

Diese Wahl bedarf nach § 8 Abs. 2 des Feuerwehrgesetzes für Baden-Württemberg und § 10 Abs. 5 der Feuerwehrsatzung der Stadt Eberbach der Zustimmung des Gemeinderates.

Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn die persönlichen und fachlichen Voraussetzungen zur Führung dieses Amtes nicht gegeben sind.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Wahlniederschrift



Abteilung: Stadt
69412 Eberbach, den 24.01.2017

Freiwillige Feuerwehr

Wahlniederschrift

über die Neuwahl des stellvertretenden Abteilungskommandanten
am: 24.01.2017 im: Feuerwehr-Gerätehaus Abt. Stadt

Wahlvorstand: Bärbel Preißendörfer

Beisitzer: Stefan Dispan

Schriftführer: Markus Lenk

Wahlberechtigte Mitglieder: 68

Bei der Wahl anwesend: 39

Abgegebene Stimmzettel: 39

Gültige Stimmzettel (Ja/Nein/Enthaltungen): 39

Ungültige Stimmzettel: 0

Verteilung der Stimmen auf die Kandidaten wie folgt:

Marco Brantigam 26
Benjamin Müller 2

Gewählt ist demnach:

Marco Brantigam

Der Wahlausschuss:

f.d.R.

M. Lenk
(Schriftführer)

B. Dispan
(Vorsitzender)

S. Preißendörfer
(Beisitzer)

Fachamt: Amt für öffentliche
Ordnung

Vorlage-Nr.: 2017-040

Datum: 20.02.2017

Informationsvorlage

Durchführung von Geschwindigkeitsmessungen
hier: Messstellenstatistik 2016

Zur Information im:

Gremium	am	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	13.03.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

Sachverhalt / Begründung:

Beigefügt überlässt die Verwaltung dem Gemeinderat die Statistik über die durchgeführten Geschwindigkeitsmessungen im Jahr 2016 zur Kenntnis. Außerdem ist die Statistik des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, sowie des Polizeipräsidiums Mannheim über die Geschwindigkeitsmessungen auf klassifizierten Straßen zur Information beigefügt.

Die Verwaltung sieht sich weiterhin in die Verantwortung genommen Geschwindigkeitsmessungen im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn durchzuführen. Die Wahl und Zahl der Standorte der Messanlagen ist am Ziel der Aufrechterhaltung und Verbesserung der Verkehrsdisziplin und damit der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer ausgerichtet.

Im Jahr 2016 mussten bei 29 Messtagen (228 Messstunden) 1678 Verwarnungs-/ Bußgeldverfahren (50 Gurtverstöße und 2 Handyverstöße) mit einem Verwarnungs- bzw. Bußgeldaufkommen von

Gesamteinnahmen € 34.092,60

eingeleitet werden.

Demgegenüber stehen die Ausgaben, die sich wie folgt aufgliedern:

Miete Messanlagen einschl. Auswertungen € 28.513,95

Produktivarbeitslohn (v. Personalamt ermittelt) € 6.898,64*
Arbeitgeberaufwand gemessen an Produktivstunden

Umlage ans Rechenzentrum:	1.614 Verwarnungen x € 0,81 =	€ 1.307,34
	64 Bußgelder x € 0,81 =	€ 51,84
Postgebühren:	1.614 Verwarnungen x € 0,55 =	€ 887,70
	64 Bußgelder x € 3,50 =	€ 224,00
	Gesamtausgaben =	€ 37.883,47 =====

* Hierbei handelt es sich um keinen tatsächlichen Mehraufwand, da das Personal vorhanden ist und ansonsten u. a. im ruhenden Verkehr tätig wäre.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Messstellenstatistik 2016 Eberbach-Schönbrunn
 Messstellenstatistik 2016 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis ESO
 Messstellenstatistik 2016 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Radar
 Messstellenstatistik 2016 Polizeipräsidium Mannheim

Messstellenstatistik Eberbach / Schönbrunn 2016

Messtelle 001 Pestalozzistr. vor Schule														
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
17.03.2016	06:11	07:27	30	57	4	1	0	0	1	0	6	94	6,4%	185 €
26.04.2016	08:13	09:18	30	0	0	0	0	0	0	0	0	99	0,0%	0 €
09.06.2016	08:17	09:50	30	53	9	0	1	0	0	0	10	166	6,0%	170 €
12.07.2016	10:15	11:30	30	41	1	1	0	0	0	0	2	95	2,1%	40 €
22.09.2016	08:26	09:50	30	45	7	1	0	0	0	0	8	135	5,9%	130 €
10.11.2016	10:20	12:10	30	47	8	3	0	0	0	0	11	169	6,5%	195 €
09.12.2016	10:15	12:00	30	52	9	4	2	0	0	0	15	196	7,7%	305 €
Messtelle 007 Berliner Straße Nr. 5/6, Nr. 9/10, Nr. 7/8														
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
25.01.2016	06:17	07:59	30	50	12	5	1	0	0	0	18	131	13,7%	340 €
29.02.2016	07:36	09:45	30	45	16	7	0	1	0	0	24	206	11,7%	495 €
17.03.2016	12:25	14:00	30	49	9	0	1	0	0	0	10	120	8,3%	170 €
07.04.2016	12:05	14:00	30	46	16	1	1	0	0	0	18	191	9,4%	300 €
26.04.2016	09:52	11:55	30	47	2	0	1	0	0	0	3	119	2,5%	65 €
19.05.2016	08:22	09:50	30	42	4	2	0	0	0	0	6	109	5,5%	110 €
14.06.2016	06:10	07:56	30	51	12	4	2	0	0	0	18	132	13,6%	350 €
12.07.2016	07:54	09:45	30	47	6	2	0	0	0	0	8	118	6,8%	140 €
31.08.2016	12:10	13:49	30	45	7	6	0	0	0	0	13	141	9,2%	255 €
15.09.2016	06:12	07:15	30	59	5	2	0	0	3	0	10	48	20,8%	425 €
30.09.2016	10:15	11:40	30	43	7	2	0	0	0	0	9	128	7,0%	155 €
19.10.2016	16:30	18:00	30	58	6	2	1	1	0	0	10	147	6,8%	255 €
01.12.2016	10:22	11:43	30	48	3	1	0	0	0	0	4	110	3,6%	70 €
Messtelle 009 Steigestraße Nr. 76, Nr. 99, Nr. 95, Nr. 97														
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
12.05.2016	10:10	12:00	30	41	5	1	0	0	0	0	6	66	9,1%	100 €
05.07.2016	06:21	07:58	30	46	3	1	0	0	0	0	4	78	5,1%	70 €
19.10.2016	12:05	14:00	30	51	5	1	1	0	0	0	7	84	8,3%	135 €
Messtelle 013 Neuer Weg 35														
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
29.02.2016	06:11	07:19	50	61	5	1	0	0	0	0	6	382	1,6%	100 €
26.04.2016	06:28	06:50	50	0	0	0	0	0	0	0	0	137	0,0%	0 €

Messstellenstatistik Eberbach / Schönbrunn 2016

Messstelle 015 Waldstraße gegenüb. Nr. 45, Nr. 50, Nr. 75, Nr. 89														
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
25.01.2016	10:15	11:45	30	43	6	0	0	0	0	0	6	40	15,0%	90 €
29.02.2016	10:15	12:00	30	41	5	2	0	0	0	0	7	59	11,9%	125 €
18.04.2016	12:30	14:00	30	48	2	1	1	0	0	0	4	61	6,6%	90 €
03.05.2016	10:20	11:47	30	41	3	1	0	0	0	0	4	38	10,5%	70 €
14.06.2016	10:15	11:35	30	50	3	1	1	0	0	0	5	32	15,6%	105 €
05.07.2016	10:21	10:51	30	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0,0%	0 €
15.09.2016	10:15	11:20	30	36	1	0	0	0	0	0	1	38	2,6%	15 €
01.12.2016	14:17	15:26	30	47	3	2	0	0	0	0	5	60	8,3%	95 €
Messstelle 017 Theodor-Frey-Str. ggü. 12														
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
22.09.2016	10:20	11:30	30	0	0	0	0	0	0	0	0	18	0,0%	0 €
Messstelle 020 Friedrichsdorfer Landstraße Nr. 23 a. Nr. 23														
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
07.04.2016	10:15	11:55	50	58	1	0	0	0	0	0	1	216	0,5%	15 €
12.05.2016	16:15	17:50	50	58	2	0	0	0	0	0	2	287	0,7%	30 €
05.07.2016	12:15	13:45	50	58	2	0	0	0	0	0	2	516	0,4%	30 €
25.10.2016	08:34	09:50	50	61	3	0	0	0	0	0	3	379	0,8%	45 €
09.12.2016	06:06	07:27	50	68	6	2	0	0	0	0	8	378	2,1%	140 €
Messstelle 200 Zähringer Straße Nr. 2														
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
09.06.2016	10:15	11:35	30	36	2	0	0	0	0	0	2	33	6,1%	30 €
05.07.2016	11:00	12:00	30	50	3	1	1	0	0	0	5	38	13,2%	105 €
04.11.2016	10:15	11:20	30	45	1	2	0	0	0	0	3	33	9,1%	65 €
Messstelle 203 Hohenstaufenstraße ggü. Nr. 47, Nr. 45, Nr. 41, Nr. 43														
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
12.07.2016	12:00	13:45	30	46	2	2	0	0	0	0	4	56	7,1%	80 €

Messstellenstatistik Eberbach / Schönbrunn 2016

Messstelle 206 Alte Dielbacher Straße gegenüb. Nr. 67, Nr. 13/1, Nr. 69

Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
22.04.2016	10:25	12:05	30	46	14	5	1	0	0	0	20	265	7,5%	370 €
03.05.2016	12:10	14:00	30	56	26	8	1	0	1	0	36	342	10,5%	725 €
19.05.2016	11:59	14:00	30	47	20	8	1	0	0	0	29	346	8,4%	535 €
14.06.2016	08:16	09:50	30	49	18	1	2	0	0	0	21	229	9,2%	365 €
01.07.2016	10:15	11:40	30	47	12	1	0	0	0	0	13	249	5,2%	205 €
11.10.2016	10:15	12:00	30	47	10	3	1	0	0	0	14	216	6,5%	260 €
04.11.2016	06:19	07:20	30	46	5	1	0	0	0	0	6	52	11,5%	100 €
10.11.2016	12:30	14:00	30	43	24	0	0	0	0	0	24	260	9,2%	360 €
24.11.2016	10:10	11:45	30	46	8	4	0	0	0	0	12	253	4,7%	220 €

Messstelle 212 Rudolf-Epp-Straße Nr. 3

Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
22.04.2016	12:20	13:50	30	42	0	1	0	0	0	0	1	23	4,3%	25 €
09.06.2016	11:58	14:00	30	43	3	1	0	0	0	0	4	32	12,5%	70 €
21.10.2016	10:15	11:30	30	40	2	0	0	0	0	0	2	26	7,7%	30 €

Messstelle 300 Odenwaldstr. ggü. Nr. 3, Nr. 38

Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
13.01.2016	10:15	14:00	30	48	29	5	0	0	0	0	34	549	6,2%	560 €
17.03.2016	10:15	12:00	30	41	23	2	0	0	0	0	25	350	7,1%	395 €
18.04.2016	10:08	14:00	30	45	10	1	0	0	0	0	11	250	4,4%	175 €
22.04.2016	06:08	09:53	30	44	37	6	0	0	0	0	43	1038	4,1%	705 €
12.05.2016	12:15	14:00	30	51	10	2	0	1	0	0	13	356	3,7%	280 €
09.06.2016	06:06	08:00	30	62	17	6	3	0	1	0	27	318	8,5%	610 €
05.07.2016	08:11	09:50	30	46	21	6	1	0	0	0	28	352	8,0%	500 €
31.08.2016	18:10	20:05	30	51	24	8	4	0	0	0	36	443	8,1%	700 €
22.09.2016	06:09	07:58	30	54	63	11	3	2	0	0	79	564	14,0%	1.485 €
11.10.2016	12:25	14:00	30	44	12	4	1	0	0	0	17	459	3,7%	315 €
19.10.2016	15:25	16:20	30	49	15	4	1	0	0	0	20	315	6,3%	360 €
21.10.2016	06:10	07:30	30	49	6	4	1	0	0	0	11	285	3,9%	225 €
25.10.2016	10:15	14:00	30	49	27	7	1	0	0	0	35	1496	2,3%	615 €
10.11.2016	06:08	09:50	30	51	55	12	1	0	0	0	68	1160	5,9%	1.160 €
01.12.2016	12:01	13:51	30	52	49	8	3	0	0	0	60	683	8,8%	1.040 €
09.12.2016	12:10	14:00	30	48	37	6	0	0	0	0	43	744	5,8%	705 €

Messstellenstatistik Eberbach / Schönbrunn 2016

Messstelle 307 Luisenstraße, gegenüb. Nr. 8, Nr. 3														
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
12.07.2016	12:00	13:45	30	46	2	0	0	0	0	0	2	53	3,8%	30 €
31.08.2016	16:15	18:00	30	47	9	2	0	0	0	0	11	258	4,3%	185 €
Messstelle 309 Friedrich-Ebert-Straße Nr. 19, Nr. 26, Nr. 21														
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
29.02.2016	12:10	14:00	30	52	26	6	0	1	0	0	33	402	8,2%	620 €
07.04.2016	16:03	18:00	30	55	38	9	2	1	0	0	50	695	7,2%	945 €
26.04.2016	11:53	14:00	30	45	23	5	0	0	0	0	28	500	5,6%	470 €
12.05.2016	14:10	16:00	30	56	31	3	0	0	1	0	35	564	6,2%	640 €
14.06.2016	12:10	13:55	30	46	29	4	0	0	0	0	33	443	7,4%	535 €
01.07.2016	11:58	14:00	30	48	45	7	0	0	0	0	52	537	9,7%	850 €
15.09.2016	11:30	13:50	30	52	15	7	1	0	0	0	23	565	4,1%	435 €
22.09.2016	11:40	13:45	30	44	15	4	0	0	0	0	19	478	4,0%	325 €
30.09.2016	12:00	13:50	30	41	21	1	0	0	0	0	22	449	4,9%	340 €
21.10.2016	11:45	14:00	30	46	34	5	0	0	0	0	39	641	6,1%	635 €
04.11.2016	11:35	14:00	30	60	50	8	4	0	1	0	63	549	11,5%	1.190 €
24.11.2016	11:50	14:00	30	46	29	7	0	0	0	0	36	561	6,4%	610 €
01.12.2016	15:44	18:00	30	50	41	3	1	0	0	0	45	645	7,0%	725 €
Messstelle 310 Ifterstraße Nr. 5, Nr. 3, Nr. 6, Nr. 1, Nr. 14														
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
31.08.2016	14:40	16:00	30	41	10	1	0	0	0	0	11	164	6,7%	175 €
19.10.2016	14:17	15:15	30	41	2	0	0	0	0	0	2	170	1,2%	30 €
Messstelle 312 Zwingerstraße Höhe Schule														
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder
13.01.2016	08:53	09:50	10	34	2	1	2	1	0	0	6	64	9,4%	170 €
17.03.2016	07:48	09:45	10	31	3	6	1	1	0	0	11	44	25,0%	310 €
07.04.2016	14:26	15:50	10	26	7	3	1	0	0	0	11	47	23,4%	215 €
01.07.2016	07:35	09:48	10	25	9	4	1	0	0	0	14	90	15,6%	270 €
15.09.2016	07:41	09:45	10	28	7	3	0	0	0	0	10	63	15,9%	180 €
30.09.2016	07:27	09:50	10	31	6	2	1	0	0	0	9	82	11,0%	175 €
21.10.2016	07:45	10:00	10	30	6	6	2	0	0	0	14	48	29,2%	310 €
04.11.2016	07:35	09:50	10	31	3	6	2	0	0	0	11	54	20,4%	265 €
24.11.2016	07:35	09:50	10	29	5	4	1	0	0	0	10	74	13,5%	210 €
09.12.2016	07:39	09:51	10	42	3	5	2	0	1	0	11	64	17,2%	340 €

Messstellenstatistik Eberbach / Schönbrunn 2016

Messstelle 317 Bahnhofstraße Nr. 7																					
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder							
13.01.2016	06:10	07:34	10	32	5	3	1	0	0	0	9	32	28,1%	185 €							
26.04.2016	07:04	07:58	10	24	2	2	0	0	0	0	4	53	7,5%	80 €							
01.07.2016	06:08	07:24	10	33	4	1	1	0	0	0	6	33	18,2%	120 €							
30.09.2016	06:06	07:15	10	24	5	1	0	0	0	0	6	34	17,6%	100 €							
24.11.2016	06:14	07:24	10	30	3	1	1	0	0	0	5	26	19,2%	105 €							
Messstelle 402 Akazienstraße - Spielplatz																					
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder							
19.10.2016	10:12	11:45	30	36	1	0	0	0	0	0	1	21	4,8%	15 €							
Messstelle 500 Höhenstr. 9, ggü. 37, ggü. Nr. 35																					
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder							
19.05.2016	10:17	11:45	30	39	2	0	0	0	0	0	2	33	6,1%	30 €							
Messstelle 704 Schönbrunn, Im Kehracker Nr. 8																					
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder							
19.05.2016	06:20	07:48	30	41	2	1	0	0	0	0	3	18	16,7%	55 €							
25.10.2016	06:24	08:00	30	47	2	3	0	0	0	0	5	23	21,7%	105 €							
Messstelle 710 Schönbrunn-Haag, Birkenrotweg Nr. 10																					
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder							
03.05.2016	06:24	08:01	30	41	4	1	0	0	0	0	5	48	10,4%	85 €							
11.10.2016	06:21	08:00	30	42	4	0	0	0	0	0	4	48	8,3%	60 €							
Messstelle 711 Schönbrunn-Haag, Schulstraße Nr. 17, Nr. 22																					
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	5 bis 10	11 bis 15	16 bis 20	21 bis 25	26 bis 30	31 bis 40	zu schnell	von	%	Bußgelder							
03.05.2016	08:09	09:43	30	38	1	0	0	0	0	0	1	17	5,9%	15 €							
11.10.2016	08:06	09:40	30	39	1	0	0	0	0	0	1	15	6,7%	15 €							



Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt
Statistische Auswertung der Geschwindigkeitsüberwachung
Dienststelle: ESO Vorgänge
Zeitraum: 01.01.2016 bis 31.12.2016

Datum: 20.02.2017 07:27:20

Es wurden alle Anzeigen des o. g. Zeitraums berücksichtigt.
 Liste der Einsätze für o. g. Zeitraum.

Standort	Limit km/h	max. km/h	Datum	Zeit	Film	Durchfahrten	Anzahl gesamt	Anzahl gültige	Anzahl V/G	Anzahl BG	<11 km/h	11-15 km/h	16-20 km/h	21-25 km/h	26-30 km/h	31-40 km/h	41-50 km/h	51-60 km/h	61-70 km/h	>70 km/h	
0932	70	82	12.04.16	06:11 - 07:46	1630144	453	10	3	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69412 Eberbach B37 bei der Grundstückszufahrt vor der Kreuzung mit B45 bei St						2,2%	2,2%	30,0%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0932	70	85	08.06.16	08:35 - 10:46	1630231	621	14	8	8	0	6	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69412 Eberbach B37 bei der Grundstückszufahrt vor der Kreuzung mit B45 bei St						2,3%	2,3%	57,1%	100,0%	0,0%	75,0%	25,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0932	70	93	06.07.16	06:11 - 08:00	1630275	474	11	6	6	0	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
69412 Eberbach B37 bei der Grundstückszufahrt vor der Kreuzung mit B45 bei St						2,3%	2,3%	54,5%	100,0%	0,0%	50,0%	33,3%	16,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0932	70	83	24.08.16	15:00 - 17:45	1630359	998	13	6	6	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69412 Eberbach B37 bei der Grundstückszufahrt vor der Kreuzung mit B45 bei St						1,3%	1,3%	46,2%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0932	70	133	01.09.16	11:46 - 12:53	1630378	383	7	4	2	2	1	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0
69412 Eberbach B37 bei der Grundstückszufahrt vor der Kreuzung mit B45 bei St						1,8%	1,8%	57,1%	50,0%	50,0%	25,0%	0,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0932	70	119	21.10.16	20:23 - 21:45	1630461	181	20	11	10	1	7	2	1	0	0	0	1	0	0	0	0
69412 Eberbach B37 bei der Grundstückszufahrt vor der Kreuzung mit B45 bei St						11,0%	11,0%	55,0%	90,9%	9,1%	63,6%	18,2%	9,1%	0,0%	0,0%	0,0%	9,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0932	70	90	16.12.16	09:46 - 12:18	1630554	738	12	6	6	0	4	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
69412 Eberbach B37 bei der Grundstückszufahrt vor der Kreuzung mit B45 bei St						1,6%	1,6%	50,0%	100,0%	0,0%	66,7%	16,7%	16,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1932	70	96	12.04.16	06:19 - 07:38	1630144	568	19	15	13	2	10	2	1	2	0	0	0	0	0	0	0
69412 Eberbach B37 bei der Grundstückszufahrt vor der Kreuzung mit B45 bei St						3,3%	3,3%	78,9%	86,7%	13,3%	66,7%	13,3%	6,7%	13,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1932	70	104	08.06.16	08:41 - 10:41	1630231	571	21	18	15	3	8	6	1	1	2	0	0	0	0	0	0
69412 Eberbach B37 bei der Grundstückszufahrt vor der Kreuzung mit B45 bei St						3,7%	3,7%	85,7%	83,3%	16,7%	44,4%	33,3%	5,6%	5,6%	11,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1932	70	126	06.07.16	06:15 - 07:56	1630275	627	26	25	22	3	15	5	2	2	0	0	0	1	0	0	0
69412 Eberbach B37 bei der Grundstückszufahrt vor der Kreuzung mit B45 bei St						4,1%	4,1%	96,2%	88,0%	12,0%	60,0%	20,0%	8,0%	8,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1932	70	106	24.08.16	15:06 - 17:39	1630359	975	32	22	21	1	15	3	3	0	0	1	0	0	0	0	0
69412 Eberbach B37 bei der Grundstückszufahrt vor der Kreuzung mit B45 bei St						3,3%	3,3%	68,7%	95,5%	4,5%	68,2%	13,6%	13,6%	0,0%	0,0%	4,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1932	70	95	01.09.16	12:01 - 12:58	1630378	414	11	10	9	1	6	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0
69412 Eberbach B37 bei der Grundstückszufahrt vor der Kreuzung mit B45 bei St						2,7%	2,7%	90,9%	90,0%	10,0%	60,0%	20,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1932	70	103	21.10.16	20:28 - 21:32	1630461	154	12	12	10	2	6	1	3	1	1	0	0	0	0	0	0
69412 Eberbach B37 bei der Grundstückszufahrt vor der Kreuzung mit B45 bei St						7,8%	7,8%	100,0%	83,3%	16,7%	50,0%	8,3%	25,0%	8,3%	8,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1932	70	91	16.12.16	09:50 - 12:04	1630554	747	15	12	12	0	9	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
69412 Eberbach B37 bei der Grundstückszufahrt vor der Kreuzung mit B45 bei St						2,0%	2,0%	80,0%	100,0%	0,0%	75,0%	16,7%	8,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0953	50	71	26.01.16	19:03 - 21:46	1630027	79	15	10	10	0	6	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
69412 Eberbach L524 Diebacher Straße in Höhe Treppenaufgang vor der Burghä						19,0%	19,0%	66,7%	100,0%	0,0%	60,0%	20,0%	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0953	50	85	23.02.16	18:34 - 21:45	1630070	146	13	8	7	1	3	2	2	0	0	1	0	0	0	0	0
69412 Eberbach L524 Diebacher Straße in Höhe Treppenaufgang vor der Burghä						8,9%	8,9%	61,5%	87,5%	12,5%	37,5%	25,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0953	50	63	21.03.16	14:50 - 16:25	1630111	203	6	2	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69412 Eberbach L524 Diebacher Straße in Höhe Treppenaufgang vor der Burghä						3,0%	3,0%	33,3%	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Messauswertung

20. Feb. 17

Kontrollnummer	Messdatum:	erfasste Fzg.:	zu schnell:	Code
04 00 01				229
	20.01.2016	662	56	
01:30	15:50 bis 17:20		8,46%	
	28.01.2016	653	57	
02:00	14:40 bis 16:40		8,73%	
	11.02.2016	174	31	
01:10	16:00 bis 17:10		17,82%	
	23.02.2016	230	16	
01:00	06:00 bis 07:00		6,96%	
	02.03.2016	369	28	
01:15	16:55 bis 18:10		7,59%	
	05.04.2016	281	17	
01:00	06:00 bis 07:00		6,05%	
	18.04.2016	484	29	
01:10	16:00 bis 17:10		5,99%	
	04.05.2016	398	22	
01:00	07:10 bis 08:10		5,53%	
	06.06.2016	165	3	
00:55	17:25 bis 18:20		1,82%	
	14.06.2016	340	13	
01:00	07:30 bis 08:30		3,82%	
	05.07.2016	257	21	
01:05	05:55 bis 07:00		8,17%	
	19.07.2016	538	34	
01:45	16:35 bis 18:20		6,32%	
	29.08.2016	524	41	
01:10	16:00 bis 17:10		7,82%	
	20.09.2016	265	38	
01:15	16:55 bis 18:10		14,34%	
	26.09.2016	226	2	
01:00	07:10 bis 08:10		0,88%	
	12.10.2016	112	20	
01:10	07:25 bis 08:35		17,86%	
	19.10.2016	467	31	
01:25	07:45 bis 09:10		6,64%	
	26.10.2016	332	32	
01:30	18:00 bis 19:30		9,64%	
	23.11.2016	132	35	
01:10	17:00 bis 18:10		26,52%	
	01.12.2016	340	19	
01:00	07:10 bis 08:10		5,59%	
	14.12.2016	495	33	
01:15	15:55 bis 17:10		6,67%	
		7444	578	
	Summen Messstelle:		7,76%	
69412 Eberbach				
Bundesstraße 37		Bootswerft Empacher		
Höchstgeschwindigkeit:	50	B37		

Messauswertung

20. Feb. 17

Kontrollnummer	Messdatum:	erfasste Fzg.:	zu schnell:	Code
04 00 09				386
	20.01.2016	79	5	
01:00	19:50 bis 20:50		6,33%	
	28.01.2016	133	4	
01:00	18:30 bis 19:30		3,01%	
	11.02.2016	65	5	
01:10	19:10 bis 20:20		7,69%	
	23.02.2016	260	12	
01:30	07:10 bis 08:40		4,62%	
	05.04.2016	198	7	
01:00	07:10 bis 08:10		3,54%	
	18.04.2016	132	5	
01:05	19:15 bis 20:20		3,79%	
	04.05.2016	173	8	
01:00	10:00 bis 11:00		4,62%	
	06.06.2016	164	6	
01:30	18:50 bis 20:20		3,66%	
	14.06.2016	211	9	
01:20	10:40 bis 12:00		4,27%	
	05.07.2016	167	6	
01:05	07:10 bis 08:15		3,59%	
	19.07.2016	186	8	
01:00	18:35 bis 19:35		4,30%	
	18.08.2016	138	2	
01:00	08:55 bis 09:55		1,45%	
	29.08.2016	145	15	
01:10	19:10 bis 20:20		10,34%	
	26.09.2016	117	6	
01:00	06:00 bis 07:00		5,13%	
	12.10.2016	207	9	
01:15	10:40 bis 11:55		4,35%	
	26.10.2016	104	16	
01:05	19:35 bis 20:40		15,38%	
	01.12.2016	114	8	
01:00	06:00 bis 07:00		7,02%	
	14.12.2016	140	13	
01:10	19:10 bis 20:20		9,29%	
		2733	144	
Summen Messstelle:			5,27%	
69412 Eberbach				
Schwanheimer Str.		gegenüber 95		
Höchstgeschwindigkeit:	50/30	L590		

Messauswertung

20. Feb. 17

Kontrollnummer	Messdatum:	erfasste Fzg.:	zu schnell:	Code
04 00 12				493
	20.01.2016	319	23	
01:35	18:05 bis 19:40		7,21%	
	28.01.2016	154	22	
01:00	19:40 bis 20:40		14,29%	
	11.02.2016	162	11	
01:15	17:15 bis 18:30		6,79%	
	23.02.2016	288	20	
01:25	09:25 bis 10:50		6,94%	
	02.03.2016	306	20	
01:45	18:50 bis 20:35		6,54%	
	05.04.2016	284	13	
01:00	10:00 bis 11:00		4,58%	
	18.04.2016	397	18	
01:10	17:20 bis 18:30		4,53%	
	04.05.2016	357	7	
01:00	08:20 bis 09:20		1,96%	
	06.06.2016	108	2	
00:40	15:05 bis 15:45		1,85%	
	14.06.2016	426	9	
01:20	08:35 bis 09:55		2,11%	
	05.07.2016	342	13	
01:05	09:25 bis 10:30		3,80%	
	18.08.2016	207	20	
01:30	06:00 bis 07:30		9,66%	
	29.08.2016	433	26	
01:05	17:25 bis 18:30		6,00%	
	20.09.2016	392	38	
01:45	18:50 bis 20:35		9,69%	
	26.09.2016	166	7	
01:00	08:20 bis 09:20		4,22%	
	12.10.2016	145	12	
01:05	12:10 bis 13:15		8,28%	
	19.10.2016	410	20	
01:25	09:55 bis 11:20		4,88%	
	26.10.2016	463	25	
01:20	14:40 bis 16:00		5,40%	
	23.11.2016	136	24	
01:45	18:50 bis 20:35		17,65%	
	01.12.2016	364	12	
01:05	08:15 bis 09:20		3,30%	
	14.12.2016	392	27	
01:15	17:15 bis 18:30		6,89%	
		6251	369	
	Summen Messstelle:		5,90%	
69412 Eberbach				
Staustufe Rockenau		Richt. Mosbach		
Höchstgeschwindigkeit:	70	B37		

Messauswertung

20. Feb. 17

Kontrollnummer	Messdatum:	erfasste Fzg.:	zu schnell:	Code
04 00 13				520
	20.01.2016	82	2	
01:00	21:00 bis 22:00		2,44%	
	28.01.2016	413	5	
01:00	16:50 bis 17:50		1,21%	
	11.02.2016	88	11	
01:30	20:30 bis 22:00		12,50%	
	23.02.2016	232	3	
01:05	10:55 bis 12:00		1,29%	
	05.04.2016	320	7	
01:00	08:20 bis 09:20		2,19%	
	18.04.2016	89	11	
01:30	20:30 bis 22:00		12,36%	
	04.05.2016	331	5	
01:00	06:00 bis 07:00		1,51%	
	05.07.2016	256	6	
00:55	08:25 bis 09:20		2,34%	
	29.08.2016	110	8	
01:20	20:40 bis 22:00		7,27%	
	26.10.2016	107	11	
01:10	20:50 bis 22:00		10,28%	
		2028	69	
	Summen Messstelle:		3,40%	
69412 Eberbach				
B 37		km 2,6 am Neckar		
Höchstgeschwindigkeit:	100	B37		

Messauswertung

20. Feb. 17

Kontrollnummer	Messdatum:	erfasste Fzg.:	zu schnell:	Code
04 01 02				457
	20.01.2016	227	16	
00:45	14:55 bis 15:40		7,05%	
	28.01.2016	128	6	
01:15	20:45 bis 22:00		4,69%	
	11.02.2016	185	9	
01:05	14:50 bis 15:55		4,86%	
	23.02.2016	336	19	
01:10	12:05 bis 13:15		5,65%	
	02.03.2016	133	12	
01:20	20:40 bis 22:00		9,02%	
	18.04.2016	273	20	
00:50	15:00 bis 15:50		7,33%	
	06.06.2016	335	2	
01:20	15:50 bis 17:10		0,60%	
	14.06.2016	352	13	
01:00	12:15 bis 13:15		3,69%	
	18.08.2016	154	2	
01:00	07:40 bis 08:40		1,30%	
	29.08.2016	397	0	
01:05	14:40 bis 15:45		0,00%	
	20.09.2016	142	10	
01:20	20:40 bis 22:00		7,04%	
	19.10.2016	430	12	
01:15	06:05 bis 07:20		2,79%	
	23.11.2016	136	7	
01:15	20:45 bis 22:00		5,15%	
	14.12.2016	538	27	
02:25	14:40 bis 15:45		5,02%	
		3766	155	
	Summen Messstelle:		4,12%	
69412 Eberbach			Lindach	
Lindenstr.			29-31	
Höchstgeschwindigkeit:		50	B37	

Messauswertung

20. Feb. 17

Kontrollnummer	Messdatum:	erfasste Fzg.:	zu schnell:	Code
04 02 02				223
	02.03.2016	35	0	
00:35	14:55 bis 15:30		0,00%	
	05.04.2016	16	1	
00:20	11:20 bis 11:40		6,25%	
	04.05.2016	43	2	
00:45	11:20 bis 12:05		4,65%	
	06.06.2016	5	0	
01:15	20:45 bis 22:00		0,00%	
	05.07.2016	50	8	
00:55	11:15 bis 12:10		16,00%	
	18.08.2016	70	2	
01:10	10:40 bis 11:50		2,86%	
	20.09.2016	43	1	
00:45	14:45 bis 15:30		2,33%	
	12.10.2016	60	10	
01:05	06:05 bis 07:10		16,67%	
	23.11.2016	22	2	
00:35	14:55 bis 15:30		9,09%	
	01.12.2016	47	2	
01:00	12:15 bis 13:15		4,26%	
		391	28	
	Summen Messstelle:		7,16%	
69412 Eberbach			Friedrichsdorf	
Amorbacher Straße				
Höchstgeschwindigkeit:	50	L2311		

Messauswertung

20. Feb. 17

Kontrollnummer	Messdatum:	erfasste Fzg.:	zu schnell:	Code
04 02 03				518
	02.03.2016	89	6	
01:05	15:35 bis 16:40		6,74%	
	05.04.2016	91	9	
01:30	11:45 bis 13:15		9,89%	
	05.07.2016	74	12	
01:00	12:15 bis 13:15		16,22%	
	19.07.2016	87	7	
01:00	15:00 bis 16:00		8,05%	
	18.08.2016	85	9	
01:15	12:00 bis 13:15		10,59%	
	20.09.2016	102	13	
01:05	15:35 bis 16:40		12,75%	
	26.09.2016	51	1	
01:00	11:10 bis 12:10		1,96%	
	23.11.2016	91	9	
01:05	15:35 bis 16:40		9,89%	
	01.12.2016	36	2	
00:55	11:20 bis 12:15		5,56%	
		706	68	
Summen Messstelle:			9,63%	
69412 Eberbach			Friedrichsdorf	
Amorbacher Str.			38	
Höchstgeschwindigkeit: 50			L2311	

Messauswertung

20. Feb. 17

Kontrollnummer	Messdatum:	erfasste Fzg.:	zu schnell:	Code
04 03 02				220
	04.05.2016	89	5	
01:00	12:15 bis 13:15		5,62%	
	14.06.2016	101	15	
01:10	06:00 bis 07:10		14,85%	
	26.09.2016	21	2	
00:40	10:20 bis 11:00		9,52%	
		211	22	
	Summen Messstelle:		10,43%	
69412 Eberbach			Gaimühle	
Hebstaler Straße			14 a	
Höchstgeschwindigkeit:		50	L3120	

Messauswertung

20. Feb. 17

Kontrollnummer	Messdatum:	erfasste Fzg.:	zu schnell:	Code
04 05 01				217
	19.07.2016	112	11	
01:15	20:45 bis 22:00		9,82%	
	26.09.2016	88	2	
00:45	12:30 bis 13:15		2,27%	
	12.10.2016	119	4	
01:15	08:45 bis 10:00		3,36%	
	26.10.2016	490	8	
01:05	16:10 bis 17:15		1,63%	
	01.12.2016	228	9	
01:00	10:05 bis 11:05		3,95%	
		1037	34	
	Summen Messstelle:		3,28%	
69412 Eberbach			Gammelsbach	
Bundesstraße 45				
Höchstgeschwindigkeit:	100	B45		

Messauswertung

20. Feb. 17

Kontrollnummer	Messdatum:	erfasste Fzg.:	zu schnell:	Code
Auswertung				
von :	20.01.2016	bis :	14.12.2016	
Durchgeführte Messungen :	Endsumme : Fahrzeuge	zu schnell		
112	24567	1467	5,97	%

Gesamtzeit der durchgeführten Messungen:

5 Tage 07:40 Std:Min**= 127,67 Messstunden**

<u>Geschwindigkeitsmessungen Polizeipräsidium Mannheim 2016</u>										
<u>Eberbach, B 37, km 6,0</u>										
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	bis 20	21 bis 40	über 40	zu schnell		%
25.08.2016	16:20	18:45	100	130	19	3	0	22	479	4,6%
26.08.2016	07:30	09:30	100	146	13	0	1	14	246	5,7%
Gesamt:								36	725	5,0%
<u>Eberbach, B45, km 1,6</u>										
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	bis 20	21 bis 40	über 40	zu schnell		%
06.05.2016	16:10	18:45	100	179	34	13	3	50	680	7,4%
07.05.2016	14:45	17:00	100	150	21	8	2	31	660	4,7%
06.06.2016	16:00	18:45	100	179	19	14	3	36	800	4,5%
07.06.2016	06:45	11:00	100	152	29	11	2	42	1060	4,0%
08.10.2016	14:00	17:00	100	146	17	4	1	22	650	3,4%
Gesamt:								181	3850	4,7%
<u>Eberbach, B37/ Höhe Schleuse</u>										
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	bis 20	21 bis 40	über 40	zu schnell		%
15.03.2016	08:15	12:00	70	90	6	0	0	6	350	1,7%
16.04.2016	11:00	16:20	70	107	68	17	0	85	1550	5,5%
06.06.2016	12:30	14:30	70	107	19	4	0	23	700	3,3%
09.08.2016	13:00	15:00	70	89	13	0	0	13	742	1,8%
08.10.2016	10:40	12:30	70	90	7	0	0	7	580	1,2%
23.11.2016	08:15	11:30	70	96	13	3	0	16	920	1,7%
Gesamt:								150	4842	3,1%
<u>Eberbach, B37, km 2,6</u>										
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	bis 20	21 bis 40	über 40	zu schnell		%
06.05.2016	12:20	14:30	100	151	18	2	1	21	930	2,3%
07.05.2016	11:10	13:30	100	161	10	7	2	19	950	2,0%
Gesamt:								40	1880	2,1%
<u>Eberbach, B37/ Höhe Klärwerk - K 4115</u>										
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	bis 20	21 bis 40	über 40	zu schnell		%
10.08.2016	08:10	10:40	70	95	8	2	0	10	688	1,5%
11.08.2016	06:30	08:00	70	101	6	5	0	11	509	2,2%
25.08.2016	13:15	15:30	70	95	24	4	0	28	778	3,6%
26.08.2016	10:00	12:00	70	103	20	2	0	22	676	3,3%
Gesamt:								71	2651	2,7%
<u>Eberbach, B45/ Höhe Bereichsgrenze</u>										
Datum	Anfang	Ende	zulässig	max.	bis 20	21 bis 40	über 40	zu schnell		%
09.08.2016	16:00	18:20	70	91	9	1	0	10	818	1,2%
Gesamt:								10	818	1,2%
Insgesamt:								488	14766	3,3%

Fachamt: Stadtförsterei

Vorlage-Nr.: 2017-067

Datum: 13.03.2017

Beschlussvorlage

Verpachtung Jagdbezirk II, Itterberg

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Der Eigenjagdbezirk II, „Itterberg“, der Stadt Eberbach wird an die Pächtergemeinschaft Günter Daiss, wohnhaft in 71691 Freiberg a. Neckar / Dr. Michael C. Frege, wohnhaft in 40545 Düsseldorf verpachtet.

Sachverhalt / Begründung:

Die Verwaltung hat gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.10.2016 dem bisherigen Pächter des Jagdbezirks II, „Itterberg“, Herrn Günter Daiss, wohnhaft in Freiberg am Neckar, den betreffenden Eigenjagdbezirk zu den ebenfalls vom Gemeinderat beschlossenen Konditionen (GR-Sitzung vom 20.02.2017) zur Neupacht angeboten.

Herr Daiss hat sein grundsätzliches Interesse an der Pacht bekundet, jedoch darum gebeten, einen weiteren Pächter, Herrn Dr. Frege, in das mögliche Vertragsverhältnis mit aufzunehmen.

Damit ist der Jagdpachtvertrag nicht mit Herrn Daiss als bisherigem Pächter (Einzelperson) abzuschließen, sondern mit der neu entstandenen Pächtergemeinschaft (Gesellschaft des bürgerlichen Rechts GbR).

Nachdem dieser Wunsch vom ursprünglichen Beschluss des Gemeinderats, das Jagdausübungsrecht wieder an die bisherigen Pächter zu vergeben abweicht, ist über diese Ergänzung zu beraten und zu beschließen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-052

Datum: 16.02.2017

Beschlussvorlage

Besetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses der vVG Eberbach-Schönbrunn
Weisungserteilung zur Beschlussfassung durch den Gemeinsamen Ausschuss der vVG
Eberbach-Schönbrunn

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

In Abänderung des Beschlusses des Gemeinderates vom 01.12.2016 wird für die Besetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses der vVG Eberbach-Schönbrunn zur Beschlussfassung durch den Gemeinsamen Ausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn vorgeschlagen:

für die Stadt Eberbach:

als Gutachter und stellvertretenden Vorsitzenden Herr Martin Völker, Bauamt Eberbach.

für die Gemeinde Schönbrunn:

als Gutachter: Herr Karl Braus, Gemeinde-Amtmann a.D, Haag, Birkenrotweg 5, 69436 Schönbrunn.

als Gutachterstellvertreter: Herr Gemeinderat Volker Wesch, Haag, Heidelberger Str. 72, 69436 Schönbrunn.

Im Übrigen bleibt der gefasste Weisungsbeschluss unverändert.

Sachverhalt / Begründung:

Zum 31.12.2016 ist die Tätigkeit der Mitglieder des Gutachterausschusses der vVG Eberbach-Schönbrunn ausgelaufen.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses der vVG Eberbach-Schönbrunn sind ab 01.01.2017 neu zu bestellen. Auf der Ebene der beteiligten Gemeinden Eberbach und Schönbrunn sind durch die jeweiligen Gemeinderäte daher entsprechende Weisungsbeschlüsse zu fassen.

Gemäß § 192 Abs. 3 Baugesetzbuch wurden nach der Beschlussfassung (siehe Beschlussvorlage Nr. 2016-265) des Gemeinderates am 01.12.2016 Befangenheitsgründe

bei Bürgermeister Jan Frey als Gutachterstellvertreter für die Gemeinde Schönbrunn festgestellt.

In Absprache mit der Gemeindeverwaltung Schönbrunn soll nun Herr Karl Braus neu benannt werden. Herr Braus war bereits bis 31.12.2016 als ständiges Mitglied des Gutachterausschusses tätig.

Herr Karl Emig und Herr Karl Wilhelm haben zwischenzeitlich aus persönlichen Gründen ihre bisherige Bereitschaft zur Mitwirkung als ordentliche Mitglieder im Gutachterausschuss zurückgezogen. Deshalb ist hier nach Rücksprache mit den Betroffenen ebenso ein geänderter Beschluss zu fassen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, entsprechend dem Beschlussantrag einen geänderten Weisungsbeschluss an den Gemeinsamen Ausschuss zu erteilen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-026

Datum: 27.01.2017

Beschlussvorlage

Aufhebung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102
"Güterbahnhofstraße"

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Die vom Gemeinderat gefassten und nachfolgend genannten Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Güterbahnhofstraße – Teil 1“ werden hiermit aufgehoben:

- a) Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Güterbahnhofstraße – Teil 1“ vom 22.07.2002 (BV-Nr. 54/2002 vom 18.04.2002).
- b) Änderungsbeschluss zur Erweiterung des Bebauungsplangebietes vom 17.03.2005 (BV-Nr. 10/2005 vom 27.01.2005), Nr. 102 „Güterbahnhofstraße“.
- c) Zustimmung zum Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Güterbahnhofstraße“ vom 06.06.2005 (BV-Nr. 32/2005 vom 04.05.2005) mit anschließender frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).
- d) Beschluss vom 29.09.2005 (BV-Nr. 59/2005 vom 06.09.2005) zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des geänderten Planentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß dem § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
- e) Beschluss vom 09.03.2006 (BV-Nr. 2006-044 vom 15.02.2006) zu den im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen.
- f) Beschluss vom 27.07.2006 (BV-Nr. 2006-177 vom 05.07.2006) zur Änderung des Planentwurfes, Billigung des geänderten Planentwurfes und Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes gemäß dem § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt / Begründung:**1. Ausgangslage****Zu a) des Beschlussantrages**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2002 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Güterbahnhofstraße – Teil 1“ gefasst, siehe BV-Nr. 54/2002 vom 18.04.2002. Das Ziel und der Zweck der Planung bestand darin, Flächen für einen Busbahnhof mit P+R-Parkplatz sowie eine Bebauung mit Gebäuden für Handwerk, Handel oder Dienstleistungen mit den damit verbundenen Parkflächen bereitzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2002 in der Eberbacher Zeitung und am 09.08.2002 in der Rhein-Neckar-Zeitung – Eberbacher Nachrichten – öffentlich bekannt gemacht. Der damalige Geltungsbereich ist aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan ersichtlich.

Zu b) des Beschlussantrages

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.03.2005 wurde die Erweiterung des Plangebietes beschlossen. Dieses wurde in westlicher Richtung erweitert und erfasste nun auch das Grundstück Flst.-Nr. 882/2 der Gemarkung Eberbach, siehe beigefügter Lageplan als Anlage 2. Die Erweiterung des Plangebietes wurde in der Eberbacher Zeitung am 31.03.2005 und in der Rhein-Neckar-Zeitung - Eberbacher Nachrichten - am 01.04.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Zu c) des Beschlussantrages

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.06.2005 dem Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Güterbahnhofstraße“ zugestimmt. Im Anschluss daran erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß den Vorgaben der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des BauGB. Mit Schreiben vom 16.06.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung unterrichtet. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Eberbacher Zeitung wie auch in der Rhein-Neckar-Zeitung -Eberbacher Nachrichten- am 01.07.2005.

Zu d) des Beschlussantrages

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 29.09.2005 hat der Gemeinderat Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gefasst, den geänderten Planentwurf gebilligt sowie die öffentliche Auslegung im Sinne der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 des BauGB beschlossen. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 13.12.2005 bis 14.01.2006. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Eberbacher Zeitung wie auch in der Rhein-Neckar-Zeitung -Eberbacher Nachrichten- am 03.12.2005. Mit Schreiben vom 08.12.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange über die Offenlage unterrichtet.

Zu f) des Beschlussantrages

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.07.2006 der Änderung des Planentwurfes zugestimmt, gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der

Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 882/41 der Gemarkung Eberbach geändert. Auf den ausgewiesenen Sondergebietsflächen „Einzelhandel“ wurden die festgesetzten Baugrenzen geändert. Aufgrund der Änderungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich, siehe Auszug des Bebauungsplanes als Anlage 3. Mit Schreiben vom 24.07.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Eberbacher Zeitung wie auch in der Rhein-Neckar-Zeitung -Eberbacher Nachrichten- am 28.07.2006. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.08.2006 bis einschließlich 21.08.2006.

2. Weiteres Vorgehen

Eine Abwägung der bei der Offenlage 2006 eingegangenen Stellungnahmen ist bisher nicht erfolgt und wäre durch die angedachte Aufhebung des Verfahrens nicht mehr erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ Hierzu wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“ am 01.03.2012 beschlossen, siehe Auszug aus dem zeichnerischen Teil als Anlage 4. Durch das städtebauliche Entwicklungskonzept haben sich die bisherigen Planungen und Nutzungen des Quartiers geändert. Die bisher gefassten Beschlüsse sollen aufgrund der zurückliegenden Beschlussfassungen bzw. langen Verfahrensdauer und der in der Zwischenzeit erfolgten gesetzlichen Änderungen zu Bebauungsplanverfahren aufgehoben werden.

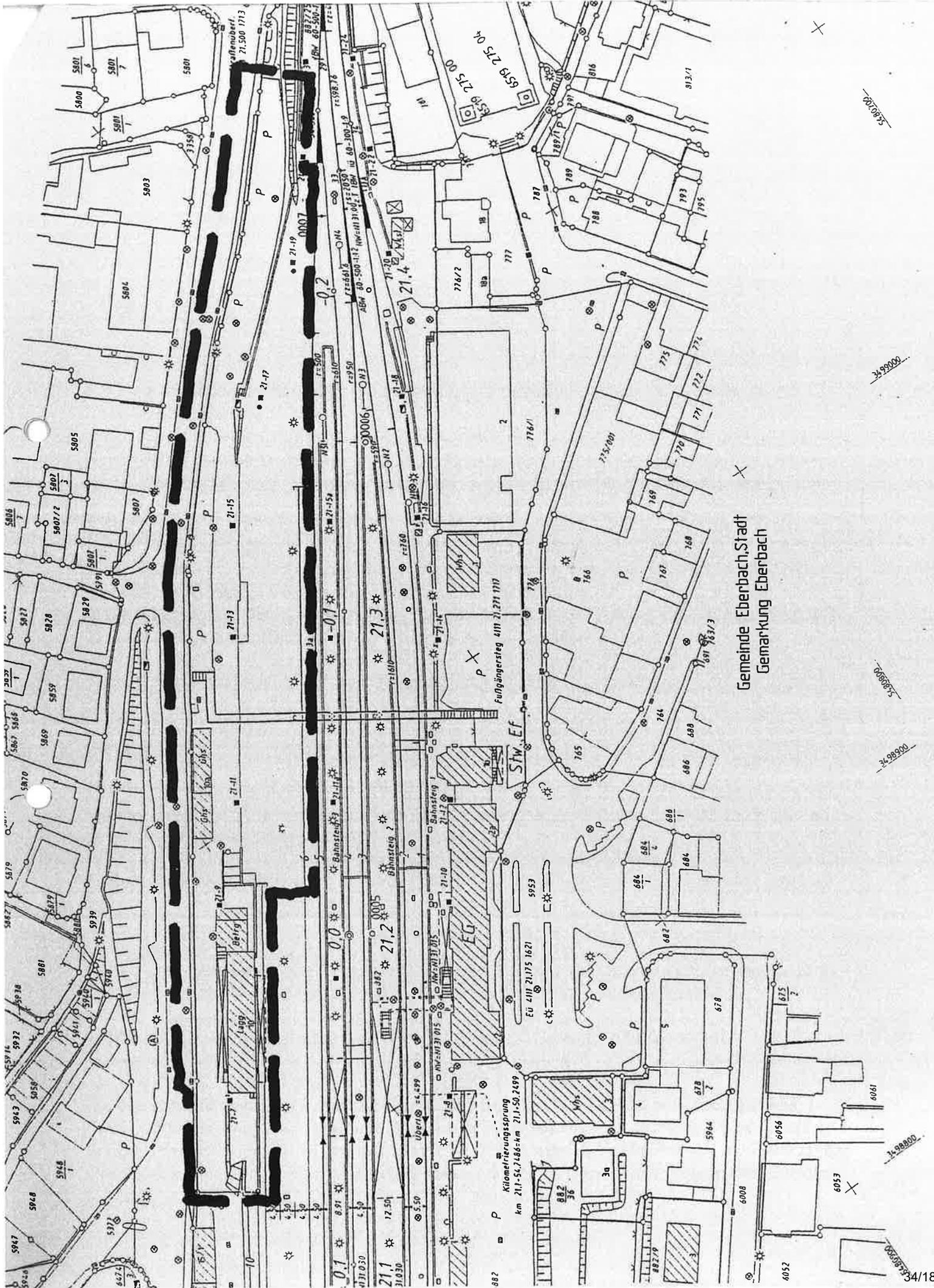
Mit den beiden Beschlussvorlagen 2017-027 und 2017-028 wird vorgeschlagen auf Grund aktueller Entwicklungen das bisherige Plangebiet in 2 neue Plangebiete aufzuteilen und neue Beschlüsse zur Aufnahme der Verfahren zu fassen.

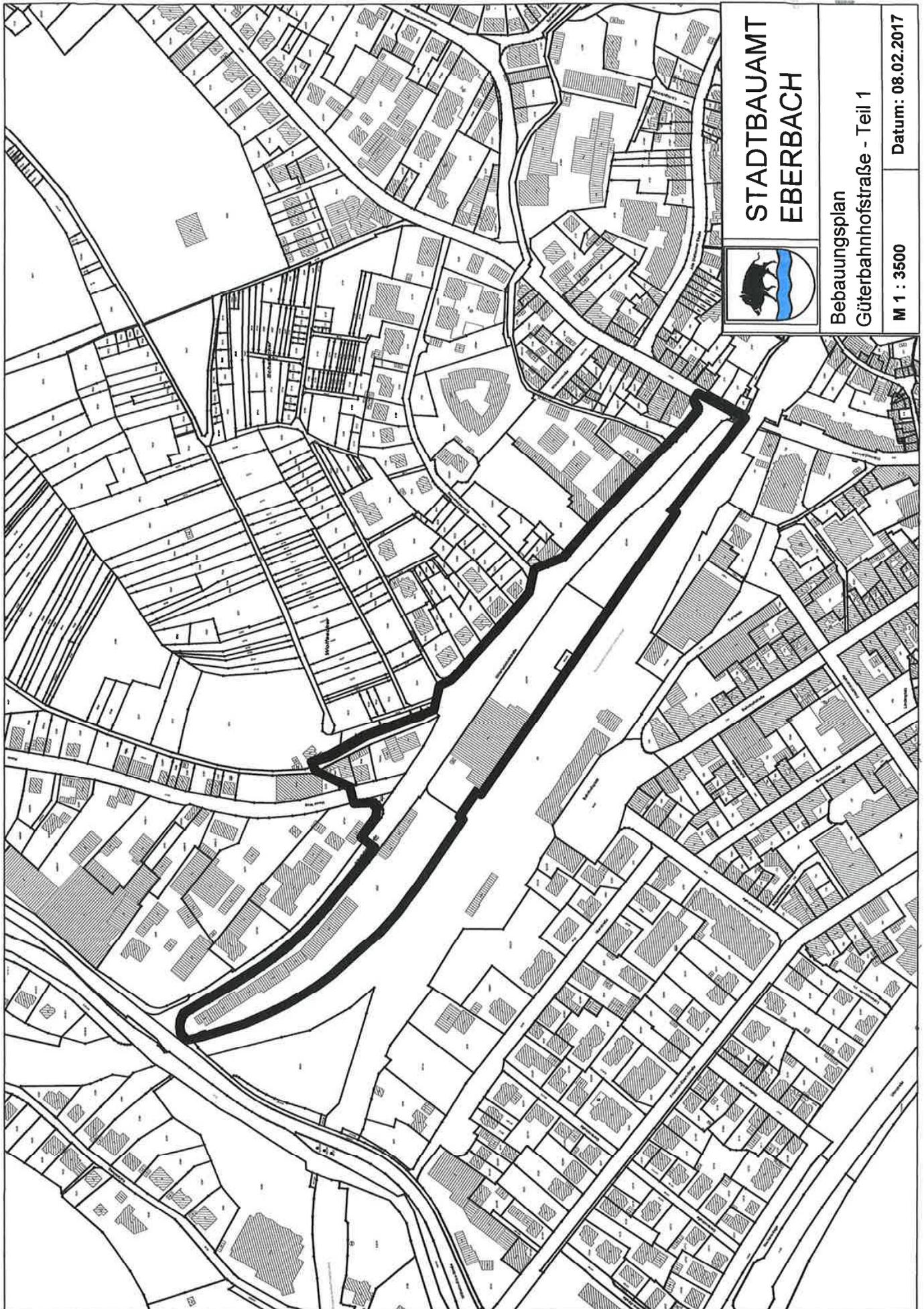
Nach Beschluss im Gemeinderat soll die öffentliche Bekanntmachung über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Güterbahnhofstraße“ erfolgen. Das ehemalige Verfahrensgebiet geht aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan hervor.

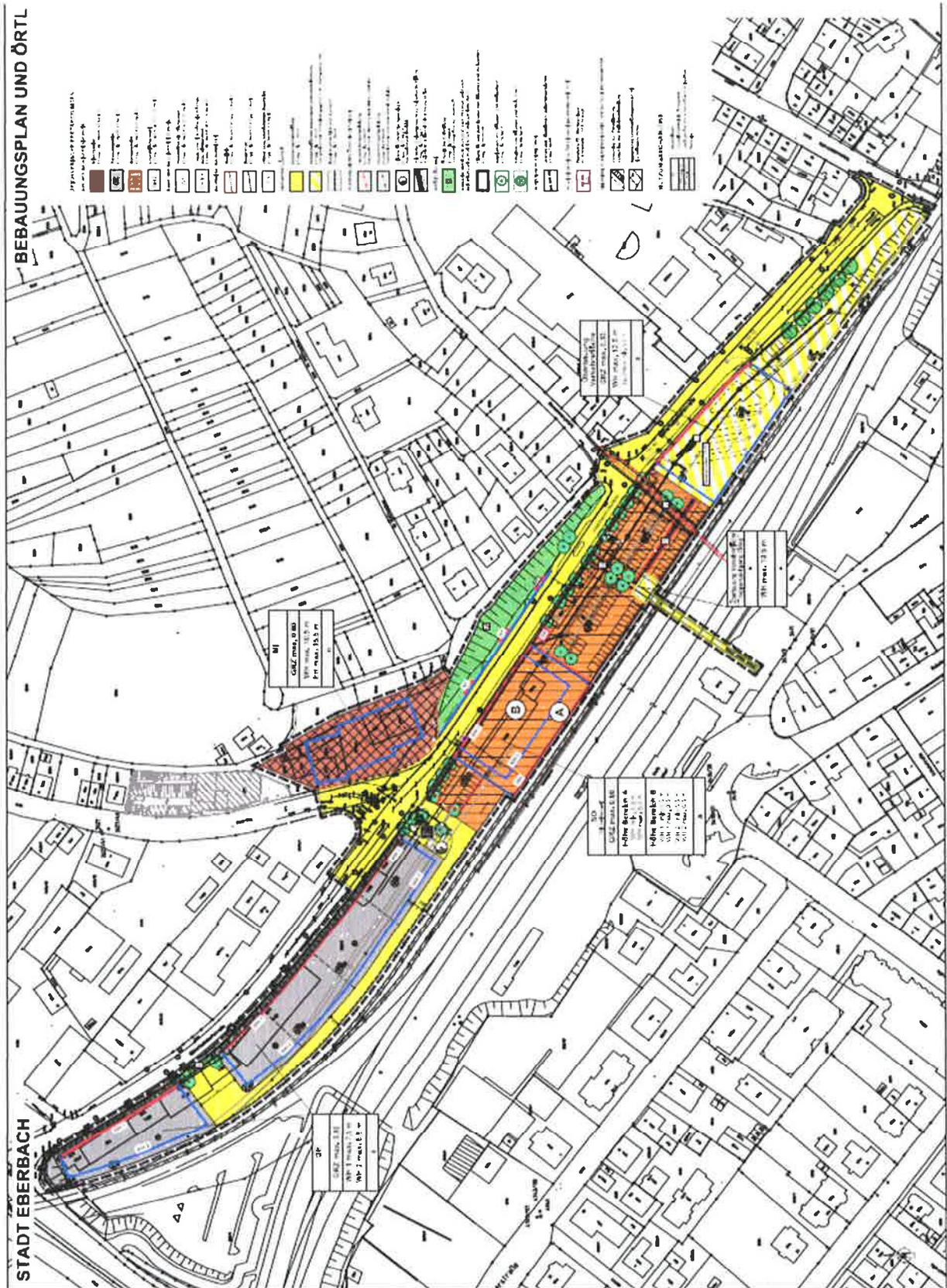
Peter Reichert
Bürgermeister

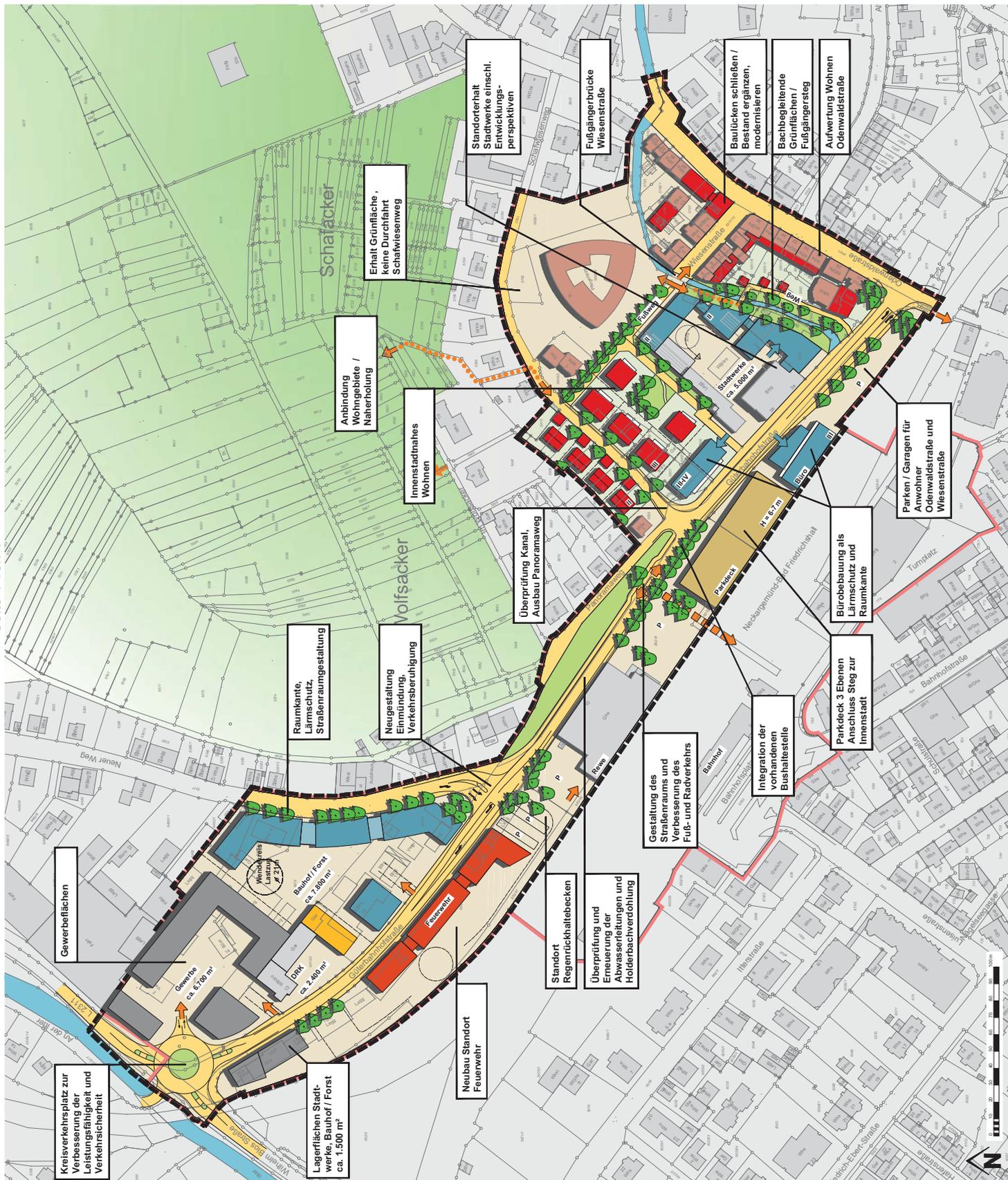
Anlage/n:

1-4









Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-027

Datum: 27.01.2017

Beschlussvorlage

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost"
 Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf
 Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der
 Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 u. 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost“ erfolgt nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Abgrenzung geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der als Anlage 2 beigefügte städtebauliche Vorentwurf des Bebauungsplanes wird gebilligt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Gemäß den in § 3 Abs. 1 BauGB enthaltenen Bestimmungen und unter Berücksichtigung des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Eberbach vom 15.11.1977 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, in der die Ziele und Zwecke des genannten Bebauungsplanes dargelegt werden und die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Öffentlichkeit gegeben wird, während den Sprechzeiten des Bauamtes durchgeführt.
5. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost“ zu beteiligen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Gemäß der Beschlussvorlage 2017-026 hat der Gemeinderat die Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 102 „Güterbahnhofstraße“ beschlossen.

Anschließend wird nun dem Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss nach § 13 a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 109 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost“ zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Des Weiteren soll die Billigung des als Anlage 2 ausgearbeiteten städtebaulichen Vorentwurfes erfolgen, um im Anschluss daran die Beteiligung der Öffentlichkeit und die der Träger öffentlicher Belange im Sinne des BauGB durchführen zu können.

2. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung

Gesetzliche Grundlagen

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle 2007, dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in § 13 a BauGB, ein neues, beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost“, welcher dem beschleunigten Verfahren unterliegen soll, wird als andere Maßnahme der Innenentwicklung neben einer möglichen Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer möglichen Nachverdichtung von Flächen aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist für die Aufstellung einfacher und qualifizierter Bebauungspläne möglich und gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung.

Aufstellung des Bebauungsplanes „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost“

Der § 13 a BauGB macht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens davon abhängig, dass eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingehalten wird.

Folge ist, dass für den konkret aufzustellenden Bebauungsplan zunächst ein Schwellenwert von weniger als 20.000 m² Grundfläche einzuhalten ist.

Im vorliegenden städtebaulichen Vorentwurf ist von einer geplanten Grundfläche von unter 7.500 m² auszugehen.

Damit werden die Vorgaben des Gesetzgebers erfüllt, mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme in der „freien Landschaft“ und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Daher legt § 13 a BauGB in diesem Fall die erwarteten Eingriffe im Siedlungskörper als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als nicht ausgleichspflichtig fest.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgeschlossen werden. Hierauf ist bereits bei der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes hinzuweisen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

3. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der am 29.08.2011 genehmigte Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn (FNP) weist in diesem Plangebiet Sonderfläche „Einzelhandel“ und öffentliche Parkplatzflächen aus.

Damit würden die vorgesehenen Nutzungsfestlegungen im Bebauungsplan im Wesentlichen den Darstellungen des FNP entsprechen.

4. Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ und liegt innerhalb des vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“ vom 01.03.2012.

Damit würden die vorgesehenen Nutzungsfestlegungen im Bebauungsplan den Sanierungszielen sowie dem Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“ entsprechen.

Ein Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Entwicklungskonzeptes ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 3 beigelegt.

5. Ziel und Zweck der Planung

Der städtebauliche Vorentwurf sieht für den Bereich des Plangebietes von Ost nach West die folgenden Nutzungsabschnitte vor:

- Öffentliche Verkehrs- und Parkierungsflächen,
- Gewerbliche Bauflächen (Büro ,Einzelhandel, Dienstleister),
- Parkhaus mit 3 Ebenen bis auf Höhe des Fußgängersteiges,
- Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“,

Das vorangegangene Planungsziel des Bebauungsplanes stellt die Schaffung von sowohl öffentlichen als auch privaten Parkierungsflächen dar.

Die jetzt im Zuge der Freilegung bzw. dem Abbruch bestehender Bausubstanz entstandenen Freiflächen im Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ stehen nach den vorgesehenen Zukunftsnutzungen künftig nicht mehr für eine Parkierung zur Verfügung.

So zeigt sich ein Bedarf an Parkplatzflächen für die Anwohner und Besucher des Quartiers Wiesenstraße/Odenwaldstraße/Güterbahnhofstraße sowie den Besuchern/Kunden der Stadtwerke sowie künftigen Nutzungen im Quartier Schafwiesenweg/Stadtwerke/Güterbahnhofstraße.

Im Besonderen zeigt sich aber der Bedarf an Stellplätzen für die Nutzer des ÖPNV durch die direkte Anbindungsmöglichkeit über den Fußgängersteg sowie für Besucher/Kunden der Innenstadt. Aus den genannten Gründen soll dort ein Parkhaus mit bis zu 3 Parkierungsebenen mit der Möglichkeit einer barrierefreien Anbindung an den sanierten Fußgängersteg vorgesehen werden. Das Parkhaus soll als offene Konstruktion ausgeführt werden, um im Hochwasserfall überflutbar zu sein.

Weiterhin wäre unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“ als städtebaulich- räumlicher Abschluss ein Baukörper für eine verträgliche Nutzung im Anschluss an das künftige Parkhaus möglich.

Darüber hinaus soll unter Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ eine maßvolle Erweiterung der Verkaufsflächen des dortigen Verbrauchermarktes angeboten werden.

Dies vor dem Hintergrund, dass das Entwicklungsziel, in der Innenstadt im Bereich der Neckarstraße einen Einzelhandel anzusiedeln, nicht umgesetzt werden konnte.

Hiermit wird dann der Empfehlung des Entwicklungskonzeptes gefolgt, eine

Weiterentwicklung der bestehenden Standorte (Güterbahnhofstraße/Gewerbegebiet Neuer Weg) vorzunehmen.

Der o. g. Bebauungsplan soll deshalb die in den Entwicklungskonzepten genannten Ziele aufgreifen und entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen beinhalten.

Im Verfahren ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet in einem Überschwemmungsgebiet HQ 100 gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg befindet.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich eine altlastverdächtige Fläche. Eine Beurteilung und Abarbeitung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen.

Im als Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Vorentwurf sind die Nutzungsabschnitte dargestellt.

6. Erschließung

Im Zuge des Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“ wurde das Ingenieurbüro Walter und Partner zur Planung der Erschließungsanlagen beauftragt. In der Sondersitzung des Gemeinderates vom 02.02.2012 wurde der aktuelle Stand der Entwurfsplanung Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ für das Gesamtquartier ausführlich vorgestellt. Die Entwurfsplanung wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. In getrennter Beschlussvorlage wird die standortgerechte Anbindung des Parkhauses vorgestellt und das weitere Vorgehen zum Beschluss vorgelegt. Die Planungsgrundlage soll im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

7. Weiteres Vorgehen

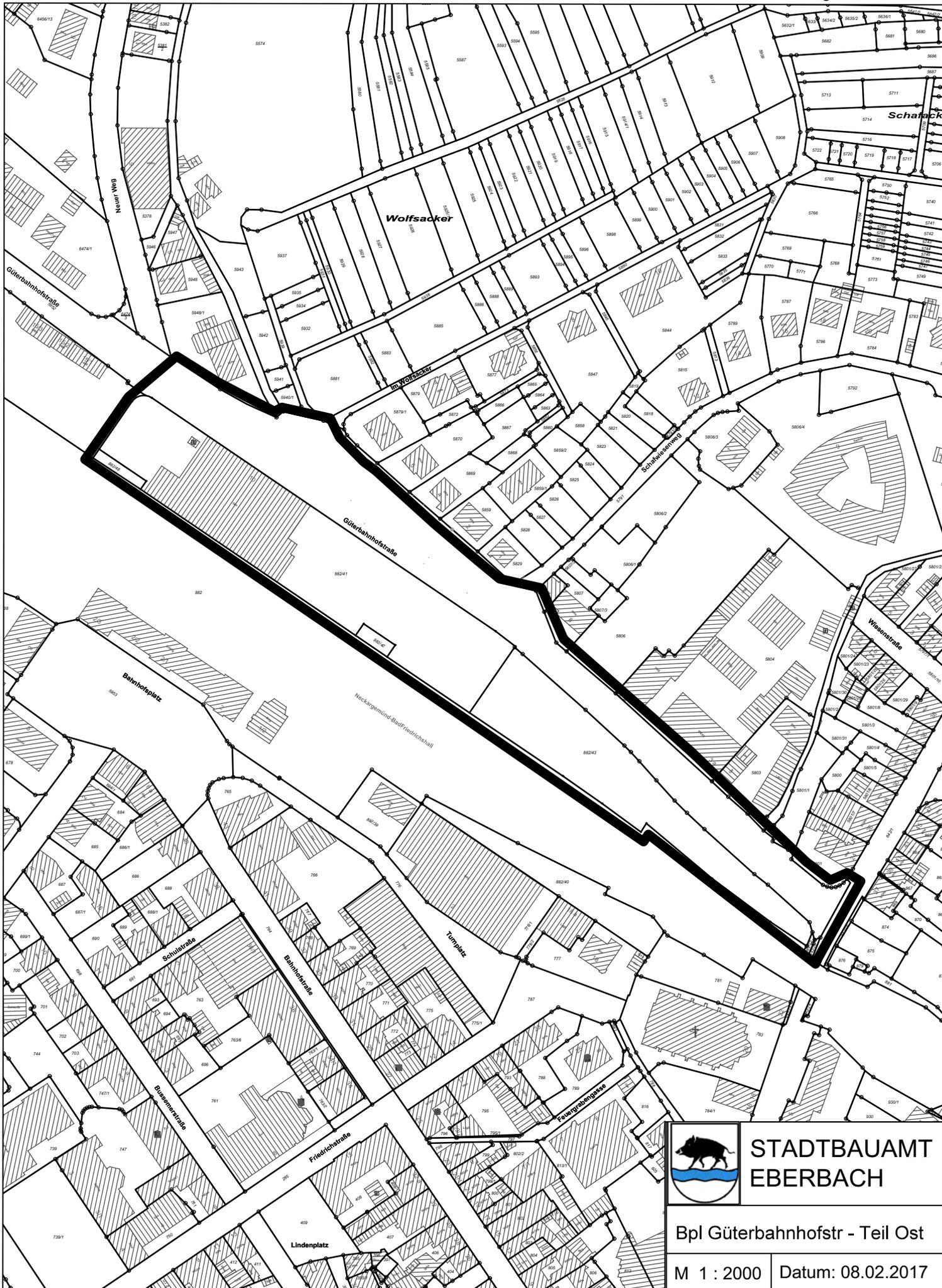
Nach entsprechender Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt die öffentliche Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss sowie der frühzeitigen Beteiligung im Sinne des BauGB.

Mit der Planung ist das Planungsbüro Nachtrieb, Städtebau-Umweltplanung, Ludwigshafen beauftragt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Anlage 2: Städtebaulicher Vorentwurf
- Anlage 3: Auszug aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“



**STADTBAUAMT
EBERBACH**

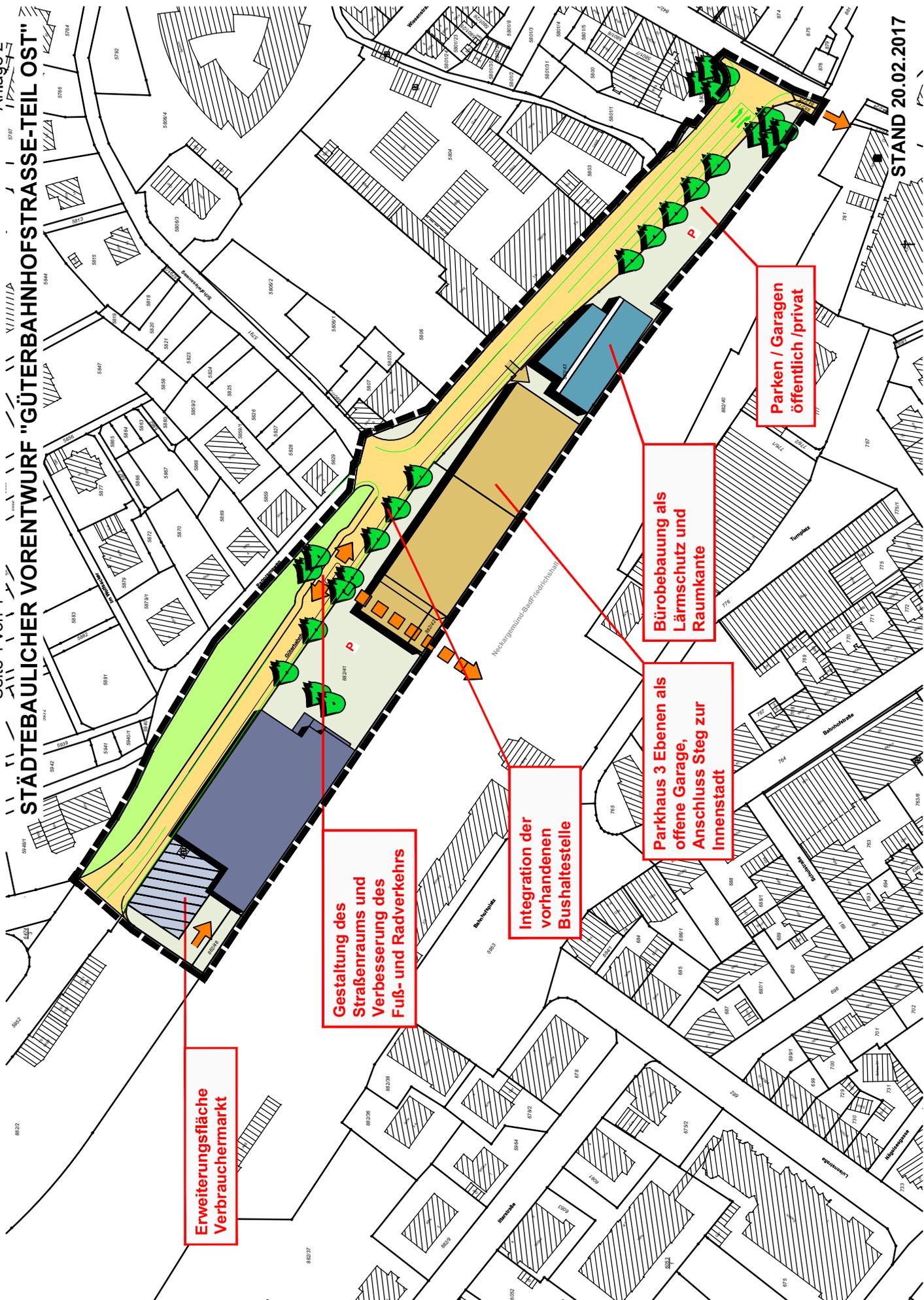
Bpl Güterbahnhofstr - Teil Ost

M 1 : 2000

Datum: 08.02.2017

STÄDTEBAULICHER VORENTWURF "GÜTERBAHNHOFSTRASSE-TEIL OST"

STAND 20.02.2017



Erweiterungsfläche Verbrauchermarkt

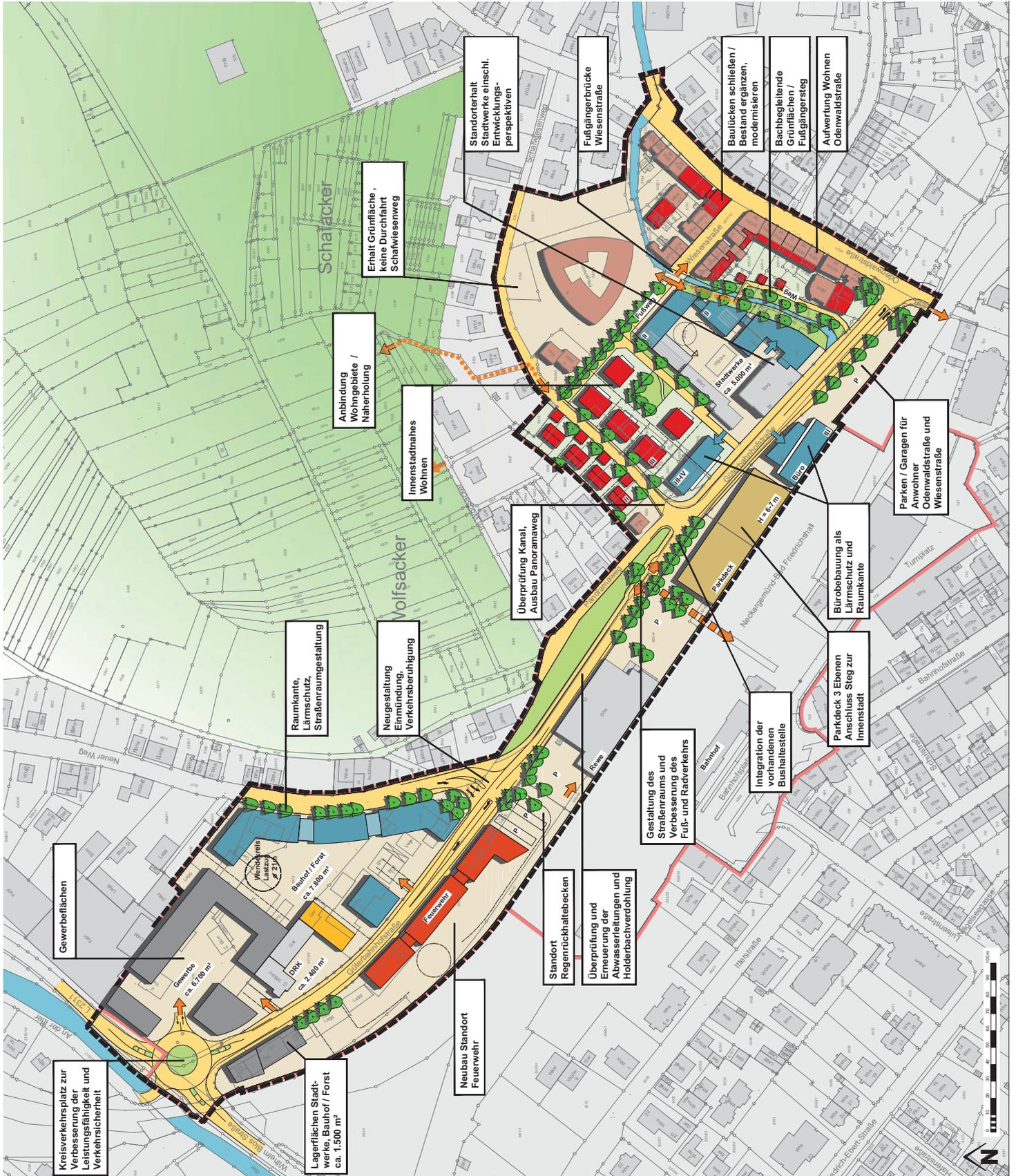
Gestaltung des Straßenraums und Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs

Integration der vorhandenen Bushaltestelle

Parkhaus 3 Ebenen als offene Garage, Anschluss Steg zur Innenstadt

Bürobebauung als Lärmschutz und Raumkante

Parken / Garagen öffentlich / privat



Fachamt: Tiefbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2017-051

Datum: 14.02.2017

Beschlussvorlage

Sanierungsgebiet "Güterbahnhofstraße", 4. BA Güterbahnhofstraße - Ost
hier: Vorstellung Entwurfsplanung

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Eine Umsetzung der Ordnungsmaßnahme Güterbahnhofstraße – Ost im Rahmen des Sanierungsgebiets „Güterbahnhofstraße“ wird nicht weiter verfolgt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) In der Gemeinderatssitzung am 1. März 2012 wurde das Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen.

Parallel zur Erstellung des Entwicklungskonzepts „Güterbahnhofstraße“ durch das Planungsbüro Nachtrieb & Weigel, Speyer, wurde darauf aufbauend, die Entwurfsplanung für das Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ vom Ingenieurbüro Walter + Partner GbR, Heilbronn erarbeitet.
- b) In der Sondersitzung des Gemeinderats am 2. Februar 2012 wurde der aktuelle Stand der Entwurfsplanung Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ für das Gesamtgebiet ausführlich vorgestellt.
- c) Vom Gemeinderat wurde am 19. Dezember 2013 die Firma Antonio Ragucci Tief- und Straßenbau mit den Tief-, Straßen- und Stützbauwerksarbeiten durch die Stadt Eberbach sowie mit den Tiefbauarbeiten an den Versorgungsleitungen durch die Stadtwerke Eberbach für das Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ 1. BA Panoramaweg beauftragt.

Die Bauarbeiten zum 1. BA Panoramaweg sind beendet. Die Maßnahme wurde am 3. November 2014 abgenommen.

- d) In der Gemeinderatssitzung am 30. Januar 2014 wurden dem Gemeinderat mit Beschlussvorlage 2013-260/1 die Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung Hochwasserschutz entlang der Itter und des Holderbaches vorgestellt und zur Kenntnis genommen.

Aufgabenstellung dieser Machbarkeitsuntersuchung war, die Defizite beim Hochwasserschutz entlang der Itter und des Holderbaches zu identifizieren und ein Hochwasserschutzkonzept aufzustellen.

Mit Hilfe einer Nutzen-Kosten-Untersuchung wurde anschließend die Wirtschaftlichkeit der geplanten Maßnahme überprüft und das Nutzen-Kosten-Verhältnis aufgestellt. Die Gesamtwirtschaftlichkeit ist gegeben, wenn das Nutzen-Kosten-Verhältnis größer 1,0 ist. Für die vorgeschlagene Variante wurde ein Nutzen-Kosten-Verhältnis von 2,9 ermittelt.

- a) Vom Gemeinderat wurde am 1. Oktober 2015 die Firma Michael Gärtner GmbH mit den Tief- und Straßenbauarbeiten durch die Stadt Eberbach sowie mit den Tiefbauarbeiten an den Versorgungsleitungen durch die Stadtwerke Eberbach für das Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ 2. BA Odenwaldstraße beauftragt.

Die Bauarbeiten zum 2. BA Odenwaldstraße sind beendet. Die Maßnahme wurde am 18. Juli 2016 abgenommen.

- b) Vom Gemeinderat wurde am 25. Februar 2016 die Verwaltung ermächtigt die Vergabe des 3. BA Sanierung der Fußgängerüberführung zu vergeben. Mit den Arbeiten wurde die Firma Bauschutz GmbH beauftragt.

Die Sanierungsarbeiten konnten nur zum Teil abgeschlossen werden. Da der Treppenabgang Süd, aufgrund starker Schäden, nicht saniert werden konnte. Die Abnahme der abgeschlossenen Leistungen fand am 12. September 2016 statt.

Vom Gemeinderat wurde am 22. Dezember 2016 der Neubau des Treppenabgangs Süd beschlossen. Aktuell wird die Ausschreibung vorbereitet.

- c) Mit Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 30. November 2016 wurde das Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ letztmals bis zum 30. April 2019 verlängert. Im Rahmen der Verlängerung ist vorrangig vorgesehen das im Entwicklungskonzept enthaltene Parkdeck mit Anschluss an den Steg und somit mit direkter Anbindung an die Innenstadt zu realisieren.

Für die bedarfsgerechte verkehrstechnische Anbindung ist eine Aufweitung der Fahrbahn vorgesehen, um Raum für den erforderlichen Aufstellbereich zu schaffen. Im Dezember 2016 wurde das Ingenieurbüro Walter + Partner beauftragt, im Rahmen des bestehenden HOAI Vertrags den 4. BA Odenwaldstraße – Ost bis zur Entwurfsplanungsreife zu bringen.

In der vorliegenden Beschlussvorlage wird der aktuelle Stand der Entwurfsplanung des 4. BA Güterbahnhofstraße – Ost vorgelegt.

2. Entwurfsplanung

a) Verkehrsanlagen

Die Güterbahnhofstraße verbindet die Kernstadt im Norden über die Neckar- / Odenwaldstraße mit der Landesstraße 2311 (Wilhelm-Blos-Straße).

Sie dient weiterhin der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden Geschäfts-/ Gewerbe- und Dienstleistungsquartiere (z.B. REWE, Stadtwerke Eberbach, DRK, Feuerwehr usw.). Die Erschließung der weiteren nord- bzw. nordöstlichen Wohnquartiere (z.B. entlang des Schafwiesen- und Panoramawegs sowie die künftige Wohngebietserweiterung "Wolfs-/Schafacker") erfolgt ebenfalls in der Hauptsache über die Güterbahnhofstraße.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet Güterbahnhofstraße (Büro Köhler & Leutwein) ist die Güterbahnhofstraße im Analysefall 2011 mit ca. 6.600 Fz/24h belastet. Der Schwerverkehrsanteil liegt dabei im Zuge der Güterbahnhofstraße lt. Verkehrsuntersuchung bei ca. 3 – 5 %. In der Verkehrsuntersuchung werden in der ungünstigsten Prognose 2025 von einer max. Querschnittsbelastung der Güterbahnhofstraße von 8.800 Fz/24h ausgegangen.

Das Baufeld des 4. BA Güterbahnhofstraße – Ost erstreckt sich vom Knotenpunkt Güterbahnhofstraße / Odenwaldstraße bis zur Einmündung Panoramaweg / Schafwiesenweg.

Außerhalb des Knotenpunkts Güterbahnhofstraße / Odenwaldstraße weist die Güterbahnhofstraße sowie die asphaltierten Nebenflächen im Baufeld mitunter deutlich sichtbar eine Vielzahl an Verdrückungen sowie in Folge nachträglich verlegter bzw. umgelegter Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern daraus resultierende Störungen des Oberbaus auf. Im Randbereich sind z.T. verdrückte bzw. beschädigte Betonbordsteine zu erkennen. Die unebene und ausgebrochene Fahrbahn inklusive der Flickenteppiche trägt dazu bei, dass eine geordnete Straßenentwässerung nicht immer gewährleistet ist.

Mit der geplanten Straßenbaumaßnahme werden folgende Ziele verfolgt:

- Verbesserung der straßen- und entwässerungstechnischen Belange.
- Minderung der Lärmbelästigung und Staubbildung.
- Minderung der Vernässung von Nebenflächen und angrenzende Gebäude durch Spritzwasser.
- Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität sowie des Straßenbildes.
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Beseitigung von Mängeln.
- Verbesserung der Fahrbahnüberquerung für sehbehinderte Personen.
- bedarfsgerechte verkehrstechnische Anbindung des Parkdecks

Die Details der Maßnahme können den Anlagen 1.1a + 1.1b entnommen werden und werden im Rahmen der Beratung vom Ingenieurbüro Walter + Partner GbR vorgestellt.

b) Abwasseranlagen

Die im Baufeld Bauabschnitt 4 befindlichen Mischwasserkanäle sind gemäß des Allgemeinem Kanalisationsplan (AKP, Teilnetzberechnung, 2011) hydraulisch nicht mehr ausreichend und sollen im Zuge des Straßenbaus entsprechend aufdimensioniert werden. Auch weisen diese zahlreiche Schäden auf.

Weiterhin erfolgt im Bereich des Bauanfangs (Einmündung zum Panorama-/Schafwiesenweg) die Einbindung des Mischwasserkanals aus Bauabschnitt 1 Panoramaweg in das Vereinigungsbauwerk im Zuge der Güterbahnhofstraße.

Am Bauende im Bereich der Einmündung Odenwaldstraße wird an die bestehende, bereits erneuerte Mischwasserkanalisation (BA 2, Odenwaldstraße) angebunden. Die Eingriffe in diesem Bereich sollen so geringfügig wie möglich gehalten werden.

Die Details der Maßnahme kann der Anlage 1.2 entnommen werden und werden im Rahmen Beratung vom Ingenieurbüro Walter + Partner GbR vorgestellt.

c) Holderbachverdolung

Wie zuvor aufgeführt wurde im Jahr 2014 die Machbarkeitsuntersuchung Hochwasserschutz entlang der Itter und des Holderbachs fertiggestellt und die Ergebnisse dem Gemeinderat am 30. Januar 2014 mit Beschlussvorlage 2013-260/1 vorgestellt.

Am Holderbach stellt vor allem die Leistungsfähigkeit der Verdolungen ein Problem dar. Allerdings kommt es auch entlang der offenen Gewässerabschnitten zwischen den Verdolungen zu Ausuferungen. In der Anlage 2.1 ist die Flächenausbreitung und betroffenen Gebäude im Istzustand bei einem HQ100 der beiden Gewässer dargestellt. Für den Neckar wird in dem Lageplan kein Hochwasserereignis dargestellt. Durch ein Hochwasserereignis im Neckar kann es zu Überlagerungen kommen. Beim HQ100 reicht der Rückstau des Neckars über ca. 1,5 km bis zum Gewerbegebiet im Bereich der Gütschowstraße. Außerdem ist dann der Dolenauslauf der Holderbachverdolung eingestaut. Die Überlagerung bei einem Hochwasserereignisse HQ100 kann der Anlage 2.2 entnommen werden.

Die Leistungsfähigkeit der Verdolung unter der Güterbahnhofstraße mit einem Durchmesser von DN1600 bzw. DN1500 beträgt 4,0 m³/s und liegt unter einem HQ5.

In der vorliegenden Machbarkeitsuntersuchung wurden Möglichkeiten zum Schutz gegen Hochwasser in der Itter und im Holderbach untersucht.

Für den Bereich der Güterbahnhofstraße wird in der Machbarkeitsuntersuchung für die Verdolung unter der Güterbahnhofstraße der Bau einer Entlastungsleitung empfohlen. Die Länge der Leitung beträgt ca. 610 m.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde der Teilabschnitt Güterbahnhofstraße – Ost näher untersucht. Die Länge der Leitung beträgt ca. 160 m. Für den Abschnitt wurde zuerst der Bau einer zusätzlichen Verdolung mit einer lichten Breite von 2,50 m und einer lichten Höhe von 1,85 m geplant. Um diese zusätzliche Dole einbauen zu können und die alte Verdolung nicht zu beschädigen, ist ein entsprechender Verbau der Grabenwand notwendig. Im Rahmen der Bearbeitung der Planung zeigten sich jedoch auch Alternativen, welche noch weiter untersucht werden sollen. So stellt sich z. B. die Frage, ob der Bau einer zweiten Dole langfristig die wirtschaftlichste Lösung darstellt, oder ob der Ersatzbau der bestehenden Dole durch einen größeren Querschnitt langfristig die wirtschaftlichere Lösung sein kann.

Die Details der Maßnahme kann der Anlage 1.2 entnommen werden und werden im Rahmen der Beratung vom Ingenieurbüro Walter + Partner GbR vorgestellt.

d) Umfang der Maßnahme

Die bisherigen Ergebnisse der Planung zeigt, dass die zahlreichen verschiedenen Gewerke in der Güterbahnhofstraße mit ihren zahlreichen Zwangspunkten eine gewissenhafte Planung voraussetzt, um am Ende eine wirtschaftliche Lösung zu erhalten. Ohne die Entwurfsplanung zum jetzigen Zeitpunkt komplett abgeschlossen zu haben zeigt sich, dass die Maßnahme sich im Rahmen des zur Verfügung stehenden Zeitfensters des Sanierungsgebiets „Güterbahnhofstraße“ nicht realisieren lässt. Auf Grundlage der aktuellen Planung ist mit einer Bauzeit von 25 Monaten und eine Dauer für die Schlussrechnung von 4 Monaten auszugehen. Der Baubeginn der Maßnahme hätte demnach bereits im Dezember 2016 erfolgen müssen, um die Maßnahme im Förderzeitraum abwickeln zu können.

Der aktuelle Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ wurde mit Schreiben vom Regierungspräsidium Karlsruhe vom 30. November 2016 letztmals bis zum 30. April 2019 verlängert.

3. Vorläufige Kosten

Da die Entwurfsplanung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen werden konnte, können die Kosten der geplanten Maßnahme Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“, 4. BA Güterbahnhofstraße - Ost nur als vorläufige Kosten dargestellt werden.

Verkehrsanlagen	720.040 € brutto
Abwasseranlagen	390.942 € brutto
Holderbachverdolung	842.996 € brutto
<hr/>	
Baukosten	1.953.978 € brutto
Baunebenkosten	358.305 € brutto
Unvorhergesehenes	230.911 € brutto
<hr/>	
Gesamtkosten	2.543.193 € brutto

Im Rahmen der Maßnahme wird es notwendig, Telekommunikationsleitungen um zu verlegen. Der Umfang konnte zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt werden.

4. Förderung

a) Städtebaufördermittel

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Güterbahnhofstraße“ ist die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen förderfähig. Zu den Erschließungsanlagen gehören insbesondere die örtlichen öffentlichen Straßen, Wege, Plätze, Parkflächen und Grünanlagen.

Nach den Bestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinien sind die Kosten für die Herstellung und Änderung von örtlichen öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen und ebenerdigen Parkflächen (ohne Grunderwerb) bis zu einem Betrag von 150 € je m² Fläche zuwendungsfähig (Förderobergrenze). Bei Überschreitung der Förderobergrenze ist der überschreitende Betrag im Haushaltsplan aus allgemeinen Deckungsmitteln bereitzustellen.

Zu den Kosten, die förderfähig sind, gehören unter anderem auch die notwendigen Erdarbeiten und der Unterbau, die Kosten der Straßenentwässerung und Gestaltung

der Oberflächen einschließlich Beleuchtung, Möblierung und Begrünung sowie die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen.

Bei kostenmäßiger Unterschreitung der Förderobergrenze sind die Gesamt - bzw. Änderungskosten förderfähig.

Dies bedeutet, dass die Stadt Eberbach an den Kosten für die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen im Rahmen der genannten Sanierungsmaßnahme kostenmäßig mit einem Eigenanteil von 40 % bei Einhaltung der Förderobergrenze beteiligt ist und bei Überschreitung der Förderobergrenze zur Herstellung der Erschließungsanlage einen entsprechend höheren Eigenanteil zu tragen hat.

Die Förderung stellt sich auf Grundlagen der vorläufigen Kosten für den 4. BA Güterbahnhofstraße - Ost wie folgt dar:

Förderfähige Kosten (Verkehrsanlagen* ¹)	924.795 € brutto
<u>Abzüglich Städtebauförderung (3.300 m² x 150 € x 60 %)</u>	<u>297.000 € brutto</u>
Kosten nach Abzug Förderung	627.795 € brutto
Nicht förderfähige Kosten (Abwasseranlagen* ¹)	514.914 € brutto
<u>Nicht förderfähige Kosten (Holderbachverdolung*¹)</u>	<u>1.103.482 € brutto</u>
Eigenanteil der Stadt Eberbach	2.246.191 € brutto

*¹ In den Kosten sind die Baunebenkosten und Unvorhergesehenes berücksichtigt.

b) Förderung Ausgleichstock

Grundsätzlich ist eine Förderung durch den Ausgleichsstock möglich. Als förderfähige Kosten gelten hier die Verkehrsanlagen sowie die Holderbachverdolung. Nicht förderfähig sind die Kosten für die Abwasseranlagen, da diese über die Gebühren voll finanziert werden. In diesem Förderprogramm können jährlich zwei Förderanträge gestellt werden. Für das Jahr 2017 wurde die Quote bereits ausgeschöpft. Außerdem ist der Stichtag für Anträge bereits am 1. Februar 2017.

Für das Jahr 2018 wäre jedoch ein Förderantrag möglich. Hier könnte durch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Fördergebers ein Beginn der Maßnahme im Jahr 2017 realisiert werden. So könnte bereits mit der Maßnahme begonnen werden, obwohl noch kein Zuwendungsbescheid vorliegt. Der Zuschussantrag könnte dann für das Jahr 2018 gestellt werden.

c) Fachförderung Wasserwirtschaft

Ein großer Teil der Investitionskosten der Maßnahme entfallen auf die Erweiterung der Holderbachverdolung um den Hochwasserschutz zu verbessern. Das Land Baden-Württemberg gewährt Kommunen Zuwendungen für wasserwirtschaftliche Vorhaben von öffentlichem Interesse.

Auf der Grundlage der Förderrichtlinien Wasserwirtschaft (FrWw 2015) können beispielsweise Maßnahmen zum Ausbau von Gewässern, zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und zum Starkregenmanagement gefördert werden.

Ein Vorhaben kann gefördert werden, wenn

- es dem Wohl der Allgemeinheit dient und nach Art und Umfang aus wasserwirtschaftlichen oder gewässerökologischen Gründen erforderlich ist,

- es, soweit erforderlich, Bestandteil einer mit der unteren Wasserbehörde abgestimmten Gesamtkonzeption ist, welche den wasserwirtschaftlichen und ökonomischen Anforderungen entspricht, und
- die notwendigen Rechtsverfahren und die sonstigen erforderlichen Verfahren zum Zeitpunkt der Antragstellung abgeschlossen ist oder vor dem Abschluss stehen. Dies gilt auch für die einzelnen Teilvorhaben.

Der mögliche Fördersatz wird wie folgt ermittelt:

Zuwendungsfähige Ausgaben in Euro pro Einwohner/in	Fördersatz in von Hundert der zuwendungsfähigen Ausgaben
ab 15	20
75	55
ab 150	70

Bis zum Erreichen des durch Gemeinderatsbeschluss oder in der Verbandssatzung festgelegten Hochwasserschutzgrades kann zur Ermittlung des Fördersatzes die Summe der Ausgaben der einzelnen durchzuführenden Vorhaben auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes zusammengefasst werden, wenn

- deren Zweckmäßigkeit durch eine hydrologisch-hydraulische Untersuchung,
- deren Wirtschaftlichkeit nachgewiesen wurde und
- sie ununterbrochen in einem angemessenen Zeitraum, der von Beginn des ersten Vorhabens von der Bewilligungsstelle festgelegt wird, realisiert werden.

Für den Hochwasserschutz entlang der Itter und des Holderbaches liegt zum jetzigen Zeitpunkt eine Machbarkeitsuntersuchung vor. Die Wirtschaftlichkeit der angedachten Maßnahme wurde in der Machbarkeitsuntersuchung ein Nutzen-Kosten-Verhältnis von 2,9 ermittelt. Die Wirtschaftlichkeit ist gegeben, wenn das Nutzen-Kosten-Verhältnis größer 1,0 ist.

Es liegt zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch keine mit der unteren Wasserbehörde abgestimmte Gesamtkonzeption vor. Auch wurden die notwendigen Rechtsverfahren und die sonstigen erforderlichen Verfahren noch nicht eingeleitet.

Daher ist es zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, einen Antrag für dieses Förderprogramm zu stellen. Auch könnte ein Baubeginn eines Teilstücks der Erweiterung der Verdolung dazu führen, dass die gesamte Erweiterung, auch außerhalb des Bauabschnittes, nicht mehr gefördert werden kann. Weiter würde sich auch der Fördersatz für die verbleibende Maßnahme verringern, da sich die Ausgaben pro Einwohner reduzieren.

Selbst wenn man nur den Teilabschnitt Güterbahnhofstraße – Ost betrachtet, würden hier mögliche Fördermittel in Höhe von rund 650.000 € nicht realisiert werden.

In diesem Betrag sind mögliche Förderungen, die auf die Erweiterung der Holderbachverdolung verursachte Maßnahme an den Verkehrsflächen entfallen noch nicht berücksichtigt.

5. Empfehlung der Verwaltung

- a) **Für eine Umsetzung im Rahmen des Sanierungsgebiets „Güterbahnhofstraße“ spricht:**
- Die bedarfsgerechte Verkehrsanbindung des geplanten Parkdecks ist gewährleistet.

- Eine Umsetzung der Maßnahme nach Fertigstellung des Parkdecks führt zu einer zeitweisen Sperrung des Parkdecks.
- Durch den Eingriff in den Einmündungsbereich Panoramaweg / Schafwiesenweg ist eine Anfahrt der dahinter liegenden Bebauung während der Bauarbeiten nicht möglich. Auch ist Zu- und Abfahrt in den Panoramaweg für z. B. LKW mit Fertighausbauteilen nur aus Richtung Odenwaldstraße möglich. Eine Umsetzung nach Fertigstellung des Baugebiets „Wolfs- und Schafacker“ führt zu einer zeitweisen Behinderung der An- und Abfahrt.

b) Gegen eine Umsetzung im Rahmen des Sanierungsgebiets

„Güterbahnhofstraße“ spricht:

- Die Maßnahme lässt sich im Förderzeitraum nicht mehr abschließen.
- Die Bauausführung der Maßnahme würde sich bei einem angedachten Baubeginn des geplanten Kindergartens im April 2018 auf der Fläche des prov. Schotterparkplatz überlagern.
- Die Bauausführung der Maßnahme würde sich bei einem angedachten Baubeginn des geplanten Parkdecks im Juli 2018 überlagern bzw. sogar einen Baubeginn des Parkdecks blockieren.
- Im Baufeld der Maßnahme verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, welche verlegt werden müssten. Der Umfang der Verlegung konnte noch nicht abgestimmt werden. Nach § 150 Abs. 1 BauGB sind diese Kosten unter Berücksichtigung eines Vor- und Nachteilsausgleich in einem Sanierungsgebiet bzw. Entwicklungsbereich vom Verursacher zu tragen. Außerhalb eines Sanierungsgebiets bzw. städtebaulichen Entwicklungsbereich gilt diese Regelung nicht.
- Es stehen keine Mittel für diese Umsetzung der Maßnahme im Haushalt 2017 zur Verfügung.
- Bei einer Abwicklung der Maßnahme im Rahmen der Förderrichtlinien Wasserwirtschaft kann eine deutlich höhere Förderung erreicht werden. Auch könnten Teile der Oberfläche in die Förderfähigen Kosten mit eingerechnet werden. Weiter wird der Fördersatz der weiteren Hochwasserschutzmaßnahme nicht reduziert.

Nach Abwägung der aufgeführten Sachverhalte empfiehlt die Verwaltung, die Maßnahme Güterbahnhofstraße – Ost nicht im Rahmen des Sanierungsgebiets „Güterbahnhofstraße“ umzusetzen. Die Maßnahme sollte im Rahmen einer abgestimmten Gesamtkonzeption Hochwasserschutz ausgeführt werden, um eine möglichst hohe Förderung realisieren zu können.

Im Haushalt 2017 sind auf dem Investitionsauftrag I55203000060 „Hochwasserschutz Itter & Holdergrund“ Mittel für die Weiterführung der Planungen eingestellt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1.1a, 1.1b + 1.2
- Anlage 2.1 + 2.2

Vorabzug!

TOP 10 & A

Kaufvermerk:
 Kaufvermerk vom:
 14.02.2018

Einwurfsfrist:
 Einwurfsfrist vom:
 14.02.2018 bis zum:
 14.02.2018

Hobler - Lagerbezug:
 Hobler - Lagerbezug:
 14.02.2018 bis zum:
 14.02.2018

WALTER + PARTNER GbR
 BERATUNG INGENIEUR UND ARCHITECTEN
 1010 Wien, Albrechtsberggasse 11
 Telefon: +43 (0)1 4790110
 E-Mail: office@w+p.at

DEPAL 700-01
 DEPAL 700-01
 DEPAL 700-01

Stadt Eberbach
 Güterbahnstraße
 Güterbahnstraße 86 - Ost
 BA 4, Güterbahnstraße 86 - Ost
 Entwurfplanung:
 Kanal / Holderbachverholung

Blatt: 1 von 2
 Maßstab: 1:250
 Datum: 14.02.2018
 Projekt: 1010 Wien, Albrechtsberggasse 11
 Telefon: +43 (0)1 4790110
 E-Mail: office@w+p.at

Zeichenerklärung: Bestandsvermessung

Bestandsvermessung:
 - Bestandsvermessung
 - Bestandsvermessung
 - Bestandsvermessung

Bestandsvermessung:
 - Bestandsvermessung
 - Bestandsvermessung
 - Bestandsvermessung

Zeichenerklärung: Leitungen - Bestand

Leitungen - Bestand:
 - Leitungen - Bestand
 - Leitungen - Bestand
 - Leitungen - Bestand

Leitungen - Bestand:
 - Leitungen - Bestand
 - Leitungen - Bestand
 - Leitungen - Bestand

Zeichenerklärung: Ver- und Entsorgung

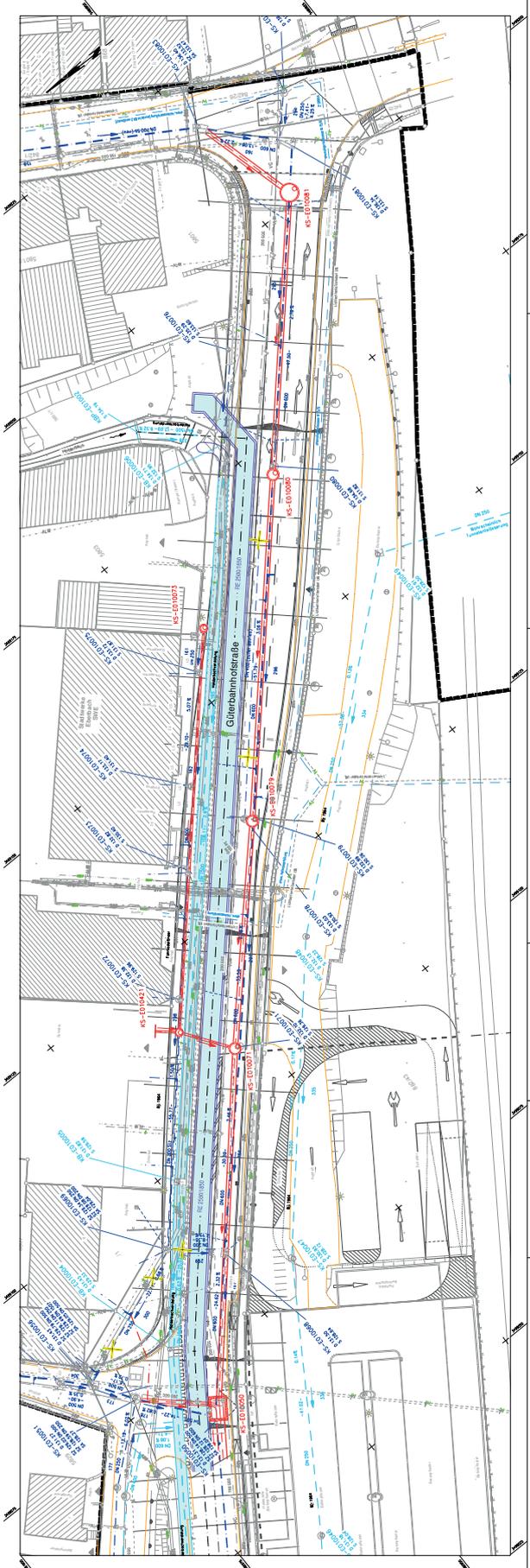
Ver- und Entsorgung:
 - Ver- und Entsorgung
 - Ver- und Entsorgung
 - Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung:
 - Ver- und Entsorgung
 - Ver- und Entsorgung
 - Ver- und Entsorgung

Zeichenerklärung: Entwurf

Entwurf:
 - Entwurf
 - Entwurf
 - Entwurf

Entwurf:
 - Entwurf
 - Entwurf
 - Entwurf





Hinweis

Maßnahmenplanung für den Holderbach gemäß Hydrologie IWP. Die Abflusswerte aus der hydrologischen Modellierung von IWP liegen über den der HWGK zugrundegelegten Werten beim HQ_{100} an der Mündung.

$HQ_{100, HWGK} = 8,4 \text{ m}^3/\text{s}$
 $HQ_{100, IWP} = 13,5 \text{ m}^3/\text{s}$ (Bemessungsabfluss)
 $HQ_{100, Regionalisierung} = 13,4 \text{ m}^3/\text{s}$ (ohne HRB)

Beim HQ_{100} im Neckar kommt es zum Rückstau in die Itter und in die Verdolung des Holderbachs unter der Güterbahnstraße.

Legende

Bestand

- Gebäude
- Flächenausbreitung beim $HQ_{100, IWP}$ in Itter und Holderbach
- Gebäude betroffen beim $HQ_{100, IWP}$ in Itter und Holderbach
- Flurstücksgrenze
- Offener Gewässerabschnitt
- Bestehende Verdolung am Holderbach

Planungsgrundlagen:

Siehe Anlage 1 zum Erläuterungsbericht

Stadt Eberbach



Ingenieurbüro Winkler and Partner GmbH
 Dipl.-Ing. Erhard Winkler - Dipl.-Ing. Nina Winkler - Dipl.-Ing. Rüdiger Koch - Dipl.-Ing. Wolfgang Rauscher
 Schloßstr. 59 A · 70176 Stuttgart · Tel. 0711/66987-0 · Fax - 66987-20

Name	Datum
Bearbeitet	17.02.2014
Gezeichnet	17.02.2014
Geprüft	17.02.2014
Geprüft	17.02.2014
Ersatz für Plan Nr.:	

**Machbarkeitsuntersuchung
 Hochwasserschutz entlang der Itter und
 des Holderbachs**

**Übersichtsplan
 Flächenausbreitung und betroffene
 Gebäude im Istzustand beim HQ_{100}**

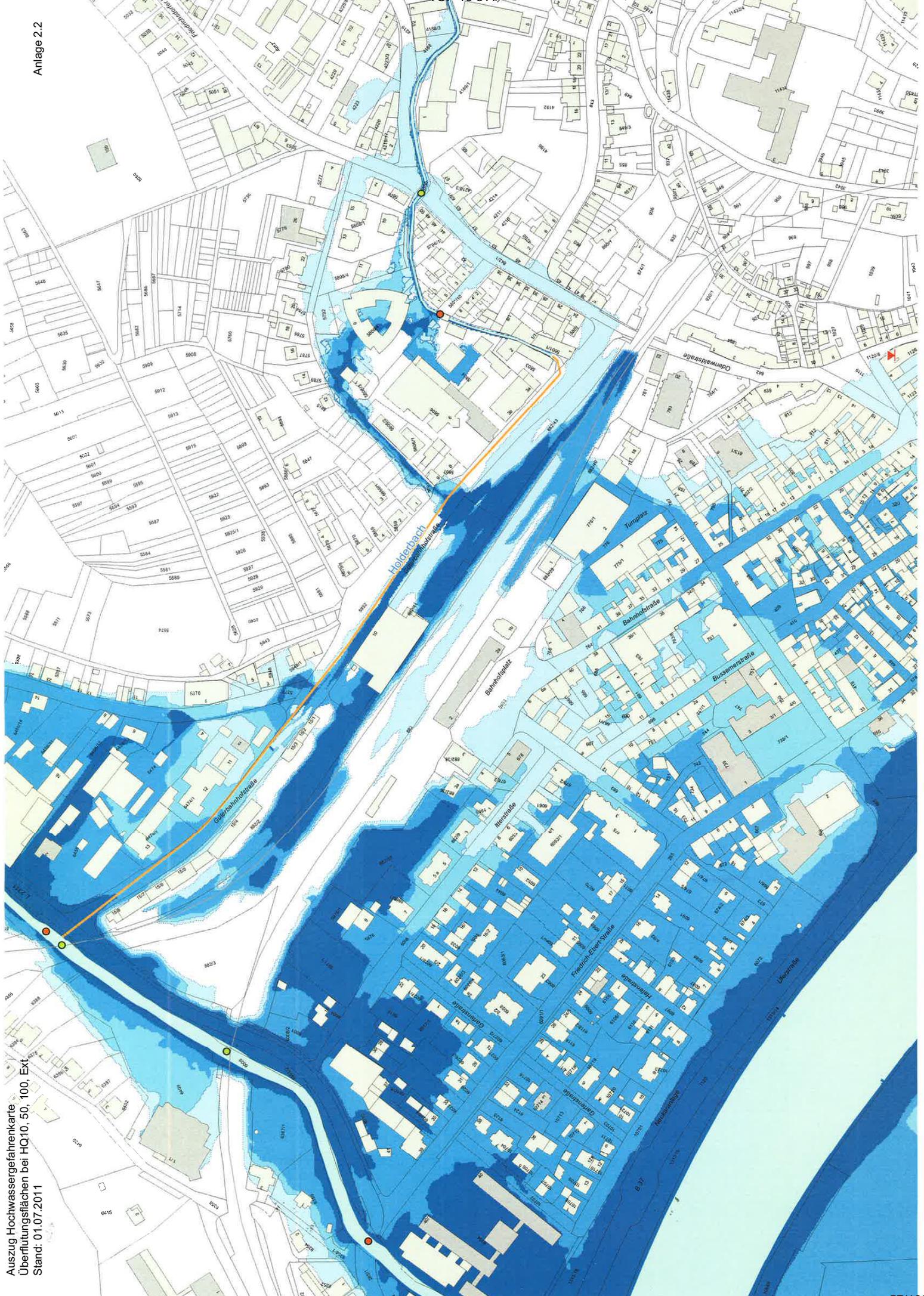
Maßstab
1 : 5.000

Projektnummer
1028

Plannummer
005

Anlage





Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-028

Datum: 27.01.2017

Beschlussvorlage

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Güterbahnhofstraße-Teilgebiet West"
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet West“ erfolgt nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Abgrenzung geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der im Plangebiet gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“ vom 01.03.2012 vorgesehene „Standort Neubau Feuerwehr“ wird nicht weiter verfolgt.
4. Das Verfahren wird zunächst nicht fortgeführt. Vor einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens sind zunächst Entscheidungen zur Umweltprüfung wie auch über die erforderliche Infrastruktur mit den Erschließungsanlagen sowie dem Bau des Regenüberlaufbeckens RÜB-E-7 zu treffen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Gemäß der Beschlussvorlage 2017-026 hat der Gemeinderat die Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 102 „Güterbahnhofstraße“ beschlossen.

Anschließend wird nun dem Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss nach § 13 a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 110 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet West“ zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

2. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung

Gesetzliche Grundlagen

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle 2007, dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in § 13 a BauGB, ein neues, beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet West“, welcher dem beschleunigten Verfahren unterliegen soll, wird als andere Maßnahme der Innenentwicklung neben einer möglichen Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer möglichen Nachverdichtung von Flächen aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist für die Aufstellung einfacher und qualifizierter Bebauungspläne möglich und gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung.

Aufstellung des Bebauungsplanes „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet West“

Der § 13 a BauGB macht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens davon abhängig, dass eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingehalten wird.

Folge ist, dass für den konkret aufzustellenden Bebauungsplan zunächst ein Schwellenwert von weniger als 20.000 m² Grundfläche einzuhalten ist.

Im vorliegenden Plangebiet ist von einer geplanten Grundfläche von unter 5.200 m² auszugehen.

Damit werden die Vorgaben des Gesetzgebers erfüllt, mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme in der „freien Landschaft“ und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Daher legt § 13 a BauGB in diesem Fall die erwarteten Eingriffe im Siedlungskörper als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als nicht ausgleichspflichtig fest.

Eine Vorprüfung im Hinblick auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ist zunächst erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dann ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgeschlossen. Hierauf ist bereits bei der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes hinzuweisen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

3. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der am 29.08.2011 genehmigte Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn (FNP) weist in diesem Plangebiet gewerbliche Bauflächen sowie Flächen für Bahnanlagen aus.

Damit würden die vorgesehenen Nutzungsfestlegungen im Bebauungsplan im Wesentlichen den Darstellungen des FNP entsprechen.

4. Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ und liegt innerhalb des vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“ vom 01.03.2012. Ein Auszug aus dem zeichnerischen Teil des

Entwicklungskonzeptes ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 2 beigefügt.

Gemäß der Nutzungskonzeption ist in dem Teilbereich des Plangebietes der Standort der Feuerwehr festgelegt. Weiterhin werden am westlichen Ende Lagerplatzflächen für die Stadtwerke, den städtischen Bauhof sowie für die Stadtförsterei ausgewiesen.

Die Prüfungen und Untersuchungen zum Standort der Feuerwehr wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. In der Sondersitzung des Gemeinderates vom 09.01.2017 wurde der Auftrag an die Verwaltung erteilt, den derzeitigen Standort des Feuerwehrgerätehauses fortzuentwickeln.

Hinsichtlich der Beibehaltung des jetzigen Feuerwehrstandortes könnte damit die Fläche auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 882/2 und 882/46 der Gemarkung Eberbach neu überplant und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die bestehenden Nutzungen mit entsprechenden Mietverträgen sind zu berücksichtigen, siehe nichtöffentliche Anlage 3.

5. Aufstellungsverfahren

Nach der vorgesehenen Entscheidung zur verbindlichen Bauleitplanung sollen folgende, auch umweltrelevante Themen, einer Prüfung unterzogen werden:

- Altlastenuntersuchung
- Hochwassersituation (HQ100), Schaffung von Retentionsraum
- Artenschutzuntersuchung
- Planung zur Infrastruktur mit den erforderlichen Erschließungsanlagen sowie dem Bau des RÜB-E-7

Die Untersuchungsergebnisse sollen vor Ausarbeitung eines städtebaulichen Vorentwurfes abgewartet werden.

6. Ziel und Zweck der Planung

Die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen auf der Gemarkung Eberbach ist eine besondere Aufgabe der Stadtverwaltung. Die Stadt Eberbach erreichen immer wieder Anfragen, zum Kauf oder zur Miete von gewerblichen Flächen.

Auch für die zu überplanenden Flächen liegen der Verwaltung bereits zahlreiche Anfragen vor, siehe nichtöffentliche Anlage 4. Es ist deshalb vorgesehen, dort eine gewerbliche, gemeinsam mit einer kulturellen Nutzung zuzulassen. Die Ausweisung einer Einzelhandelsnutzung ist für diesen Bereich nicht vorgesehen, sh. auch Beschlussvorlage 2017-027.

Aus den genannten Gründen sollen im jetzt zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 110 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet West“ die zu Grunde liegende Planungskonzeption des Bebauungsplanentwurfes Nr. 102 im Wesentlichen wieder aufgegriffen werden.

Die Neukonzeption sieht analog des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eine Erschließung mittels einer Stichstraße ab der Kreuzung Güterbahnhofstraße/Neuer Weg entlang des angrenzenden Bahngeländes vor, die vor dem Gebäude des Depot 15/7 in einem Wendehammer enden soll.

Mit der Planung ist das Planungsbüro Nachtrieb, Städtebau, Umweltplanung, Ludwigshafen beauftragt.

7. Weiteres Vorgehen

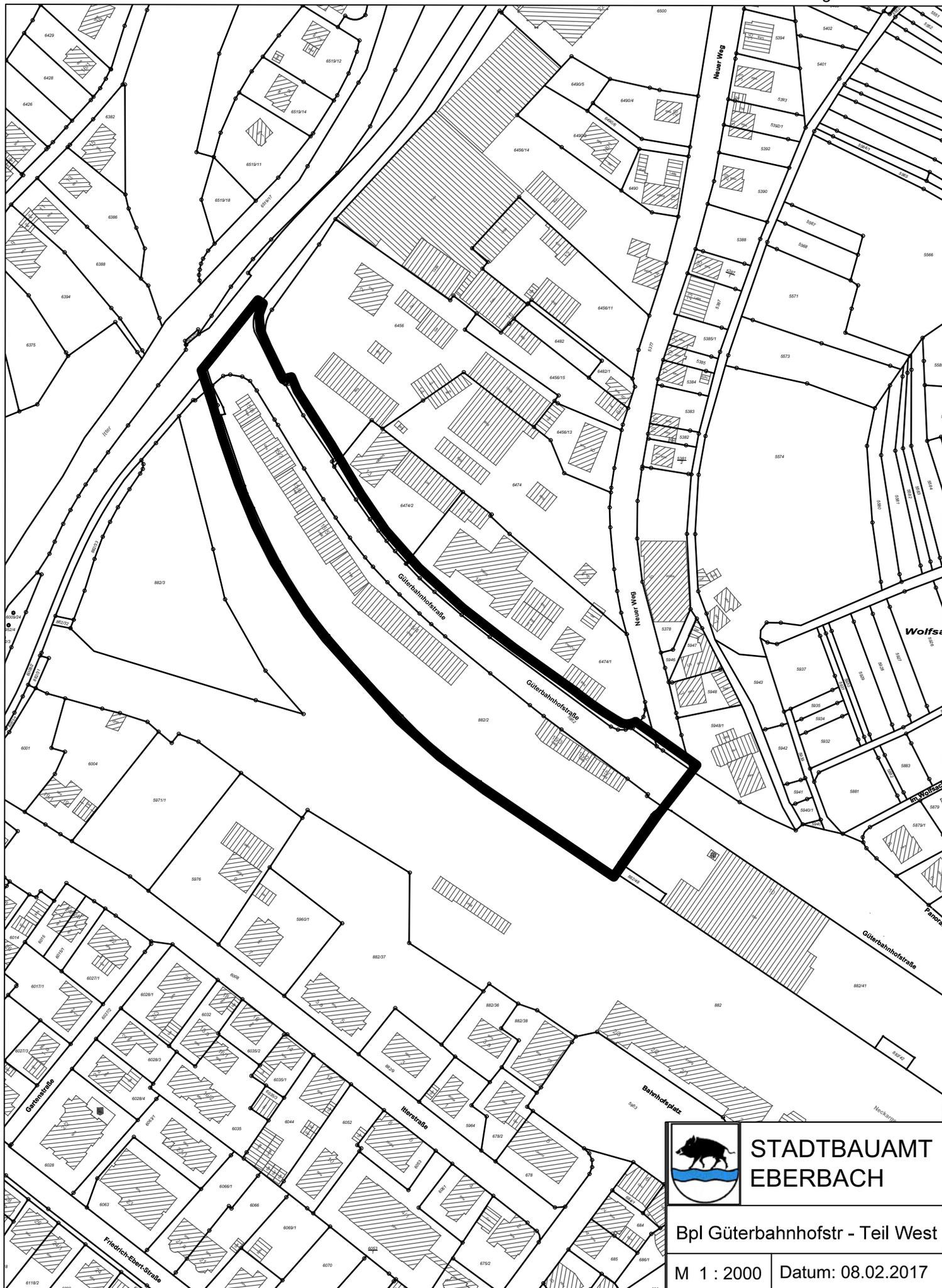
- Die entsprechenden Auftragsvergaben zur Abarbeitung der Voruntersuchungen sollen nach entsprechender Mittelbereitstellung im Haushalt vorbereitet werden.
- Nach Prüfung der Untersuchungsergebnisse erfolgt die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Sinne des BauGB. Dementsprechend könnte im Verfahren nach § 13/ § 13 a BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.
- Der Zeitpunkt zur Fortführung des Verfahrens kann derzeit nicht benannt werden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Anlage 2: Auszug aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“



**STADTBAUAMT
EBERBACH**

Bpl Güterbahnhofstr - Teil West

M 1 : 2000

Datum: 08.02.2017

Fachamt: Tiefbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2017-015/1

Datum: 07.02.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Ausbau Heinrich-Heine-Weg
hier: Anhörungsergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	16.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 1.1 abgewogen und beschieden.
2. Die Verwaltung wird hiermit ermächtigt, die Leistungen zum Ausbau und endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage „Heinrich Heine Weg“ auszuschreiben und umzusetzen.
3. Der Vergabe der Ingenieurleistungen, Leistungsphasen 5 – 9, nach HOAI an das Ingenieurbüro Willaredt aus Sinsheim in Höhe von 25.000 € brutto wird zugestimmt.
4. Die Zustellung der Erschließungsbeitragsbescheide erfolgt im letzten Jahr der gesetzlichen Festsetzungsfrist nach den §§ 169 ff. Abgabenordnung (AO).
5. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über die Investitionsaufträge I 54100005660 Verkehrsanlagen und I 53801001960 Kanalisation.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) In der Gemeinderatssitzung vom 27.10.2016 wurde mit der Beschlussvorlage Nr. 2016-221/1 die Entwurfsplanung zum Ausbau und endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage „Heinrich-Heine-Weg“ vorgestellt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung freigegeben.

- b) Im Zeitraum vom 21. November bis 16. Dezember 2016 wurde die Planung im Rathaus zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Zusätzlich fand am 28. November 2016 eine Informationsveranstaltung im Rathaus zur Erläuterung der vorgesehenen Baumaßnahme für die Anwohner statt.
- c) In der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.02.2017, siehe Beschlussvorlage 2017-015, wurde das Anhörungsergebnis der Bürgerbeteiligung vorgestellt und im Gremium beraten. Im Ergebnis sollte nochmals eine Überprüfung zur Beitragsabrechnung erfolgen.

2. Bürgerbeteiligung

Wie bereits ausgeführt, wurde in der Zeit vom 21. November bis 16. Dezember 2016 eine Bürgerbeteiligung zum Ausbau und endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage „Heinrich-Heine-Weg“ durchgeführt. Es wurden die Pläne der Entwurfsplanung mit Erläuterungsbericht im Rathaus, im dritten Stock ausgelegt. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, die Planung einzusehen und schriftlich Anregungen beim Stadtbauamt einzureichen. Die Information der Öffentlichkeit erfolgte per Pressemitteilung. Betroffene Eigentümer wurden durch Anschreiben und Einladung zu einer Informationsveranstaltung über die Baumaßnahme informiert. An der Informationsveranstaltung nahmen ca. 34 Personen teil.

Die Möglichkeit, Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abzugeben, wurde rege von den Eigentümern und Anwohnern angenommen. Die Mehrzahl der Anregungen bezieht sich auf eine Verschiebung der Baumaßnahme auf einen späteren Zeitpunkt. Die Hauptargumente hierbei sind vor allem, etwas Zeit zur Beschaffung der für die erstmalige endgültige Herstellung anfallenden Erschließungsbeiträge zu erhalten.

Die Zusammenfassung der Anregungen und Kommentierung der Verwaltung ist als Anlage 1.1 beigefügt.

Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

3. Erschließungsbeitrag

Damit ein Erschließungsbeitrag für die erstmalig endgültige Herstellung der Erschließungsanlage „Heinrich-Heine-Weg“ erhoben werden kann müssen Voraussetzungen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) sowie der städtischen Erschließungsbeitragssatzung (EBS) in der derzeit gültigen Fassung erfüllt sein. Dies beinhaltet die Voraussetzungen für die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht und die daraus resultierende persönliche Beitragsschuld. Die sachliche Beitragspflicht löst dabei den Lauf der Festsetzungsfrist gemäß § 3 KAG i. V. m. den §§ 169 ff. der AO aus.

Der Beitragsbescheid muss innerhalb dieser Festsetzungsfrist dem Beitragsschuldner zugestellt werden. Die Festsetzungsfrist beträgt 4 Jahre und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in welchem die sachliche Beitragspflicht entstanden ist (Eingang der letzten Unternehmerrechnung).

Einer möglichen Stundung des Erschließungsbeitrages muss zunächst ein Beitragsbescheid vorausgegangen sein und der Beitragsschuldner müsste im Anschluss einen Antrag auf Stundung stellen, welchem die Stadt Eberbach zustimmen müsste. Voraussetzung, gemäß den gesetzlichen Vorgaben, für die Stundung ist, dass die

Einziehung bei Fälligkeit für den Schuldner eine erhebliche (unbillige) Härte bedeuten würde und dass der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. Gemäß der AO wären zudem noch Stundungszinsen zu entrichten.

4. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Gemäß dem o. g. Beschlussantrag wird seitens der Verwaltung empfohlen, die eingegangenen Stellungnahmen gemäß der als Anlage 1.1 beigefügten Stellungnahme der Verwaltung abzuwägen und zu beschließen.

5. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über die Investitionsaufträge I 54100005660 Verkehrsanlagen und I 53801001960 Kanalisation.

Hier sind ausreichend Mittel im Haushalt 2017 enthalten. Im Haushaltsplan 2017 sind Beitragseinnahmen für die Erschließung des Heinrich-Heine-Weges in Höhe von 239.000 € enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Beitragserhebung erst in Folgejahren im Haushalt 2017 eine Lücke in dieser Höhe existiert.

6. Weitere Vorgehensweise

- Nach Beschlussfassung des Gemeinderates wird die Maßnahme nach VOB öffentlich ausgeschrieben.
- Die Vergabe der Leistungen werden dem Rat zur Entscheidung vorgestellt.
- Die Ausführung ist für den Herbst 2017 vorgesehen.
- Nach Eintritt der sachlichen Beitragsschuld erfolgt die Abrechnung der Erschließungsanlage. Den Grundstückseigentümern wird die Höhe des entstehenden Erschließungsbeitrages zunächst nachrichtlich mitgeteilt.
- Der Versand der Beitragsbescheide erfolgt erst im letzten Jahr der gesetzlichen Festsetzungsfrist nach den §§ 169 ff. AO.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1.1

Bürgerbeteiligung
21. November. bis 16. Dezember 2016
Ausbau der Erschließungsanlage „Heinrich-Heine-Weg“



Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der durchgeführten Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 1: Andreas Rausch, Flst.-Nr. 9487 Schreiben vom 14.12.2016	
<p>Er regt an, den Ausbau und die beitragsrechtlich endgültige Herstellung der Erschließungsanlage „Heinrich-Heine-Weg“ um 3 bis 4 Jahre aus finanziellen Gründen zu verschieben.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt, den Ausbau und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage „Heinrich Heine Weg“ im Haushaltsjahr 2017 vorzunehmen. Es ist vorgesehen die Ausschreibung im Sommer 2017 und die Umsetzung im Herbst 2017 durchzuführen.</p> <p>Die Zustellung der Beitragsbescheide erfolgt im letzten Jahr der gesetzlichen Festsetzungsfrist nach § 169 der Abgabenordnung (AO) im Frühjahr 2021.</p> <p>Die Verwaltung würde mit einer zeitverzögerten Zustellung der Bescheide den Anwohnern entgegenkommen und Ihre Anregungen entsprechend berücksichtigen.</p>
Ordnungsziffer 2: Günter Hampel, Flst.-Nr. 9487 Schreiben vom 14.12.2016	
<p>Er regt an, den Ausbau und die beitragsrechtlich endgültige Herstellung der Erschließungsanlage „Heinrich-Heine-Weg“ bis in das Jahr 2022 aus persönlichen finanziellen Gründen zu verschieben.</p>	<p>siehe Ordnungsziffer 1</p>
Ordnungsziffer 3: Jürgen und Angelika Stuck, Flst.-Nr. 9487 Schreiben vom 13.12.2016	
<p>Sie regen an, den Ausbau und die beitragsrechtlich endgültige Herstellung der Erschließungsanlage „Heinrich-Heine-Weg“ bis in das Jahr 2022 zu verschieben.</p>	<p>siehe Ordnungsziffer 1</p>
Ordnungsziffer 4: Liselotte Bleyer, Flst.-Nr. 9487 Schreiben vom 13.12.2016	
<p>Sie regt an, den Ausbau und die beitragsrechtlich endgültige Herstellung der Erschließungsanlage „Heinrich-Heine-Weg“ bis in das Jahr 2022 zu verschieben</p>	<p>siehe Ordnungsziffer 1</p>

Ausbau Heinrich-Heine-Weg, Bürgerbeteiligung vom 21 November bis 16. Dezember 2016

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 5: Anna und Alexander Gerber, Flst.-Nr. 9487 Schreiben vom 13.12.2016	
<p>Sie regen an, den Ausbau und die beitragsrechtlich endgültige Herstellung der Erschließungsanlage „Heinrich-Heine-Weg“ zu verschieben.</p>	<p>siehe Ordnungsziffer 1</p>
Ordnungsziffer 6: Ingbert Fink, Flst.-Nr. 10794 Schreiben vom 15.12.2016	
<p>Herr Fink legt Einspruch generell gegen den Ausbau des Heinrich-Heine-Wegs ein.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Herr Fink ist gegen einen Ankauf der benötigten Fläche für den Gehwegausbau</p>	<p>Grundlage für den Ankauf der Gehwegfläche ist der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 39 „Im Sändel“, 3. Änderung und Neufassung. Dieser weist die erworbene Teilfläche als Öffentliche Verkehrsfläche und damit als Teil der Erschließungsanlage aus. Um einen plangemäßen Ausbau der Erschließungsanlage, gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes, herstellen zu können, ist der Ankauf der Fläche erforderlich.</p>
<p>Herr Fink regt an die Gehwegs Fläche im oberen Bereich in Asphaltbauweise auszuführen.</p>	<p>Versorgungsleitungen wie, Telekommunikation, Niederspannungsleitungen und andere Anbindungen werden im Gehwegs Bereich verlegt. Veränderungen jeglicher Art lassen sich mit einer Pflasteroberfläche dadurch kostengünstiger abwickeln. Die Verwaltung empfiehlt im Gehwegs Bereich den Pflaster Belag beizubehalten.</p>
Ordnungsziffer 7: Walter Link, Flst.-Nr. 9486 Schreiben vom 15.12.2016	
<p>Herr Link legt gegen den Ausbau Einspruch ein. Aus seiner Sicht wird die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage, nur wegen des Gehwegausbaus für Schulkinder durchgeführt.</p>	<p>Der Ausbau ist technisch notwendig. Die neu herzustellende Gehwegsfläche, ist im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 39 „Im Sändel“, 3. Änderung und Neufassung vorgesehen und aufgrund des Schulwegeplans notwendig.</p>
Ordnungsziffer 8: Susanne Weber, Flst.-Nr. 10793 Schreiben vom 16.12.2016	
<p>Sie regt an, die Ableitung des Oberflächenwassers aus der Straße Ledigsberg in den Heinrich-Heine-Weg zu verbessern. Zur Verbesserung soll eine Entwässerungsrinne im Kreuzungsbereich angebracht werden.</p>	<p>Die Anregung eine Entwässerungsrinne zusätzlich anzuordnen, wird in die Ausführungsplanung mit aufgenommen und entsprechend umgesetzt.</p>
<p>Sie regt an den Pflasterbelag vor Ihrer Liegenschaft mit Asphalt auszuführen, dieser Belag hält mehr Belastungen aus.</p>	<p>Da diese Pflasterfläche im Wesentlichen nur der Zufahrt zu dem Flurstück dient, ist von einer starken Belastung nicht auszugehen. Aus technischer Sicht spricht nichts dagegen dieses Teilstück in Pflasterbauweise auszuführen.</p>

Ausbau Heinrich-Heine-Weg, Bürgerbeteiligung vom 21. November bis 16. Dezember 2016

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Sie regt an, dass der Stichweg aufgrund des schlechten Zustandes im Zuge des Ausbaus ebenfalls ausgebaut werden sollte.	Der Ausbau des Stichweges wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 27. Oktober 2016 abgelehnt.
Sie regt an, dass die Bauausführung zur besseren finanziellen Planung für das Frühjahr 2018 vorzusehen ist.	siehe Ordnungsziffer 1
Ordnungsziffer 9: 19 Eigentümer Sammelanschreiben, Flst.-Nr. 9487 Schreiben vom 16.12.2016	
Die Anwohner regen an, den Ausbau und die beitragsrechtlich endgültige Herstellung der Erschließungsanlage „Heinrich-Heine-Weg“ bis in das Jahr 2022 zu verschieben. Grund hierfür sind anstehende Sanierungskosten.	siehe Ordnungsziffer 1
Ordnungsziffer 10: Benjamin Bogatzki, Flst.-Nr. 10800 Schreiben vom 16.12.2016	
Er regt an, dass bei den weiteren Planungen der bereits bestehende Straßeneinlauf aus seinem Einfahrtbereich versetzt wird.	Der bestehende Straßenablauf wird im Zuge der Sanierung abgebrochen und ein neuer außerhalb des Zufahrtbereichs gesetzt.

Eberbach, den 16.02.2017

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-039

Datum: 07.02.2017

Beschlussvorlage

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Brunnengarten-Heuacker"
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ erfolgt nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Abgrenzung geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Die überplante Fläche des Bebauungsplanes „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung und Neufassung beginnend unterhalb der Einmündung Auweg / Sandweg erstreckt sich im weiteren Verlauf entlang des Klingenweges, des Steingartenweges, des Eichenweges sowie des Lärchenweges.

Mit der letzten 7. Änderung des Bebauungsplanes, in Kraft getreten am 22.10.1999, wurde ein einzelnes Grundstück als Bauland im „Allgemeinen Wohngebiet“ ohne überbaubare Fläche ausgewiesen.

Die nun zur 8. Änderung vorgesehene Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf die weitgehend erfolgte Bestandbebauung entlang der Schwanheimer Straße ab der Einmündung des Auweg/Sandweg bis zum Grundstück Flst.-Nr. 12055, Schwanheimer Straße 45. Auf dem genannten Grundstück wurde 2016 das ehem. Betriebsgebäude abgebrochen.

2. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung

Gesetzliche Grundlagen

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle 2007, dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in § 13 a BauGB, ein neues, beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt.

Die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes „Brunnengarten-Heuacker“, welcher dem beschleunigten Verfahren unterliegen soll, wird als andere Maßnahme der Innenentwicklung neben einer möglichen Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer möglichen Nachverdichtung von Flächen aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist für die Aufstellung einfacher und qualifizierter Bebauungspläne möglich und gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung.

Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnengarten-Heuacker“, 8. Änderung

Der § 13 a BauGB macht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens davon abhängig, dass eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingehalten wird.

Folge ist, dass für den konkret aufzustellenden Bebauungsplan zunächst ein Schwellenwert von weniger als 20.000 m² Grundfläche einzuhalten ist.

Im vorliegenden Plangebiet ist von einer geplanten Grundfläche von unter 2.900 m² auszugehen.

Damit werden die Vorgaben des Gesetzgebers erfüllt, mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme in der „freien Landschaft“ und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Daher legt § 13 a BauGB in diesem Fall die erwarteten Eingriffe im Siedlungskörper als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als nicht ausgleichspflichtig fest.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgeschlossen werden. Hierauf ist bereits bei der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes hinzuweisen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

3. Planung

a) Planungsursache

In der Vergangenheit hat sich in dem zu beurteilenden Quartier eine städtebauliche Veränderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung von einer ehem. gewerblichen Nutzung hin zu einer Wohnnutzung entwickelt.

So wurde die Nutzung einer ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle, die gewerblichen Nutzungen eines Metzgereibetriebes sowie einer ehem. Schmuckfederfabrikation in dem Plangebiet aufgegeben.

Weiterhin konnte das angedachte Planungsziel des maßgebenden Bebauungsplanes „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung und Neufassung, einen Einzelhandel als Nahversorger dort anzusiedeln, nicht realisiert werden.

Dieses Planungsziel wurde verlagert und könnte nun im Bereich des Gewerbegebietes entlang der Pleutersbacher Straße innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes „Pleutersbacher Straße“ erreicht werden.

Darüber hinaus wird derzeit auf den Baugrundstücken Flst.-Nrn. 12054 und 12055 eine Wohnbebauung angestrebt. Durch das für die Stadt Eberbach zuständige Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wird deshalb empfohlen, den bisher für das Gebiet maßgebenden Bebauungsplan „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung und Neufassung zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung sowohl auf den vorgenannten Grundstücken als auch der noch vorh. Baulücke beim städtischen Grundstück Flst.-Nr. 12058 zu schaffen.

b) Planungsrechtliche Festsetzungen

Als zulässige Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Danach sollen die folgenden wesentlichen Nutzungen festgesetzt werden:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Bauweise soll gemäß dem gewachsenen städtebaulichen Umfeld die offene Bauweise für eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen vorgesehen werden.

Die überbaubaren Flächen sollen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten durch die besondere Lage des Hauptsammlers „Wimmersbach“ im Wesentlichen aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen werden.

Ein Auszug aus dem bisher für das Gebiet maßgebenden Bebauungsplanes ist als Anlage 2 beigelegt.

c) Landschaftliche Belange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan ist zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Vorprüfung zu Umweltauswirkungen vorgesehen. Die Ergebnisse sollen nach Prüfung und Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

4. Weiteres Vorgehen

- a) Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ zuzustimmen.
- b) Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
- c) Die betroffenen Grundstückseigentümern sollen zum vorgesehenen Verfahren informiert werden.

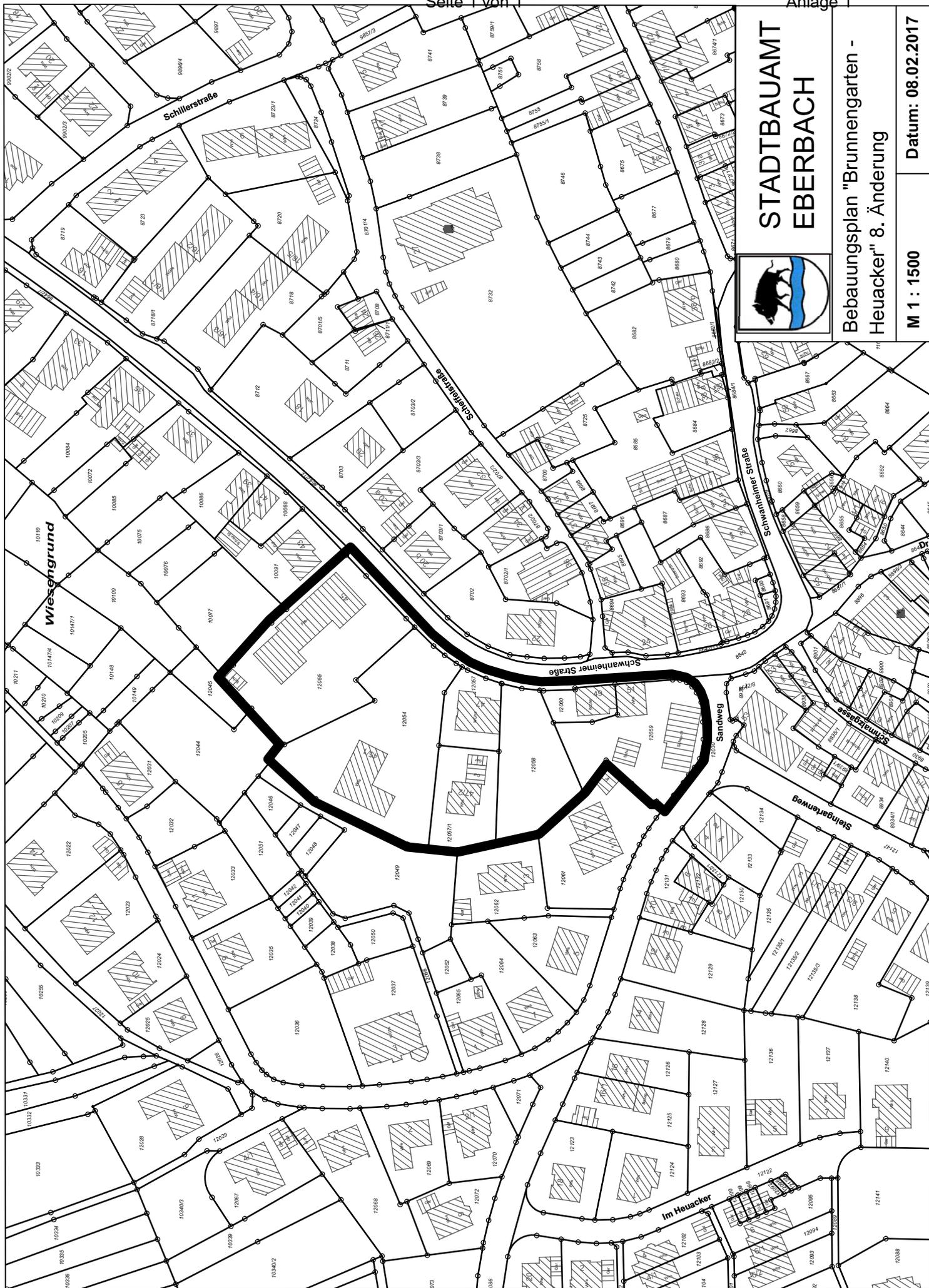
- d) Als nächster Schritt ist die Ausarbeitung eines städtebaulichen Vorentwurfs mit Beschluss zur anschließenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des BauGB vorgesehen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Anlage 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 21 6. Änderung und Neufassung

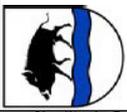


**STADTBAUAMT
EBERBACH**

Bebauungsplan "Brunnengarten -
Heuacker" 8. Änderung

Datum: 08.02.2017

M 1 : 1500



Stadt Eberbach

Maßstab: 1:1.000

Bearbeiter: Bauverwaltung

Datum: 20.02.2017

Auszug Bebauungsplan

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-016

Datum: 17.01.2017

Beschlussvorlage

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Böser Berg-Gretengrund" der Stadt Eberbach mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften

- a) Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- b) Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- c) Billigung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und des Entwurfes der Begründung

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Zur Fortführung des Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:

1. Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen, die während der Offenlage des Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ von den Trägern öffentlicher Belange abgegeben und eingegangen sind (sh. Anlage 1), werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung (sh. Anlage 3) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beschieden.

2. Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen, die während der Offenlage des Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ von der Öffentlichkeit abgegeben und eingegangen sind (sh. Anlage 2) werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung (sh. Anlage 4) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beschieden.

3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie des Entwurfes der Begründung

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“

wird in der vorliegenden Fassung zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung gebilligt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Durch den Gemeinderat wurde am 18.12.2014 der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ der Stadt Eberbach gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2014-232/1. Der genannte Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung, welche am 28.02.1985 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden ist, soll nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden. In der Sitzung vom 18.12.2014 hat der Gemeinderat dem städtebaulichen Vorentwurf vom 21.11.2014 zugestimmt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 in der Eberbacher Zeitung und in der Rhein-Neckar-Zeitung am 10.01.2015 öffentlich bekanntgegeben.

Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen gemäß dem § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 21.05.2015 Beschluss gefasst, siehe Beschlussvorlage 2015-091. Die Stellungnahme der Verwaltung zu der frühzeitigen Beteiligung ist als Anlage 5 dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Gleichzeitig fasste der Gemeinderat den Beschluss über die öffentliche Auslegung des gebilligten Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung. Es erfolgte der Hinweis, dass im Verfahren nach § 13 a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 17.08.2015 bis einschließlich 17.09.2015. Die Offenlage wurde in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung, Eberbacher Nachrichten am 01.08.2015 öffentlich bekannt gemacht.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.07.2016 hat der Gemeinderat die Änderung des zuvor bereits offengelegten Planentwurfes beschlossen, siehe Beschlussvorlage 2016-126/1. Als Folge daraus wurde eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich, welche in der zuvor genannten Sitzung ebenfalls beschlossen wurde. Die beiden Synopsen, aus welchen die Stellungnahme der Verwaltung zur Offenlage des Jahres 2015 hervorgehen, sind als Anlagen 6 und 7 dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 19.09.2016 bis einschließlich 19.10.2016. Die Offenlage wurde in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung, Eberbacher Nachrichten am 10.09.2016 öffentlich bekannt gemacht.

2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

a) Anlass zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes gemäß GR-Beschluss vom 18.12.2014 war die Erweiterung des bisher nur in Teilen festgesetzten Mischgebietes unter Bezugnahme auf die bereits asphaltierte Parkierungsfläche. Die städtebauliche Konzeption sieht im Plangebiet eine gemischte Baufläche für eine mögliche Bebauung vor, die sich parallel zur klassifizierten Straße 4115 Gretengrund orientieren soll. Durch die Ausweisung einer großzügigen überbaubaren Fläche soll eine intensive Nutzung innerhalb der gemischten Baufläche möglich sein. Entlang der Plangebietsränder sollen entsprechend der Örtlichkeit Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen festgelegt werden.

b) Offenlage des Planentwurfes ab dem 19.09.2016

Aufgrund der Anregungen und Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ergeben sich, wie in der Anlage 3 sowie Anlage 4 als Vorschläge unter der „Stellungnahme der Verwaltung“ dargestellt, keine Änderungen des Planentwurfes.

Im Rahmen der Offenlage wurde der Verwaltung eine Stellungnahme der Kanzlei Rechtsanwälte Mohring & Kollegen, aus Stuttgart vorgelegt. Diese vertritt Grundstückseigentümer im Bereich des Bösen Berges sowie des Gretengrundes. Die vorgebrachten Einwände und Bedenken gehen aus der Anlage 2 dieser Beschlussvorlage hervor. Um Rechtssicherheit zu gewährleisten, hat die Verwaltung das Büro Schlatter Rechtsanwälte Steuerberater PartG mbH eingeschaltet und um Prüfung des Sachverhaltes gebeten. Es wird empfohlen, entsprechend der mit dem Rechtsanwaltsbüro abgestimmten Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Einwänden und Bedenken, siehe Anlage 4, Entscheidungen zu treffen.

3. Weiteres Verfahren

Der genannte Bebauungsplan, der am 28.02.1985 rechtsverbindlich geworden ist, soll nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden. Die im BauGB genannten Voraussetzungen des § 13 a liegen vor. Entsprechend dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem vorgelegten Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ zuzustimmen. Der dann folgende Satzungsbeschluss ist der maßgebliche Zeitpunkt für das Vorliegen der Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens (§ 214 Abs. 3 BauGB). In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Voraussetzungen zur Durchführung dieses Verfahrens darzustellen.

Nach Billigung des geänderten Planentwurfes einschließlich des Entwurfes der Satzung zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften und der Begründung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit, die Stellungnahmen bzw. Anregungen vorgebracht haben, von den Entscheidungen des Gemeinderates informiert.

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“, 3. Änderung ist dann der Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.

Durch entsprechende öffentliche Bekanntmachung wird der Bebauungsplan in Kraft gesetzt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n

Anlage 1

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Offenlage im Jahr 2016

Anlage 2

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Offenlage im Jahr 2016

Anlage 3

Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach den § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2016

Anlage 4

Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach den § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 2016

Anlage 5

Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2015

Anlage 6

Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach den § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2015

Anlage 7

Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach den § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 2015

Anlage 8

Bebauungsplanentwurf zur Offenlage 2016

- 2 -

Die im Anhörungsverfahren, in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der anschließend bereits einmalig erfolgten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden einschließlich aller vorliegenden Stellungnahmen zum Planentwurf dem Gemeinderat der Stadt Eberbach im Rahmen des Abwägungsprozesses zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Das Ergebnis der Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadt Eberbach, insbesondere die vom Gemeinderat zu Ihrer Stellungnahme getroffene Entscheidung können Sie der beigefügten Beschlussvorlage Nr. 2016-126/1 vom 15.07.2016 entnehmen.

Dem in der Beschlussvorlage dargestellten Beschlussantrag wurde mehrheitlich zugestimmt. Die zu den Stellungnahmen erfolgte Abwägung des Gemeinderates geht insbesondere aus der Anlage 3 zur Beschlussvorlage hervor. Sie ist dort mit der Überschrift „Stellungnahme der Verwaltung“ gekennzeichnet.

Wir fügen diesem Schreiben außerdem den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zu Ihrer Kenntnisnahme bei. Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Wir bitten Sie, mit der Abgabe einer evtl. erneuten Stellungnahme nach Möglichkeit den Zeitraum der Offenlegung des Planentwurfes einzuhalten, da die Stadt Eberbach an einer zügigen Abwicklung des Planverfahrens interessiert ist.

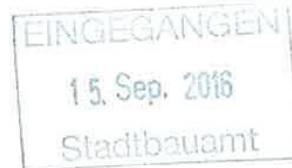
Falls Forderungen zur Planung geltend gemacht werden, geben Sie bitte die Rechtsgrundlage hierfür an. Berücksichtigen Sie dabei bitte, dass wir Ihre Stellungnahme u. a. nur dann beachten können, wenn eine entsprechende planungsrechtliche Regelung möglich ist oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften eine Verpflichtung zur Übernahme in den Bebauungsplan gegeben ist.

Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister
i. A.

Emig



220 -> 601

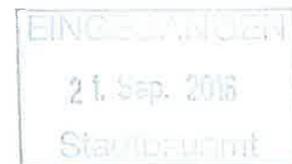
Vorseiten der Stadtform ist noch
wir vor seine Stellungnahme notwendig.
Zurück bleibt bestehen.

Eberbach, den 20.09.2016

Nur für den Dienstgebrauch !**MITTEILUNG**

Von 320 an 601

Betreff

**3.Änderung des BBP Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“
Schreiben des Stadtbauamtes vom 13.09.2016
(Erneute Offenlegung nach Änderung des Entwurfs)**

Sehr geehrter Herr Emig,

die Örtliche Straßenverkehrsbehörde hat ihren Stellungnahmen vom 27.01.2015 und 13.08.2015 nichts hinzuzufügen.

Örtliche Straßenverkehrsbehörde vVG Eberbach-Schönbrunn

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "R. Menges".

Menges

Stadtverwaltung 69412 Eberbach / Neckar		
Eing	21. Sep. 2016	
Abt.	601	W

**Naturschutzbund Deutschland
Gruppe Eberbach**



Dr. Max Schulz
Baumgartenweg 3
69429 Waldbrunn
schulzbm@t-online.de
Tel. 06274/6944

19.09.2016

Stadtverwaltung Eberbach
Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund der Stadt Eberbach Stellungnahme der NABU Gruppe Eberbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

die NABU Gruppe Eberbach bedankt sich für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplanes.

Die angegebene, zu überplanende Fläche bezieht sich auf das Grundstück Flst.Nr. 8497. Der NABU erkennt bei dieser Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

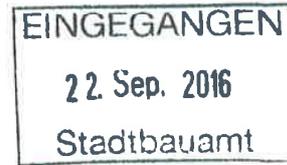
Ansonsten schließen wir uns dem Fachbeitrag des Umweltamtes der Stadt Eberbach vollumfänglich an.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Max Schulz
1. Vorsitzender
NABU Eberbach



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
ABTEILUNG 5 - UMWELT



Regierungspräsidium Karlsruhe - 76247 Karlsruhe

Stadtverwaltung Eberbach
Postfach 11 34
69401 Eberbach/Neckar



Karlsruhe 20.09.2016
Name Kanzlei Ref. 55
Durchwahl 0721 926-4351
Aktenzeichen 55-2511.03-B N
(Bitte bei Antwort angeben)

- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Böser Berg - Gretengrund" der Stadt Eberbach einschl. dem Erlass örtlicher Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 4 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns mit Schreiben vom 13.09.2016 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den 3. Änderungsentwurf des o.g. Bebauungsplans zur Stellungnahme übersandt.

Träger der öffentlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die für Sie zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) in dem in den § 58 Absatz 1 NatSchG geregelten Umfang. Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligen.

Bitte beachten Sie, dass das Referat 55 Naturschutz – Recht im Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege formal nicht Träger eines öffentlichen Belangs ist.

Gegebenenfalls sind wir jedoch für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, genügt es nicht, dass Sie uns die Planunterlagen zusenden. Wir benötigen einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen

- 2 -

der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.

Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.

gez. Alexander Zink

Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitverfahren

Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanver- fahren

	Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?
Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. dienendes LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG
Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG und FFH-Anhang-IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.
Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichbar oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop und Eingriff nicht ausgleichbar	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG. >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG
Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 58 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG

Hinweise zum Verfahren

Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bebauungsplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können.

Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausräumbares rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht – hierzu gehören auch naturschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen, für die die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.

Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.

Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.



Eisenbahn-Bundesamt

Stadtverwaltung 69412 Eberbach / Neckar
Eing. 26. Sep. 2016
Abt. 601

Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart

EINGEGANGEN 26. Sep. 2016 Stadtbauamt

Eisenbahn-Bundesamt, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe

Stadtverwaltung Eberbach
Postfach 1134
69401 Eberbach/Neckar

Bearbeitung: Petra Eisele
Telefon: +49 (721) 1809-141
Telefax: +49 (721) 1809-699
e-Mail: EiseleP@eba.bund.de
sb1-kar-stg@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 22.09.2016

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

VMS-Nummer

59141-591pt/014-2016#205

Betreff: Eberbach, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ der Stadt Eberbach einschließlich dem Erlass örtlicher Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 4 Abs. 2 BauGB
Mitteilung des Ergebnisses der Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadt Eberbach zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Bezug: Ihr Schreiben vom 13.09.2016, Eg/Hen

Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 16.09.2016 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben

Hausanschrift:
Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe
Tel.-Nr. +49 (721) 1809-0
Fax-Nr. +49 (721) 1809-699
Öff. Verkehrsmittel: Straßenbahnlinie 2, Haltestelle ZKM (von dort ca. 3 Minuten Fußweg).

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

Formgebundene, fristwahrende oder sonstige rechtserhebliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen

die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung durch die Herausnahme des nicht freigestellten Grundstücks 882/49 aus dem Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Eisele



unitymedia

Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadtverwaltung Eberach
Herr Karl Emig
Leopoldsplatz 1
69401 Eberbach / Neckar

Bearbeiter(in): Katharina Herlein
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-155
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 135256

Datum
28.09.2016

Seite 1/1

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ der Stadt Eberach einschliesslich dem Erlass örtlicher Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Sehr geehrter Herr Emig,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere **kostenlose** Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft/>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: ZentralePlanungND@unitymedia.de oder

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Unitymedia BW GmbH

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 83533 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführer: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

www.unitymedia.de

Emig, Karl

Von: Hentsch, Jeannette
Gesendet: Mittwoch, 28. September 2016 14:24
An: Emig, Karl
Betreff: WG: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Böser Berg-Gretengrund" der Stadt Eberbach
Anlagen: Antwort_3_135256.pdf; nutzungsbedingungen.pdf; kabelschutzanweisung.pdf

Von: Stadt
Gesendet: Mittwoch, 28. September 2016 13:36
An: Bauamt
Betreff: WG: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Böser Berg-Gretengrund" der Stadt Eberbach

Von: ZentralePlanungND [<mailto:ZentralePlanungND@unitymedia.de>]
Gesendet: Mittwoch, 28. September 2016 12:34
An: Stadt
Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Böser Berg-Gretengrund" der Stadt Eberbach

Sehr geehrter Herr Emig,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Beigefügt erhalten Sie unsere Stellungnahme.

Herzliche Grüße

Zentrale Planung
Network Deployment



unitymedia

www.unitymedia.de

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel
Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 58137
Geschäftsführung: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

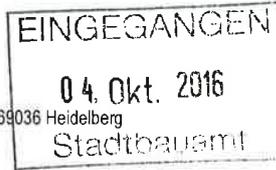
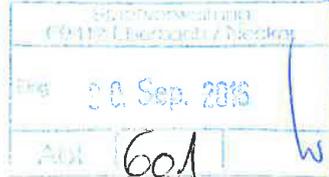
Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadtverwaltung Eberbach
Postfach 1134
69401 Eberbach



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Baurechtsamt
40.50 Bauleitplanung / Baulandumlegung

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen Referat Bauleitplanung

Bearbeiter/in Dr.-Ing. Joachim Stemmlé
Zimmer-Nr. 419

Telefon +49 6221 522-1281

Fax +49 6221 522-91281

E-Mail Joachim.Stemmlé@Rhein-Neckar-Kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum 27.09.2016

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften: „Böser Berg-Gretengrund“ 3. Änderung

Gemarkung: Eberbach

hier:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Dortiges Schreiben vom 13.09.2016

Vorbemerkung:

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Stellungnahme

Keine Äußerung

Fachliche Stellungnahme

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
OPNV-Haltestellen
Hans-Bunte-Straße, HD-Pfaffengrund/Wieblingen

-2-

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe:

Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2 Rechtsgrundlage:

§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen):

Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs.2Nr.2 BauGB

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

-/-

3. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1

Zu Ziff. 3.1 der schriftlichen Festsetzungen – Bauweise:

Die Beschränkung der bei der offenen Bauweise max. zulässigen Gebäudelänge von 50m auf 40,00m bedeutet u.E., dass eine „abweichende Bauweise“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt wird. Es wird daher angeregt, die Bauweise wie folgt zu bezeichnen: „abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch maximale Gebäudelänge von 40m“.

3.2

Zu Ziff. 4 der schriftlichen Festsetzungen – Flächen für Garagen/Stellplätze:

Es erscheint zweifelhaft, ob eine allgemeine Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ermöglicht werden kann, da mit der geplanten Festsetzung keine Flächen im Plan definiert werden. Die Standorte der Garagen/Stellplätze müssen jedoch räumlich bestimmt sein (Gierke in Brügelmann. Komm. BauGB. Rn. 137 zu § 9 und Söfker in Ernst/Zinkahn. Komm. BauGB. Rn. 51 zu § 9: „die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 [bedeutet] eine gezielte Ausweisung solcher Flächen“).

Um einer Unwirksamkeit dieser Festsetzung vorzubeugen, wird angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen und den Sachverhalt auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO ohne Festsetzung im Bebauungsplan zu beschränken.

Alternativ könnte eine Mindestbeschreibung der Garagenfläche durch großzügige Festsetzungen entsprechender Flächen (z.B.: „im Bauwich“, „hinter der hinteren Baugrenze“ etc.) zu der ursprünglich planungsrechtlich beabsichtigten Unabhängigkeit der Antragsteller bei der Standortfestlegung von Garagen und Stellplätzen führen.

- 3 -

Schlussbemerkungen:

Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei Planfertigungen, Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen.

Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan zeitnah auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Vom berichtigten Flächennutzungsplan ist uns eine Fertigung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

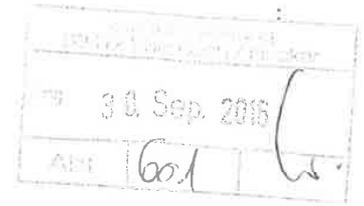


Dr. Joachim Stemmler



Baden-Württemberg

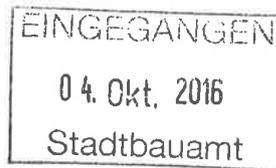
POLIZEIPRÄSIDIUM MANNHEIM
FÜHRUNGS- UND EINSATZSTAB



Polizeipräsidium Mannheim · Postfach 10 00 29 · 68149 Mannheim

Stadtverwaltung Eberbach

Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach



Datum 26.09.2016

Stabsbereich Einsatz

Sachbereich Verkehr

Name Herr Hölzner

Durchwahl 0621 – 174-2292

LVN 7-742-2292

Aktenzeichen Vk/1132.6-2/1793

(Bitte bei Antwort angeben)

Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ in Eberbach

Ersuchen der Stadt Eberbach vom 13.09.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der erneuten öffentlichen Auslegung haben wir Kenntnis genommen. Im derzeitigen Verfahrensstand haben wir keine weiteren Anregungen bzw. Verbesserungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Hölzner


Rhein-Neckar-Kreis
EINGEGANGEN

04. Okt. 2016

Stadtbaurecht

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

 Stadtverwaltung
 Postfach 1134
 69401 Eberbach

 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
 Vermessungsamt
 51.01

Dienstgebäude 74889 Sinsheim, Muthstraße 4

Aktenzeichen 2511-1 Eberbach

 Bearbeiter/in Klaus Ritter
 Zimmer-Nr. 101
 Telefon +49 7261 9466-5103
 Fax +49 7261 9466-95103
 E-Mail Klaus.Ritter@Rhein-Neckar-Kreis.de

 Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
 Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
 und Termine nach Vereinbarung

Datum 26.09.2016

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ der Stadt Eberbach einschließlich dem Erlass örtlicher Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a Baugesetzbuch (BauGB)
 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 4 Abs. 2 BauGB
 Mitteilung des Ergebnisses der Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadt Eberbach zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Ihr Schreiben vom 13.09.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch vom geänderten Entwurf der 3. Änderung des o.a. Bebauungsplans werden Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts des Rhein-Neckar-Kreises nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Ritter

 Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
 Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
 Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

 Internet www.rhein-neckar-kreis.de
 E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
 De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

 Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
 IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
 ÖPNV-Haltestellen
 Hauptbahnhof Sinsheim,

Voelker, Martin

Von: Hentsch, Jeannette
Gesendet: Donnerstag, 6. Oktober 2016 16:38
An: Voelker, Martin
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 28 "Böser Berg-Gretengrund" | Stellungnahme Breitbandausbau

Von: Braeutigam, Marco
Gesendet: Donnerstag, 6. Oktober 2016 13:33
An: Bauamt
Betreff: Bebauungsplan Nr. 28 "Böser Berg-Gretengrund" | Stellungnahme Breitbandausbau

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.
Für das o.g. Baugebiet ist im Rahmen des Ausbaues entsprechende Breitbandinfrastruktur durch den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar vorzusehen.
Der Zweckverband High-Speed-Neckar errichtet im Auftrag seiner Mitglieder eine Breitbandinfrastruktur. Die Stadt Eberbach als Mitglied des Zweckverbandes ist bestrebt seinen Bürgerinnen und Bürgern entsprechende Voraussetzungen zu bieten.

Zur Glaserversorgung der einzelnen Wohngebäude (FTTH-Ausbau) des Baugebietes ist der Verlegung von entsprechender Infrastruktur erforderlich.
Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.

Für Rückfragen stehe ich natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Marco Bräutigam

Stadtverwaltung Eberbach
EDV-Systembetreuung
Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach

Tel.: 06271 / 87-282
Mobil: 0170 / 5658087
Fax: 06271 / 87-41282
E-Mail: edv@eberbach.de

Zentrale:
Tel.: 06271 / 87-1
Fax.: 06271 / 87-200
E-Mail: stadt@eberbach.de



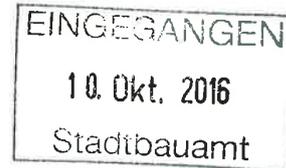
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Stadtverwaltung Eberbach
Postfach 11 34

69401 Eberbach



REFERENZEN Hr. Emig; Ihr Zeichen: Rg/Hen
ANSPRECHPARTNER PTI 21, PPB 6, Harald Kudras ; Az.: 2015OdB/3
TELEFONNUMMER 0621 294-8127
DATUM 05.10.2016
BETRIFFT Stellungnahme zur 3. Änderung des Bpl Nr. 28 „Böser Berg-Grentengrund“ in Eberbach, erneute öffentliche Auslegung. Ihr Schreiben vom 13.09.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21, PB 6, Harald Kudras, vom 29. Januar 2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

i. A.

Harald Kudras

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Dynamostraße 5, 68165 Mannheim
Postanschrift: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim
Telefon: +49 621 294-0 | Telefax: +49 621 72490054 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: N. N. (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



IHK Rhein-Neckar | Postfach 10 16 61 | 68016 Mannheim

Stadtverwaltung Eberbach
Postfach 1134
69401 Eberbach/Neckar

Per E-Mail: karl.emig@eberbach.de
stadt@eberbach.de

Bearbeitet von / E-Mail
Stephan Häger
Stephan.Haeger@rhein-neckar.ihk24.de

Telefon
0621 1709-192
Telefax
0621 1709-5192

Mannheim, 18. Oktober 2016

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Böser Berg-Gretengrund" der Stadt Eberbach

hier: erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die erneute Beteiligung am Planverfahren und die Zusendung der Planungsunterlagen. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der bisherigen Parkplatzfläche zu schaffen. Aus diesem Grund soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Wie bereits in den vorherigen Stellungnahmen zu diesem Bebauungsplan geäußert, unterstützen wir eine wirtschaftliche (Teil-) Nutzung des Plangebietes.

Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.

Freundliche Grüße

Dipl.-Ing. Stephan Häger
Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung

Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar

Besucheranschrift: L 1, 2 | 68161 Mannheim | Postanschrift: IHK Rhein-Neckar | 68016 Mannheim
Tel. (0621) 1709-0 | Fax (0621) 1709-100 | E-Mail: ihk@rhein-neckar.ihk24.de | Internet: www.rhein-neckar.ihk24.de

Emig, Karl

Von: Hentsch, Jeannette
Gesendet: Dienstag, 18. Oktober 2016 14:06
An: Emig, Karl
Betreff: WG: Stellungnahme der IHK Rhein-Neckar zum Bebauungsplan "Böser Berg-Gretengrund, 3. Änderung"
Anlagen: Stellungnahme IHK.pdf

Von: Stadt
Gesendet: Dienstag, 18. Oktober 2016 10:36
An: Bauamt
Betreff: WG: Stellungnahme der IHK Rhein-Neckar zum Bebauungsplan "Böser Berg-Gretengrund, 3. Änderung"

Von: Stephan.Haeger@rhein-neckar.ihk24.de [<mailto:Stephan.Haeger@rhein-neckar.ihk24.de>]
Gesendet: Dienstag, 18. Oktober 2016 10:23
An: Emig, Karl; Stadt
Betreff: Stellungnahme der IHK Rhein-Neckar zum Bebauungsplan "Böser Berg-Gretengrund, 3. Änderung"

Sehr geehrter Herr Emig,

anbei übersende ich Ihnen die Stellungnahme der IHK Rhein-Neckar zum Bebauungsplan "Böser Berg-Gretengrund, 3. Änderung".

Freundliche Grüße

Stephan Häger
Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung

IHK Rhein-Neckar
Standort Mannheim
L 1, 2
68161 Mannheim

Tel.: 0621 1709-192
Fax: 0621 1709-5192
<http://www.rhein-neckar.ihk24.de>
<mailto:stephan.haeger@rhein-neckar.ihk24.de>

Wie hoch sind Ihre Energiekosten im Betrieb? - Kennen Sie Ihre Hauptenergieverbraucher? - Und wie können Einsparpotenziale identifiziert werden?
Bei diesen Fragen helfen Ihnen die [IHK-Energieeffizienzmoderatoren](#)



Kompetenzstelle Energieeffizienz
Rhein-Neckar



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadtverwaltung Eberbach
Herr Emig
Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Amt für Landwirtschaft und Naturschutz
53.04 Untere Naturschutzbehörde

Dienstgebäude 74889 Sinsheim, Muthstraße 4
Aktenzeichen 2015/0023
Bearbeiter/in Beate Böhmer
Zimmer-Nr. 226
Telefon +49 7261 9466-5338
Fax +49 7261 9466-95338
E-Mail Beate.Boehmer@Rhein-Neckar-Kreis.de
Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung
Datum 18.10.2016

Bauleitplanung

Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

hier: Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur
3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg – Gretengrund“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange wurden wir erneut gebeten, eine Stellungnahme zum Bebauungsplan (BPL) - Entwurf „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg – Gretengrund“ der Stadt Eberbach einschließlich dem Erlass örtlicher Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung“ abzugeben.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von der Aufstellung einer Umweltprüfung wurde abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden, stehen dem Vorhaben art- und naturschutzrechtliche Vorschriften nicht entgegen.

Aus Sicht der Naturschutzbehörde ergeben sich zum o. g. Bebauungsplanänderungsverfahren keine weiteren Anregungen und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Beate Böhmer

II. Ziffer I vorab per Mail an: Stadt Eberbach, Herr Emig
BRA RNK, Herr Stemmler
NSB, Frau Samuleit

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
ÖPNV-Haltestellen
Hauptbahnhof Sinsheim,

Emig, Karl

Von: Böhmer, Beate <Beate.Boehmer@Rhein-Neckar-Kreis.de>
Gesendet: Dienstag, 18. Oktober 2016 20:10
An: Emig, Karl
Cc: Stemmler Dr. Ing., Joachim; Samuleit, Cordula
Betreff: Eberbach §13a BPI Böser Berg-Gretengrund 4(2)_2016.10.18
Anlagen: Eberbach §13a BPI Böser Berg-Gretengrund 4(2)_2016.10.18.pdf

Sehr geehrter Herr Emig,

sofern Sie unsere Stellungnahme in Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Nachricht.

Mit freundlichen Grüßen

Beate Böhmer

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
-Amt für Landwirtschaft und Naturschutz-
Muthstraße 4
74889 Sinsheim
Telefon : +49 7261 9466-5338
Telefax : +49 7261 9466-95338
E-Mail : beate.boehmer@rhein-neckar-kreis.de
Internet : www.rhein-neckar-kreis.de



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadt Eberbach
z. Hd. Herrn Emig o.V.
Rathaus



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Straßenverkehrsamt
41.01.01

Dienstgebäude 69168 Wiesloch, Adelsförsterpfad 7

Aktenzeichen s.o.

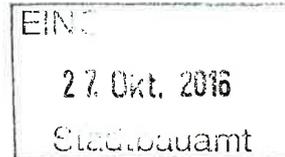
Bearbeiter/in Andrea Bschor
Zimmer-Nr. 232
Telefon +49 6222 3073-4251
Fax +49 6222 3073-94251
E-Mail Andrea.Bschor@Rhein-Neckar-Kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum 18.10.2016

Bebauungsplanentwurf Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“

Hier: Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde Rhein-Neckar-Kreis



Sehr geehrter Herr Emig,

grundsätzlich werden von Seiten der Straßenverkehrsbehörde Rhein-Neckar-Kreis im derzeitigen Verfahrensstand keine weiteren Bedenken geltend gemacht.

Anregen möchte ich jedoch zum einen, dass von Werbeanlagen auch keine Blendwirkung auf den Straßenverkehr ausgehen sollte. Des Weiteren sollte die Einfriedungshöhe so bemessen sein, dass die Sicht für den Verkehr insbesondere an der Zufahrt von der K4115 uneingeschränkt ist. Ausreichende Sichtwinkel sollten berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen


Andrea Bschor

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
ÖPNV-Haltestellen

Emig, Karl

Von: Hentsch, Jeannette
Gesendet: Mittwoch, 19. Oktober 2016 08:09
An: Emig, Karl
Betreff: WG: Stellungnahme Bebauungsplan Böser Berg-Gretengrund vorab per E-Mail
Anlagen: fimage0001.pdf

Von: Stadt
Gesendet: Mittwoch, 19. Oktober 2016 07:13
An: Bauamt
Betreff: WG: Stellungnahme Bebauungsplan Böser Berg-Gretengrund vorab per E-Mail

Von: Bschor, Andrea [<mailto:Andrea.Bschor@Rhein-Neckar-Kreis.de>]
Gesendet: Dienstag, 18. Oktober 2016 16:46
An: Stadt
Cc: Alexander Hölzner (Alexander.Hoelzner@polizei.bwl.de)
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan Böser Berg-Gretengrund vorab per E-Mail

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Bschor

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
-Straßenverkehrsamt-
Adelsförsterpfad 7
69168 Wiesloch
Telefon : +49 6222 3073-4251
Telefax : +49 6222 3073-94251
E-Mail : andrea.bschor@rhein-neckar-kreis.de
Internet : www.rhein-neckar-kreis.de



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadtverwaltung Eberbach
Postfach 1134

69401 Eberbach

Stadtverwaltung 69412 Eberbach / Neckar	
Eing	19. Okt. 2016
Abt.	604

Einzelgängen
29. Okt. 2016
Stadtbauamt

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Wasserrechtsamt

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen 605.7172:Eberbach: 14

Bearbeiter/in Thomas Sauer

Zimmer-Nr.

Telefon +49 6221 522-1245

Fax +49 6221 522-91245

E-Mail thomas.sauer@rhein-neckar-kreis.de

Sprechzeiten: nach Vereinbarung

Datum 17.10.2016

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

dortiges Schreiben vom 13.09.2016

Anlage: Allgemeine Hinweise

A: Allgemeine Angaben

Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft:

Eberbach

Bebauungsplan für das Gebiet:

“Böser Berg - Gretengrund, 3. Änderung“ (BP Nr.: 28)

Fristablauf für die Stellungnahme:

19.10.2016

B: Stellungnahme

- Fachliche Stellungnahme

1. **Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.**

1.1 Art der Vorgabe

Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen

Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38

ÖPNV-Haltestellen
Hans-Bunte-Straße, HD-Pfaffengrund, Kranichweg

- 2 -

Grundwasserschutz: Siehe 3.

1.2 Rechtsgrundlage

Bodenschutz:

§§ 1-4 BBodSchG

§§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG

§§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB

Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. **Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.**
3. **Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.**

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

SB: H. Eppinger Tel.: 522-2136

Aus der Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht

SB: Frau Lutz Tel.: 522-1728

Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Unsere Stellungnahme vom Februar 2015 ist weiterhin zu beachten. Die wesentlichen Punkte werden hier nochmals aufgeführt:

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt sowie direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Vorfluter Igelsbach sollte das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen in den Bach eingeleitet werden. Dies bedarf für Dachflächen aus Gewerbegebieten und für befestigte Grundstücksflächen von gewerblich genutzten Grundstücken einer **wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt - Rhein-Neckar-Kreis – zu beantragen ist.**

- 3 -

Wir empfehlen, die Unterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis vorab mit uns abzustimmen (Ansprechpartner: Frau Lutz, Tel.: 06221-522-1728).

Durch den satzungsgemäßen Anschluss des Grundstückes an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

Gemäß §10, Abs. 4 der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) muss bei der Neueinrichtung von Tankstellen in Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebieten das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere durch Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung durch Treibgut gesichert sein.

Hinweis:

1. Es ist sicherzustellen, dass der Bodenbereich unter geplanten Versickerungsflächen nachweislich schadstofffrei sein muss.

Altlasten/Bodenschutz

SB: Fr. Siefert Tel.: 522-1730

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen zu o.g. B-Plan keine Bedenken.

Im Plangebiet sind uns keine Altlasten/altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Sauer



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadtverwaltung Eberbach
z.Hd. Herrn Emig
Rathaus
Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach



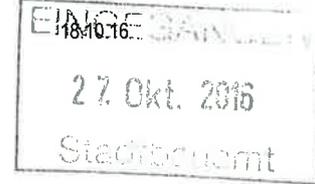
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Gesundheitsamt

Dienstgebäude 69115 Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 38 – 40

Aktenzeichen
 Bearbeiter/in Frau Gottschalg
 Zimmer-Nr. 271
 Telefon +49 6221 522-1821
 Fax +49 6221 522-91821
 E-Mail Trinkwasser@rhein-neckar-kreis.de

Sprechzeiten: nach Vereinbarung

Datum



Btr.: 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Böser Berg/ Gretengrund“

Sehr geehrter Herr Emig,

aufgrund der hier vorgelegten Unterlagen haben sich keine Einwände gegen den Bebauungsplan ergeben, sofern bei der Überprüfung der Lärmemission keine Überschreitungen auftreten, die nicht durch passive oder aktive Maßnahmen behoben werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Gottschalg

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
 Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
 Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
 E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
 De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB
 IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
 ÖPNV-Haltestellen
 Stadtbücherei, Stadtwerke, Römerstraße

Mohring & Kollegen

Anwaltskanzlei

Rechtsanwälte Mohring & Kollegen · Lessingstraße 16 · 70174 Stuttgart

EINGEGANGEN

20. Okt. 2016

Stadtbauamt

Vorab per Fax: 06271 87-440

Stadt Eberbach
Stadtbauamt
Leopoldsplatz 1

69412 Eberbach

Stadtverwaltung 69412 Eberbach / Neckar	
Datum	19. Okt. 2016
Abt.	601

Rechtsanwälte

Karl A. Mohring
Bernhard Rauscher
Dipl. Verwaltungswirt (FH)
Wolfgang Kapp
Dr. Dieter Weiblen
Katja Grimm

Lessingstraße 16
D-70174 Stuttgart

Datum 18.10.2016

27/15 R/hbD9/1989-16

Register Nr.:

Bitte bei Schriftverkehr und Zahlungen angeben

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Böser Berg - Gretengrund" der Stadt Eberbach
Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im
Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB
Hier: Auslegung vom 19.09.2016 bis einschließlich 19.10.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst bedanken wir uns für die Benachrichtigung wegen erneuter Auslegung des Bebauungsplans und die in diesem Zusammenhang stehenden Unterlagen (CD).

Wir zeigen an, dass uns folgende Grundstückseigentümer weiter beauftragt haben:

1. Alexander und Ute Bartmann, Böser Berg 54, 69412 Eberbach
2. Karl-Frieder und Gisela Fleck, Gretengrund 2, 69412 Eberbach
3. Hildegard Grißtede, Gretengrund 4, 69412 Eberbach
4. Helmut Höhn, Gretengrund 2/1, 69412 Eberbach
5. Hermann Ihrig, Gretengrund 2/3, 69412 Eberbach
6. Dieter und Angelika Kappes, Böser Berg 48, 69412 Eberbach
7. Inge, Claudia und Jochen Leitz, Böser Berg 50, 69412 Eberbach
8. Heidrun und Raimund Moisa, Böser Berg 38, 69412 Eberbach
9. Ruth Mühe, Böser Berg 46, 69412 Eberbach
10. Petra und Liesel Müller, Gretengrund 6, 69412 Eberbach
11. Daniel und Diana Schüssler, Böser Berg 52, 69412 Eberbach

Steuer-Nr. 95357 / 00755
USt-Ident.Nr. DE 147591929
P vor dem Haus

BW Bank Stuttgart: IBAN DE18 6005 0101 0002 2612 87 BIC: SOLADEST600
Commerzbank Stuttgart: IBAN DE66 6008 0000 0195 8744 00 BIC: DRESDEFF600
Postbank Stuttgart: IBAN DE97 6001 0070 0076 0817 00 BIC: PBNKDEFF

☎ 0711 / 21 47 95 90
Fax 0711 / 21 47 95 920
e-mail: RAe.mohring-kollegen@gmx.de

Bereits mit Schriftsatz vom 15.09.2015 hatten wir Ihnen die jeweils beglaubigten Kopien der o. g. Grundstückseigentümer zwecks Nachweis unserer ordnungsgemäßen Bevollmächtigung in Vorlage gebracht.

Namens und in Vollmacht der o. g. Auftraggeber geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Eigentumsverhältnisse

- 1.1 Die Eheleute Alexander und Ute **Bartmann** sind Eigentümer des Grundstücks Böser Berg 54.
- 1.2 Die Eheleute Karl-Frieder und Gisela **Fleck** sind Eigentümer des Grundstücks Gretengrund 2.
- 1.3 Frau Hildegard **Grißtede** ist Eigentümerin des Grundstücks Gretengrund 4.
- 1.4 Herr Helmut **Höhn** ist Eigentümer des Grundstücks Gretengrund 2/1.
- 1.5 Herr Hermann **Ihrig** ist Eigentümer des Grundstücks Gretengrund 2/3.
- 1.6 Die Eheleute Dieter und Angelika **Kappes** sind Eigentümer des Grundstücks Böser Berg 48.
- 1.7 Die Erbengemeinschaft nach Helmut **Leitz**, bestehend aus Inge, Claudia und Jochen Leitz, welche Eigentümer des Grundstücks Böser Berg 50 sind.
- 1.8 Die Eheleute Heidrun und Raimund **Moisa** sind Eigentümer des Grundstücks Böser Berg 38.
- 1.9 Frau Ruth **Mühe** ist Eigentümerin des Grundstücks Böser Berg 46.
- 1.10 Frau Petra und Frau Liesel **Müller** sind Eigentümer des Grundstücks Gretengrund 6.
- 1.11 Die Eheleute Daniel und Diana **Schüssler** sind Eigentümer des Grundstücks Böser Berg 52.

2. Stellungnahme

1. Ausgangslage

Sämtliche Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung und Erweiterung", genehmigt am 06.02.1985 vom LRA Rhein-Neckar-Kreis. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Bereich eines als WA und damit als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiches (§ 4 BauNVO). Es handelt sich hierbei um eine sehr aufgelockerte Bebauung die gekennzeichnet ist von im Verhältnis zur Grundstücksgröße kleinen Baufenstern, d. h. die dortigen Baugrenzen zeigen auf, dass es sich dem Grunde nach bei den Wohngebäuden um eine reine Wohnnutzung handelt. Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans "Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung" befindet sich kein Gewerbe, so dass der reine Wohncharakter den dortigen Bereich insgesamt und nahezu vollumfänglich prägt. Trotz einiger Belastungen durch die Bahnlinie Heidelberg - Mosbach/Neckarelz, B 37 und zwei Firmen (Schmitt und Gelita), sowie die städtische Kläranlage ist der Wohncharakter vollumfänglich erhalten geblieben.

Erneut muss allerdings auch entgegen der Darstellung in der Sitzungsvorlage Nr. 126/1-2016 vom 15.07.2016 darauf hingewiesen werden, dass wie aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans "Böser Berg - Gretengrund (2. Änderung und Erweiterung)" ersichtlich, das Flst.-Nr. 8497 sehr wohl an zentraler Stelle und gerade dort, wo der Igelsbach als offenes Gewässer verläuft aus guten

Gründen eine private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG ausweist, welche nunmehr weitestgehend als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden soll und sich damit sehr wohl als ein erheblicher Eingriff in das dortige durch Grünflächen geprägte Gefüge darstellt (Versiegelung und Ermöglichung von Gewerbe u. a.). Wie bereits darauf hingewiesen, ist darüber hinaus der Bebauungsplan geprägt von weiteren festgesetzten privaten **Grünflächen**, um den dortigen Wohncharakter zu betonen, aber auch angesichts der dortigen Straßen für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen. Dies gilt auch für das nunmehr von der Planung betroffene Grundstück Flst.-Nr. 8497, welches vorherrschend die Festsetzung einer **privaten Grünfläche** aufweist. Der dortige Bereich ist auch insoweit schützenswert, als dort eine schützenswerte Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG rechtsverbindlich festgesetzt ist.

Dies gilt umso mehr, als es sich um einen offenen Bachlauf handelt mit Baum- und Buschgruppen, und deshalb ausdrücklich als solche Wasserfläche ausgewiesen wurde.

Deshalb sind meine Mandanten auch nach wie vor mit der beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO insbesondere auf Flst.-Nr. 8497 nicht einverstanden, insbesondere in dem Bereich, in welchem rechtsverbindlich seit vielen Jahren private Grünflächen und Wasserflächen festgesetzt sind und der dortige Bereich geprägt ist von städtebaulich festgesetzten und damit geschützten privaten Grünflächen.

2. Städtebaulicher Fehlgriff

Die nunmehr vorgesehene erstmalige Schaffung **eines** großen Baufensters in diesem Bereich ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar, da dieses sich weit in die festgesetzten privaten Grünflächen hineinziehen soll. Die Argumentation dahingehend, dass möglicherweise bereits planwidrig als private Grünflächen festgesetzte Teile des Flst.-Nr. 8497 als Stellflächen benutzt werden - wie aus der Sitzungsvorlage ersichtlich - ersetzt nicht eine ordnungsgemäße Abwägung mit den seit Jahrzehnten rechtsverbindlich feststehenden Festsetzungen. Das vorgesehene große Baufenster stellt gegenüber einer evtl. rein faktischen Stellplatznutzung in der Nähe zahlreicher Wohnhäuser eine vollständig neuartige Qualität in diesem Bereich dar und ist mit dem Gefüge und städtebaulichen Konzept des bestehenden Bebauungsplans nicht vereinbar.

Die Festsetzung einer Mischnutzung in **einem Baufenster** ergibt städtebaulich wenig Sinn, da eine Mischnutzung in einem einzigen Baufenster kaum möglich erscheint. Des Weiteren ergibt sich dies auch daraus, dass im zeichnerischen Teil die sog. "offene Bauweise" festgesetzt werden soll mit der Bezeichnung "o". Im Textteil wiederum ist erwähnt, dass das Gebäude jedoch in einer Länge von bis zu max. 40,00 m zulässig werden soll. Dies ist ein krasser Widerspruch, als das Baufenster, welches neu hinzukommt, exakt 40 m lang ist und mit dieser vorgesehenen Festsetzung damit die offene Bauweise dem Grunde nach ad absurdum führt.

Des Weiteren ist aber auch erneut nicht nachvollziehbar, dass bereits im Bebauungsplanentwurf nunmehr die GFZ auf 0,45 hochgesetzt wird - wobei selbstverständlich nicht verkannt wird, dass die GFZ nach Baunutzungsverordnung mit 0,6 festgesetzt werden könnte, aber die hier vorliegenden Verhältnisse müssen selbstverständlich berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird bereits eine

4

Überschreitung der Baugrenze bis zu 0,50 m als "zulässig" erklärt bis zu einer maximalen GFZ von 0,48 (Ziff. 2.2). Dies ist städtebaulich nicht nachvollziehbar und wurde auch vom LRA bereits beanstandet. Hier zeichnet sich die Unbestimmtheit bzw. Widersprüchlichkeit der Norm ab.

Ein städtebauliches Erfordernis für eine "Mischnutzung", d. h. ein Nebeneinander von Wohn- und Mischnutzung an einer Stelle, die bislang als private Grünfläche festgesetzt wurde, ist verfehlt, aber auch angesichts der vorhandenen und nahe liegenden reinen Wohnnutzung nach wie vor nicht nachvollziehbar. Es wird übersehen, dass aufgrund der dortigen Topographie (ansteigendes Gelände) sehr wohl von auch im Mischgebiet zulässiger gewerblicher Nutzung aufgrund der unmittelbaren Nähe von den Wohnhäusern insbesondere am Gretengrund und im Bereich der Abzweigung der Straße Böser Berg von der K 4115 eine deutliche negative Qualitätsminderung gegenüber dem bisherigen Zustand eintreten kann, auch wenn - wie bekannt - der "eigentliche Anlassgeber" für den Bebauungsplan (metallverarbeitender Betrieb) seine Baugenehmigung zurückgezogen haben soll.

Die Ausweisung eines Mischgebietes wäre im dortigen Bereich aber auch unzulässig nach § 6 BauNVO, da ein wichtiger und für das dortige Wohngebiet wesentlicher Grünbereich verloren ginge, der seinerzeit aus guten städtebaulichen Gründen zur Durchgrünung und zur Erhaltung bzw. Schaffung gesunder Wohnverhältnisse städtebaulich rechtsverbindlich festgesetzt wurde, letztendlich auch zum Schutz des dort offenen Bachlaufes.

Gerade die Festsetzung des Mischgebietes in diesem Bereich ist mit dem planungsrechtlichen Gefüge des dortigen Bebauungsplans unvereinbar. Im Bereich der Flst.-Nrn. 8586, 8497 und gegenüberliegend das Verkehrsgrün mit Kinderspielplatz stellt einen wesentlichen Bereich der dortigen Durchgrünung dar, die an dieser empfindlichen Stelle auch im Hinblick auf die dortigen Verkehrsverhältnisse erhalten bleiben muss!

Meine Mandantschaft wehrt sich insbesondere gegen unzumutbare Lärmimmissionen, die von Betrieben, die auch im Mischgebiet zulässig sind ausgehen. Dies ist dadurch bedingt, dass durch die steil ansteigende Hanglage eine Schallverstärkung stattfindet, die wie ein Trichter Lärmimmissionen erheblich verstärkt. Dies gilt für sämtliche Grundstücke im dortigen Bereich, insbesondere für die am nächsten liegenden Grundstücke am "Böser Berg" und "Gretengrund". Dies gilt insbesondere für die Grundstücke Böser Berg 54, 52 und 50 sowie die Grundstücke Gretengrund 6, 4, 2 und 2/1. Selbst Betriebe, die im Mischgebiet zulässig wären, können an der dortigen Stelle nicht angesiedelt werden, da es sich um eine quantitativ erhebliche Verschlechterung der dortigen Situation handeln dürfte, die von dem städtebaulichen Gesamtkonzept in keinster Weise beinhaltet wäre.

Darüber hinaus sind sämtliche der o. g. Bewohner betroffen zum einen von der Lärmentwicklung eines etwaig auch im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetriebs aufgrund der Besonderheiten des dortigen Geländes und der Ansiedlung der Wohnhäuser, die im Wesentlichen ihre Wohn- und Aufenthaltsräume in Richtung der Grundstücke Flst.-Nrn. 8497 u. a. haben und damit an erster Stelle von einer dortigen gewerblichen Entwicklung erheblich durch Lärm- und Luftimmissionen betroffen wären, die sich ungehindert in Richtung des Hanges und der gesamten Umgebung ausbreiten können. Dies auch bedingt durch einen drastisch zunehmenden An- und Abfahrtsverkehr auch durch

5

Lkws. Außerdem würde sich das beabsichtigte Baufenster entgegen der bisherigen Plankonzeption an einer zentralen Stelle geradezu als Verteiler für Lärm- und Luftimmissionen in alle Richtungen zu einer Abwertung des dortigen gesamten Bereichs führen, die dann geprägt wäre von solchen Lärmbelastungen und sonstigen Luftimmissionen für den gesamten Bereich, der dort bis heute nie entstehen konnte, aber auch ein Vertrauen darauf bestanden hat, dass das dortige Gefüge zwischen überbaubaren Flächen und Grünflächen in dem dortigen Bebauungsplan erhalten bleibt.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes und die damit verbundenen gewerblichen Ansiedlungsmöglichkeiten würde auf die Grundstücke unserer Mandanten auch ein **ortsunübliches Maß an Umweltbelastung** zukommen, das im dortigen Bebauungsplan städtebaulich ausdrücklich die festgesetzte Durchgrünung mittels privater Grünflächen verhindert werden sollte.

Vielmehr haben meine Mandanten einen Vertrauensschutz aufgrund der an dieser Stelle bestehenden jahrzehntelangen Festsetzungen vor qualitativ immissionsträchtigerer Bebauung verschont zu bleiben.

Der dort von tatsächlich vorhandener reiner Wohnnutzung geprägte Bereich - was auch die Stadt wird nicht bestreiten können - lässt die Ansiedlung von Betrieben, die ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung wie Lärm, Staub und Geruch produziert nicht zu. Solche Bereiche passen nicht in das hier gewachsene und vollständig umgesetzte Gefüge der vorhandenen Wohnbebauung und schon gar nicht mitten in das Wohngebiet und dort, wo eine private Grünfläche festgesetzt ist. Diese private Grünfläche ist auch kein Alleinstellungsmerkmal, sondern befindet sich im Kontext mit anderen privaten Grünflächen, z. B. auf Flst.-Nrn. 8586 und 8634/5 u. a.. Außerdem hätte dies auch für die anderen städtebaulich erwünschten und festgesetzten Grünbereiche eine sehr negative präjudizielle Wirkung, denn wenn an der maßgeblichen Stelle, dort, wo der offene Bachlauf und seine schützenswerte Umgebung hinzukommt, private Grünfläche vernichtet wird lässt sich an anderen Stellen ein solches Vorgehen nicht verhindern. Hier hilft auch nicht die Argumentation der Stadt sinngemäß dahingehend, es sei eine reichliche Vegetation vorhanden. Städtebaulich geboten und seit Jahrzehnten festgesetzt ist gerade im dortigen Bereich auch unter dem Gesichtspunkt der Trennung der bebauten Bereiche der Erhalt der privaten Grünfläche notwendig und geboten.

Obwohl der bisherige Ansiedlungswunsch des Industriebetriebes aufgegeben sein soll lässt sich nicht nachvollziehen, warum das geplante Baufenster wiederum in derselben Größe mit jetzt noch höherer Ausnutzbarkeit festgesetzt werden soll und wie im dortigen Bereich in einem Baufenster eine Mischnutzung zu ermöglichen ist.

Die von unseren Mandanten bewohnten Wohnhäuser liegen teilweise sehr nahe an dem vorgesehenen Baufenster und dem dortigen Planänderungsbereich (vgl. oben).

Angesichts der geplanten Festsetzungen auch und insbesondere auf Flst.-Nr. 8497 besteht für die dortigen Wohnhäuser der **Gebietserhaltungsanspruch**, d. h. das dortige von reiner Wohnnutzung geprägte Gebiet darf nicht an zentraler Stelle in eine gewerbliche Nutzung, d. h. faktisch in ein Gewerbegebiet umschlagen. Es ist nicht erkennbar, dass geplante Festsetzungen eines Mischgebietes die bislang bestehende Ausgewogenheit der dortigen Festsetzungen nicht gravierend

stört. Aufgrund der Größe des Baufensters ist vielmehr davon auszugehen, dass dort eine gewerbliche Nutzung entstehen wird, mit den o. g. Auswirkungen auf die dortige gesamte Umgebung.

Meine Mandanten haben im Vertrauen auf den Bestand des bisherigen Bebauungsplans einen Gebietserhaltungsanspruch, d. h. im Nahbereich der reinen Wohnnutzung wäre die beabsichtigte Festsetzung ein städtebaulicher Fehlgriff. Bislang sind plausible Gründe hierfür nicht ersichtlich.

3. Immissionen wegen Verkehrszunahme

Die Verkehrsbelastung würde entgegen der Auffassung der Planung erheblich zunehmen, insbesondere durch Ziel- und Quellverkehr an dieser Stelle, die sich bekanntermaßen im Einmündungsbereich befinden würde, der u. a. auch in die gesamten Wohnbereiche der Straßen am "Böser Berg" und "Gretengrund" führt. Sollte ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden wäre auch mit einer deutlichen Zunahme des Lkw-Verkehrs zu rechnen. Dass die dortigen Verkehrsverhältnisse sehr beengt sind, beweist ein Blick auf den Bebauungsplan. Je nach Bauvorhaben würde nach wenigen Metern im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Zu- und Abfahrtsverkehr notwendig werden, genauso wie Rangiermanöver im Bereich des geplanten Baufensters auf sehr beengten Verhältnissen. Es dürfte offensichtlich sein, dass eine Durchfahrtsmöglichkeit nicht besteht, so dass auf den Flächen die notwendigen Rangiermanöver durchgeführt werden müssen und dies im Bereich naher Wohnbebauung.

Ganz abgesehen davon, dass der Grünflächenbereich, d. h. der östlich an die K 4115 angrenzend angesiedelte Kinderspielplatz erheblichen Gefährdungen ausgesetzt ist, da auf diesen kurzen Strecken abweigend von der Hauptverkehrsachse sichere Verkehrsvorgänge insbesondere durch Lkws kaum gewährleistet werden können, denn letztendlich müssten die Lkws nach der Abzweigung unmittelbar in den dortigen Bereich einmünden können, was aber aufgrund der Enge nicht konzipiert werden kann. Die Ansiedlung eines Mischgebietes in einem städtebaulich sehr ausgewogenen und wohlverstandenen Grünbereich ist verkehrstechnisch nicht nachvollziehbar.

Der dortige Bereich entlang der K 4115 muss von weiterer Bebauung wie bisher im Bebauungsplan festgesetzt, freibleiben, da im dortigen Bereich sowohl die K 4115, die Erschließungsanlagen Gretengrund und Böser Berg abzweigen und gerade im Bereich des geplanten Baufensters werden die Verkehre aus dem Wohngebiet gesammelt.

Insbesondere der mit gewerblicher Nutzung im Mischgebiet verbundene An- und Abfahrtsverkehr würde zu erheblichen Lärm- und Luftimmissionen, aber auch zu Gefährdungen für Fußgänger und Kinder aufgrund des nahe liegenden Kinderspielplatzes im dortigen Bereich führen.

Des Weiteren ist städtebaulich in keinsten Weise gelöst, wie bei Ansiedlung einer Firma oder eines Gewerbebetriebes im dortigen Bereich Stellplätze eingerichtet werden sollen. Auch hier überlässt man offenbar dies dem Zufall ohne eine städtebauliche Abwägung durchzuführen. Auch dies führt zu erheblichen Belästigungen und Beeinträchtigungen für die gesamte innen liegende Umgebung.

Angesichts der sich ggf. zuspitzenden Situation für die umliegende reine Wohnbebauung wären schon auf der Ebene der Bauleitplanung die notwendigen Immissionsschutzgutachten einzuholen, die die Lärm- und Geruchsimmissionen aufarbeiten. Die bisher vorliegenden Unterlagen sind hierfür keinesfalls ausreichend, da im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens städtebaulich und umfassend sämtliche Gesichtspunkte abgearbeitet werden müssen, die mit Beeinträchtigungen und Belästigungen der gesamten Umgebung einhergehen können, insbesondere wenn wie hier ein als private Grünfläche festgesetzter Bereich neben einem offenen Bachlauf versiegelt werden und einer auch gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.

Die bisherige tatsächliche Nutzung, nämlich der Betrieb einer Gaststätte auf Flst.-Nr. 8499 war dem Grunde nach auch in einem "WA", nach § 4 BauNVO, d. h. also im allgemeinen Wohngebiet an dieser konkreten Stelle zulässig, während das nunmehr vorgesehene "Zupflastern" dieses sehr empfindlichen und herausragenden Bereiches Böser Berg zu einer qualitativen Änderung mit Veränderung des dortigen Gebietscharakters führen wird, der mit dem Gesamtkonzept und dem Gesamtgefüge des Bebauungsplans schlichtweg unvereinbar wäre.

4. Missachtung artenschutzrechtlicher Belange

Ob hier ein Verfahren nach § 13 a BauGB möglich ist - obwohl es sich hier um eine relativ kleine Fläche nach Angaben der Stadt handelt - ist fraglich. Es ist darauf hinzuweisen, dass in der Bauleitplanung von vornherein zu berücksichtigen ist, inwieweit artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung der baulichen Nutzung entgegenstehen könnten. Angesichts dessen erscheint die weitestgehende Vernichtung von Teilen der privaten Grünfläche auf Flst.-Nr. 8491 als hiermit nicht vereinbar.

Mit Schreiben vom 15.02.2015 folgt - worauf die Stadt hinweist - eine fachliche Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft Äskulapnatter. Es erfolgt der Hinweis darauf, dass die Äskulapnatter nach FFH-Richtlinie zu den europaweit streng geschützten Arten zählt. Diese kommt in Deutschland nur an **vier Standorten(!)** vor, die gleichzeitig die Nordgrenze der Verbreitung darstellen. Das Vorkommen im südlichen Odenwald ist im Vergleich zu den drei anderen Populationen das räumlich kleinste und aufgrund der fehlenden Anbindung von einem **hohen(!) Aussterberisiko bedroht!**

Erneut müssen wir deshalb darauf hinweisen, dass sich die Äskulapnatter ihren Lebensraum im Odenwald mit drei weiter streng geschützten Reptilienarten (**Zauneidechse, Mauereidechse und Schlingnatter**) teilt. **Population an der ehemaligen Gaststätte "Kühler Krug" sei gleichzeitig ein wichtiges Verbindungsglied zwischen der Population am Feuerbergtunnel / Bahnlinie und dem ehemaligen Steinbruch Schwalbenstein.** Es muss eine umfassende Untersuchung aller dort vorkommenden Arten vorgenommen werden vor jeglicher Bebauung auf Grundstück 8499 (Bestand). Auf der anderen Seite sagt der Arbeitskreis, dass wegen der versiegelten Fläche im Bereich des jetzigen Parkplatzes kein geeigneter Teil-Lebensraum der Ä-Natter vorhanden sei und deshalb dem Grunde nach nichts gegen die B-Planänderung spreche. Darunter seien die Baueinrichtungsfläche für den Hallenneubau und zusätzliche Parkplatzmöglichkeiten. Weiterer Flächenbedarf wird unterstellt. Der Angrenzerböschungsbereich und der unverdohlte Abschnitt des Igelbachs können durchaus als Teillebensraum der Ä-Natter angesehen werden. Zumindest als Jagd- und

Nahrungshabitat. **Gewässerrandstreifen von 5 m im innerstädtischen Bereich § 29 WG zu § 38 WHG.**

Bauten werden nur innerhalb der bereits versiegelten Flächen auf Flst.-Nr. 8497 empfohlen, keinerlei Baueinrichtungflächen u. a. auf dem Grundstück 8499 außerhalb der bereits versiegelten Flächen.

Nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens können dann ggf. bauliche und / oder räumliche Veränderungen durchgeführt werden, sofern CEF-Maßnahmen umgesetzt wurden und diese in ihrer Funktion bereits wirken.

Umweltrechtliche Belange sind deshalb nach wie vor nicht ordnungsgemäß abgearbeitet, das Gutachten entspricht, was den Artenschutz anbelangt nicht den gesetzlichen Vorgaben. Es kann nicht wie von der Stadt angedacht - der wesentliche Gehalt des Artenschutzes ins Baugenehmigungsverfahren "verschoben" werden, denn es ist im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass nicht grundsätzliche artenschutzrechtliche Belange einem Baugenehmigungsverfahren entgegengehalten werden können.

Es wäre deshalb zwingend erforderlich, ohne Bestandserfassung von Flora und Fauna im Rahmen eines "worst case Szenarios" die einzelnen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (sog. "Zugriffsverbote") für möglicherweise betroffene Arten abzuarbeiten und daraus die notwendigen CEF-Maßnahmen abzuleiten.

Letzteres ist bislang nicht nachvollziehbar.

Es fehlt aber nach wie vor eine konkrete Bearbeitung und Darstellung möglicher Beeinträchtigungen, insbesondere hinsichtlich der erwähnten Äskulapnatter. Für diese Art stellen Baukörper Hindernisse dar, die viel schwieriger zu überwinden und zu umgehen sind als eine etwaig derzeit noch vorhandene Asphaltfläche. Auch hierzu ist nichts zu erkennen.

Zudem wird in den Festsetzungen sogar die Entnahme von Gehölzbeständen im größeren Umfang empfohlen, ohne Kontrolle, ob hier nicht Habitatbäume / Baumhöhlen und Aussagen zu deren Funktion z. B. für Fledermäuse vorliegen. Es fehlt auch eine Aussage, ob das Bachgerinne z. B. von der Äskulapnatter derzeit genutzt wird und dies z. B. eine Verbindung zum Neckar darstellen kann. Eine intensive Nutzung des Grünstreifens könnte nachteilig sein, eine bessere Besonnung aber auch Vorteile haben.

Insbesondere aufgrund der Erkenntnis, dass hier streng geschützte Arten (z. B. die Äskulapnatter) betroffen sind, muss eine vertiefte und umfassende Aufarbeitung der Artenschutzbelange entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgen.

Außerdem ist nochmals klarzustellen, dass insbesondere das Flst.-Nr. 8497 in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als vor allem private Grünfläche festgesetzt ist. Etwaige Versiegelungen in diesem Bereich wären illegal erfolgt. Hierauf kann sich ein städtebauliches Konzept **nicht** stützen.

Mit Blick hierauf ist unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes vornehmlich der Äskulapnatter ein weiterer Eingriff dem Grunde nach unmöglich.

Wie soll anhand einer Baulichkeit mit meterhohen und einem bis über 40 m langen zulässigen Gebäude eine streng geschützte Art überleben, die in ganz Deutschland unstreitig nur noch an vier Standorten vorkommt.

Das Baufenster ragt bekanntermaßen weit in den als private Grünfläche festgesetzten Bereich bis auf Höhe der Abzweigung von der K 4115 in die Erschließungsanlage Böser Berg hinein. Dies ist ein Widerspruch zu den Empfehlungen der AG Äskulapnatter, der wohl von einer noch unversiegelten Grünfläche ausgeht.

Eine weitere Belastung unter diesem Gesichtspunkt ist jedenfalls hinsichtlich einer vom Aussterben bedrohten, streng geschützten Art unmöglich!

5. Nichtberücksichtigung der Nähe zum Vorfluter Igelsbach

Aufgrund der Nähe zum Vorfluter Igelsbach sollte das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen in den Bach eingeleitet werden. Dies bedarf für Dachflächen aus Gewerbegebieten und für befestigte Grundstücksflächen von gewerblichen genutzten Grundstücken einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt zu beantragen ist (Stellungnahme LRA Rhein-Neckar-Kreis vom 21.02.2015, dort Ziff. 3 / S. 3 als Anlage zur Beschlussvorlage (2015-091) vom 02.04.2015).

Nach wie vor wird beanstandet, dass der offene Bachlauf "Igelsbach" insoweit missachtet wird, als durch die Ausweisung des Baufensters im Mischgebiet Versickerungsfläche bzw. Raum für Bäume entzogen würde. Schon in dem Bebauungsplan "2. Änderung" aus dem Jahr 1985 ergibt sich die Festsetzung "zu erhaltende Bäume und Buschgruppen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BBauG.

Bei der vollständigen Ausnutzbarkeit des Baufensters und weiterer Versiegelungen im dortigen Bereich würde nach den vorliegenden Planunterlagen wenig Raum für Bäume und Büsche übrig bleiben. Diese wären auch voraussichtlich in ihrem Wachstum erheblich eingeschränkt durch ein etwaig nordöstlich gelegenes meterhohes Gebäude in der möglichen und zulässigen Ausdehnung von 40 m in der Breite.

Dabei ist aber auch nicht berücksichtigt, wie sich die Verkehrsflächen auf dem schmalen noch verbleibenden Flurstück gestalten, was wiederum zu erheblichen Beeinträchtigungen für den offenen Bachlauf führen dürfte. Nicht zuletzt deshalb wurde der Bereich sinnvollerweise auch mit Grünflächen ummantelt, um den dort einzigen offenen Bachlauf, d. h. also einen sehr empfindlichen Bereich insbesondere auch im Bereich des jetzt überplanten Flst.-Nr. 8497 zu schützen.

Eine diesbezüglich ordnungsgemäße Abwägung ist insoweit nicht erkennbar. Man muss davon ausgehen, dass bei gewerblicher Ansiedlung auch im Mischgebiet für zukünftige Mitarbeiter, Flächen

für Anlieferung und den Abtransport u. a. gestaltet werden müssen. In unmittelbarer Nähe zu einem Bachlauf wäre dies fehlplatziert.

Die beabsichtigten Festsetzungen nach 7.3 und 7.6 erscheinen problematisch, da im dortigen Bereich auch standortgerechte und heimische Arten vorhanden sind wie z. B. Esche, Berg- und Feldahorn. Bei einer Beseitigung standortfremder Gehölze wird man kaum vermeiden können, dass damit die komplette Beseitigung aller Bestände einhergeht, was einen schwerwiegenden Eingriff bedeutet, der dem Schutz des offenen Bachlaufs nicht zu dienen bestimmt ist.

Auch dies zeigt, dass eine praktikable technische Lösung angestrebt wird, nicht aber eine städtebaulich verträgliche und für die Belange des Umweltschutzes sinnvolle Lösung.

6. Umwelt und Verkehr

Wie ausgeführt sind neben den artenschutzrechtlichen auch die Umweltbelange nach wie vor nicht hinreichend berücksichtigt, d. h. sie lassen sich aber auch gerade an dieser höchst empfindlichen Stelle nicht durch ein Mischgebiet oder sonstige Festsetzungen ersetzen, die gewerbliche Nutzungen zulassen. Der dortige Bereich ist ein Bestandteil der Durchgrünung, der entlang der Freiflächen der K 4115 über das Flst.-Nr. 8497 und den als Spielplatz festgelegten Grünbereich prägt, eine dortige Unterbrechung durch einen massiven Hochbau von 40 m Länge und ggf. etwas mehr ist städtebaulich verfehlt.

Die Anbindung an die Verkehrsachse kann nicht funktionieren, da schon der Einmündungsbereich die K 4115 eng ist und überhaupt nicht abgewogen oder berücksichtigt wurde, dass vor einem gewerblich genutzten Bereich im beabsichtigten Baufenster Verkehrsbewegungen stattfinden, die auch zu erheblichen Gefährdungen der dortigen Fußgänger und Anwohner führen müssen, insbesondere wenn der An- und Ablieferverkehr durch Lkws abgeriegelt werden sollte. Die Örtlichkeiten sind so eng beschränkt, dass praktisch von allen Verkehrsvorgängen mangels vorhandener Räume Gefahrenmomente ausgehen können, die insbesondere die dortigen Bewohner zu ertragen hätten. Ganz abgesehen von den Lärm- und Geruchsbelästigungen die dann zusätzlich in nicht bekanntem Umfang und in ortsüblicher Weise in das dortige von reiner Wohnnutzung geprägte Gebiet hineingetragen würden. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass in der bisherigen Planung weder Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden eines etwaig auch im Mischgebiet anzusiedelnden Betriebes für geeignete Verkehrswege für entsprechende Lkw ausgewiesen sind bzw. ausgewiesen werden können und damit stellt sich die Frage, wo entsprechende Wende- und Rangiermöglichkeiten für die Andienung von gewerblichen Flächen in diesem Bereich bestehen sollen. Dies führt auch zu einer Gefährdung der Grünflächen auf der gegenüberliegenden Seite, als Verkehrsgrün (Teil der Verkehrsfläche) und Grünfläche privat und Kinderspielplatz (öffentlich) festgesetzt sind. Bei einer gewerblichen Nutzung auch im Mischgebiet auf der im beabsichtigten Baufenster vorgesehenen Weise würde diese Fläche praktisch obsolet.

7. Wertminderung und Abwertung des Wohngebietes

Auch hinsichtlich der von meinen Mandanten zu befürchtenden deutlichen Wertminderung ist nach wie vor auszugehen. An diesem Vortrag wird deshalb ausdrücklich festgehalten unter Berücksichtigung des Gebietserhaltungsanspruchs meiner Mandanten.

8. Zusammenfassung / Antrag

Zu den obigen Ausführungen wird demnach beantragt, das Bebauungsplanverfahren **nicht** weiterzuverfolgen und einzustellen oder hilfsweise, den dortigen Bereich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorzusehen, um das dortige städtebauliche Gefüge für den gesamten Bereich zu wahren.

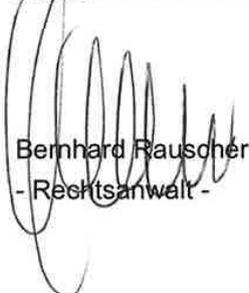
Der nunmehr ausliegende erneute Bebauungsplanentwurf entspricht weitestgehend dem bisher ausliegenden und berücksichtigt das städtebauliche Gefüge, welches mit dem Bebauungsplan "Nr. 28 Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung" umgesetzt wurde nicht. Es handelt sich um einen Bereich mit reiner Wohnbebauung, der einer besonders empfindlichen Lage ausgesetzt ist. Dies gilt es zu erhalten und kann nicht durch gebietsfremde Nutzungsarten zerstört werden. Die Grundstücke meiner Mandantschaft wären in hohem Maße von Lärm, Geruch und Abgasen betroffen, die im dortigen Bereich ortsunüblich sind und damit eine Veränderung des Gebietscharakters darstellen (vgl. obige Ausführungen).

Auch die umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange wären erheblich betroffen und sind bis heute nach wie vor nicht ordnungsgemäß abgewogen (vgl. oben).

Abschließend dürfen wir Sie bitten, uns über den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens auf dem Laufenden zu halten bzw. uns über die Ablehnung des Bebauungsplans entsprechend zu informieren.

Es wird auch gebeten, die hiesige Stellungnahme sämtlichen Damen und Herren Gemeinderäten rechtzeitig vor einer etwaigen Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Bernhard Rauscher
- Rechtsanwalt -



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Jahr 2016 erfolgten Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1: Stadt Eberbach, Stadtförsterei, Schreiben vom 13.09.2016, eingegangen am 15.09.2016	
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden am 19.01.2015 und 25.08.2015 bereits Stellungnahmen abgegeben. Es gibt keine weiteren Einwände bzw. Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 2: Örtliche Straßenverkehrsbehörde der vVG Eberbach-Schönbrunn, Schreiben vom 20.09.2016, eingegangen am 21.09.2016	
Den Stellungnahmen vom 27.01.2015 und 13.08.2015 ist nichts hinzuzufügen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 3: Naturschutzbund Deutschland, Gruppe Eberbach, Schreiben vom 19.09.2016, eingegangen am 21.09.2016	
Es werden keine Anregungen bzw. Bedenken in Bezug auf Natur- und Landschaftsschutz vorgetragen. Ansonsten wird sich dem Fachbeitrag des Umweltamtes angeschlossen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 4: Regierungspräsidium Karlsruhe, Schreiben vom 20.09.2016, eingegangen am 22.09.2016	
Es erfolgt der Hinweis, dass das Referat 55 Naturschutz formal nicht Träger eines öffentlichen Belangs ist. Es ist gegebenenfalls für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Es wird auf die zuständige Untere Naturschutzbehörde als Träger der öffentlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt, siehe ON 13.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Ordnungsziffer 5: Eisenbahn-Bundesamt, Karlsruhe/ Stuttgart, Schreiben vom 22.09.2016, eingegangen am 26.09.2016</p>	
<p>Die Belange werden durch die Herausnahme des nicht freigestellten Grundstücks 882/49 aus dem Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis, dass die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen nicht geprüft wird. Die Beteiligung der Betreiber dieser Anlagen wird empfohlen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest wurde ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.</p>
<p>Ordnungsziffer 6: Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 28.09.2016, eingegangen am 28.09.2016</p>	
<p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 7: Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung/ Baulandumlegung, Schreiben vom 27.09.2016, eingegangen am 04.10.2016</p>	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Als Möglichkeit der Überwindung wird die Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung aufgeführt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens sollen noch weitere Teile des FNP (z. B. Bereich Neuer Weg) angepasst und geändert werden.</p>
<p>Die Beschränkung der bei der offenen Bauweise max. zulässigen Gebäudelänge von 50m auf 40m bedeutet, dass eine „abweichende Bauweise“ gem. §19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt wird. Es wird angefragt, die Bauweise wie folgt zu bezeichnen: „abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch maximale Gebäudelänge von 40m.“</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen und die Bezeichnung übernommen.</p>
<p>Es erscheint zweifelhaft, ob eine allgemeine Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden kann, da mit der geplanten Festsetzung keine Flächen im Plan definiert werden. Die Standorte der Garagen/ Stellplätze müssen jedoch räumlich bestimmt sein.</p> <p>Um einer Unwirksamkeit dieser Festsetzung vorzubeugen, wird angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen und den Sachverhalt auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit ohne Festsetzung im Bebauungsplan zu beschränken.</p> <p>Alternativ könnte eine Mindestbeschreibung der Garagenflächen durch großzügige Festsetzungen entsprechender Flächen zu der ursprünglich pla-</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Festsetzung wird zurückgenommen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
nungsrechtlich beabsichtigten Unabhängigkeit der Antragsteller bei der Standortfestlegung von Garagen und Stellplätzen führen.	
Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt der Plan sowie die Textteile in jeweils 2-facher Fertigung vorzulegen. Außerdem ist der berichtigte Flächennutzungsplan in 1-facher Fertigung vorzulegen.	Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes. Ebenso wird das Amt am vorgesehenen FNP-Verfahren beteiligt.
Ordnungsziffer 8: Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 26.09.2016, eingegangen am 04.10.2016	
Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 9: Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 26.09.2016, eingegangen am 04.10.2016	
Es werden beim derzeitigen Verfahrensstand keine Anregungen bzw. Bedenken geltend gemacht.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 10: Stadt Eberbach, EDV-Systembetreuung, Schreiben vom 06.10.2016, eingegangen am 06.10.2016	
Es wird um eine frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase gebeten, damit die Mitverlegung der Breitbandinfrastruktur durch den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar zur Glasfaserversorgung der Wohngebäude geplant und gegebenenfalls mit der Tiefbaumaßnahme ausgeschrieben werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 11: Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 05.10.2016, eingegangen am 10.10.2016	
Es wird auf die Stellungnahme vom 29.01.2015 verwiesen. Diese gilt unverändert weiter.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 12 : IHK Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 18.10.2016, eingegangen am 18.10.2016	
Es werden keine Anregungen bzw. Bedenken geäußert. Es erfolgt ein Hinweis auf die Äußerung in den bereits erfolgten Stellungnahmen vom 27.02.2015 und 16.09.2015, dass eine wirtschaftliche (Teil-)Nutzung des Plangebietes unterstützt wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 13: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 18.10.2016, eingegangen am 18.10.2016	
Es bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 14: Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 18.10.2016, eingegangen am 19.10.2016	
<p>Grundsätzlich werden keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes erhoben. Es erfolgt der Hinweis, dass von Werbeanlagen keine Blendwirkung auf den Straßenverkehr ausgehen sollte.</p> <p>Außerdem soll bei der Bemessung der Einfriedungshöhe darauf geachtet werden, dass freie Sicht für den Verkehr insbesondere an der Zufahrt von der K4115 vorliegt und ausreichende Sichtwinkel berücksichtigt werden.</p>	<p>In den örtlichen Bauvorschriften wurden unter Ziffer 2 entsprechende Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt im Zufahrtbereich der K4115 Sichtwinkel fest. Dadurch ist eine ausreichende freie Sicht auf den fließenden Verkehr gewährleistet.</p>
Ordnungsziffer 15: Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 17.10.2016, eingegangen am 20.10.2016	
<p>Grundwasserschutz/ Wasserversorgung</p> <p>Es werden keine Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kommunalabwasser/ Gewässeraufsicht</p> <p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Stellungnahme vom 20.02.2015 ist weiterhin zu beachten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Altlasten/ Bodenschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken. Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 16: Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 18.10.2016, eingegangen am 26.10.2016	
<p>Es ergeben sich keine Einwände gegen den Bebauungsplan, sofern bei der Überprüfung der Lärmemission keine Überschreitungen auftreten, die nicht durch passive oder aktive Maßnahmen behoben werden können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Eberbach, den 18.01.2017

Abwägung der Stellungnahme, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.09.2016 - 19.10.2016 eingegangen ist.

Es liegt nur 1 Stellungnahme der Öffentlichkeit vor, diese stammt von den Rechtsanwälten Mohring und Kollegen und datiert vom 18.10.2016. Diese vertreten die Eigentümer von insgesamt 11 Grundstücken in der Umgebung des Plangebietes. Es handelt sich dabei sämtlich um Wohngrundstücke, die umliegend um das Plangebiet an den Straßen "Böser Berg" oder "Gretengrund" angrenzen.

Die Stellungnahme entspricht sehr weitgehend jener, die dieselbe Kanzlei damals noch für die Eigentümer von 12 Grundstücken mit Schreiben vom 15.09.2015 im Rahmen der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung übermittelt hatte. Insofern entspricht auch die nachfolgende Abwägungstabelle weitestgehend der damaligen Tabelle. Wir haben uns bemüht, die neu hinzugekommenen Passagen dadurch kenntlich zu machen, dass diese mit roter Farbe hervorgehoben sind. Soweit zu diesen neuen Passagen eine gesonderte Stellungnahme erforderlich ist, ist diese in der 2. Spalte jener Tabelle durch blaue Farbe hervorgehoben. Die sonstigen Änderungen in der Tabelle sind allenfalls redaktioneller Natur.

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>1. Ausgangslage</p> <p>Sämtliche Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung und Erweiterung", genehmigt am 06.02.1985 vom LRA Rhein-Neckar-Kreis. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Bereich eines als WA und damit als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiches (§ 4 BauNVO). Es handelt sich hierbei um eine sehr aufgelockerte Bebauung, die gekennzeichnet ist von im Verhältnis zur Grundstücksgröße kleinen Baufestern, d. h. die dortigen Baugrenzen zeigen auf, dass es sich dem Grunde nach bei den Wohngebäuden um eine reine Wohnnutzung handelt. Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans "Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung" befindet sich kein Gewerbe, so dass der reine Wohncharakter den dortigen Bereich insgesamt und nahezu vollumfänglich prägt. Trotz einiger Belastungen durch die Bahnlinie Heidelberg - Mosbach/Neckarelz, B 37 und zwei Firmen (Schmitt und Gelita), sowie die städtische Kläranlage ist der Wohncharakter vollumfänglich erhalten geblieben.</p> <p>Erneut muss allerdings auch entgegen der Darstellung in der Sitzungsvorlage Nr. 126/1-2016 vom 15.07.2016 darauf hingewiesen werden, dass wie aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans "Böser Berg - Gretengrund (2. Änderung und Erweiterung)" ersichtlich, das Flst.-Nr. 8497 sehr wohl an zentraler Stelle und gerade dort, wo der Igelbach als offenes Gewässer verläuft aus guten Gründen eine private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG ausweist, welche nunmehr weitestgehend als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden soll und sich damit sehr wohl als ein erheblicher Eingriff in das dortige durch Grünflächen geprägte Gefüge darstellt (Versiegelung und Ermöglichung von Gewerbe u. a.). Wie bereits darauf hingewiesen, ist darüber hinaus der Bebauungsplan geprägt von weiteren festgesetzten privaten Grünflächen, um den dortigen Wohncharakter zu betonen, aber auch angesichts der dortigen Straßen für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen. Dies gilt auch für das nunmehr von der Planung betroffene Grundstück Flst.-Nr. 8497, welches vorherrschend die Festsetzung einer privaten Grünfläche aufweist. Der dortige Bereich ist auch insoweit schützenswert, als dort eine schützenswerte Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG rechtsverbindlich festgesetzt ist.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als es sich um einen offenen Bachlauf handelt mit Baum- und Buschgruppen, und deshalb ausdrücklich als solche Wasserfläche ausgewiesen wurde.</p> <p>Deshalb sind meine Mandanten auch nach wie vor mit der beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO insbesondere auf Flst.-Nr. 8497 nicht einverstanden, insbesondere in dem Bereich, in welchem rechtsverbindlich seit vielen Jahren private Grünflächen und Wasserflächen festgesetzt sind und der dortige Bereich geprägt ist von städtebaulich festgesetzten und damit geschützten privaten Grünflächen.</p>	<p>Die Beschreibung des Gebiets ist lediglich in tatsächlicher Hinsicht zutreffend, nicht jedoch die daraus angeleiteten, rechtlichen Konsequenzen. Die Einwander versuchen nahezu legen, dass es sich bei dem Umgebungsbereich, in dem ihre Wohngrundstücke liegen, eigentlich eher um ein Reines Wohngebiet als um ein Allgemeines Wohngebiet handelt. Jedenfalls vermitteln sie den Eindruck, indem sie wiederholt darauf beharren, dass es sich bei ihren Wohngebäuden "dem Grunde nach um eine reine Wohnnutzung" handle. Dies ist unzutreffend. Tatsächlich ergibt sich schon aus der – zutreffenden – Beschreibung der Umgebungsbelastung, dass die dortige Wohnbebauung bereits erheblichen Belastungen ausgesetzt ist, nämlich durch benachbarte gewerbliche Nutzung einschließlich der Kläranlage sowie der Belastungen durch den Verkehr, namentlich die Bahnlinie Heidelberg - Mosbach/Neckarelz und die B 37. Mit einem solchen – auch planerisch dort ausgewiesenen – Allgemeinen Wohngebiet ist die beabsichtigte Ausweisung als Mischgebiet ohne Weiteres verträglich und zulässig. Zu beachten ist ferner, dass der nach dem beabsichtigten Bebauungsplan zu überbauende Bereich praktisch vollständig identisch mit dem bereits seit Jahrzehnten genehmigten und als solchen angelegten und asphaltierten Parkplatz ist. Ferner ist das direkt benachbarte Grundstück, das den anderen wesentlichen Teil der Insel bildet, die von der Bahnlinie, der K4115 und der Straße "Gretengrund" umschlossen wird, durch denselben Bebauungsplan, der auch die Grundstücke der Einwander überplant, von Anfang an als Mischgebiet festgesetzt. Insofern gibt es keinerlei planerische Bedenken gegen die Ausweisung eines Mischgebiets dort. Insbesondere spricht das Trennungsgebot, das im Rahmen des Bebauungsplans als Abwägungsmaxime zu beachten ist, nicht gegen eine solche Festsetzung. Hinsichtlich des auch hier geäußerten Zusammenhangs zwischen der Festsetzung einer privaten Grünfläche einerseits und dem Igelbach als dort offenem Gewässer verweisen wir auf die Stellungnahme unten unter Ziffer 5, wo dieses Argument von Einwanderseite noch ausführlicher ausgebreitet wird.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch nicht gefolgt.</p>
<p>2. Städtebaulicher Fehlgriff</p> <p>Die nunmehr vorgesehene erstmalige Schaffung eines großen Baufensters in diesem Bereich ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar, da dieses sich weit in die festgesetzten privaten Grünflächen hineinziehen soll. Die Argumentation dahingehend, dass möglicherweise bereits planwidrig als private Grünflächen festgesetzte Teile des Flst.-Nr. 8497 als Stellflächen benutzt werden - wie aus der Sitzungsvorlage ersichtlich - ersetzt nicht eine ordnungsgemäße Abwägung mit den</p>	<p>Das Baufenster rückt keineswegs "in die Nähe zahlreicher Wohnhäuser". Die Abstände des Baufensters im Bebauungsplan zu den nächstgelegenen Wohngebäuden betragen weit über 30 m. Diese sind überall durch Verkehrsanlagen und Grünflächen vom Baufenster getrennt. Die Einwendung verkennt, dass es sich nicht nur um eine "faktische Stellplatznutzung" handelt, sondern um genehmigte, tatsächlich vorhandene und als</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch nicht gefolgt.</p>

seit Jahrzehnten rechtsverbindlich feststehenden Festsetzungen. Das vorgesehene große Baufenster stellt gegenüber einer evtl. rein faktischen Stellplatznutzung in der Nähe zahlreicher Wohnhäuser eine vollständig neuartige Qualität in diesem Bereich dar und ist mit dem Gefüge und städtebaulichen Konzept des bestehenden Bebauungsplans nicht vereinbar.

Die Festsetzung einer Mischnutzung in einem Baufenster ergibt städtebaulich wenig Sinn, da eine Mischnutzung in einem einzigen Baufenster kaum möglich erscheint. Des Weiteren ergibt sich dies auch daraus, dass im zeichnerischen Teil die sog. "offene Bauweise" festgesetzt werden soll mit der Bezeichnung "o". Im Textteil wiederum ist erwähnt, dass das Gebäude jedoch in einer Länge von bis zu max. 40,00 m zulässig werden soll. Dies ist ein krasser Widerspruch, als das Baufenster, welches neu hinzukommt, exakt 40 m lang ist und mit dieser vorgesehenen Festsetzung damit die offene Bauweise dem Grunde nach ad absurdum führt.

Des Weiteren ist aber auch erneut nicht nachvollziehbar, dass bereits im Bebauungsplanentwurf nunmehr die GFZ auf 0,45 hochgesetzt wird - wobei selbstverständlich nicht verkannt wird, dass die GFZ nach Baunutzungsverordnung mit 0,6 festgesetzt werden könnte, aber die hier vorliegenden Verhältnisse müssen selbstverständlich berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird bereits eine Überschreitung der Baugrenze bis zu 0,50 m als "zulässig" erklärt bis zu einer maximalen GFZ von 0,48 (Ziff. 2.2). Dies ist städtebaulich nicht nachvollziehbar und wurde auch vom LRA bereits beanstandet. Hier zeichnet sich die Unbestimmtheit bzw. Widersprüchlichkeit der Norm ab.

Ein städtebauliches Erfordernis für eine "Mischnutzung", d. h. ein Nebeneinander von Wohn- und Mischnutzung an einer Stelle, die bislang als private Grünfläche festgesetzt wurde, ist verfehlt, aber auch angesichts der vorhandenen und nahe liegenden reinen Wohnnutzung nach wie vor nicht nachvollziehbar. Es wird übersehen, dass aufgrund der dortigen Topographie (ansteigendes Gelände) sehr wohl von auch im Mischgebiet zulässiger gewerblicher Nutzung aufgrund der unmittelbaren Nähe von den Wohnhäusern insbesondere am Gretengrund und im Bereich der Abzweigung der Straße Böser Berg von der K 4115 eine deutliche negative Qualitätsminderung gegenüber dem bisherigen Zustand eintreten kann, auch wenn - wie bekannt - der "eigentliche Anlassgeber" für den Bebauungsplan (metallverarbeitender Betrieb) seine Baugenehmigung zurückgezogen haben soll.

Die Ausweisung eines Mischgebietes wäre im dortigen Bereich aber auch unzulässig nach § 6 BauNVO, da ein wichtiger und für das dortige Wohngebiet wesentlicher Grünbereich verloren ginge, der seinerzeit aus guten städtebaulichen Gründen zur Durchgrünung und zur Erhaltung bzw. Schaffung gesunder Wohnverhältnisse städtebaulich rechtsverbindlich festgesetzt wurde, letztendlich auch zum Schutz des dort offenen Bachlaufes.

Gerade die Festsetzung des Mischgebietes in diesem Bereich ist mit dem planungsrechtlichen Gefüge des dortigen Bebauungsplans unvereinbar. Im Bereich der Fis.-Nrn. 8586, 8497 und gegenüberliegend das Verkehrsgrün mit Kinderspielfeld stellt einen wesentlichen Bereich der dortigen Durchgrünung dar, die an dieser empfindlichen Stelle auch im Hinblick auf die dortigen Verkehrsverhältnisse erhalten bleiben muss!

Meine Mandantschaft wehrt sich insbesondere gegen unzumutbare Lärmimmissionen, die von Betrieben, die auch im Mischgebiet zulässig sind ausgehen. Dies ist dadurch bedingt, dass durch die steil ansteigende Hanglage eine Schallverstärkung stattfindet, die wie ein Trichter Lärmimmissionen erheblich

solche genutzte Stellflächen. Selbstverständlich hat sich die aktuelle Bebauungsplanänderung mit dieser tatsächlichen und genehmigten Situation auseinanderzusetzen und kann gerade nicht eine nur noch in einem alten Bebauungsplan vorausgesetzte, in der Realität und durch die erteilte Genehmigung jedoch längst obsolet Situation als Ausgangslage der Abwägung zugrunde legen.

Der Zusammenhang zwischen der Mischnutzung und den beabsichtigten Festsetzungen zur Bauweise, den die Einwander hier ziehen, ist nicht nachvollziehbar. Eine Gebäudelänge, wie sie im Bebauungsplan mit maximal 40 m zugelassen wird, steht nicht im Widerspruch zur offenen Bauweise. § 22 BauNVO lässt in der offenen Bauweise Gebäudehöhen von bis 50 m zu. Demgegenüber wurden sie hier auf 40 m begrenzt.

Die Ausführungen sind nicht nachvollziehbar. Gemeint ist offensichtlich von Einwerterseite nicht die Festsetzung der GFZ (=Geschossflächenzahl) sondern der Grundflächenzahl (GRZ). Die Geschossflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde im Vergleich zum früheren Entwurf geringfügig von 0,43 auf 0,45 angehoben, nachdem sich auch die zur Verfügung stehende Fläche des Baugrundstücks durch Herausnahme des Grundstücks 882/49 aus dem Geltungsbereich reduziert hat. Die GRZ von 0,45 ist - wie die Einwander konzedieren - in einem MI-Gebiet durchaus zurückhaltend und nimmt gerade auf die Umgebungsverhältnisse Rücksicht. Die geringfügige Überschreitungsmöglichkeit - eingeschränkt für eine Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen - auf 0,48 ist ebenfalls unproblematisch.

Der Ansiedlungswunsch hat sich inzwischen erledigt. Dem Gemeinderat ist mittlerweile bewusst, dass die ausschließliche Ansiedlung eines Gewerbebetriebs dort nicht zulässig ist. Da der Bauantrag zurückgenommen wurde, bedarf es keiner erneuten Befassung durch den Gemeinderat damit. Jedenfalls kann einem künftigen Bauantragsteller kein Einvernehmen für eine ausschließliche gewerbliche Nutzung (oder auch eine ausschließliche Wohnnutzung) dort erteilt werden. Ein Nebeneinander auf dem Plangebiet von Gewerbe und Wohnen ist dort keineswegs unmöglich, sondern städtebaulich gewünscht.

Soweit allgemein eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die im Mischgebiet zulässige, gewerbliche Nutzung befürchtet wird, wird dies zur Kenntnis genommen. Eine solche - geringfügige - Beeinträchtigung durch eine Mischgebietsnutzung in der Umgebung wird nicht für völlig ausgeschlossen gehalten, aber als ohne Weiteres hinnehmbar bewertet.

Soweit es um den Handwerksbetrieb geht, wird auf die Ausführungen zum obenstehenden Absatz verwiesen. Der Ansiedlungswunsch hat sich erledigt, ein entsprechendes Einvernehmen würde für einen vergleichbaren Ansiedlungswunsch nicht mehr erteilt werden können.

Weshalb die Ausweisung eines Mischgebietes unzulässig sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Tatsächlich geht kein "wichtiger und für das dortige Wohngebiet wesentlicher Grünbereich" verloren. Die Wohnbebauung ist ringsum - jeweils in dem Plangebiet entgegengesetzten Richtung - von üppiger Natur umgeben. Weshalb gerade der Grünbereich in der von Verkehrseinrichtungen umschlossenen Insel für das Wohngebiet eine wichtige Funktion haben soll, ist nicht erkennbar. Außerdem verkennen die Einwander, dass der Grünbereich auf dem Grundstück, soweit er tatsächlich vorhanden ist, erhalten und durch Festsetzungen geschützt und aufgewertet werden soll. Die bebaubare Fläche bewegt sich ausschließlich im Bereich des ohnehin seit Jahren genehmigten und angelegten sowie asphaltierten

verstärkt. Dies gilt für sämtliche Grundstücke im dortigen Bereich, insbesondere für die am nächsten liegenden Grundstücke am "Böser Berg" und "Gretengrund". Dies gilt insbesondere für die Grundstücke Böser Berg 54, 52 und 50 sowie die Grundstücke Gretengrund 6, 4, 2 und 2/1. Selbst Betriebe, die im Mischgebiet zulässig wären, können an der dortigen Stelle nicht angesiedelt werden, da es sich um eine quantitativ erhebliche Verschlechterung der dortigen Situation handeln dürfte, die von dem städtebaulichen Gesamtkonzept in keinster Weise beinhaltet wäre.

Darüber hinaus sind sämtliche der o. g. Bewohner betroffen zum einen von der Lärmentwicklung eines etwaig auch im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetriebs aufgrund der Besonderheiten des dortigen Geländes und der Ansiedlung der Wohnhäuser, die im Wesentlichen ihre Wohn- und Aufenthaltsräume in Richtung der Grundstücke Flst.-Nrn. 8497 u. a. haben und damit an erster Stelle von einer dortigen gewerblichen Entwicklung erheblich durch Lärm- und Luftimmissionen betroffen wären, die sich ungehindert in Richtung des Hanges und der gesamten Umgebung ausbreiten können. Dies ist auch bedingt durch einen drastisch zunehmenden An- und Abfahrtsverkehr auch durch Lkws. Außerdem würde sich das beabsichtigte Baufenster entgegen der bisherigen Plankonzeption an einer zentralen Stelle geradezu als Verteiler für Lärm- und Luftimmissionen in alle Richtungen zu einer Abwertung des dortigen gesamten Bereichs führen, die dann geprägt wäre von solchen Lärmbelastungen und sonstigen Luftimmissionen für den gesamten Bereich, der dort bis heute nie entstehen konnte, aber auch ein Vertrauen darauf bestanden hat, dass das dortige Gefüge zwischen überbaubaren Flächen und Grünflächen in dem dortigen Bebauungsplan erhalten bleibt.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes und die damit verbundenen gewerblichen Ansiedlungsmöglichkeiten würde auf die Grundstücke unserer Mandanten auch ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung zukommen, das im dortigen Bebauungsplan städtebaulich ausdrücklich die festgesetzte Durchgrünung mittels privater Grünflächen verhindert werden sollte.

Vielmehr haben meine Mandanten einen Vertrauensschutz aufgrund der an dieser Stelle bestehenden jahrzehntelangen Festsetzungen vor qualitativ immersionsärzrigerer Bebauung verschont zu bleiben.

Der dort von tatsächlich vorhandener reiner Wohnnutzung geprägte Bereich - was auch die Stadt nicht bestreiten können - lässt die Ansiedlung von Betrieben, die ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung wie Lärm, Staub und Geruch produziert nicht zu. Solche Bereiche passen nicht in das hier gewachsene und vollständig umgesetzte Gefüge der vorhandenen Wohnbebauung und schon gar nicht mitten in das Wohngebiet und dort, wo eine private Grünfläche festgesetzt ist. Diese private Grünfläche ist auch kein Alleinstellungsmerkmal sondern befindet sich im Kontext mit anderen privaten Grünflächen, z. B. auf Flst.-Nrn. 8586 und 8634/5 u. a. Außerdem hätte dies auch für die anderen städtebaulich erwünschten und festgesetzten Grünbereiche eine sehr negative präjudizielle Wirkung, denn wenn ander maßgeblichen Stelle, dort, wo der offene Bachlauf und seine schützenswerte Umgebung hinzukommt, private Grünfläche vernichtet wird, lässt sich an anderen Stellen ein solches Vorgehen nicht verhindern. Hier hilft auch nicht die Argumentation der Stadt sinngemäß dahingehend, es sei eine reichliche Vegetation vorhanden. Städtebaulich geboten und seit Jahrzehnten festgesetzt ist gerade im dortigen Bereich auch unter dem Gesichtspunkt der Trennung der bebauten Bereiche der Erhalt der privaten Grünfläche notwendig und geboten.

Obwohl der bisherige Ansiedlungswunsch des Industriebetriebes aufgegeben sein

Parkplatzes.

Die Einwendungen sind nicht recht nachvollziehbar. Die tatsächliche Begründung bleibt praktisch unangefasst. Um eine besonders "empfindliche Stelle" handelt es sich dort keineswegs. Der Hinweis auf eine Erhaltungswürdigkeit "im Hinblick auf die dortigen Verkehrsverhältnisse" ist nicht nachvollziehbar.

Einen Vertrauensschutz auf Fortbestand langjähriger Planungen gibt es nicht. Der Wunsch der Anlieger nach Fortbestand der bisherigen Situation wird zur Kenntnis genommen, ihm kann jedoch nicht entsprochen werden.

Die Ausführungen sind in sich nicht nachvollziehbar. Im Mischgebiet sind keine "unzumutbaren Lärmimmissionen" zulässig. Im Mischgebiet sind von vornherein nur solche Gewerbebetriebe zulässig, "die das Wohnen nicht wesentlich stören" (§ 6 BauNVO). Darüber hinaus ist in Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen ausdrücklich klargestellt, dass die Geräuschimmissionen auf das angrenzende WA-Gebiet, nur soweit dort zulässig, beeinträchtigen dürfen, um einer möglichen Argumentation, es handle sich nun um eine Gemengelage und Zwischenwerte seien zu bilden, vorzubeugen. Damit werden auch die angenehmen "Trichtereffekte" berücksichtigt.

An dieser Stelle vertiefen die Einwender nur ihre grundsätzlichen Bedenken zur Störungsintensität der Mischgebietsnutzung. Diese ist bereits durch die Regelung der BauNVO ausgeschlossen. Weshalb von diesem - sehr kleinen - Baugebiet ein "drastisch zunehmender An- und Abfahrtsverkehr auch durch LKWs" zu erwarten sein soll, ist - insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Vorbelastung durch zahlreiche Verkehrswege - nicht nachvollziehbar. Der bloße Umstand, dass eine Brachfläche zu weniger Störungen führt als eine baulich genutzte Fläche, stellt keinen Belang dar, auf dessen unveränderte Beibehaltung die Umgebungsbebauung Anspruch haben könnte. Vielmehr gebietet es gerade der anzustrebende Schutz des Außenbereichs, solche Brachflächen einer sinnvollen baulichen Nutzung zuzuführen. Hierfür hat sich die Stadt Eberbach entschieden. Dass gerade das Gefüge von bereits versiegelten Flächen und Grünflächen nicht wesentlich geändert wird, wurde oben bereits dargelegt.

Soweit allgemein eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die im Mischgebiet zulässige, gewerbliche Nutzung befürchtet wird, wird dies zur Kenntnis genommen. Eine solche - geringfügige - Beeinträchtigung durch eine Mischgebietsnutzung in der Umgebung wird nicht für völlig ausgeschlossen gehalten, aber für ohne Weiteres hinnehmbar.

Die Einwender versteigen sich hier zu einem Szenario, das weder in der tatsächlichen Grundstückssituation, noch in der jetzt angestoßenen Planung eine Grundlage hat. Sie behaupten, dass es um eine "praktisch industrielle" Nutzung des Planbereichs gehe. Tatsächlich soll dort ein Mischgebiet ausgewiesen werden, das hinsichtlich seiner Lärmimmissionen das benachbarte, Allgemeinen Wohngebiet zu berücksichtigen hat. Die Behauptung, es käme zu einem "ortsunüblichen Maß an Umweltbelastung" ist nicht nachvollziehbar. Zum einen ist bereits das Nachbargrundstück seit jeher als Mischgebiet ausgewiesen. Daneben haben die Antragsteller selbst auf durchaus große, gewerbliche oder nahezu industrielle Betriebe in der Nachbarschaft hingewiesen. Die erneute Behauptung, es handle sich um "reine Wohnnutzung" wird durch die Wiederholung nicht richtiger. Es handelt sich dort um ein Allgemeines Wohngebiet mit bereits bestehender Vorbelastung durch benachbarte Gewerbebetriebe und zahlreiche Verkehrsanlagen. Zur Grünfläche wurde bereits oben ausreichend Stellung genommen. Weshalb von

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>soll lässt sich nicht nachvollziehen, warum das geplante Baufenster wiederum in derselben Größe mit jetzt noch höherer Ausnutzbarkeit festgesetzt werden soll und wie im dortigen Bereich in einem Baufenster eine Mischnutzung zu ermöglichen ist.</p> <p>Die von unseren Mandanten bewohnten Wohnhäuser liegen teilweise sehr nahe an dem vorgesehenen Baufenster und dem dortigen Planänderungsbereich (vgl. oben). Angesichts der geplanten Festsetzungen auch und insbesondere auf Flst.-Nr. 8497 besteht für die dortigen Wohnhäuser der Gebietserhaltungsanspruch, d. h. das dortige von reiner Wohnnutzung geprägte Gebiet darf nicht an zentraler Stelle in eine gewerbliche Nutzung, d. h. faktisch in ein Gewerbegebiet umschlagen. Es ist nicht erkennbar, dass geplante Festsetzungen eines Mischgebietes die bislang bestehende Ausgewogenheit der dortigen Festsetzungen nicht gravierend stört. Aufgrund der Größe des Baufensters ist vielmehr davon auszugehen, dass dort eine gewerbliche Nutzung entstehen wird, mit den o. g. Auswirkungen auf die dortige gesamte Umgebung.</p> <p>Meine Mandanten haben im Vertrauen auf den Bestand des bisherigen Bebauungsplans einen Gebietserhaltungsanspruch, d. h. im Nahbereich der reinen Wohnnutzung wäre die beabsichtigte Festsetzung ein städtebaulicher Fehlgriff. Bislang sind plausible Gründe hierfür nicht ersichtlich.</p>	<p>einem Mischgebiet gesundheitsgefährdende Schadstoffe auf die Wohngrundstücke einwirken sollen, ist nicht nachvollziehbar. Selbstverständlich sind sämtliche einschlägigen Gesetze von jedem dort angesiedelten Gewerbebetrieb zu berücksichtigen und einzuhalten.</p> <p>Von einer präjudiziellen Wirkung kann keine Rede sein. Die Stadt Eberbach beabsichtigt hier eine sinnvolle Planänderung in einem Bereich, dessen tatsächliche Nutzung in der Vergangenheit in Teilbereichen nicht der festgesetzten Nutzung entsprach. Welche präjudizielle Wirkung auf andere Grünbereiche hiervon ausgehen soll, erschließt sich nicht.</p> <p>Das Baufenster orientiert sich nicht an dem – mittlerweile aufgegebenen – Ansiedlungswunsch, sondern folgt dem keilförmigen Verlauf der asphaltierten Parkplatfläche unter Berücksichtigung des zu erhaltenden, privaten Grünstreifens am Gewässer. Was in diesem Zusammenhang der Begriff "Einfügen" bedeuten könnte, ist nicht nachvollziehbar. Der Verweis auf den mit der vorliegenden Planung zu ändernden Bebauungsplan "Nr. 28 II Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung" ist belanglos. Genau dieser Plan soll geändert werden. Er nimmt – wie oben dargelegt – auf die Umgebungsbebauung und die dortige Nutzung Rücksicht. Unzutreffend – auch dies wurde oben dargelegt – ist die Behauptung, dass die Wohnhäuser der Einwander "teilweise sehr nahe an dem vorgesehenen Baufenster" lägen. Tatsächlich dürfte das Baufenster vom nächstgelegenen Gebäude eines Einwenders mindestens 40 m entfernt liegen. Zu der Ansiedlung "eines erheblich störenden Mischgebietsausweisung erfolgt.</p> <p>Es besteht kein Gebietserhaltungsanspruch. Der Gebietserhaltungsanspruch betrifft den Anspruch eines Eigentümers in einem Plangebiet auf plangebietskonforme Nutzung. Bereits jetzt liegt der Planbereich einschließlich des seit jeher mit einem Mischgebiet überplanten Nachbargrundstücks außerhalb der Wohngebiete. Es steht der Stadt Eberbach im Übrigen frei, unter Beachtung aller abwägungsrechtlichen Belange den Plan zu ändern. Der Gebietserhaltungsanspruch bewirkt keine Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit. Von einem städtebaulichen Fehlgriff kann nach dem oben Gesagten keine Rede sein.</p>	
<p>3. Immissionen wegen Verkehrszunahme</p> <p>Die Verkehrsbelastung würde entgegen der Auffassung der Planung erheblich zunehmen, insbesondere durch Ziel- und Quellverkehr an dieser Stelle, die sich bekanntermaßen im Einmündungsbereich befinden würde, der u. a. auch in die gesamten Wohnbereiche der Straßen am "Böser Berg" und "Gretengrund" führt. Sollte ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden wäre auch mit einer deutlichen Zunahme des Lkw-Verkehrs zu rechnen. Dass die dortigen Verkehrsverhältnisse sehr beengt sind, beweist ein Blick auf den Bebauungsplan. Je nach Bauvorhaben würde nach wenigen Metern im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Zu- und Abfahrtsverkehr notwendig werden, genauso wie Rangiermanöver im Bereich des geplanten Baufensters auf sehr beengten Verhältnissen. Es dürfte offensichtlich sein, dass eine Durchfahrtsmöglichkeit nicht besteht, so dass auf den Flächen die notwendigen Rangiermanöver durchgeführt werden müssen und dies im Bereich naher Wohnbebauung.</p> <p>Ganz abgesehen davon, dass der Grünflächenbereich, d. h. der östlich an die K 4115 angrenzend angesiedelte Kinderspielfeld erheblichen Gefährdungen ausgesetzt ist, da auf diesen kurzen Strecken abzwiegend von der Hauptverkehrsachse sichere Verkehrsvorgänge insbesondere durch Lkws kaum</p>	<p>Die Einwendungen zur Verkehrsmehrbelastung werden zur Kenntnis genommen. Es bleibt unklar, welche beengten Verkehrsverhältnisse die Einwander meinen. Selbstverständlich obliegt es jedem Bauherren, sein Baugrundstück sinnvoll und rechtlich zulässig zu überplanen. Er wird daher bereits von sich aus, gegebenenfalls aber aufgrund rechtlicher Regelungen, gehalten sein, die Stellplätze sinnvoll und unter Beachtung der Erfordernisse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einmündungsbereich zu gestalten. Die Einwander verkennen hier möglicherweise, dass der Bebauungsplan nur Baugrenzen, jedoch keine Baulinien festsetzt, so dass es jeder Bauherr in der Hand hat, bei der baulichen Gestaltung selbst für ein angemessenes Verhältnis von Gebäude, Freiflächen und Stellplatzflächen zu sorgen.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist, was die Einwander mit einer "völlig unklaren Verkehrslage" meinen. Es ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Plangebiet bislang ein großer, genehmigter Parkplatz vorhanden war. Die künftige Verkehrsbelastung dürfte im Falle einer Bebauung schon deswegen geringer werden, weil künftig auf dem Grundstück deutlich weniger Parkplätze vorhanden sein dürften. Jedenfalls ist das Gebiet gerade wegen seiner hervorragenden Verkehrsanbindung durchaus in der</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch nicht gefolgt.</p>

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>gewährleistet werden können, denn letztendlich müssten die Lkws nach der Abzweigung unmittelbar in den dortigen Bereich einmünden können, was aber aufgrund der Erge nicht konzipiert werden kann. Die Ansiedlung eines Mischgebietes in einem städtebaulich sehr ausgewogenen und wohlverstandenen Grünbereich ist verkehrstechnisch nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der dortige Bereich entlang der K 4115 muss von weiterer Bebauung wie bisher im Bebauungsplan festgesetzt, freibleiben, da im dortigen Bereich sowohl die K 4115, die Erschließungsanlagen Gretengrund und Böser Berg abzweigen und gerade im Bereich des geplanten Baufensters werden die Verkehre aus dem Wohngebiet gesammelt.</p> <p>Insbesondere der mit gewerblicher Nutzung im Mischgebiet verbundene An- und Abfahrtsverkehr würde zu erheblichen Lärm- und Luftimmissionen, aber auch zu Gefährdungen für Fußgänger und Kinder aufgrund des nahe liegenden Kinderspielflazes im dortigen Bereich führen.</p> <p>Des Weiteren ist städtebaulich in keinstir Weise gelöst, wie bei Ansiedlung einer Firma oder eines Gewerbebetriebes im dortigen Bereich Stellplätze eingerichtet werden sollen. Auch hier überlässt man offenbar dies dem Zufall ohne eine städtebauliche Abwägung durchzuführen. Auch dies führt zu erheblichen Belästigungen und Beeinträchtigungen für die gesamte innen liegende Umgebung. Angesichts der sich ggf. zuspitzenden Situation für die umliegende reine Wohnbebauung wären schon auf der Ebene der Bauleitplanung die notwendigen Immissionschutzgutachten einzuholen, die die Lärm- und Geruchsimmisionen aufarbeiten. Die bisher vorliegenden Unterlagen sind hierfür keinesfalls ausreichend, da im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens städtebaulich und umfassend sämtliche Gesichtspunkte abgearbeitet werden müssen, die mit Beeinträchtigungen und Belästigungen der gesamten Umgebung einhergehen können, insbesondere wenn wie hier ein als private Grünfläche festgesetzter Bereich neben einem offenen Bachlauf versiegelt werden und einer auch gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.</p> <p>Die bisherige tatsächliche Nutzung, nämlich der Betrieb einer Gaststätte auf Flst.-Nr. 8499 war dem Grunde nach auch in einem "WA", nach § 4 BauNVO, d. h. also im allgemeinen Wohngebiet an dieser konkreten Stelle zulässig, während das nunmehr vorgesehene "Zupflastern" dieses sehr empfindlichen und herausragenden Bereiches Böser Berg zu einer qualitativen Änderung mit Veränderung des dortigen Gebietscharakters führen wird, der mit dem Gesamtkonzept und dem Gesamtgefüge des Bebauungsplans schlichtweg unvereinbar wäre.</p>	<p>Lage, den vom Mischgebiet ausgelösten Verkehr zu bewältigen. Die erneute Spekulation, dass dort ein ganz anderer Betrieb, der im Mischgebiet unzulässig ist, angesiedelt werden soll, ist ohne Substanz, ebenso die befürchteten Gefahren hinsichtlich Lärm- und Luftimmissionen sowie für den in der 2. Änderung des Bebauungsplanes ursprünglich geplanten Kinderspielfl. Nach dem aktuellen Entwurf eines Kinderspielfl. konzeptes ist dort mittel bis langfristig kein Kinderspielfl. vorgesehen.</p> <p>Es ist im Übrigen ohne Weiteres zu erkennen, dass die K4115 in der Lage ist, neben dem kleinen Wohngebiet entlang der Straßen "Böser Berg" und "Gretengrund" auch noch das Mischgebiet verkehrlich zu bewältigen.</p> <p>Die Einwender verkennen, dass es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen baulichen Anlagen ist nicht Sache des Plangebers. Es obliegt selbstverständlich jedem Bauherren, die erforderliche Anzahl von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Gerade im Hinblick auf die Mischgebietsausweisung kann hier nichts Näheres vorgegeben werden, weil die konkrete Anzahl und Gestaltung auch davon abhängt, wo Wohnnutzung und wo gewerbliche Nutzung entstehen wird. Die bloße Wiederholung, dass sich umliegend "reine Wohnbebauung" fände, wird durch ständige Wiederholung nicht richtiger. In der Umgebung finden sich Allgemeine Wohngebiete, die mit dem Mischgebiet ohne Weiteres vereinbar sind. Es müssen gerade keine "umfassenden Immissionschutzgutachten" eingeholt werden, weil die rechtlichen Regelungen, wie sie für Mischgebiete gelten, diese mit der allgemeinen Wohngebietsnutzung vereinbar machen und konkrete Konflikte gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren geprüft und gelöst werden können. Soweit es wieder um den Vorwurf geht, tatsächlich gehe es um die Ansiedlung eines metallverarbeitenden Betriebes, hatten wir bereits ausgeführt, dass sich dieser Ansiedlungswunsch mittlerweile erledigt hat.</p> <p>Soweit der Vorwurf des "Zupflasterns" erhoben wird, darf darauf verwiesen werden, dass nur die Fläche mit einem Baufenster versehen wird, die ohnehin bereits als genehmigter Parkplatz angelegt und asphaltiert ist. Die Gaststätte befand sich im Übrigen nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet, sondern in einem seit jeher als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich. Soweit auf die Stellungnahme der IHK verwiesen wird, hat sich dies ebenfalls erledigt, weil es den Ansiedlungswunsch nicht mehr gibt.</p> <p>Soweit der Vorwurf des "Zupflasterns" erhoben wird, darf darauf verwiesen werden, dass nur die Fläche mit einem Baufenster versehen wird, die ohnehin bereits als genehmigter Parkplatz angelegt und asphaltiert ist. Die Gaststätte befand sich im Übrigen nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet, sondern in einem seit jeher als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich. Soweit auf die Stellungnahme der IHK verwiesen wird, hat sich dies ebenfalls erledigt, weil es den Ansiedlungswunsch nicht mehr gibt.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch nicht gefolgt.</p>
<p>4. Missachtung artenschutzrechtlicher Belange</p> <p>Ob hier ein Verfahren nach § 13 a BauGB möglich ist - obwohl es sich hier um eine relativ kleine Fläche nach Angaben der Stadt handelt - ist fraglich. Es ist darauf hinzuweisen, dass in der Bauleitplanung von vornherein zu berücksichtigen ist, inwieweit artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung der baulichen Nutzung entgegenstehen könnten. Angesichts dessen erscheint die weitestgehende Vernichtung von Teilen der privaten Grünfläche auf Flst.-Nr. 8491 als hiermit nicht vereinbar.</p> <p>Mit Schreiben vom 15.02.2015 folgt - worauf die Stadt hinweist - eine fachliche Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft Äskulapnatter. Es erfolgt der Hinweis darauf, dass die Äskulapnatter nach FFH- Richtlinie zu den europaweit streng geschützten Arten zählt. Diese kommt in Deutschland nur an vier Standorten(!) vor, die</p>	<p>Es ist nicht zu erkennen, weshalb hier kein Verfahren nach § 13a BauGB möglich sein soll. Zum Artenschutz ist unten alles ausgeführt, was auf bebauungsplanrechtlicher Ebene zu beachten ist.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist im Übrigen die Sorge wegen einer angeblich weitestgehenden Vernichtung von Teilen einer privaten Grünfläche auf Grundstück Flst.-Nr. 8491. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück Flst.-Nr. 8497 gemeint ist. Dort wird keine private Grünfläche verletzt, sondern bauplanungsrechtlich festgesetzt, geschützt und erhalten. Die Bebauung erfolgt nur dort, wo bisher eine asphaltierte Stellplatzfläche genehmigt und errichtet worden war.</p>	

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>gleichzeitig die Nordgrenze der Verbreitung darstellen. Das Vorkommen im südlichen Odenwald ist im Vergleich zu den drei anderen Populationen das räumlich kleinste und aufgrund der fehlenden Anbindung von einem hohen(!) Aussterberisiko bedroht!</p> <p>Erneut müssen wir deshalb darauf hinweisen, dass sich die Äskulapnatter ihren Lebensraum im Odenwald mit drei weiter streng geschützten Reptilienarten (Zaunedeichse, Mauereidechse und Schlingnatter) teilt. Population an der ehemaligen Gaststätte "Kühler Krug" sei gleichzeitig ein wichtiges Verbindungsglied zwischen der Population am Feuerbergtunnel / Bahnlinie und dem ehemaligen Steinbruch Schwalbenstein. Es muss eine umfassende Untersuchung aller dort vorkommenden Arten vorgenommen werden vor jeglicher Bebauung auf Grundstück 8499 (Bestand). Auf der anderen Seite sagt der Arbeitskreis, dass wegen der versiegelten Fläche im Bereich des jetzigen Parkplatzes kein geeigneter Teil-Lebensraum der Ä-Natter vorhanden sei und deshalb dem Grunde nach nichts gegen die B-Planänderung spreche. Darunter seien die Baueinrichtungsfläche für den Hallenneubau und zusätzliche Parkplatzmöglichkeiten. Weiterer Flächenbedarf wird unterstellt. Der Angrenzerböschungsbereich und der unverdohte Abschnitt des Igelbachs können durchaus als Teilbereich des Ä-Natter angesehen werden. Zumindes als Jagd- und Nahrungshabitat. Gewässerrandstreifen von 5 m im innerstädtischen Bereich § 29 WG zu § 38 WHG.</p> <p>Bauten werden nur innerhalb der bereits versiegelten Flächen auf Fst.-Nr. 8497 empfohlen, keinerlei Baueinrichtungsflächen u. a. auf dem Grundstück 8499 außerhalb der bereits versiegelten Flächen.</p> <p>Nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens können dann ggf. bauliche und / oder räumliche Veränderungen durchgeführt werden, sofern CEF-Maßnahmen umgesetzt wurden und diese in ihrer Funktion bereits wirken.</p> <p>Umweltrechtliche Belange sind deshalb nach wie vor nicht ordnungsgemäß abgearbeitet, das Gutachten entspricht, was den Artenschutz anbelangt nicht den gesetzlichen Vorgaben. Es kann nicht wie von der Stadt angedacht - der wesentliche Gehalt des Artenschutzes ins Baugenehmigungsverfahren "verschoben" werden, denn es ist im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass nicht grundsätzliche artenschutzrechtliche Belange einem Baugenehmigungsverfahren entgegengehalten werden können.</p> <p>Es wäre deshalb zwingend erforderlich, ohne Bestandserfassung von Flora und Fauna im Rahmen eines "worst case Szenarios" die einzelnen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (sog. "Zugriffsverbote") für möglicherweise betroffene Arten abzuarbeiten und daraus die notwendigen CEF-Maßnahmen abzuleiten.</p> <p>Letzteres ist bislang nicht nachvollziehbar.</p> <p>Es fehlt aber nach wie vor eine konkrete Bearbeitung und Darstellung möglicher Beeinträchtigungen, insbesondere hinsichtlich der erwähnten Äskulapnatter. Für diese Art stellen Baukörper Hindernisse dar, die viel schwieriger zu überwinden und zu umgehen sind als eine etwaig derzeit noch vorhandene Asphaltfläche. Auch hierzu ist nichts zu erkennen.</p> <p>Zudem wird in den Festsetzungen sogar die Entnahme von Gehölzbeständen im größeren Umfang empfohlen, ohne Kontrolle, ob hier nicht Habitärbäume / Baumhöhlen und Aussagen zu deren Funktion z. B. für Fledermäuse vorliegen. Es</p>	<p>Die Einwander verkennen die Bedeutung des Artenschutzes auf der Ebene der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung an sich ist nicht in der Lage, als solche gegen Tötungsverbote u. ä. zu verstoßen. Allerdings ist in der Bauleitplanung von vornherein zu berücksichtigen, inwiefern artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung der baulichen Nutzung entgegenstehen könnten, die durch die Bauleitplanung ermöglicht werden. Genau dies ist hier erfolgt. Dabei geht die Bauungsplanung davon aus, dass die dort möglichen, streng geschützten Arten vorhanden sind, legt also – unter baurechtlichen Gesichtspunkten – ein "worst-case-Szenario" zugrunde. Auszuschließen ist lediglich, dass sich auf der asphaltierten Parkplatzfläche geschützte Lebensräume der genannten Arten finden. Das Vorhandensein der streng geschützten Arten auf der verbleibenden, künftig geschützten und aufgewerteten, privaten Grünfläche wird vorausgesetzt. Hierfür werden CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um den Artenschutz in jedem Falle zu gewährleisten. Der konkrete Schutz während der Baumaßnahmen ist sodann im Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten.</p> <p>Zur Behandlung der artenschutzrechtlichen Problematik wurde bereits oben alles ausgeführt. Die Einwander verkennen, dass gerade ein solches worst-case-Szenario angenommen wurde, nämlich das Vorhandensein der streng geschützten Arten vorausgesetzt wurde und die im Fachbeitrag Umweltschutz empfohlenen und in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommenen Festsetzungen deren Schutz bewirken sollen. Genau das, was die Einwander hier verlangen, ist in der Bauungsplanung also erfolgt. Die weiteren, eher theoretischen Überlegungen, wonach sich die Äskulapnatter an einem Baukörper eher stören könnte als an der bislang asphaltierten Fläche, ist erneut nicht nachvollziehbar. Die Einwander verkennen, dass Äskulapnatter nicht nur einen breiten, asphaltierten Parkplatz, sondern direkt im Anschluss die vielbefahrene Kreisstraße oder gar die Bahnlinie und nachfolgende Bundesstraße überwinden müssten.</p> <p>Es werden hier keine neuen Gesichtspunkte vorgebracht. Unter Artenschutz Gesichtspunkten werden die vorgesehenen Maßnahmen den dort möglicherweise vorhandenen Arten helfen, die Bebauung eines ohnehin asphaltierten Parkplatzbereichs wird diesen Arten jedenfalls nicht schaden.</p> <p>Die Stellplätze auf dem Grundstück Fst.-Nr. 8497 wurden im Rahmen eines Bauantrages zur Erweiterung der Gaststätte vom 04.06.1976 durch die Baugenehmigung vom 17.12.1976 (Az. 501c/76) baurechtlich genehmigt.</p>	

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>fehlt auch eine Aussage, ob das Bachgerinne z. B. von der Äskulapnatter derzeit genutzt wird und dies z. B. eine Verbindung zum Neckar darstellen kann. Eine intensive Nutzung des Grünstreifens könnte nachteilig sein, eine bessere Besonnung aber auch Vorteile haben.</p> <p>Insbesondere aufgrund der Erkenntnis, dass hier streng geschützte Arten (z. B. die Äskulapnatter) betroffen sind, muss eine vertiefte und umfassende Aufarbeitung der Artenschutzbelange entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgen.</p> <p>Außerdem ist nochmals klarzustellen, dass insbesondere die Flst.-Nr. 8497 in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als vor allem private Grünfläche festgesetzt ist. Etwaige Versiegelungen in diesem Bereich wären illegal erfolgt. Hierauf kann sich ein städtebauliches Konzept nicht stützen.</p> <p>Mit Blick hierauf ist unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes vornehmlich der Äskulapnatter ein weiterer Eingriff dem Grunde nach unmöglich.</p> <p>Wie soll anhand einer Baulichkeit mit meterhohen und einem bis über 40 m langen zulässigen Gebäude eine streng geschützte Art überleben, die in ganz Deutschland unstreitig nur noch an vier Standorten vorkommt.</p> <p>Das Baufenster ragt bekanntermaßen weit in den als private Grünfläche festgesetzten Bereich bis auf Höhe der Abzweigung von der K 4115 in die Erschließungsanlage Böser Berg hinein. Dies ist ein Widerspruch zu den Empfehlungen der AG Äskulapnatter, der wohl von einer noch unversiegelten Grünfläche ausgeht.</p> <p>Eine weitere Belastung unter diesem Gesichtspunkt ist jedenfalls hinsichtlich einer vom Aussterben bedrohten, streng geschützten Art unmöglich!</p>		
<p>5. Nichtberücksichtigung der Nähe zum Vorfluter Igelsbach</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Vorfluter Igelsbach sollte das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen in den Bach eingeleitet werden. Dies bedarf für Dachflächen aus Gewerbegebieten und für befestigte Grundstücksflächen von gewerblichen genutzten Grundstücken einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt zu beantragen ist (Stellungnahme LRA Rhein-Neckar-Kreis vom 21.02.2015, dort Ziff. 3 / S. 3 als Anlage zur Beschlussvorlage (2015-091) vom 02.04.2015).</p> <p>Nach wie vor wird beanstandet, dass der offene Bachlauf "Igelsbach" insoweit missachtet wird, als durch die Ausweisung des Baufensters im Mischgebiet Versickerungsfläche bzw. Raum für Bäume entzogen würde. Schon in dem Bebauungsplan "2. Änderung" aus dem Jahr 1985 ergibt sich die Festsetzung "zu erhaltende Bäume und Buschgruppen" gern. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BBauG.</p> <p>Bei der vollständigen Ausnutzbarkeit des Baufensters und weiterer Versiegelungen im dortigen Bereich würde nach den vorliegenden Planunterlagen wenig Raum für Bäume und Büsche übrig bleiben. Diese wären auch voraussichtlich in ihrem Wachstum erheblich eingeschränkt durch ein etwaig nordöstlich gelegenes meterhohes Gebäude in der möglichen und zulässigen Ausdehnung von 40 m in der Breite.</p> <p>Dabei ist aber auch nicht berücksichtigt, wie sich die Verkehrsflächen auf dem schmalen noch verbleibenden Flurstück gestalten, was wiederum zu erheblichen Beeinträchtigungen für den offenen Bachlauf führen dürfte. Nicht zuletzt deshalb wurde der Bereich sinnvollerweise auch mit Grünflächen ummantelt, um den dort</p>	<p>Der offene Bachlauf wird nicht missachtet, sondern durch die Festsetzungen einer privaten Grünfläche und die entsprechenden Platzgebote aufgewertet und geschützt. Weshalb das Gebäude innerhalb des Baufensters, das – wie die Einwender selbst zutreffend feststellen – nordöstlich von der privaten Grünfläche entstehen kann, die Vegetation stören sollte, ist nicht erkennbar. Soweit auf die Verkehrsflächen auf dem verbleibenden Grundstück verwiesen wird, ist darauf hinzuweisen, dass diese jedenfalls nicht innerhalb der privaten Grünfläche angelegt werden können, so dass jeder Bauherr selbst durch Gestaltung seines Bauvorhabens dort Sorge tragen muss, dass er die Verkehrserfordernisse auf dem Grundstück mitbewältigen kann. In "unmittelbarer Nähe zu einem Bachlauf" können jedenfalls Erschließungsflächen, Stellplätze etc. nicht angelegt werden, weil diese durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche dem Zugriff des Bauherren entzogen sind.</p> <p>Auch hier verkennt die Stellungnahme, dass den Bäumen kein Raum entzogen wird, sondern die Errichtung von Gebäuden infolge des Bebauungsplans nur dort ermöglicht wird, wo bereits bislang eine genehmigte und asphaltierte Stellplatzfläche vorhanden war.</p> <p>Eine tatsächliche Beeinträchtigung von Bäumen und Büschen durch das in der Nähe befindliche Gebäude mag in geringfügigem Umfang zutreffen. Dies stellt jedoch die private Grünfläche keineswegs in Frage, sondern kann ohne Weiteres hingenommen werden, zumal die Südrichtung unverbaut ist und für eine ausreichende Besonnung der Grünfläche sorgt.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch nicht gefolgt.</p>

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>einzigsten offenen Bachlauf, d. h. also einen sehr empfindlichen Bereich insbesondere auch im Bereich des jetzt überplanten Fist.-Nr. 8497 zu schützen.</p> <p>Eine diesbezüglich ordnungsgemäße Abwägung ist insoweit nicht erkennbar. Man muss davon ausgehen, dass bei gewerblicher Ansiedlung auch im Mischgebiet für zukünftige Mitarbeiter, Flächen für Anlieferung und den Abtransport u. a. gestaltet werden müssen. In unmittelbarer Nähe zu einem Bachlauf wäre dies fehlplatziert.</p> <p>Die beabsichtigten Festsetzungen nach 7.3 und 7.6 erscheinen problematisch, da im dortigen Bereich auch standortgerechte und heimische Arten vorhanden sind wie z. B. Esche, Berg- und Feldahorn. Bei einer Beseitigung standortfremder Gehölze wird man kaum vermeiden können, dass damit die komplette Beseitigung aller Bestände einhergeht, was einen schwerwiegenden Eingriff bedeutet, der dem Schutz des offenen Bachlaufs nicht zu dienen bestimmt ist.</p> <p>Auch dies zeigt, dass eine praktikable technische Lösung angestrebt wird, nicht aber eine städtebaulich verträgliche und für die Belange des Umweltschutzes sinnvolle Lösung.</p>		
<p>6. Umwelt und Verkehr</p> <p>Wie ausgeführt sind neben den artenschutzrechtlichen auch die Umweltbelange nach wie vor nicht hinreichend berücksichtigt, d. h. sie lassen sich aber auch gerade an dieser höchst empfindlichen Stelle nicht durch ein Mischgebiet oder sonstige Festsetzungen ersetzen, die gewerbliche Nutzungen zulassen. Der dortige Bereich ist ein Bestandteil der Durchgrünung, der entlang der Freiflächen der K 4115 über das Fist.-Nr. 8497 und den als Spielplatz festgelegten Grünbereich prägt, eine dortige Unterbrechung durch einen massiven Hochbau von 40 m Länge und ggf. etwas mehr ist städtebaulich verfehlt.</p> <p>Die Anbindung an die Verkehrsachse kann nicht funktionieren, da schon der Einmündungsbereich in die K 4115 eng ist und überhaupt nicht abgewogen oder berücksichtigt wurde, dass vor einem gewerblich genutzten Bereich im beabsichtigten Baufenster Verkehrsbewegungen stattfinden, die auch zu erheblichen Gefährdungen der dortigen Fußgänger und Anwohner führen müssen, insbesondere wenn der An- und Ablieferverkehr durch Lkws abgeregelt werden sollte. Die Örtlichkeiten sind so eng beschränkt, dass praktisch von allen Verkehrsvorgängen mangels vorhandener Räume Gefahrenmomente ausgehen können, die insbesondere die dortigen Bewohner zu ertragen hätten. Ganz abgesehen von den Lärm- und Geruchsbelästigungen die dann zusätzlich in nicht bekanntem Umfang und in ortsüblicher Weise in das dortige von reiner Wohnnutzung geprägte Gebiet hineingetragen würden. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass in der bisherigen Planung weder Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden eines etwaig auch im Mischgebiet anzusiedelnden Betriebes für geeignete Verkehrswege für entsprechende Lkw ausgewiesen sind bzw. ausgewiesen werden können und damit stellt sich die Frage, wo entsprechende Wende- und Rangiermöglichkeiten für die Andienung von gewerblichen Flächen in diesem Bereich bestehen sollen. Dies führt auch zu einer Gefährdung der Grünflächen auf der gegenüberliegenden Seite, als Verkehrsgrün (Teil der Verkehrsfläche) und Grünfläche privat und Kinderspielfläche (öffentlich) festgesetzt sind. Bei einer gewerblichen Nutzung auch im Mischgebiet auf der im beabsichtigten Baufenster vorgesehenen Weise würde diese Fläche praktisch obsolet.</p>	<p>Die Einwender wiederholen dort zunächst ihre grundsätzlichen Bedenken, wie sie sie zuvor bereits vorgebracht haben. Sodann legen sie besonderes Gewicht auf die Verkehrsproblematik. Allerdings sind die Ausführungen nicht nachvollziehbar. Es wird jedem künftigen Bauherren obliegen, die bauliche Gestaltung so vorzunehmen, dass sämtliche inneren Erschließungserfordernisse, insbesondere auch die Anlage von Stellplätzen und etwaige Rangiermöglichkeiten, auf den privaten Flächen gelöst werden. Weshalb andere Flächen "praktisch obsolet" werden sollen, ist nicht erkennbar. Sollte es dem Bauherren nicht gelingen, bei Ausnutzung des vollständigen Baufensters die verkehrlichen Erfordernisse mit abzubilden, ist er gegebenenfalls gehalten, sein Bauvorhaben kleiner anzulegen, als nach den festgesetzten Baugrenzen grundsätzlich möglich. Dies ist jedoch durchaus üblich und stellt keine Besonderheit der vorliegenden Bebauungsplanung dar. Die weiteren Behauptungen zu den Risiken, wie sie von Gewerbebetrieben "auch in Mischgebieten" ausgehen können sollen, sind nicht nachvollziehbar. Mischgebiete sind grundsätzlich verträglich mit Wohnnutzung, da sie bereits innerhalb des Gebiets beide Nutzungsarten kombinieren. Erst recht gilt dies für die weiter entfernt gelegene Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete, in denen die Grundstücke der Einwender liegen.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, Ihnen wird jedoch nicht gefolgt.</p>

Einwendungen Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>7. Wertminderung und Abwertung des Wohngebietes</p> <p>Auch hinsichtlich der von meinen Mandanten zu befürchtenden deutlichen Wertminderung ist nach wie vor auszugehen. An diesem Vortrag wird deshalb ausdrücklich festgehalten unter Berücksichtigung des Gebietserhaltungsanspruchs meiner Mandanten.</p>	<p>Zum Gebietserhaltungsanspruch wurde bereits oben Stellung genommen. Ob die Grundstücke eine Wertminderung erfahren, ist aus Sicht der Stadt Eberbach offen. Jedenfalls spielt eine etwaige Wertminderung durch die baulich zulässige Nutzung von Nachbargrundstücken im Bebauungsplanverfahren keine Rolle. Eine solche etwaige Wertminderung ist Ausdruck des Umstands, dass Grundeigentum stets mit dem Risiko behaftet ist, dass Nachbargrundstücke baulich in der einen oder anderen Form genutzt werden. Auf Beibehaltung einer Brachsituation besteht von vornherein kein Anspruch. Dass eine Mischgebietsnutzung für den Bereich des Grundstücks bereits angelegt war, ergibt sich auch aus der Ausweisung des Nachbargrundstücks als Mischgebiet.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch nicht gefolgt.</p>
<p>8. Zusammenfassung / Antrag</p> <p>Zu den obigen Ausführungen wird demnach beantragt, das Bebauungsplanverfahren nicht weiterzuverfolgen und einzustellen oder hilfsweise, den dortigen Bereich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorzusehen, um das dortige städtebauliche Gefüge für den gesamten Bereich zu wahren.</p> <p>Der nunmehr ausliegende erneute Bebauungsplanentwurf entspricht weitestgehend dem bisher ausliegenden und berücksichtigt das städtebauliche Gefüge, welches mit dem Bebauungsplan "Nr. 28 Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung" umgesetzt wurde nicht. Es handelt sich um einen Bereich mit reiner Wohnbebauung, der einer besonders empfindlichen Lage ausgesetzt ist. Dies gilt es zu erhalten und kann nicht durch gebietsfremde Nutzungsarten zerstört werden. Die Grundstücke meiner Mandantschaft wären in hohem Maße von Lärm, Geruch und Abgasen betroffen, die im dortigen Bereich ortsunüblich sind und damit eine Veränderung des Gebietscharakters darstellen (vgl. obige Ausführungen).</p> <p>Auch die Umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange wären erheblich betroffen und sind bis heute nach wie vor nicht ordnungsgemäß abgewogen (vgl. oben).</p> <p>Abschließend dürfen wir Sie bitten, uns über den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens auf dem Laufenden zu halten bzw. uns über die Ablehnung des Bebauungsplans entsprechend zu informieren.</p> <p>Es wird auch gebeten, die hiesige Stellungnahme sämtlichen Damen und Herren Gemeinderäten rechtzeitig vor einer etwaigen Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zukommen zu lassen.</p>	<p>Hier wiederholen und vertiefen die Einwander lediglich ihren bisherigen Vortrag. Sie verlangen, dass ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Gerade im Hinblick auf die Vorbelastung des Gebiets und das benachbarte Mischgebiet auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 wäre dies jedoch planerisch verfehlt. Außerdem entspricht dies nicht den städteplanerischen Zielvorstellungen der Stadt Eberbach.</p> <p>Die Einwander werden selbstverständlich über den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens und über die Behandlung ihrer Einwendungen, so wie vom Baugesetzbuch vorgesehen, nach Abschluss des Planverfahrens informiert werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit Ausnahme der Bitte um Information über den Planfortschritt und die Behandlung der Stellungnahme wird den Anregungen nicht gefolgt.</p>

Eberbach, den 09.02.2017



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A – vorgezogene Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1:	
Eisenbahn-Bundesamt, Karlsruhe/Stuttgart, Schreiben vom 19.01.2015	
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Es erfolgt jedoch der Hinweis, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Freistellung des betroffenen Grundstückes von Bahnbetriebszwecken wurde bereits Kontakt mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien aufgenommen.
Ordnungsziffer 2:	
Stadt Eberbach, Stadtförsterei, Schreiben vom 19.01.2015	
Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes, da keine Stadtwaldflächen betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 3:	
Kabel BW GmbH, Kassel, Schreiben vom 20.01.2015	
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Von daher werden auch keine Einwände erhoben. Neu- oder Mitverlegungen von Versorgungsleitungen sind nicht geplant. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der Kabel BW befinden.	Wird zur Kenntnis genommen. Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes wird auf die vorhandenen Versorgungsanlagen hingewiesen.
Ordnungsziffer 4:	
Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 22.01.2015	
Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 5:	
BUND BW, Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald, Schreiben vom 26.01.2015	
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es erfolgt jedoch der Hinweis, dass sich der BUND der Stellungnahme des Umweltsachbearbeiters der Stadt Eberbach, als Anlage bei der frühzeitigen Beteiligung beigefügt, vollumfänglich anschließt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 6:	
Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 26.01.2015	
Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Ordnungsziffer 7 :	
Örtliche Straßenverkehrsbehörde der vvG Eberbach-Schönbrunn, Schreiben vom 27.01.2015	
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es erfolgt ein Hinweis zur bisherigen Zufahrt über die Parkierungsfläche. Diese sollte für den Werksverkehr ausreichend dimensioniert sein. Das Zufahrtsverbot entlang der K 4115 hinsichtlich des Einmündungsbereiches zur B 37 wird befürwortet.	Wird zur Kenntnis genommen. In einem zu beurteilenden Bauantrag wird die örtliche Straßenverkehrsbehörde zum Verfahren gehört.
Ordnungsziffer 8:	
Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Schreiben vom 28.01.2015	
Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 9:	
Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 29.01.2015	
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden, welche bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen.	Wird zur Kenntnis genommen. Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes wird auf die vorhandenen Versorgungsanlagen hingewiesen.
Ordnungsziffer 10 :	
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Karlsruhe, Schreiben vom 03.02.2015	
Es wird ein Mindestabstand zur Bahnlinie ab Gleismitte des Gleises Eberbach-Neckargemünd von 6,80 m gefordert. Dieser Abstand ist gewährleistet.	Wird zur Kenntnis genommen.
Des Weiteren wird wegen der Zugänglichkeit zum Bahndamm und einem Oberleitungsmast ein 5 m breiter Streifen, ab der Grundstücksgrenze der DB AG (Ende Bahndamm) bis zur geplanten Halle gefordert.	Zur Freistellung des betroffenen Grundstückes von Bahnbetriebszwecken wurde bereits Kontakt mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien aufgenommen. Aufgrund der atypischen Grundstückssituation wird ein Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen der DB AG mit 3 m als ausreichend erachtet.
Es erfolgt der Hinweis, dass in dem betroffenen Bereich im Jahre 2016 beide Streckengleise komplett erneuert werden sollen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen ergebenden Immissionen wie Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussung durch Magnetfelder sind entschädigungslos zu dulden. Schutzmaßnahmen gegen diese und dadurch entstehende Kosten sind vom Betreiber der Anlage zu tragen. Es wird daher um Prüfung gebeten, ob folgender Passus als Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden kann: „Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden.“	Wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Hinweis soll in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.
Bei einer geplanten Kameraüberwachung des Betriebsgeländes ist sicherzustellen, dass das Personal der DB AG oder Fremdfirmen von diesen Kameras bei Instandhaltungsarbeiten nicht erfasst werden dürfen.	Dies kann im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.
Durch die Bebauung des Geländes dürfen sich generell keine negativen Einflüsse auf den Bahnbetrieb ergeben. Dies gilt während der Bautätigkeit (Staubwirkung) als auch nach der Bautätigkeit (Beleuchtung, eine Verwechslung mit Signalen oder	Wird zur Kenntnis genommen. In einem zu beurteilenden Bauantrag sind diese Einwände erneut geltend zu machen.

<p>Blendwirkungen sind auszuschließen). Bei Einsatz eines Kranes wäre eine entsprechende Kranvereinbarung abzuschließen.</p> <p>Die Entwässerung der neuen Gebäude ist so zu planen, dass diese nicht auf Grundstücksteile der DB Netz AG entwässern.</p> <p>Von einer Vegetation ist aufgrund der Nähe zur Eisenbahninfrastruktur Abstand zu nehmen.</p> <p>Bei den Bauarbeiten sind die Abstände nach VDE zur Oberleitung einzuhalten.</p> <p>Zuwegungen für das Notfallmanagement sind zu berücksichtigen.</p>	
<p>Es erfolgt der Hinweis auf einen im Bereich des Plangebietes verlegten Kabelkanal sowie ein LWL Kabel der Vodafone (Leitungsplan ist beigelegt).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes wird auf die vorhandenen Versorgungsanlagen hingewiesen.</p>
<p>Es erfolgt der Hinweis auf die Einleitung eines Freistellungsverfahrens zur Feststellung der Entbehrlichkeit des Grundstückes Flst.-Nr. 882/49. Erst danach unterliegt diese Fläche der Planungshoheit der Gemeinde. Die DB AG Immobilien bietet das zuvor genannte Grundstück der Stadt Eberbach zum Kauf an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Freistellung des betroffenen Grundstückes von Bahnbetriebszwecken wurde bereits Kontakt mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien aufgenommen. Die Stadt Eberbach hat kein Interesse am Ankauf des genannten Grundstückes. Erwerbsabsichten des Angrenzers wären mit der DB AG Immobilien abzustimmen.</p>
<p>Es erfolgt der Hinweis auf das Eisenbahnkreuzungsgesetz, welches die Duldungspflicht der jeweiligen Anlagen der Partner (Schiene/Straße) im Kreuzungsbereich regelt. In Abhängigkeit der Ausbaumaßnahme könnte eine Kreuzungsvereinbarung erforderlich werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bezüglich der Verkehrssicherheit wird angeregt, folgenden Passus in die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes aufzunehmen: „Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke/öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Hinweis soll in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.</p>
<p>Bezüglich der Grünordnung und Freiflächengestaltung wird angeregt, folgenden Passus in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen: „Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzernrichtlinie 882 - Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle- zu planen und herzustellen.“ Zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Bezüglich der Errichtung von Werbeanlagen wird angeregt, folgenden Passus in die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes aufzunehmen:</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

„Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.“	
Ordnungsziffer 11:	
Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 06.02.2015	
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Es erfolgt der Hinweis, dass bei Änderungen des Zufahrtsbereiches bzw. in den Bestand der K 4115 eingegriffen werden sollte, die Maßnahmen mit der Straßenmeisterei Neckarbischofsheim abzustimmen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 12 :	
Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 09.02.2015	
Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 13 :	
Stadt Eberbach, Tiefbauabteilung, Schreiben vom 09.02.2015	
Es erfolgt der Hinweis, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Abwasseranlagen der Stadt Eberbach befinden. Die genaue Lage der Anlagen sollte über einen Vermesser überprüft werden, da die vorliegenden Planunterlagen im Jahr 1991 analog erstellt wurden.	Die Vermessung der Abwasseranlagen ist zwischenzeitlich erfolgt.
Im Bebauungsplan ist ein entsprechendes Leitungsrecht in einer Mindestbreite von 3 m zur Unterhaltung der Abwasseranlagen zugunsten der Stadt Eberbach aufzunehmen. Die Lage des Leitungsrechtes ist mit der Tiefbauabteilung der Stadt abzustimmen.	Der Anregung wird entsprochen.
Bei der Errichtung von neuen baulichen Anlagen in der Nähe der Abwasseranlagen ist darauf zu achten, dass keine Lastabtragung in die Leitungszone erfolgen kann, um Schäden an den Abwasseranlagen zu vermeiden.	Wird zur Kenntnis genommen. In einem zu beurteilenden Bauantrag wird die Tiefbauabteilung zum Verfahren gehört.
Es erfolgt der Hinweis, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar entlang der K 4155 verläuft. Straßenbaulastträger ist der Rhein-Neckar-Kreis. Der Ausbauzustand zur Erschließung der neuen Bauflächen wird als ausreichend angesehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Im Bebauungsplan sollen die Sichtwinkelflächen berücksichtigt werden.	Der Anregung wird entsprochen.
Ordnungsziffer 14 :	
Naturschutzbund Deutschland, Gruppe Eberbach, Schreiben vom 10.02.2015	
Es erfolgt der Hinweis, dass bei der Maßnahmenbeschreibung und im Lageplan Angaben wie beispielsweise die Stellplatz- und Lagerflächen sowie die weitere Nutzung des Grundstückes der ehemaligen Gaststätte fehlen.	Das Bebauungsplanänderungsverfahren bezieht sich auf das Grundstück Flst.-Nr. 8497 mit dem Bereich der ehemaligen Parkierungsfläche. Dort soll eine überbaubare Fläche einschließlich eines Gewässerrandstreifens ausgewiesen werden. Konkrete Planungen bleiben einem Bauantragsverfahren überlassen.
Der Bereich um das Gasthaus und die Kellerräume des Gebäudes sind Lebensraum der streng geschützten Äskulapnatter. Dieses Vorkommen ist seit vielen Jahren bekannt. Da dort bereits schon mehrfach Jungtiere festgestellt wurden, wird von einer Reproduktionsstätte ausgegangen. Es ist daher	Siehe hierzu Ordnungsnummer 21.

<p>eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durch einen ausgewiesenen Fachmann erforderlich. Die Kellerräume sollten künftig auch für die Äskulapnatter zugänglich sein. Auf dem Grundstück sollten zudem weitere Eiablage- und Unterschlupfmöglichkeiten hergestellt werden.</p> <p>Andere Tierarten wie die Zauneidechse, die Schlingnatter und mehre Fledermausarten sind ebenfalls zu berücksichtigen. Eine jährliche Überprüfung des Erfolges der Artenschutzmaßnahmen durch einen Fachmann wird für notwendig erachtet.</p>	
<p>Der Uferstreifen entlang des „Igelsbaches“ ist in einer Breite von 5 m zu erhalten und naturgemäß zu gestalten. Die standortfremden Nadelgehölze sollten entnommen werden.</p>	<p>Gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Vorentwurfes soll entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite eingehalten werden.</p>
<p>Ordnungsziffer 15 : Arbeitsgemeinschaft Äskulapnatter, Schreiben vom 15.02.2015</p>	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 die Kellerräume der Gaststätte, der Gartenschuppen und der private Komposthaufen wichtige Teillebensräume für die Äskulapnatter bilden. Vor baulichen Veränderungen an diesem Grundstück muss eine umfassende und detaillierte Untersuchung durch ein Gutachterbüro mit umfassenden Erfahrungen und Kenntnissen aller dort vorkommenden Arten (Äskulapnatter, Zauneidechse und Schlingnatter) vorgenommen werden.</p> <p>Die derzeit als Parkplatz genutzte Teilfläche des angrenzenden Grundstückes Flst.-Nr. 8497 ist kein geeigneter Teillebensraum für die Äskulapnatter. Es spricht daher nichts gegen eine Nutzung der bisher versiegelten Fläche als Maschinenhalle. Entscheidend ist jedoch der Zeitpunkt des Hallenbaus. Baumaßnahmen während der Vegetationsperiode und der Aktivphase können erhebliche Auswirkungen auf streng geschützte Arten haben. Baumaßnahmen sollten daher in den Wintermonaten durchgeführt werden. Für den Hallenbau darf ausschließlich nur das o. g. Grundstück verwendet werden. Baueinrichtungsflächen sowie Lagerflächen der Baustoffe dürfen nur auf den bereits versiegelten Flächen eingerichtet werden. Als Überwinterungsplatz für die Äskulapnatter scheint das zuvor genannte Grundstück ungeeignet zu sein.</p> <p>Der Böschungsbereich und der unverdoltte Abschnitt des Igelsbaches können derzeit als Teillebensraum der Äskulapnatter angesehen werden, zumindest während der Aktivitätsphase. Zudem gilt, nach derzeitiger Gesetzeslage, für den unverdoltten Bereich des Igelsbaches ein schützender Gewässerrandstreifen von 5 m Breite im innerstädtischen Bereich.</p>	<p>Siehe hierzu Ordnungsnummer 21.</p>

Ordnungsziffer 16 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde Schreiben vom 20.02.2015	
Es werden keine Anregungen bzw. Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 17 : Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 20.02.2015	
Grundwasserschutz/Wasserversorgung	
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Kommunalabwasser/Industrieüberwachung	
Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Folgendes ist jedoch zu beachten: Es erfolgt der Hinweis auf das Wasserhaushaltsgesetz. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Vorfluter „Igelsbach“ sollte das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen in den Bach eingeleitet werden. Bei Dachflächen aus Gewerbegebieten und von gewerblich genutzten Flächen, welche gewerblich genutzt werden, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Durch den satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Fremdwasser (Quellen, Brunnen, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. Weitere Hinweise: Es wird empfohlen, kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung zu verwenden. Bei Regenrinnen und Regenfallrohren sollte auch auf diese Materialien verzichtet werden. Wasserdurchlässige Fuß- und Fahrradwege werden empfohlen. Es ist sicherzustellen, dass der Bodenbereich unter geplanten Versickerungsflächen nachweislich schadstofffrei sein muss.	Wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Hinweis soll in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.
Gewässeraufsicht	
Es erfolgt der Hinweis, dass gemäß den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten der Gewässerlauf des Igelsbachs bei einem HQ extrem überflutet wird. Es wird daher empfohlen, bei Neueinrichtung von Tankstellen, das Austreten von wassergefährdeten Stoffen zu sichern. § 29 des Wasserhaushaltsgesetzes fordert einen Gewässerrandstreifen	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Hochwassergefahrenkarte soll in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Vorentwurfes soll entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite eingehalten werden. Tankstellen werden in den schriftlichen

von 5 m im Innenbereich. Das Errichten von baulichen und sonstigen Anlagen ist innerhalb dieses Streifen untersagt. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers. In diesem Bereich sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten. Um Berücksichtigung im Bebauungsplan wird gebeten.	Festsetzungen zum Bebauungsplan ausgeschlossen.
Altlasten/Bodenschutz	
Es bestehen keine Bedenken. Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen bekannt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 18 :	
Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 25.02.2015	
Es werden keine Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht. Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt der Plan sowie die Textteile in jeweils 2-facher Fertigung vorzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes sowie die Nachweise seiner Rechtskraft.
Ordnungsziffer 19 :	
Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 26.02.2015	
Es werden beim derzeitigen Verfahrensstand keine Bedenken bzw. Anregungen geltend gemacht.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 20 :	
IHK Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 27.02.2015	
Die Weiterentwicklung von Bauflächen für die Wirtschaft und die vorausschauende Flächenpolitik wird begrüßt. Die IHK unterstützt die vorliegende Bauleitplanung (Ausweisung von Mischgebietsfläche) unter der Voraussetzung, dass die Zielsetzung der interessierten Handwerksfirma mit dieser Planung auch erreicht werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
Da eine rein gewerbliche Nutzung des Plangebietes angestrebt wird, wäre ggf. zu prüfen, ein Gewerbegebiet bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen.	Konkrete Planungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung bleiben einem Bauantragsverfahren überlassen.
Ordnungsziffer 21 :	
Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 31.03.2015	
Es erfolgt der Hinweis, auf streng geschützte Arten wie Äskulapnatter, Zauneidechse, Schlingnatter und eventuell Fledermausvorkommen. Insbesondere auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 müssen die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Arten ununterbrochen und dauerhaft gesichert sein (CEF-Maßnahmen). Insbesondere das Grundstück Flst.-Nr. 8499 mit seinen Kellerräumen, dem Gartenschuppen und der private Komposthaufen bilden wichtige Teillebensräume der Äskulapnatter. Da derzeit keine aktuellen Daten vorliegen (letztmals aus dem Jahr 2011) sind vor jeglichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 der Gemarkung Eberbach umfassende Untersuchungen aller dort eventuell vorkommenden Arten durchzuführen.	Die Prüfungen zum Umwelt- und Artenschutz wurden bereits in der Stellungnahme von Herrn Bernecker, welche der Beschlussvorlage 2014-232/1 als Anlage beigefügt war, ausgearbeitet. Die Ausführungen von Herrn Bernecker wurden im Wesentlichen von dem Naturschutzbund Deutschland (ON-Nr. 14), der Arbeitsgemeinschaft Äskulapnatter (ON-Nr. 15), sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises bestätigt. Das Bebauungsplanänderungsverfahren bezieht sich auf das Grundstück Flst.-Nr. 8497 mit dem Bereich der ehemaligen Parkierungsfläche. Dort soll eine überbaubare Fläche einschließlich eines Gewässerrandstreifens gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes ausgewiesen werden. Konkrete Planungen auch für das Grundstück

Die derzeit als Parkplatz genutzte Teilfläche des angrenzenden Grundstückes Flst.-Nr. 8497 ist kein geeigneter Teillebensraum für die Äskulapnatter. Es spricht daher nichts gegen eine Nutzung der bisher versiegelten Fläche als Maschinenhalle. Derzeit ist jedoch die Lage der Baueinrichtungsfläche unklar. Ebenso ist unklar, ob noch zusätzliche Parkmöglichkeiten für die Mitarbeiter auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8497 eingerichtet werden sollen. Aufgrund der Hallengröße wird daher davon ausgegangen, dass noch weitere Flächen des Grundstückes Flst.-Nr. 8497 beim Bau der Halle in Anspruch genommen werden. Entscheidend ist jedoch der Zeitpunkt des Hallenbaus. Baumaßnahmen während der Vegetationsperiode und der Aktivphase können erhebliche Auswirkungen auf streng geschützte Arten haben. Baumaßnahmen sollten daher in den Wintermonaten durchgeführt werden. Für den Hallenbau darf ausschließlich nur das o. g. Grundstück verwendet werden. Baueinrichtungsflächen sowie Lagerflächen der Baustoffe dürfen nur auf den bereits versiegelten Flächen eingerichtet werden. Als Überwinterungsplatz für die Äskulapnatter scheint das zuvor genannte Grundstück ungeeignet zu sein.

Der Böschungsbereich und der unverdoltete Abschnitt des Igelsbaches können derzeit als Teillebensraum der Äskulapnatter angesehen werden, zumindest während der Aktivitätsphase. Zudem gilt, nach derzeitiger Gesetzeslage, für den unverdolteten Bereich des Igelsbaches ein schützender Gewässerrandstreifen von 5 m Breite im innerstädtischen Bereich.

Vor Durchführung von jeglichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 sind detaillierte Untersuchungen durch ein Gutachterbüro mit umfassenden Erfahrungen von speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen und einer hohen Expertise hinsichtlich der heimischen Herpetofauna erforderlich. Nach Vorlage dieses artenschutzrechtlichen Gutachtens können dann gegebenenfalls bauliche oder räumliche Veränderungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 im Folgejahr durchgeführt werden, sofern CEF-Maßnahmen umgesetzt wurden und diese in ihrer Funktion bereits wirken. Zudem ist ein langjähriges Monitoring auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 durchzuführen, um eine Verschlechterung der lokalen Population in diesem Bereich auszuschließen. Insbesondere die Sicherung der Kellerräume auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 als Fortpflanzungsstätte der Äskulapnatter muss über Auflagen geregelt werden.

Es erfolgt der Hinweis, dass die Nutzungsänderung

Flst.-Nr. 8499 mit der erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfung bleiben einem Bauantragsverfahren überlassen.

Die Behörde bestätigt mit ihrer Stellungnahme, dass für das geplante Bebauungsplanänderungsverfahren kein Fachbeitrag „Artenschutz“ erforderlich ist. Die Beurteilung der streng geschützten Arten mit dem Umfang der hierfür erforderlichen CEF-Maßnahmen soll im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen.

<p>des Gesamtanwesens „Kühler Krug“ Einfluss auf den dortigen Lebensraum der Äskulapnatter hat. Wie weit eine etwaige Beeinträchtigung geht, ist über eine separate „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Jahr 2015 zu klären, artenschutzrechtlich zu beurteilen und umzusetzen.</p>	
---	--

B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der städtebauliche Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ lag in der Zeit vom 19.01.2015 bis einschließlich 20.02.2015 im Rathaus der Stadt Eberbach aus.

Vor sowie während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:

Ordnungsziffer 1 :

Frau Petra u. Liesel Müller, Gretengrund 6, 69412 Eberbach, Schreiben vom 02.01.2015

Das bisher bestehende ruhige Wohngebiet mit wenig Lärm soll erhalten bleiben. Durch den Bau einer Montagehalle wird die schöne Aussicht beschnitten und auch der Lärm wird sich dadurch erhöhen.

Es wird die Frage gestellt, wo die Mitarbeiter des anzusiedelnden Gewerbebetriebes parken sollen, da auf den Planunterlagen keine Parkplätze eingezeichnet sind.

Es erfolgt der Hinweis, dass im Bereich des Gretengrundes gewerblich nutzbare Hallen leer stehen.

Ordnungsziffer 2 :

Erbengemeinschaft Helmut Leitz

**vertr. durch Inge Leitz, Claudia Leitz, Jochen Leitz, Böser Berg 50, 69412 Eberbach
Schreiben vom 31.12.2014 und 10.01.2015**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines metallverarbeitenden Betriebes werden Beeinträchtigungen der Anwohner, insbesondere durch Lärm bei Anlieferung, Be- und Entladen sowie bei der Verarbeitung von Materialien befürchtet.

Das bisher durch Wohnbebauung geprägte Siedlungsbild würde sich durch den Hallenneubau eindeutig ändern.

Die Änderung des Bebauungsplanes würde zu einer deutlichen Vergrößerung des Mischgebietes führen, welches direkt an ein allgemeines Wohngebiet angrenzt. Es handelt sich daher um eine wesentliche Planänderung. Die Begründung für die Durchführung der Änderung im beschleunigten Verfahren ist nicht schlüssig.

Seit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes mussten die Anwohner Verschlechterungen bei der Wohnqualität hinnehmen. Gründe hierfür waren u. a.

- Gewerbeansiedlung im Bereich des Gretengrundes.
- Schwerlastdurchgangsverkehr über die Straße Böser Berg, zumindest während der Zeit, als die Unterführung nach Richtung Igelsbach noch nicht ausgebaut war.
- Bau der städtischen Kläranlage, optische sowie Geruchs- und Lärmbelästigungen.
- Errichtung einer betriebseigenen Kläranlage des sich in der Nähe befindlichen Gewerbebetriebes.
- Umwandlung von „Reinem Wohngebiet“ mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes in „Allgemeines Wohngebiet“.

Errichtung von Wohncontainern für Asylbewerber

Es werden Wertverluste an den bestehenden Immobilien befürchtet.

Es erfolgt die Bitte, das Wohngebiet Böser Berg-Gretengrund nicht weiter zu belasten und für den Bereich des ehemaligen Gasthauses „Kühler Krug“ nur Nutzungsänderungen durchzuführen, welche für die Anwohner verträglich sind.

Es sollten Überlegungen angestellt werden, Alternativstandorte für den Gewerbebetrieb zu finden. Im Bereich des Gretengrundes sind bereits nicht genutzte Hallen vorhanden.

Ordnungsziffer 3 :**Eheleute Heidrun u. Raimund Moisa, Böser Berg 38, 69412 Eberbach, Schreiben vom 10.01.2015**

Es wird mit einer Verschlechterung der Wohnqualität durch Lärm- und Geruchsbelästigungen befürchtet. Die bisher vorhandenen Belastungen durch die Bundesstraße, die Bahnlinie, den Schifffahrtsweg und der vorhandenen Industriebetriebe genügen bereits.

Ordnungsziffer 4 :**Eheleute Ute u. Alexander Bartmann, Böser Berg 54, 69412 Eberbach, Schreiben vom 10.01.2015**

Es erfolgt der Einspruch, dass das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bisher bestehenden Belastungen durch die Bahnlinie, die Bundesstraße, diverse Gewerbebetriebe in der Umgebung und die städtische Kläranlage bereits sehr hoch sind.

Der vorhandene Charakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ soll nach dem Willen der Anwohner beibehalten werden. Die Ausweisung des „Allgemeinen Wohngebietes“ diente in der Vergangenheit auch dazu, den Bösen Berg-Gretengrund von den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen abzutrennen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes würde der Zweck und der Charakter dieses Quartiers grundlegend verändert.

Eine Rückführung des im Bereich der Gaststätte „Kühlen Kruges“ ausgewiesenen Mischgebietes in das „Allgemeine Wohngebiet“ wird für nahe liegender erachtet.

Die Ansiedlung eines metallverarbeitenden Gewerbebetriebes ist gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im „Allgemeinen Wohngebiet“ und im „Mischgebiet“ nicht zulässig.

Bei der vorliegenden Änderung scheint ebenfalls nicht berücksichtigt, der Erhalt des offenen Bachlaufes mit den Baum- und Buschgruppen. Bei einer Neuordnung und Bebauung des Areals beim „Kühlen Krug“ bleibt wenig Raum für die Baum- und Buschgruppen.

Es fehlt die Darstellung der Mitarbeiterparkplätze sowie die Verkehrswege für die anliefernden LKW (keine Wende und Rangiermöglichkeit). Ebenso sind keine Lagerflächen auf dem Gelände ausgewiesen, auf welchen die großvolumigen Roh- und Fertigbauteile gelagert werden könnten. Zudem bestehen auf dem vorhandenen Gelände in der Zukunft keine Expansionsmöglichkeiten.

Es erfolgt der Hinweis auf die Einholung von Emissionsschutzgutachten (Schall- und Geruchsemission).

Es erfolgt der Hinweis, ob die Abstände zwischen der Wohnbebauung und dem neu anzusiedelnden Gewerbebetrieb eingehalten sind.

Es erfolgt der Hinweis, ob eine Prüfung von Alternativstandorten für einen metallverarbeitenden Betrieb durchgeführt wurde.

Es erfolgt der Hinweis, dass das Areal der Gaststätte „Kühler Krug“ bisher als „Mischgebiet“ ausgewiesen war. Der Betrieb einer Gaststätte wäre jedoch auch im „Allgemeinen Wohngebiet“ möglich.

Es erfolgt der Hinweis, dass im seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplan gegenüber dem Plangebiet ein Kinderspielplatz festgesetzt ist. Die beiden Nutzungsausweisungen werden als nicht verträglich angesehen.

Es erfolgt der Hinweis, dass eine sorgfältige Umweltprüfung als unerlässlich angesehen wird. In diesem Zusammenhang ist auch der Artenschutz mit zu prüfen, da in dem Bereich auch die Äskulapnatter vorkommt.

Durch die geplante Änderung des Gebietes und die Ansiedlung von Gewerbe wird mit einer Wertminderung der privaten Immobilien im Bereich des „Bösen Berges-Gretengrund“ gerechnet.

Ordnungsziffer 5 :**Eheleute Gisela u. Karl-Frieder Fleck, Gretengrund 2, 69412 Eberbach, Schreiben vom 11.01.2015**

Die Erweiterung des „Mischgebietes“ wirkt sich in nicht akzeptabler Weise auf den Wohn- und Grundstückswert im bereits vorhandenen Wohngebiet „Gretengrund“ aus.

Der Bereich ist bereits durch die Bundesbahn, die Bundesstraße sowie Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Kläranlage betroffen.

Ordnungsziffer 6 :**Frau Inge Fuchs, Böser Berg 32, 69412 Eberbach, Schreiben vom 11.01.2015**

Durch die Erweiterung des Mischgebietes wird die Lebensqualität des „Bösen Berges“ noch weiter verschlechtert. Der Bereich ist bereits durch die Bundesbahn, die Bundesstraße sowie Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die beiden Kläranlagen betroffen.

Die Anwohner erleiden zudem einen wirtschaftlichen Schaden. Eine Vermietung von Ferienwohnungen für Touristen wird durch die zunehmenden Belastungen nicht mehr möglich sein.

Die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes und der Bau einer Halle werden weitere negative Auswirkungen auf das bebaute Umfeld ergeben.

Ordnungsziffer 7 :**Herr Walter Nagler, Böser Berg 42, 69412 Eberbach, Schreiben vom 12.01.2015**

Durch die Ansiedlung eines metallverarbeitenden Betriebes wird mit einer Verschlechterung der Wohnqualität durch Lärm- und Geruchsbelästigungen gerechnet. Weiterhin würde sich das Verkehrsaufkommen erhöhen.

Es erfolgt der Hinweis auf die Prüfung von umwelt- und artenschutzrechtlichen Belangen.

Ordnungsziffer 8 :**Eheleute Angelika u. Dieter Kappes, Böser Berg 48, 69412 Eberbach, Schreiben vom 12.01.2015**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird die Lebens- und Wohnqualität hinsichtlich der Lärmbelästigungen und weiterer möglicher Emissionen stark beeinträchtigt.

Es ist mit Wertminderungen und sinkender Immobilienpreise zu rechnen.

Ordnungsziffer 9 :**Eheleute Christa u. Helmut Höhn, Gretengrund 2/1, 69412 Eberbach, Schreiben vom 12.01.2015**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Wohnqualität sowie die Miet- und Immobilienpreise gemindert. Durch die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes wird zudem das gesamte Siedlungsbild verändert.

In einem „Mischgebiet“ sind nur Nutzungen möglich, welche sich nicht störend auf das angrenzende Wohngebiet auswirken. Ein metallverarbeitender Betrieb gehört nicht in ein „Mischgebiet“, da Lärm durch die Verarbeitung sowie beim Be- und Entladen entsteht.

Ordnungsziffer 10 :**Eheleute Diana u. Daniel Schüssler, Böser Berg 52, 69412 Eberbach, Schreiben vom 14.01.2015**

Es erfolgt die Feststellung, dass das Gebiet „Böser Berg-Gretengrund“ als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist. Es erfolgt der Hinweis, ob sich aufgrund der Bebauungsplanänderung der Charakter dieses Gebietes nachteilig ändert und eine Beeinträchtigung der Wohnqualität zu den angrenzenden Wohngebieten befürchtet wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren erfolgen. Hier ist keine Umweltprüfung vorgesehen. Im Hinblick auf den Umwelt- und Naturschutz wird jedoch gerade in diesem Bereich des Plangebietes eine Umweltprüfung für notwendig erachtet.

Es erfolgt der Hinweis auf die mögliche Erhöhung der Emissionswerte durch die lärmintensiven Arbeiten des Betriebes, erhöhtes Verkehrsaufkommen durch An- und Ablieferungsverkehr. Dies führt zu einer wesentlichen Störung der Wohnqualität. Die Lärmbelastungen der Anwohner sind bereits heute durch den Bahnbetrieb und die Bundesstraße vorhanden. Die Ansiedlung von Gewerbe würde dies noch erhöhen.

Es erfolgt der Hinweis, ob eine Prüfung von Alternativstandorten für einen metallverarbeitenden Betrieb durchgeführt wurde.

Es erfolgt die Frage, um welche konkrete Nutzung eines metallverarbeitenden Betriebes es sich handelt.

Es wird die Frage gestellt, ob bereits eine Anhörung von verschiedenen Fachgremien, wie beispielsweise Umweltbehörden, Bauausschuss etc. erfolgt ist.

Ordnungsziffer 11 :

Herr Jochen Bruche, Narzissenweg 3, 72072 Tübingen, vertreten durch die Eheleute Annemarie und Reiner Bruche, Zwingenberger Straße 20 A, 69429 Waldbrunn/Dielbach Post Schreiben vom 21.01.2015

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird die Wohnqualität für die dortigen Anlieger verschlechtert.

Es ist mit Wertminderungen und sinkender Immobilienpreise zu rechnen.

Die Stellungnahme der Verwaltung bezieht sich auf die Ordnungsziffern 1 bis 11 der Beiträge aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Dies wird deshalb in der Art abgearbeitet, da die Stellungnahmen sich inhaltlich ähneln und die Prüfung der Verwaltung übersichtlicher dargestellt werden kann.

A Allgemein

Die sich aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde ergebende Planungshoheit beinhaltet ihr Recht und ihre Pflicht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sorgen. Der Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, erschwert es der Stadt Eberbach mittlerweile ihren Planungs- und Flächenbedarf durch die Ausweisung neuer Baugebiete im bisherigen Außenbereich zu decken. Der Innenentwicklung von brachliegenden Flächen muss deshalb eindeutig Vorrang gegeben werden.

Dies ist durch die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ erfolgt. Die bauleitplanerischen Grundziele ergeben sich hierbei aus dem bestandskräftigen Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn aus dem Jahre 2011.

Zur Änderung von Bauleitplänen enthält das Baugesetzbuch (BauGB) ein förmliches Verfahren, dass vor allem durch eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wie auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprägt ist (§§ 3, 4 und 4 a BauGB).

Durch das am 01.01.2007 in Kraft getretene Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte wurde ein neues beschleunigtes Verfahren ermöglicht (§ 13a BauGB). Die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme dieses Verfahrens sind im Gesetz geregelt und wurden eingehend in der Beschlussvorlage 2014-232/1 vom 08.12.2014 zur Planaufstellung abgearbeitet.

Hierbei ist festzustellen, dass es bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung keiner förmlichen Umweltprüfung bedarf. Dies bestätigt die Stellungnahme Amt für Landwirtschaft und Naturschutz des Rhein-Neckar-Kreises, Ordnungsnummer 21 im Teil A dieser Synopse. Die streng geschützten Arten sind selbstverständlich festzustellen, eingehend zu prüfen und durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Dies muss zum vorliegenden Sachverhalt im Rahmen des notwendigen Bauantragsverfahrens abgearbeitet werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes stellt eine Angebotsplanung dar. Ein konkret geplantes Vorhaben muss weitere Aussagen zu Nutzungsänderungen der baulichen Anlagen zu Neubauten mit Park-, Stellplatz- und Lagerflächen sowie insbesondere zum planungsrechtlichen Einfügen in die Art der baulichen Nutzung treffen. Stellungnahmen der Öffentlichkeit hierzu sollen im konkreten Bauantragsverfahren behandelt werden.

B Städtebauliche Bewertung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ ist weitgehend aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist das Grundstück Flst.-Nr. 8499 als Mischgebietsfläche gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Das zur Änderung anstehende Grundstück Flst.-Nr. 8497 ist bisher in Teilflächen als gemischte Baufläche sowie im nördlichen Grundstücksteil als Grünland festgesetzt. Die in Aufstellung befindliche Planung sieht eine Erweiterung der gemischten Baufläche auf diesem Grundstück in nördlicher Richtung um ca. 600 m² vor. Die von der Öffentlichkeit vorgetragene Hinweisse auf vom Umfeld ausgehende Emissionen, verträgt aus Sicht der Verwaltung eine maßvolle Erweiterung zur Mischgebietsfläche.

Die im Stadtgebiet nicht ausreichend zur Verfügung stehenden Mischgebietsflächen aufgrund der vorhandenen topographischen Gegebenheiten erfordert es brachliegende Flächen einer verträglichen Nutzung zuzuführen. So soll in wirtschaftlicher Einheit mit dem unmittelbar angrenzenden Mischgebietsgrundstückes eine gemeinsame Nutzungsfläche ermöglicht werden. Auf diesem Grundstück sollen die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungsformen durch eine unter Beachtung des städtebaulich gewachsenen Umfeldes wirtschaftliche Bebauung entwickelt werden.

Angrenzend an das „Allgemeine Wohngebiet“ wird deshalb die Ausweisung einer geringfügigen Erweiterung zum Mischgebiet im Plangebiet zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

C Lärmschutz und Städtebau

Die Stadt Eberbach ist verpflichtet bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes die durch die städtische Planung in ihrem Vollzug entstehenden Konflikte zu lösen. Hierbei soll berücksichtigt werden, dass möglicherweise nach § 15 BauNVO entstehende Spannungen erst im Einzelgenehmigungsverfahren gelöst werden können. Von den beteiligten Fachbehörden werden keine Anforderungen an Lärm und Immissionen gestellt. Dennoch soll den Stellungnahmen der Öffentlichkeit ausreichend Gewicht beigemessen werden. Im jetzt zu erstellenden Entwurf des Bebauungsplanes sollen deshalb die Orientierungswerte des Schallschutzes im Städtebau zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt werden.

Dadurch soll den gegenseitigen Rücksichtnahmepflichten der einzelnen Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden. Mit dieser Planung wird kein Wertverlust/keine Wertminderung von Grundstücken/Gebäuden im Bebauungsplanverfahren gesehen. Die Ausweisung als Mischgebietsfläche lässt eine der im Quartier „Böser Berg-Gretengrund“ verträgliche Bebauung ohne Minderung von Wohnqualität zu. Bereits entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes wäre auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 eine Fläche von ca. 960 m² mit einer Mischgebietsverträglichen Nutzung bebaubar.

Dem am 26.03.2015 eingegangenen Bauantrag ist eine Geräuschimmissionsprognose beigefügt. Dies zeigt, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bestandsbebauung unterschritten und damit eingehalten werden. Eine abschließende Prüfung und Beurteilung dieses Bauantrages erfolgt durch die am Verfahren beteiligten Fachbehörden beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises.

D Kommentierung

Gemäß den Ausführungen zu A bis C soll am Bebauungsplanverfahren festgehalten werden. Unter Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen soll entsprechend ein Entwurf zur Offenlage gemäß den §§ 3 und 4 des BauGB ausgearbeitet werden.



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1: Stadt Eberbach, Amt für öffentliche Ordnung, Schreiben vom 13.08.2015, eingegangen am 13.08.2015	
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde am 27.01.2015 bereits eine Stellungnahme abgegeben. Die Anmerkungen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Von daher gibt es keine weiteren Einwände bzw. Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 2: Stadt Eberbach, Tiefbauabteilung, Schreiben vom 14.08.2015, eingegangen am 14.08.2015	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass in den zeichnerischen Festsetzungen das Leitungsrecht in einer Breite von 3 m nicht dargestellt ist. In den schriftlichen Festsetzungen sollte folgender Text aufgenommen werden:</p> <p>„Das in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellte Leitungsrecht ist zugunsten des Abwasserkanals der Stadt Eberbach eingetragen. Im Bereich des Leitungsrechts sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.“</p> <p>Bezüglich der Sichtflächen sollte in den schriftlichen Festsetzungen folgender Text aufgenommen werden:</p> <p>„Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Nutzung von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume über 2,50 m Stammhöhe. Hinweis an den Planverfasser: Angelehnt an RAS-K1, Punkt 3.4 Sichtfelder der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.“</p>	<p>Die Anregungen sollen in den zeichnerischen sowie schriftlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt werden.</p> <p>Die Anregungen sollen in den schriftlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt werden.</p>

Ordnungsziffer 3: Eisenbahn-Bundesamt, Karlsruhe/Stuttgart, Schreiben vom 21.08.2015, eingegangen am 25.08.2015	
<p>Es bestehen Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes, da Flächen einer Eisenbahn des Bundes (Flst.-Nr. 882/49 der Gemarkung Eberbach) überplant werden. Diese Flächen sind der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden. Die Fläche des Grundstückes Flst.-Nr. 882/49 wäre vor dem Wirksamwerden des Bebauungsplanes freizustellen. Ohne die Freistellung ist die Fläche nachrichtlich entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB darzustellen.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung hatte bereits mit der DB AG bezüglich der Freistellung des Grundstückes Flst.-Nr. 882/49 der Gemarkung Eberbach von Bahnbetriebszwecken Kontakt aufgenommen. Seitens der DB AG bestand die Bereitschaft, die Fläche freizustellen und an den angrenzenden Eigentümer zu veräußern. Die Verhandlungen sind jedoch, trotz Unterstützung durch die Stadt Eberbach, gescheitert. Das Grundstück Flst.-Nr. 882/49 der Gemarkung Eberbach soll daher aus dem Plangebiet der 3. Änderung herausgenommen werden.</p>
Ordnungsziffer 4: Stadt Eberbach, Stadtförsterei, Schreiben vom 25.08.2015, eingegangen am 25.08.2015	
<p>Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes, da keine Stadtwaldflächen betroffen sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 5: Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 21.08.2015, eingegangen am 26.08.2015	
<p>Es werden folgende Anregungen bzw. Bedenken vorgetragen:</p> <p>Die Verknüpfung einer Baugrenzenüberschreitung mit einer dann besonderen Grundflächenzahl ist ungewöhnlich. Es wird vorgeschlagen, ergänzend eine Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen aufzunehmen, hierbei könnte die Baugrenzenüberschreitung nochmals aufgeführt werden.</p> <p>Die Angabe der max. zulässigen Traufhöhe enthält keine Aussage zu einem unsymmetrischen Satteldach. Diese Dachform ist jedoch in den örtlichen Bauvorschriften nicht ausgeschlossen. Das Wort „symmetrisch“ sollte daher gestrichen werden.</p> <p>Bei den örtlichen Bauvorschriften ist bei Ziff. 1.2.2 die Angabe „ab 100 m²“ unklar. Was ist damit gemeint? Ebenso ist unklar, was mit dem Begriff „Traufoberkante“ gemeint ist. Bei Gebäuden ohne Dachüberstand ist dies unklar.</p> <p>Bei Ziff. 2 könnte bei Nichtausnutzung der zulässigen Traufhöhe dann eine Werbeanlage die tatsächliche Traufe überschreiten. Es sollte die (tatsächliche) Traufhöhe als Maximalhöhe festgelegt werden und nicht die max. zulässige Traufhöhe. Ausgenommen, eine Höherlegung über die Traufe bei Nichtausnutzung der max. Traufhöhe soll ausdrücklich zugelassen werden.</p>	<p>Die schriftlichen Festsetzungen beinhalten unter Pkt. 3.2 bereits die überbaubare Grundstücksfläche. Die bisher unter Pkt. 2.1 aufgeführte zulässige Überschreitung der Baugrenze um bis zu 0,50 m bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 soll unter Pkt. 3.2 aufgeführt werden.</p> <p>Die Anregung zur Streichung des Wortes „symmetrisch“ soll in den schriftlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt werden.</p> <p>Nach Prüfung sollen die örtlichen Bauvorschriften ergänzt werden und erhalten die folgende Formulierung: Entlang der zur K 4115 möglich künftigen Gebäudelängsseite sind 15 % der Wandflächen mit Rankgerüsten bis 2,0 m unter der ausgeführten Traufe vorzusehen sowie mit einer Fassadenbepflanzung auszuführen.</p> <p>Nach Prüfung sollen die örtlichen Bauvorschriften ergänzt werden und erhalten die folgende Formulierung: Werbeanlagen sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb der ausgeführten Traufe anzubringen.</p>

<p>Bei Ziff. 3.2 ist die Zulassung einer 20 cm hohen Sockelmauer in Verbindung mit einem geforderten Freihaltebereich am unteren Ende der Einfriedung auslegungsfähig. Zählt der Sockel zur Einfriedung und können alle Kleintiere eine 20 cm hohe Sockelmauer überwinden? Bei Ziff. 3.2 stellt sich die Frage, ob zur Höhe der Einfriedung auch der zulässige Sockel zählt.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt der Plan sowie die Textteile in jeweils 2-facher Fertigung vorzulegen.</p>	<p>Gemäß Ziff. 3.2 der örtlichen Bauvorschriften dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m über dem geplanten Gelände nicht überschreiten.</p> <p>Nach Abstimmung mit der Abteilung Umwelt soll auf die Zulassung einer Sockelmauer gänzlich verzichtet werden, um die Kleintierpassierbarkeit zu ermöglichen. Die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend ergänzt.</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 6: Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 21.08.2015, eingegangen am 26.08.2015</p>	
<p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 7: Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 31.08.2015, eingegangen am 02.09.2015</p>	
<p>Auf die im Schreiben vom 29.01.2015 gemachte Stellungnahme wird verwiesen. Diese gilt unverändert weiter.</p>	<p>Auf die Stellungnahme der Verwaltung hierzu – gemäß Anlage 1 der Beschlussvorlage – wird verwiesen.</p>
<p>Ordnungsziffer 8: Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 02.09.2015, eingegangen am 07.09.2015</p>	
<p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 9: IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 16.09.2015, eingegangen am 16.09.2015</p>	
<p>An der Stellungnahme vom 27.02.2015 wird festgehalten. Die vorliegende Bauleitplanung wird weiterhin unterstützt. Mit dieser werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Unternehmens geschaffen und somit der Wirtschaftsstandort Eberbach gestärkt. Zudem können weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.</p>	<p>Auf die Stellungnahme der Verwaltung hierzu – gemäß Anlage 1 der Beschlussvorlage – wird verwiesen.</p>
<p>Ordnungsziffer 10: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde Schreiben vom 16.09.2015, eingegangen am 18.09.2015</p>	
<p>Es wird auf die bereits erfolgte Stellungnahme vom 20.02.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Zur vorliegenden Planung werden keine Anregungen bzw. Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Auf die Stellungnahme der Verwaltung hierzu – gemäß Anlage 1 der Beschlussvorlage – wird verwiesen.</p>

Ordnungsziffer 11: Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 14.09.2015, eingegangen am 21.09.2015	
Grundwasserschutz/Wasserversorgung	
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Es erfolgt der Hinweis auf die Stellungnahme vom 20.02.2015.	Auf die Stellungnahme der Verwaltung hierzu – gemäß Anlage 1 der Beschlussvorlage – wird verwiesen.
Kommunalabwasser/Industrieüberwachung	
Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Weiterhin wird auf die Stellungnahme vom 20.02.2015 verwiesen.	Auf die Stellungnahme der Verwaltung hierzu – gemäß Anlage 1 der Beschlussvorlage – wird verwiesen.
Gewässeraufsicht	
Es erfolgt der Hinweis, dass das Wassergesetz von Baden-Württemberg (WG) einen Gewässerrandstreifen von 5 m im Innenbereich fordert (§ 29 Abs. 1 WG). Dieser bemisst sich nach § 38 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Ansonsten wird weiterhin auf die Stellungnahme vom 20.02.2015 verwiesen.	Der Gewässerrandstreifen wurde im Plan berücksichtigt. Grundlage für die Festsetzung war eine durchgeführte Geländeaufnahme eines öffentlich bestellten Vermessers. Auf die Stellungnahme der Verwaltung hierzu – gemäß Anlage 1 der Beschlussvorlage – wird verwiesen.
Altlasten/Bodenschutz	
Es bestehen keine Bedenken. Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen bekannt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 12 : Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 18.09.2015, eingegangen am 29.09.2015	
Es erfolgt der Hinweis, dass die Zufahrt der Nutzung entsprechend dimensioniert sein muss. Zum derzeitigen Verfahrensstand werden keine Bedenken bzw. Anregungen geltend gemacht.	Die Planung der Zufahrt wird einem künftigen Bauantragsverfahren überlassen.
Ordnungsziffer 13: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Karlsruhe, Schreiben vom 29.09.2015, eingegangen am 01.10.2015	
Gegen den Bebauungsplan bestehen hinsichtlich der TÖB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise beachtet und berücksichtigt werden: Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt eine Fläche, welche sich im Eigentum der DB AG befindet (Flst.-Nr. 882/49) und als planfestgestellte Bahnanlage Bestandsschutz genießt. Das Fachplanungsrecht über diese Fläche obliegt dem Eisenbahnbundesamt. Die Planungshoheit kann nur durch Entwidmung auf die Stadt Eberbach übergehen. Gemäß der gesetzlichen Vorgaben sind solche Flächen der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gem. § 23 AEG von Bahnbetriebzwecken freigestellt worden sind. Bevor der B-Plan seine Rechtskraft erlangt muss daher eine	Die Stadt Eberbach hat kein Interesse am Ankauf des Grundstückes Flst.-Nr. 882/49. Die Verwaltung hatte bereits mit der DB AG bezüglich der Freistellung des Grundstückes Flst.-Nr. 882/49 der Gemarkung Eberbach von Bahnbetriebzwecken Kontakt aufgenommen. Seitens der DB AG bestand die Bereitschaft, die Fläche freizustellen und an den angrenzenden Grundstückseigentümer zu veräußern. Die Verhandlungen sind jedoch, trotz Unterstützung durch die Stadt Eberbach, gescheitert. Das Grundstück Flst.-Nr. 882/49

<p>Freistellung des Grundstückes von Bahnbetriebszwecken vorliegen. Grundlage hierfür ist die Entbehrlichkeit des Grundstückes. Die Freistellung einer solchen Fläche erfolgt ausschließlich durch Verkauf derselben. Das Grundstück Flst.-Nr. 882/49 kann durch die Stadt Eberbach erworben werden. Die Prüfung der Entbehrlichkeit ist bereits durchgeführt.</p>	<p>der Gemarkung Eberbach soll daher aus dem Plangebiet der 3. Änderung herausgenommen werden.</p>
<p>Ordnungsziffer 14: Verband Region Rhein-Neckar, Schreiben vom 29.09.2015, eingegangen am 01.10.2015</p>	
<p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 15 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 20.11.2015, eingegangen am 30.11.2015</p>	
<p>Es bestehen keine Anregungen und Bedenken, da die Stellungnahme vom 31.03.2015 im weiteren Verfahren in vollem Umfang berücksichtigt wurde.</p> <p>Weiterhin problematisch wird die Trennung der Grundstücke Flst.-Nrn. 8497 und 8499 der Gemarkung Eberbach in zwei Planbereiche gesehen. Für eine Änderungsplanung im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 8499 der Gemarkung Eberbach ist ein zeitlicher Vorlauf zwecks Artenerhebung einzuplanen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück Flst.-Nr. 8499 der Gemarkung Eberbach wird derzeit vom rechtsgültigen Bebauungsplan „Böser Berg-Gretengrund“, 2. Änderung und Erweiterung überplant. Derzeit sind keine planungsrechtlichen Änderungen im Bereich des zuvor genannten Grundstückes vorgesehen. Die geforderte Prüfung wird einem entsprechenden Bauantrag dort überlassen.</p>

Eberbach, den 21.06.2016

Abwägung der Stellungnahmen, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.08.2015 - 17.09.2015 eingegangen sind.

Es liegt nur 1 Stellungnahme der Öffentlichkeit vor, diese stammt von den Rechtsanwältinnen Mohring und Kollegen und datiert vom 15.09.2015. Diese vertreten die Eigentümer von insgesamt 12 Grundstücken in der Umgebung des Plangebietes. Es handelt sich dabei sämtlich um Wohngrundstücke, die umliegend um das Plangebiet an den Straßen "Böser Berg" oder "Gretengrund" angrenzen.

<p>1. Ausgangslage</p> <p>Sämtliche Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung und Erweiterung", genehmigt am 06.02.1985 vom LRA Rhein-Neckar-Kreis. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Bereich eines als WA und damit als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiches (§ 4 BauNVO). Es handelt sich hierbei um eine sehr aufgelockerte Bebauung, die gekennzeichnet ist von im Verhältnis zur Grundstücksgröße kleinen Baufestern, d. h. die dortigen Baugrenzen zeigen auf, dass es sich dem Grunde nach bei den Wohngebäuden um eine reine Wohnnutzung handelt. Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans "Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung" befindet sich kein Gewerbe, so dass der reine Wohncharakter den dortigen Bereich insgesamt und nahezu vollumfänglich prägt. Trotz einiger Belastungen durch die Bahnlinie Heidelberg - Mosbach/Neckarelz, B 37 und zwei Firmen (Schmitt und Gelita), sowie die städtische Kläranlage ist der Wohncharakter vollumfänglich erhalten geblieben.</p> <p>Darüber hinaus ist der Bebauungsplan geprägt durch eine Anzahl von festgesetzten privaten Grünflächen, um den dortigen Wohncharakter zu betonen, aber auch angesichts der dortigen Straßen für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen. Dies gilt auch für das nunmehr von der Planung betroffene Grundstück Flst.-Nr. 8497, welches vorherrschend die Festsetzung einer privaten Grünfläche aufweist. Der dortige Bereich ist auch insoweit schützenswert, als dort eine schützenswerte Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG rechtsverbindlich festgesetzt ist.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als es sich um einen offenen Bachlauf handelt mit Baum- und Buschgruppen, und deshalb ausdrücklich als solche Wasserfläche ausgewiesen wurde.</p> <p>Meine Mandanten sind mit der beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO insbesondere auf Flst.-Nr. 8497 nicht einverstanden, insbesondere in dem Bereich, in welchem rechtsverbindlich seit vielen Jahren private Grünflächen und Wasserflächen festgesetzt sind.</p> <p>Der dortige Bereich ist geprägt insbesondere von privaten Grünflächen, von einem Bachlauf und von einem Baufenster, welches die von der Wohnbebauung abgesetzte Nutzung der ehemaligen Gaststätte "Kühler Krug" ermöglichte. Dies konnte im dortigen Wohnumfeld integriert werden.</p>	<p>Die Beschreibung des Gebiets ist lediglich in tatsächlicher Hinsicht zutreffend, nicht jedoch die daraus angedeuteten, rechtlichen Konsequenzen. Die Einwander versuchen nahezu legen, dass es sich bei dem Umgebungsbereich, in dem ihre Wohngrundstücke liegen, eigentlich eher um ein Reines Wohngebiet als um ein Allgemeines Wohngebiet handelt. Jedenfalls vermitteln sie den Eindruck, indem sie wiederholt darauf beharren, dass es sich bei ihren Wohngebäuden "dem Grunde nach um eine reine Wohnnutzung" handle. Dies ist unzutreffend. Tatsächlich ergibt sich schon aus der – zutreffenden – Beschreibung der Umgebungslage sowie der die dortige Wohnbebauung bereits erheblichen Belastungen ausgesetzt ist, nämlich durch benachbarte gewerbliche Nutzung einschließlich der Kläranlage sowie der Belastungen durch den Verkehr, namentlich die Bahnlinie Heidelberg - Mosbach/Neckarelz und die B 37. Mit einem solchen – auch planerisch dort ausgewiesenen – Allgemeinen Wohngebiet ist die beabsichtigte Ausweisung als Mischgebiet ohne Weiteres zulässig. Zu beachten ist ferner, dass der nach dem beabsichtigten Bebauungsplan zu überbauende Bereich praktisch vollständig identisch mit dem bereits seit Jahrzehnten genehmigten und als solchen angelegten und asphaltierten Parkplatz ist. Ferner ist das direkt benachbarte Grundstück, das den anderen wesentlichen Teil der Insel bildet, die von der Bahnlinie, der K4115 und der Straße "Gretengrund" umschlossen wird, durch denselben Bebauungsplan, der auch die Grundstücke der Einwander überplant, von Anfang an als Mischgebiet festgesetzt. Insofern gibt es keinerlei planerische Bedenken gegen die Ausweisung eines Mischgebietes dort. Insbesondere spricht das Trennungsgebot, das im Rahmen des Bebauungsplans als Abwägungsmaxime zu beachten ist, nicht gegen eine solche Festsetzung.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch nicht gefolgt.</p>
<p>2. Städtebaulicher Fehlgriff</p> <p>Die nunmehr vorgesehene erstmalige Schaffung eines großen Baufensters in diesem Bereich ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar, da dieses sich weit in die festgesetzten privaten Grünflächen hineinziehen soll. Ein solch großes Baufenster würde aber auch in die Nähe zahlreicher Wohnhäuser rücken, was mit dem städtebaulichen Konzept dieses Bebauungsplans in keiner Weise vereinbar ist. Dass hier eine Mischnutzung überhaupt nicht beabsichtigt ist, ergibt sich schon daraus, dass im zeichnerischen Teil die sog. "offene Bauweise" festgesetzt werden soll mit der Bezeichnung "o". Im Textteil wiederum ist erwähnt, dass das Gebäude jedoch in einer Länge von bis zu max. 40,00 m zulässig werden soll. Dies ist ein krasser Widerspruch, als das Baufenster, welches neu hinzukommt, exakt 40 m lang ist und mit dieser vorgesehenen Festsetzung damit die offene Bauweise dem Grunde nach ad absurdum führt. Des Weiteren wird erkennbar, dass eine Mischnutzung, die ohnehin an dieser Stelle unzulässig wäre, schon gar nicht möglich</p>	<p>Das Baufenster rückt keineswegs "in die Nähe zahlreicher Wohnhäuser". Die Abstände des Baufensters im Bebauungsplan zu den nächstgelegenen Wohngebäuden betragen weit über 30 m. Diese sind überall durch Verkehrsanlagen und Grünflächen vom Baufenster getrennt.</p> <p>Der Zusammenhang zwischen der Mischnutzung und den beabsichtigten Festsetzungen zur Bauweise, den die Einwander hier ziehen, ist nicht nachvollziehbar. Eine Gebäudelänge, wie sie im Bebauungsplan mit maximal 40 m zugelassen wird, steht nicht im Widerspruch zur offenen Bauweise. § 22 BauNVO lässt in der offenen Bauweise Gebäudelängen von bis 50 m zu. Demgegenüber wurden sie hier auf 40 m begrenzt.</p> <p>Ebenfalls nicht nachvollziehbar ist, weshalb die GRZ von 0,43, die bei</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>

<p>ist, denn im Bebauungsplanentwurf wird die GRZ auf 0,43 festgesetzt. Im Textteil steht, dass die Baugrenze um 0,5 m als "Ausnahme" überschritten werden darf, wenn eine GRZ des tatsächlichen Bauvorhabens mit 0,45 nicht überschritten ist. Dies ist widersprüchlich, denn die beabsichtigte Festsetzung wird durch die Eröffnung und bereits aufgezeigte Überschreitung einer beabsichtigten Festsetzung schon konterkariert.</p>	<p>Überschreitung der Baugrenze auf bis zu 0,45 überschritten werden darf, mit der Mischgebietsnutzung nicht vereinbar sein soll. Nach § 17 BauNVO gibt es für Mischgebiete eine grundsätzlich zu beachtende Obergrenze der GRZ von 0,6. Damit ist eine GRZ von 0,43 oder auch 0,45 ohne Weiteres gut vereinbar. Auch wird kein Widerspruch in der vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeit gesehen. Es ist keineswegs üblich, dass in Bebauungsplänen bereits Ausnahmen konkret eröffnet werden. Damit "konterkariert" sich ein Bebauungsplan nicht. Vielmehr macht er lediglich von der Möglichkeit Gebrauch, die die Baunutzungsverordnung in § 16 Abs. 6 ausdrücklich vorsieht.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>
<p>Der wahre Hintergrund für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans ist kein städtebauliches Konzept für ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO, sondern die Änderung beruht aufgrund eines Betriebsansiedlungswunsches für einen metallverarbeitenden Betrieb, was mit dem Charakter zum einen eines Mischgebietes nicht vereinbar wäre, aber auch zu ungesunden Wohnverhältnissen führen würde. Ein Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe ist unmöglich. Im vorliegenden Fall ist aber auch die Festsetzung eines Mischgebietes städtebaulich an dieser Stelle nicht nachvollziehbar, da eine gewerbliche Nutzung im dortigen Bereich zu unzumutbaren Störungen und Immissionen zu Lasten aller von uns vertretenen Mandanten, insbesondere der näher liegenden führen wird.</p>	<p>Dieser Ansiedlungswunsch hat sich mittlerweile erledigt. Dem Gemeinderat ist mittlerweile bewusst, dass die ausschließliche Ansiedlung eines Gewerbebetriebs dort nicht zulässig ist. Da der Bauantrag zurückgenommen wurde, bedarf es keiner erneuten Befassung durch den Gemeinderat damit. Jedenfalls kann einem künftigen Bauantragsteller kein Einvernehmen für eine ausschließliche gewerbliche Nutzung (oder auch eine ausschließliche Wohnnutzung) dort erteilt werden. Ein Nebeneinander auf dem Plangebiet von Gewerbe und Wohnen ist dort keineswegs unmöglich, sondern städtebaulich gewünscht.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>
<p>Auch der Hinweis in einer Gemeinderatssitzung dahingehend, dass dort ein sog. "Handwerksbetrieb" angesiedelt werden soll, ist eine nicht zu rechtfertigende Verharmlosung. Der Hintergrund der beabsichtigten Ausweisung eines Baufensters als "Mischgebiet" kann deshalb nicht verfangen. Selbst die Ausweisung eines Mischgebietes wäre im dortigen Bereich nach § 6 BauNVO aber auch unzulässig, da ein wichtiger und für das dortige Wohngebiet wesentlicher Grünbereich verloren ginge, der seinerzeit aus guten städtebaulichen Gründen zur Durchgrünung und zur Erhaltung bzw. Schaffung gesunder Wohnverhältnisse städtebaulich rechtsverbindlich festgesetzt wurde, letztendlich auch zum Schutz des dort offenen Bachlaufes.</p>	<p>Soweit es um den Handwerksbetrieb geht, wird auf die Ausführungen zum obenstehenden Absatz verwiesen. Der Ansiedlungswunsch hat sich erledigt, ein entsprechendes Einvernehmen würde für einen vergleichbaren Ansiedlungswunsch nicht mehr erteilt werden können.</p> <p>Weshalb die Ausweisung eines Mischgebietes unzulässig sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Tatsächlich geht kein "wichtiger und für das dortige Wohngebiet wesentlicher Grünbereich" verloren. Die Wohnbebauung ist ringsum – jeweils in der dem Plangebiet entgegengesetzten Richtung – von üppiger Natur umgeben. Weshalb gerade der Grünbereich in der von Verkehrseinrichtungen umschlossenen Insel für das Wohngebiet eine wichtige Funktion haben soll, ist nicht erkennbar. Außerdem verkennen die Einwender, dass der Grünbereich auf dem Grundstück, soweit er tatsächlich vorhanden ist, erhalten und durch Festsetzungen geschützt und aufgewertet werden soll. Die bebaubare Fläche bewegt sich ausschließlich im Bereich des ohnehin seit Jahren genehmigten und angelegten sowie asphaltierten Parkplatzes.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>
<p>Meine Mandantschaft hat teilweise zu Recht schon in vorangegangenen Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass es sich hier insoweit um einen "Etikettenschwindel" handeln wird, wenn von einem Handwerksbetrieb gesprochen wird, es sich in Wahrheit aber um den massiven Ansiedlungswunsch eines Unternehmens der Metallverarbeitung handelt.</p> <p>Die Neuanmeldungen derartiger Betriebe sind nach geltender Rechtslage im Nahbereich einer reinen Wohnnutzung vollständig unzulässig, dies gebietet der Trennungsgrundsatz gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).</p>	<p>Der Ansiedlungswunsch hat sich erledigt. Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p>
<p>Aber auch die Festsetzung des Mischgebietes in diesem Bereich ist mit dem planungsrechtlichen Gefüge des dortigen Bebauungsplans unvereinbar. Im Bereich der Fst.- Nrn. 8586, 8497 und gegenüberliegend das Verkehrsgrün mit</p>	<p>Die Einwendungen sind nicht recht nachvollziehbar. Die tatsächliche Begründung bleibt praktisch unangestastet. Um eine besonders "empfindliche Stelle" handelt es sich dort keineswegs. Der Hinweis auf eine Erhaltungswürdigkeit "im Hinblick auf die</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>

<p>Kinderspielfeld stellt einen wesentlichen Bereich der dortigen Durchgrünung dar, die an dieser empfindlichen Stelle auch im Hinblick auf die dortigen Verkehrsverhältnisse erhalten bleiben muss!</p> <p>Meine Mandantschaft wehrt sich insbesondere gegen unzumutbare Lärmmissionen, die von Betrieben, die auch im Mischgebiet zulässig sind ausgehen. Dies ist dadurch bedingt, dass durch die steil ansteigende Hanglage eine Schallverstärkung stattfindet, die wie ein Trichter Lärmmissionen erheblich verstärkt. Dies gilt für sämtliche Grundstücke im dortigen Bereich, insbesondere für die am nächsten liegenden Grundstücke am "Böser Berg" und "Gretengrund". Dies gilt insbesondere für die Grundstücke Böser Berg 54, 52 und 50 sowie die Grundstücke Gretengrund 6, 4, 2 und 2/1. Selbst Betriebe, die im Mischgebiet zulässig wären, können an der dortigen Stelle nicht angesiedelt werden, da es sich um eine quantitativ erhebliche Verschlechterung der dortigen Situation handeln dürfte, die von dem städtebaulichen Gesamtkonzept in keinster Weise beinhaltet wäre.</p> <p>Darüber hinaus sind sämtliche der o. g. Bewohner betroffen zum einen von der Lärmentwicklung eines etwaig auch im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetriebs aufgrund der Besonderheiten des dortigen Geländes und der Ansiedlung der Wohnhäuser, die im Wesentlichen ihre Wohn- und Aufenthaltsräume in Richtung der Grundstücke Flst.-Nrn. 8497 u. a. haben und damit an erster Stelle von einer dortigen gewerblichen Entwicklung erheblich durch Lärm- und Luftmissionen betroffen wären, die sich unghindert in Richtung des Hanges und der gesamten Umgebung ausbreiten können. Dies auch bedingt durch einen drastisch zunehmenden An- und Abfahrtsverkehr auch durch Lkws. Außerdem würde sich das beabsichtigte Baufenster entgegen der bisherigen Plankonzeption an einer zentralen Stelle geradezu als Verteiler für Lärm- und Luftmissionen in alle Richtungen zu einer Abwertung des dortigen gesamten Bereichs führen, die dann geprägt wäre von solchen Lärmbelastungen und sonstigen Luftmissionen für den gesamten Bereich, der dort bis heute nie entstehen konnte, aber auch ein Vertrauen darauf bestanden hat, dass das dortige Gefüge zwischen überbaubaren Flächen und Grünflächen in dem dortigen Bebauungsplan erhalten bleibt.</p> <p>Durch die Festsetzung eines Mischgebietes und die damit verbundenen gewerblichen An siedlungsmöglichkeiten wird auf die Grundstücke unserer Mandantschaft ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung zukommen, das im dortigen Bebauungsplan städtebaulich ausdrücklich die festgesetzte Durchgrünung mittels privater Grünflächen verhindert werden sollte. Damit das Grundstück Flst.-Nr. 8497 praktisch industriell genutzt werden kann, soll ein Bebauungsplanverfahren, das noch nicht rechtskräftig abgeschlossen ist, die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen. Dies mittels eines Mischgebietes.</p> <p>Der dort von reiner Wohnnutzung geprägte Bereich lässt die Ansiedlung von Betrieben, die ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung wie Lärm, Staub und Geruch produziert, nicht zu. Solche Bereiche müssen fernab von der Wohnbebauung festgesetzt werden, aber nicht mitten ins Wohngebiet und dort, wo auch noch eine private Grünfläche festgesetzt ist. Diese private Grünfläche ist auch kein Alleinstellungsmerkmal, sondern befindet sich im Kontext mit anderen privaten Grünflächen, z. B. auf Flst.-Nrn. 8586 und 8634/5 u. a..</p> <p>Durch die Ansiedlung eines erheblich störenden gewerblichen oder gar industriellen</p>	<p>dortigen Verkehrsverhältnisse" ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Ausführungen sind in sich nicht nachvollziehbar. Im Mischgebiet sind keine "unzumutbaren Lärmmissionen" zulässig. Im Mischgebiet sind von vornherein nur solche Gewerbebetriebe zulässig, "die das Wohnen nicht wesentlich stören" (§ 6 BauNVO). Darüber hinaus ist in Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen ausdrücklich klargestellt, dass die Geräuschmissionen auch das angrenzende WA-Gebiet, nur soweit dort zulässig, beeinträchtigen dürfen, um einer möglichen Argumentation, es handle sich nun um eine Gemengelage und Zwischenwerte seien zu bilden, vorzubeugen. Damit werden auch die angenehmenen "Trichtereffekte" berücksichtigt.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>
<p>Darüber hinaus sind sämtliche der o. g. Bewohner betroffen zum einen von der Lärmentwicklung eines etwaig auch im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetriebs aufgrund der Besonderheiten des dortigen Geländes und der Ansiedlung der Wohnhäuser, die im Wesentlichen ihre Wohn- und Aufenthaltsräume in Richtung der Grundstücke Flst.-Nrn. 8497 u. a. haben und damit an erster Stelle von einer dortigen gewerblichen Entwicklung erheblich durch Lärm- und Luftmissionen betroffen wären, die sich unghindert in Richtung des Hanges und der gesamten Umgebung ausbreiten können. Dies auch bedingt durch einen drastisch zunehmenden An- und Abfahrtsverkehr auch durch Lkws. Außerdem würde sich das beabsichtigte Baufenster entgegen der bisherigen Plankonzeption an einer zentralen Stelle geradezu als Verteiler für Lärm- und Luftmissionen in alle Richtungen zu einer Abwertung des dortigen gesamten Bereichs führen, die dann geprägt wäre von solchen Lärmbelastungen und sonstigen Luftmissionen für den gesamten Bereich, der dort bis heute nie entstehen konnte, aber auch ein Vertrauen darauf bestanden hat, dass das dortige Gefüge zwischen überbaubaren Flächen und Grünflächen in dem dortigen Bebauungsplan erhalten bleibt.</p>	<p>An dieser Stelle vertiefen die Einwender nur ihre grundsätzlichen Bedenken zur Störungsintensität der Mischgebietsnutzung. Diese ist bereits durch die Regelung der BauNVO ausgeschlossen. Weshalb von diesem – sehr kleinen – Baugebiet ein "drastisch zunehmender An- und Abfahrtsverkehr auch durch LKWs" zu erwarten sein soll, ist – insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Vorbelastung durch zahlreiche Verkehrswege – nicht nachvollziehbar. Der bloße Umstand, dass eine Brachfläche zu weniger Störungen führt als eine baulich genutzte Fläche, stellt keinen Belang dar, auf dessen unveränderte Beibehaltung die Umgebungsbebauung Anspruch haben könnte. Vielmehr gebietet es gerade der anzustrebende Schutz des Außenbereichs, solche Brachflächen einer sinnvollen baulichen Nutzung zuzuführen. Hierfür hat sich die Stadt Eberbach entschieden. Dass gerade das Gefüge von bereits versiegelten Flächen und Grünflächen nicht wesentlich geändert wird, wurde oben bereits dargelegt.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>
<p>Durch die Festsetzung eines Mischgebietes und die damit verbundenen gewerblichen An siedlungsmöglichkeiten wird auf die Grundstücke unserer Mandantschaft ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung zukommen, das im dortigen Bebauungsplan städtebaulich ausdrücklich die festgesetzte Durchgrünung mittels privater Grünflächen verhindert werden sollte. Damit das Grundstück Flst.-Nr. 8497 praktisch industriell genutzt werden kann, soll ein Bebauungsplanverfahren, das noch nicht rechtskräftig abgeschlossen ist, die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen. Dies mittels eines Mischgebietes.</p> <p>Der dort von reiner Wohnnutzung geprägte Bereich lässt die Ansiedlung von Betrieben, die ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung wie Lärm, Staub und Geruch produziert, nicht zu. Solche Bereiche müssen fernab von der Wohnbebauung festgesetzt werden, aber nicht mitten ins Wohngebiet und dort, wo auch noch eine private Grünfläche festgesetzt ist. Diese private Grünfläche ist auch kein Alleinstellungsmerkmal, sondern befindet sich im Kontext mit anderen privaten Grünflächen, z. B. auf Flst.-Nrn. 8586 und 8634/5 u. a..</p> <p>Durch die Ansiedlung eines erheblich störenden gewerblichen oder gar industriellen</p>	<p>Die Einwender versteigen sich hier zu einem Szenario, das weder in der tatsächlichen Grundstückssituation, noch in der jetzt angestoßenen Planung eine Grundlage hat. Sie behaupten, dass es um eine "praktisch industrielle" Nutzung des Planbereichs gehe. Tatsächlich soll dort ein Mischgebiet ausgewiesen werden, das hinsichtlich seiner Lärmmissionen das benachbarte, Allgemeinen Wohngebiet zu berücksichtigen hat. Die Behauptung, es käme zu einem "ortsunüblichen Maß an Umweltbelastung" ist nicht nachvollziehbar. Zum einen ist bereits das Nachbargrundstück seit jeher als Mischgebiet ausgewiesen. Daneben haben die Antragsteller selbst auf durchaus große, gewerbliche oder nahezu industrielle Betriebe in der Nachbarschaft hingewiesen. Die erneute Behauptung, es handle sich um "reine Wohnnutzung" wird durch die Wiederholung nicht richtiger. Es handelt sich dort um ein Allgemeines Wohngebiet mit bereits ganz bestehender Vorbelastung durch benachbarte Gewerbebetriebe und zahlreiche Verkehrsanlagen. Zur Grünfläche wurde bereits oben ausreichend Stellung genommen. Weshalb von einem Mischgebiet gesundheitsgefährdende Schadstoffe auf die Wohngrundstücke einwirken sollen, ist nicht nachvollziehbar. Selbstverständlich sind sämtliche einschlägigen Gesetze von jedem dort angesiedelten Gewerbebetrieb zu berücksichtigen und einzuhalten.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>

<p>Betriebes im dortigen Bereich ist zu befürchten, dass der dortige reine Wohncharakter zerstört und die durch zahlreiche private Grünflächen festgesetzte noch gesunde Umwelt mit zusätzlichen auch gesundheitsgefährdenden Schadstoffen belastet wird, die von den Wohngrundstücken der Mandanten nicht hinzunehmen sind.</p> <p>Bei der betreffenden Bauleitplanung wird auch was z. B. die Baugrenzen anbelangt das scheinbar präzise umrissene Projekt eines metallverarbeitenden Betriebes mit entsprechend geschönten Darstellungen angetrieben und damit letztendlich auch eine gewisse Irreführung der Öffentlichkeit vollzogen.</p> <p>Das dortige Baufenster ist abgestimmt auf den bisherigen Ansiedlungswunsch, fügt sich jedoch in keinster Weise in den dortigen Bereich ein, wie der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Nr. 28 II Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung" aus dem Jahr 1985 beweist.</p> <p>Die von unseren Mandanten bewohnten Wohnhäuser liegen teilweise sehr nahe an dem vorgesehenen Baufenster und dem dortigen Planänderungsbereich. Durch die Ansiedlung eines erheblich störenden Gewerbe- / Industriebetriebes ist zu befürchten, dass die gesunde Umwelt mit zusätzlichen, gesundheitsgefährdenden Schadstoffen belastet wird (Art. 2 Abs. 2 GG körperliche Unversehrtheit).</p> <p>Angesichts der geplanten Festsetzungen auch und insbesondere auf Flst.-Nr. 8497 besteht für die dortigen Wohnhäuser der Gebietserhaltungsanspruch, d. h. das dortige von reiner Wohnnutzung geprägte Gebiet darf nicht an zentraler Stelle in eine gewerbliche Nutzung, d. h. faktisch in ein Gewerbegebiet umschlagen. Es ist nicht erkennbar, dass geplante Festsetzungen eines Mischgebietes die bislang bestehende Ausgewogenheit der dortigen Festsetzungen nicht gravierend stört. Aufgrund der Größe des Baufensters ist vielmehr davon auszugehen, dass dort eine gewerbliche Nutzung entstehen wird, mit den o. g. Auswirkungen auf die dortige gesamte Umgebung.</p> <p>Meine Mandanten haben in Vertrauen auf den Bestand des bisherigen Bebauungsplans den Gebietserhaltungsanspruch, d. h. im Nahbereich der reinen Wohnnutzung wäre die beabsichtigte Festsetzung ein städtebaulicher Fehlgriff. Bislang sind plausible Grundlagen der Prüfung nicht gegeben.</p>	<p>Das Baufenster orientiert sich nicht an dem – mittlere aufgegebenen – Ansiedlungswunsch, sondern folgt dem keilförmigen Verlauf der asphaltierten Parkplatfläche unter Berücksichtigung des zu erhaltenden, privaten Grünstreifens am Gewässer. Was in diesem Zusammenhang der Begriff "Einfügen" bedeuten könnte, ist nicht nachvollziehbar. Der Verweis auf den mit der vorliegenden Planung zu ändernden Bebauungsplan "Nr. 28 II Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung" ist belanglos. Genau dieser Plan soll geändert werden. Er nimmt – wie oben dargelegt – auf die Umgebungsbebauung und die dortige Nutzung Rücksicht. Unzutreffend – auch dies wurde oben dargelegt – ist die Behauptung, dass die Wohnhäuser der Einwander "teilweise sehr nahe an dem vorgesehenen Baufenster" lägen. Tatsächlich dürfte das Baufenster vom nächstgelegenen Gebäude eines Einwenders mindestens 40 m entfernt liegen. Zu der Ansiedlung "eines erheblich störenden Gewerbe- / Industriebetriebes" kann es nicht kommen, weil eine Mischgebietsausweisung erfolgt.</p> <p>Es besteht kein Gebietserhaltungsanspruch. Der Gebietserhaltungsanspruch betrifft den Anspruch eines Eigentümers in einem Plangebiet auf plangebietskonforme Nutzung. Bereits jetzt liegt der Planbereich einschließlich des seit jeher mit einem Mischgebiet überplanten Nachbargrundstücks außerhalb der Wohngebiete. Es steht der Stadt Eberbach im Übrigen frei, unter Beachtung aller abwägungsbeachtlichen Belange den Plan zu ändern. Der Gebietserhaltungsanspruch bewirkt keine Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit. Von einem städtebaulichen Fehlgriff kann nach dem oben Gesagten keine Rede sein.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>
<p>3. Immissionen wegen Verkehrszunahme (Lkw)</p> <p>Des Weiteren betrifft insbesondere die völlig unklare Verkehrslage sämtliche Grundstücke der o. g. von uns vertretenen Grundstückseigentümer. Die Verkehrsbelastung würde erheblich zunehmen, der Ziel- und Quellverkehr ist an dieser Stelle, insbesondere am Einmündungsbereich in den dortigen Wohn- und Durchgangsverkehr städtebaulich nicht vertretbar. Angesichts der Möglichkeiten auch in einem Mischgebiet Gewerbebetriebe bzw. einen Gewerbebetrieb anzusetzen, der möglicherweise in Wahrheit ein solcher Betrieb ist, der ins Gewerbe- und Industriegebiet nach den §§ 8 oder 9 BauNVO gehört, ist mit erheblichem Lkw-Verkehr zu rechnen, der die dortigen empfindlichen Einmündungsbereiche maßgebend beherrscht, wiederum zu Lärm- und Luftimmissionen führt, insbesondere dann, wenn die Lkws aufgrund von Wartezeiten in den dortigen Bereich nicht einfahren können. Ganz abgesehen davon, dass der Grünflächenbereich, d. h. der östlich an die K 4115 angrenzende angesiedelte Kinderspielfeld erheblichen Gefährdungen ausgesetzt ist, da auf diesen kurzen</p>	<p>Nicht nachvollziehbar ist, was die Einwander mit einer "völlig unklaren Verkehrslage" meinen. Es ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Plangrundstück bislang ein großer, genehmigter Parkplatz vorhanden war. Die künftige Verkehrsbelastung dürfte im Falle einer Bebauung schon deswegen geringer werden, weil künftig auf dem Grundstück deutlich weniger Parkplätze vorhanden sein dürften. Jedenfalls ist das Gebiet gerade wegen seiner hervorragenden Verkehrsanbindung durchaus in der Lage, den vom Mischgebiet ausgelösten Verkehr zu bewältigen. Die erneute Spekulation, dass dort ein ganz anderer Betrieb, der im Mischgebiet unzulässig ist, angesiedelt werden soll, ist ohne Substanz, ebenso die befürchteten Gefahren hinsichtlich Lärm- und Luftimmissionen sowie für den in der 2. Änderung des Bebauungsplanes ursprünglich geplanten Kinderspielfeld. Nach dem aktuellen Entwurf eines Kinderspielfeldkonzeptes ist dort mittel bis langfristig kein Kinderspielfeld vorgesehen.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>

<p>Strecken abzweigend von der Hauptverkehrsachse sichere Verkehrsvorgänge insbesondere durch Lkws kaum gewährleistet werden können, denn letztendlich müssten die Lkws nach der Abzweigung unmittelbar in den dortigen Bereich einmünden können, was aber aufgrund der Enge nicht konzipiert werden kann. Die Ansiedlung eines Mischgebietes in einem städtebaulich sehr ausgewogenen und wohlverstandenen Grünbereich ist verkehrstechnisch nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der dortige Bereich entlang der K 4115 muss von weiterer Bebauung wie bisher im Bebauungsplan festgesetzt freibleiben, da im dortigen Bereich sowohl die K 4115, die Erschließungsanlagen Gretengrund und Böser Berg abzweigen und gerade im Bereich des geplanten Baufensters werden die Verkehre aus dem Wohngebiet gesammelt.</p> <p>Eine weitere erhebliche Verkehrsbelastung durch Lkws und insbesondere durch den hier vorgesehenen Betrieb aber auch durch die Betriebe im Mischgebiet ist nicht bewältigbar und führt zu erheblichen Lärm- und Luftimmissionen und Gefährdungen für Fußgänger und Kinder aufgrund des nahe liegenden Kinderspielfeldes im dortigen Bereich.</p> <p>Des Weiteren ist städtebaulich in keinster Weise gelöst, wie bei Ansiedlung einer Firma oder eines Gewerbebetriebes im dortigen Bereich Stellplätze eingerichtet werden sollen. Auch hier überlässt man offenbar dies dem Zufall ohne eine städtebauliche Abwägung durchzuführen. Auch dies führt zu erheblichen Belästigungen und Beeinträchtigungen für die gesamte innen liegende Umgebung.</p> <p>Angesichts der sich ggf. zuspitzenden Situation für die umliegende reine Wohnbebauung sind umfassende Immissionschutzgutachten einzuholen, die den Lärm-, die Geruchs- und die Rußimmissionen aufarbeiten. Die bisher vorliegenden Unterlagen sind hierfür keinesfalls ausreichend, da im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens städtebaulich und umfassend sämtliche Gesichtspunkte abgearbeitet werden müssen, die mit Beeinträchtigungen und Belästigungen der gesamten Umgebung einhergehen können, insbesondere wenn wie hier ein als private Grünfläche festgesetzter Bereich neben einem offenen Bachlauf versiegelt werden und einer auch gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.</p> <p>Hierbei sind umfassende gutachterliche Stellungnahmen einzuholen, wenn gleich sich die planende Stadt dies ersparen kann, da es sich hier um einen städtebaulichen Fehlgriiff handelt in einem solch empfindlichen Bereich eine private Grünfläche als Mischgebiet auszuweisen vor dem wahren Hintergrund der Ansiedlung eines metallverarbeitenden Gewerbebetriebes.</p>	<p>Es ist im Übrigen ohne Weiteres zu erkennen, dass die K4115 in der Lage ist, neben dem kleinen Wohngebiet entlang der Straßen "Böser Berg" und "Gretengrund" auch noch das Mischgebiet verkehrlich zu bewältigen.</p> <p>Die Einwender verkennen, dass es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen baulichen Anlagen ist nicht Sache des Plangebers. Es obliegt selbstverständlich jedem Bauherren, die erforderliche Anzahl von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Gerade im Hinblick auf die Mischgebietsausweisung kann hier nichts Näheres vorgegeben werden, weil die konkrete Anzahl und Gestaltung auch davon abhängt, wo Wohnnutzung und wo gewerbliche Nutzung entstehen wird. Die bloße Wiederholung, dass sich umliegend "reine Wohnbebauung" fände, wird durch ständige Wiederholung nicht richtiger. In der Umgebung finden sich Allgemeine Wohngebiete, die mit dem Mischgebiet ohne Weiteres vereinbar sind. Es müssen gerade keine "umfassenden Immissionschutzgutachten" eingeholt werden, weil die rechtlichen Regelungen, wie sie für Mischgebiete gelten, diese mit der allgemeinen Wohngebietsnutzung vereinbar machen und konkrete Konflikte gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren geprüft und gelöst werden können. Soweit es wieder um den Vorwurf geht, tatsächlich gehe es um die Ansiedlung eines metallverarbeitenden Betriebes, hatten wir bereits ausgeführt, dass sich dieser Ansiedlungswunsch mittlerweile erledigt hat.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>
<p>Die bisherige tatsächliche Nutzung, nämlich der Betrieb einer Gaststätte auf Flst.-Nr. 8499 war dem Grunde nach auch in einem "WA", nach § 4 BauNVO, d. h. also im allgemeinen Wohngebiet an dieser konkreten Stelle zulässig, während das nunmehr vorgesehene "Zupflastern" dieses sehr empfindlichen und herausragenden Bereiches Böser Berg zu einer qualitativen Änderung mit Veränderung des dortigen Gebietscharakters führen wird, der mit dem Gesamtkonzept und dem Gesamtgefüge des Bebauungsplans schlichtweg unvereinbar wäre.</p> <p>Des Weiteren wird z. B. aus der Stellungnahme der IHK ersichtlich, dass der wahre Grund für die Änderung des Bebauungsplans nicht die Festsetzung eines Mischgebietes ist, sondern die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes mitten in die reine Wohnbebauung hinein, denn die IHK empfiehlt ausdrücklich ein</p>	<p>Soweit der Vorwurf des "Zupflasterns" erhoben wird, darf darauf verwiesen werden, dass nur die Fläche mit einem Baufenster versehen wird, die ohnehin bereits als genehmigter Parkplatz angelegt und asphaltiert ist. Die Gaststätte befand sich im Übrigen nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet, sondern in einem seit jeher als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich. Soweit auf die Stellungnahme der IHK verwiesen wird, hat sich dies ebenfalls erledigt, weil es den Ansiedlungswunsch nicht mehr gibt.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>

<p>eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen.</p>	<p>4. Missachtung artenschutzrechtlicher Belange</p> <p>Im Übrigen ist dringend eine Umweltprüfung notwendig angesichts der dortigen Besonderheiten. Darüber hinaus ist die Einrichtung und das Hineinschieben möglicher schwer umweltbelastender gewerblicher Nutzungen in den dortigen Bereich, der als private Grünfläche festgesetzt ist mit Umweltbelangen und dem Artenschutz gänzlich unvereinbar.</p> <p>Mit Schreiben vom 15.02.2015 folgt eine fachliche Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft Äskulapnatter. Es erfolgt der Hinweis darauf, dass die Äskulapnatter nach FFH-Richtlinie zu den europaweit streng geschützten Arten zählt. Diese kommt in Deutschland nur an vier Standorten(!) vor, die gleichzeitig die Nordgrenze der Verbreitung darstellen. Das Vorkommen im südlichen Odenwald ist im Vergleich zu den drei anderen Populationen das räumlich kleinste und aufgrund der fehlenden Anbindung von einem hohen (!) Aussterberisiko bedroht!</p> <p>Die Äskulapnatter teilt sich ihren Lebensraum im Odenwald mit drei weiter streng geschützten Reptilienarten (Zauneidechse, Mauereidechse und Schlingnatter). Population an der ehemaligen Gaststätte "Kühler Krug" sei gleichzeitig ein wichtiges Verbindungsglied zwischen der Population am Feuerbergtunnel / Bahnlinie und dem ehemaligen Steinbruch Schwalbenstein. Es muss eine umfassende Untersuchung aller dort vorkommenden Arten vorgenommen werden vor jeglicher Bebauung auf Grundstück 8499 (Bestand). Auf der anderen Seite sagt der Arbeitskreis, dass wegen der versiegelten Fläche im Bereich des jetzigen Parkplatzes kein geeigneter Teil-Lebensraum der Ä-Natter vorhanden sei und deshalb dem Grunde nach nichts gegen die B-Planänderung spreche. Darunter seien die Baueneinrichtungsfäche für den Hallenneubau und zusätzliche Parkplatzmöglichkeiten. Weiterer Flächenbedarf wird unterstellt. Der Angrenzerböschungsbereich und der unverdohlte Abschnitt des Igelbachs können durchaus als Teilebensraum der Ä-Natter angesehen werden.</p> <p>Zumindest als Jagd- und Nahrungshabitat. Gewässerrandstreifen von 5 m im innerstädtischen Bereich § 29 WG zu § 38 WHG.</p> <p>Bauten werden nur innerhalb der bereits versiegelten Flächen auf Fst.-Nr. 8497 empfohlen, keinerlei Baueinrichtungsfächen u. a. auf dem Grundstück 8499 außerhalb der bereits versiegelten Flächen.</p> <p>Nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens können dann ggf. bauliche und / oder räumliche Veränderungen durchgeführt werden, sofern CEF-Maßnahmen umgesetzt wurden und diese in ihrer Funktion bereits wirken.</p> <p>Die umweltrechtlichen Belange sind in keinster Weise ordnungsgemäß abgearbeitet. Das Gutachten entspricht, was den Artenschutz angeht, nicht den gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Es wäre zwingend erforderlich, ohne Bestandserfassung von Flora und Fauna im Rahmen eines "worst case Szenarios" die einzelnen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (sog. "Zugriffsverbote") für möglicherweise betroffene Arten abzuarbeiten und daraus die notwendigen CEF-Maßnahmen abzuleiten.</p> <p>Letzteres ist bislang nicht nachvollziehbar.</p>
<p>Die Einwander verkommen die Bedeutung des Artenschutzes auf der Ebene der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung an sich ist nicht in der Lage, als solche gegen Tötungsverbote u. ä. zu verstoßen. Allerdings ist in der Bauleitplanung von vornherein zu berücksichtigen, inwiefern artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung der baulichen Nutzung entgegenstehen könnten, die durch die Bauleitplanung ermöglicht werden. Genau dies ist hier erfolgt. Dabei geht die Bebauungsplanung davon aus, dass die dort möglichen, streng geschützten Arten vorhanden sind, legt also – unter baurechtlichen Gesichtspunkten – ein "worst-case-Szenario" zugrunde. Ausszuschließen ist lediglich, dass sich auf der asphaltierten Parkplatfläche geschützte Lebensräume der genannten Arten finden. Das Vorhandensein der streng geschützten Arten auf der verbleibenden, künftige geschützten und aufgewerteten, privaten Grünfläche wird vorausgesetzt. Hierfür werden CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um den Artenschutz in jedem Falle zu gewährleisten. Der konkrete Schutz während der Baumaßnahmen ist sodann im Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten.</p>	<p>Die Einwander verkommen, dass gerade ein solches worst-case-Szenario angenommen wurde, nämlich das Vorhandensein der streng geschützten Arten vorausgesetzt wurde und die im Fachbeitrag Umweltschutz empfohlenen und in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommenen Festsetzungen deren Schutz bewirken sollen. Genau das, was die Einwander hier verlangen, ist in der Bebauungsplanung also erfolgt. Die weiteren, eher theoretischen Überlegungen, wonach sich die Äskulapnatter an einem Baukörper eher stören könnte als an der bislang asphaltierten Fläche, ist erneut nicht nachvollziehbar. Die Einwander verkommen, dass Äskulapnattern nicht nur einen breiten, asphaltierten Parkplatz, sondern direkt im Anschluss die vielbefahrene Kreisstraße oder gar die Bahnlinie und nachfolgende Bundesstraße überwinden müssten.</p>
	<p>Die Einwanderung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>

<p>Es fehlt aber auch eine konkrete Bearbeitung und Darstellung möglicher Beeinträchtigungen, so z. B. betreffend der Äskulapnatter. Für diese Art stellen Baukörper Hindernisse dar, die viel schwieriger zu überwinden und zu umgehen sind, als eine etwaig derzeit noch vorhandene Asphaltfläche. Auch hierzu ist nichts zu erkennen.</p> <p>Zudem wird in den Festsetzungen sogar die Entnahme von Gehölzbeständen im größeren Umfang empfohlen, ohne Kontrolle, ob hier nicht Habitatbäume / Baumhöhlen und Aussagen zu deren Funktion z. B. für Fledermäuse vorliegen. Es fehlt auch eine Aussage, ob das Bachgerinne z. B. von der Äskulapnatter derzeit genutzt wird und dies z. B. eine Verbindung zum Neckar darstellen kann. Eine intensive Nutzung des Grünstreifens könnte nachteilig sein, eine bessere Besonnung aber auch Vorteile haben.</p> <p>Nichts ist derzeit erkennbar.</p> <p>Insbesondere aufgrund der Erkenntnis, dass hier streng geschützte Arten (z. B. die Äskulapnatter) betroffen sind, muss eine vertiefte und umfassende Aufarbeitung der Artenschutzbelange entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgen.</p> <p>Außerdem ist nochmals klarzustellen, dass insbesondere dass Flst.-Nr. 8497 in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als vor allem private Grünfläche festgesetzt ist. Etwaige Versiegelungen in diesem Bereich wären illegal erfolgt. Hierauf kann sich ein städtebauliches Konzept nicht stützen.</p> <p>Mit Blick hierauf ist unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes vornehmlich der Äskulapnatter ein weiterer Eingriff dem Grunde nach unmöglich.</p> <p>Wie soll anhand einer Baulichkeit mit meterhohen und einem bis über 40 m langen zulässigen Gebäude eine streng geschützte Art überleben, die in ganz Deutschland unstreitig nur noch an vier Standorten vorkommt.</p> <p>Das Baufenster ragt bekanntermaßen weit in den als private Grünfläche festgesetzten Bereich bis auf Höhe der Abzweigung von der K 4115 in die Erschließungsanlage Böser Berg hinein. Dies ist ein Widerspruch zu den Empfehlungen der AG Äskulapnatter, der wohl von einer noch unversiegelten Grünfläche ausgeht.</p> <p>Eine weitere Belastung unter diesem Gesichtspunkt ist jedenfalls hinsichtlich einer vom Aussterben bedrohten, streng geschützten Art unmöglich!</p>	<p>Es werden hier keine neuen Gesichtspunkte vorgebracht. Unter Artenschutzgesichtspunkten werden die vorgesehenen Maßnahmen den dort möglicherweise vorhandenen Arten helfen, die Bebauung eines ohnehin asphaltierten Parkplatzbereichs wird diesen Arten jedenfalls nicht schaden.</p> <p>Die Stellplätze auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8497 wurden im Rahmen eines Bauantrages zur Erweiterung der Gaststätte vom 04.06.1976 durch die Baugenehmigung vom 17.12.1976 (Az. 501c/76) baurechtlich genehmigt.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>
<p>5. Nichtberücksichtigung der Nähe zum Vorfluter Igelsbach</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Vorfluter Igelsbach sollte das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen in den Bach eingeleitet werden. Dies bedarf für Dachflächen aus Gewerbegebieten und für befestigte Grundstücksflächen von gewerblichen genutzten Grundstücken einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtssamt zu beantragen ist (Stellungnahme LRA Rhein-Neckar-Kreis vom 21.02.2015. dort Ziff. 3 / S. 3 als Anlage zur Beschlussvorlage (2015-091) vom 02.04.2015).</p> <p>Zu beanstanden ist auch die Missachtung des offenen Bachlaufs "Igelsbach" mit seinen Baum- und Buschgruppen, wie im Bebauungsplan Nr. 28 II i. d. F. von 1985</p>	<p>Der offene Bachlauf wird nicht missachtet, sondern durch die Festsetzungen einer privaten Grünfläche und die entsprechenden Platzgebote aufgewertet und geschützt. Weshalb das Gebäude innerhalb des Baufensters, das – wie die Einwender selbst zutreffend feststellen – nordöstlich von der privaten Grünfläche entstehen kann, die Vegetation stören sollte, ist nicht erkennbar. Soweit auf die Verkehrsflächen auf dem verbleibenden Grundstück verwiesen wird, ist darauf hinzuweisen, dass diese jedenfalls nicht innerhalb der privaten Grünfläche angelegt werden können, so dass jeder Bauherr selbst durch Gestaltung seines Bauvorhabens dort Sorge tragen muss, dass er die Verkehrserfordernisse auf dem Grundstück mitbewältigen kann. In "unmittelbarer Nähe zu einem Bachlauf" können jedenfalls Erschließungsflächen,</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>

<p>festgesetzt. Der Bachlauf grenzt an die nordöstlich gelegene Gebäudefront der ehemaligen Gaststätte "Kühler Krug" an. Bei einer großflächigen Überbauung von dort bestehenden Parkplätzen und nicht näher bezeichneter privater Grünflächen bleibt nach den vorliegenden Planungsunterlagen so gut wie kein Raum für Bäume und Büsche. Diese wären auch in ihrem Wachstum erheblich eingeschränkt durch ein etwaig nordöstlich gelegenes sechs Meter hohes Betriebsgebäude mit der zulässigen Ausdehnung von 40 m in der Breite.</p> <p>Dabei ist aber auch nicht berücksichtigt, wie sich die Verkehrsflächen auf dem schmalen noch verbleibenden Flurstück gestalten, was wiederum zu erheblichen Beeinträchtigungen für den offenen Bachlauf führen dürfte. Nicht zuletzt deshalb wurde der Bereich sinnvollerweise auch mit Grünflächen ummantelt, um den dort einzigen offenen Bachlauf, d. h. also einen sehr empfindlichen Bereich insbesondere auch im Bereich des jetzt überplanten Flst.-Nr. 8497 zu schützen.</p> <p>Auch eine diesbezügliche Abwägung ist bislang nicht erkennbar. Man muss davon ausgehen, dass bei gewerblicher Ansiedlung auch im Mischgebiet für zukünftige Mitarbeiter, Flächen für Anlieferung und den Abtransport u. a. gestaltet werden müssen. Wie dies in unmittelbarer Nähe zu einem Bachlauf geschehen soll, ist städtebaulich unerfindlich und an dieser Stelle fehlplatziert.</p> <p>Auch die beansichtigten Festsetzungen zum Thema Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft insbesondere Ziff. 7.3 ist vielmehr als fraglich, zumal sich auch ein Widerspruch in den Festsetzungen dahingehend auftrifft, dass nach Ziff. 7.6 an der Nordseite des Grundstücks Auflage "Baumhasel" zu pflanzen sind, diese Baumart jedoch fremdländisch ist. Unter den Arten am Igelbach sind auch standortgerechte und heimische Arten vorhanden wie z. B. Esche, Berg- und Feldahorn. Deren komplette Beseitigung ist nicht verständlich und ein Eingriff, der auch mit Blick auf den Schutz des offenen Bachlaufs zu verhindern ist und auch aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erklärbar.</p> <p>Auch dies zeigt, dass eine praktikable technische Lösung angestrebt wird, nicht aber eine städtebaulich verträgliche und für die Belange des Umweltschutzes sinnvolle Lösung.</p>	<p>Stellplätze etc. nicht angelegt werden, weil diese durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche dem Zugriff des Bauherren entzogen sind.</p> <p>Zur Aussage der Baumart „Baumhasel“ (Corylus corlurna) ist folgendes festzustellen: Diese Baumart wird in der Liste vom Deutschen Städtetag zur Anpflanzung an öffentlichen Erschließungsanlagen aufgeführt. Die Stadt Eberbach setzt im Bebauungsplan fest, dass die Baumhasel als Baum II. Ord. entlang der K 4115 (Ziff. 7.6 der schriftlichen Festsetzungen) zur Anpflanzung geeignet ist. Entlang des Baulaufes des „Igelbaches“ (Ziff. 7.3 der schriftlichen Festsetzungen) ist diese Baumart als standortfremd einzustufen.</p>	
<p>6. Umwelt und Verkehr</p> <p>Wie ausgeführt sind neben den artenschutzrechtlichen auch die Umweltbelange in keiner Weise hinreichend berücksichtigt, d. h. sie lassen sich aber auch gerade an dieser höchst empfindlichen Stelle nicht durch ein Mischgebiet oder sonstige Festsetzungen ersetzen, die gewerbliche Nutzungen zulassen. Der dortige Bereich ist ein Bestandteil der Durchgrünung, der entlang der Freiflächen der K 4115 über das Flst.-Nr. 8497 und den als Spielplatz festgelegten Grünbereich prägt, eine dortige Unterbrechung durch einen massiven Hochbau von 40 m Länge und ggf. etwas mehr ist städtebaulich vollständig verfehlt. Die Anbindung an die Verkehrsachse kann nicht funktionieren, da schon der Einmündungsbereich die K 4115 eng ist und überhaupt nicht abgewogen oder berücksichtigt wurde, dass vor einem gewerblich genutzten Bereich im beabsichtigten Bauferner Verkehrsbewegung stattfinden, die auch zu erheblichen Gefährdungen der dortigen Fußgänger und Anwohner führen müssen, insbesondere wenn der An- und Abfahrverkehr durch Lkws abgeregelt werden sollte. Die Örtlichkeiten sind so eng beschränkt, dass praktisch von allen Verkehrsvorgängen mangels vorhandener Räume Gefahrenmomente ausgehen können, die insbesondere die dortigen Bewohner zu ertragen hätten. Ganz abgesehen von den Lärm- und Geruchsbelastigungen, die dann zusätzlich in nicht bekanntem Umfang und in</p>	<p>Die Einwander wiederholen dort zunächst ihre grundsätzlichen Bedenken, wie sie sie zuvor bereits vorgebracht haben. Sodann legen sie besonderes Gewicht auf die Verkehrsproblematik. Allerdings sind die Ausführungen nicht nachvollziehbar. Es wird jedem künftigen Bauherren obliegen, die bauliche Gestaltung so vorzunehmen, dass sämtliche inneren Erschließungserfordernisse, insbesondere auch die Anlage von Stellplätzen und etwaige Rangiermöglichkeiten, auf den privaten Flächen gelöst werden. Weshalb andere Flächen "praktisch obsolete" werden sollen, ist nicht erkennbar. Sollte es dem Bauherren nicht gelingen, bei Ausnutzung des vollständigen Bauferners die verkehrlichen Erfordernisse mit abzubilden, ist er gegebenenfalls gehalten, sein Bauvorhaben kleiner anzulegen, als nach den festgesetzten Baugrenzen grundsätzlich möglich. Dies ist jedoch durchaus üblich und stellt keine Besonderheit der vorliegenden Bebauungsplanung dar. Die weiteren Behauptungen zu den Risiken, wie sie von Gewerbebetrieben "auch in Mischgebieten" ausgehen können sollen, sind nicht nachvollziehbar. Mischgebiete sind grundsätzlich verträglich mit Wohnnutzung, da sie bereits innerhalb des Gebiets beide Nutzungsarten kombinieren. Erst recht gilt dies für die weiter entfernt gelegene Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete, in denen die Grundstücke der Einwander liegen.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>

<p>ortsüblicher Weise in das dortige von reiner Wohnnutzung geprägte Gebiet hineintragen würden. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass in der bisherigen Planung weder Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden eines etwaig auch im Mischgebiet anzusiedelnden Betriebes für geeignete Verkehrswege für entsprechende Lkw ausgewiesen sind bzw. ausgewiesen werden können und damit stellt sich die Frage, wo entsprechende Wende- und Rangiermöglichkeiten für die Andienung von gewerblichen Flächen in diesem Bereich bestehen sollen. Dies führt auch zu einer Gefährdung der Grünflächen auf der gegenüberliegenden Seite, als Verkehrsgrün (Teil der Verkehrsfläche) und Grünfläche privat und Kinderspielplatz (öffentlich) festgesetzt sind. Bei einer gewerblichen Nutzung auch im Mischgebiet auf der im beabsichtigten Baufenster vorgesehenen Weise würde diese Fläche praktisch obsolet.</p> <p>Die Abstandsproblematik zwischen neu anzusiedelndem Gewerbe auch im Mischgebiet und Wohnnutzung sind bislang in keiner Weise berücksichtigt oder können im Sinne einer ordnungsgemäßen Abwägung mit der vorhandenen reinen Wohnbebauung nicht erfolgen.</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Gutachten (Schall-, Geruch- und Lärmimmissionen), aber auch die Ausgleichsflächenproblematik ist bislang in keiner Weise angesprochen.</p> <p>Ein Katalog der möglichen Gewerbebetriebe auch in Mischgebieten wurde bislang nicht abgewogen. Gesundheitsgefährdende Schadstoffe können sich dort an zentraler Stelle in die gesamte Umgebung ausbreiten.</p>		
<p>7. Wertminderung und Abwertung des Wohngebietes</p> <p>Auch wird bislang die deutliche Wertminderung für alle umliegenden Grundstücke und dort befindlichen Immobilien durch die geplante Gewerbeansiedlung, auch im Mischgebiet nicht in das Abwägungsmaterial mit einbezogen. Letzteres wird eine gravierende Folge für die dortigen Anwohner sein. Dies schon deshalb, da die dortigen Anwohner - wie ausgeführt - den Gebietserhaltungsanspruch haben.</p>	<p>Zum Gebietserhaltungsanspruch wurde bereits oben Stellung genommen. Ob die Grundstücke eine Wertminderung erfahren, ist aus Sicht der Stadt Eberbach offen. Jedentfalls spielt eine etwaige Wertminderung durch die baulich zulässige Nutzung von Nachbargrundstücken im Bebauungsplanverfahren keine Rolle. Eine solche etwaige Wertminderung ist Ausdruck des Umstands, dass Grundeigentum stets mit dem Risiko behaftet ist, dass Nachbargrundstücke baulich in der einen oder anderen Form genutzt werden. Auf Beibehaltung einer Brachsituation besteht von vornherein kein Anspruch. Dass eine Mischgebietsnutzung für den Bereich des Grundstücks bereits angelegt war, ergibt sich auch aus der Ausweisung des Nachbargrundstücks als Mischgebiet.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p>
<p>8. Zusammenfassung / Antrag</p> <p>Zu den obigen Ausführungen wird demnach beantragt, das Bebauungsplanverfahren nicht weiterzuverfolgen und einzustellen oder hilfsweise, den dortigen Bereich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorzusehen, um das dortige städtebauliche Gefüge für den gesamten Bereich zu wahren.</p> <p>Der nunmehr ausliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt in keiner Weise das städtebauliche Gefüge, welches seit vielen Jahren (Jahrzehnten) mit dem Bebauungsplan "Nr. 28 Böser Berg - Gretengrund 2. Änderung" repräsentiert und auch umgesetzt wurde. Es handelt sich um einen Bereich mit reiner Wohnbebauung, der einer besonders empfindlichen Lage ausgesetzt ist. Dies gilt es zu erhalten und kann nicht durch gebietsfremde Nutzungsarten zerstört werden. Die Grundstücke meiner Mandatschaft wären in hohem Maße von Lärm, Geruch und Abgasen betroffen, die im dortigen Bereich ortsunüblich sind und damit eine Veränderung des Gebietscharakters darstellen.</p>	<p>Hier wiederholen und vertiefen die Einwender lediglich ihren bisherigen Vortrag. Sie verlangen, dass ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Gerade im Hinblick auf die Vorbelastung des Gebiets und das benachbarte Mischgebiet auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8499 wäre dies jedoch planerisch verfehlt. Außerdem entspricht dies nicht den städteplanerischen Zielvorstellungen der Stadt Eberbach.</p> <p>Die Einwender werden selbstverständlich über den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens und über die Behandlung ihrer Einwendungen, so wie vom Baugesetzbuch vorgesehen, nach Abschluss des Planverfahrens informiert werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit Ausnahme der Bitte um Information über den Planfortschritt und die Behandlung der Stellungnahme wird den Anregungen nicht gefolgt.</p>

<p>Auch die umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange wären erheblich betroffen und sind bis heute nicht in einer den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Weise abgewogen.</p> <p>Es befinden sich dort keine Arten über die man hinweggehen kann, sondern streng geschützte Lebensräume insbesondere für die Äskulapnatter, die Zauneidechse und u. a. ist dort ein Fledermausvorkommen. Nachweislich kommen diese im dortigen Bereich vor und das Vorkommen insbesondere der Äskulapnatter auf dem Gelände ist seit vielen Jahren bekannt. Im dortigen Bereich befindet sich der einzige offene Bachlauf des Iglbach in einem Bebauungsplanbereich, welcher besonders schützenswert ist. Dies ist durch die bisherigen Festsetzungen dokumentiert. Ein Eingriff mittels einer massiven gewerblichen Nutzung im dortigen Bereich ist unzulässig und unverträglich und an dieser Stelle städtebaulich verfehlt.</p> <p>Abschließend dürfen wir Sie bitten, uns über den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens auf dem Laufenden zu halten bzw. uns über die Ablehnung des Bebauungsplans entsprechend zu informieren.</p> <p>Es wird auch gebeten, die hiesige Stellungnahme sämtlichen Damen und Herren Gemeinderäten rechtzeitig vor einer etwaigen Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zukommen zu lassen.</p>		
--	--	--

Eberbach, den 21.06.2016

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-017

Datum: 17.01.2017

Beschlussvorlage

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 " Böser Berg-Gretengrund" der Stadt Eberbach
mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

- a) Der Bebauungsplan Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“, 3. Änderung (Abgrenzung siehe Anlage 1) wird entsprechend dem beigefügten Text (Anlage 2) nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
- b) Die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“, 3. Änderung werden nach § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Es wurde keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) Am 18.12.2014 fasste der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“, sh. Beschlussvorlage Nr. 2014-232/1.
- b) Der Beschluss zur frühzeitigen Behörden und Bürgerbeteiligung erfolgte in der o. g. Gemeinderatssitzung.
- c) In seiner öffentlichen Sitzung am 21.05.2015 stimmte der Gemeinderat der Entwurfsfassung des o. g. Bebauungsplanes, sh. Beschlussvorlage Nr. 2015-091 zu. Gleichzeitig wurde die Offenlage dieses Entwurfes beschlossen.

- d) In seiner öffentlichen Sitzung am 28.07.2016 stimmte der Gemeinderat der geänderten Entwurfsfassung des o. g. Bebauungsplanes, sh. Beschlussvorlage Nr. 2016-126/1 zu. Gleichzeitig wurde die erneute Offenlage dieses Entwurfes beschlossen.

2. Satzungsbeschluss

Entsprechend dem Verfahrensstand, nachdem die Billigung des Entwurfes einschließlich des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften und des Entwurfes der Begründung erfolgt ist, können die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ und die örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet des genannten Bebauungsplanes als Satzung beschlossen werden.

3. Weitere Vorgehensweise

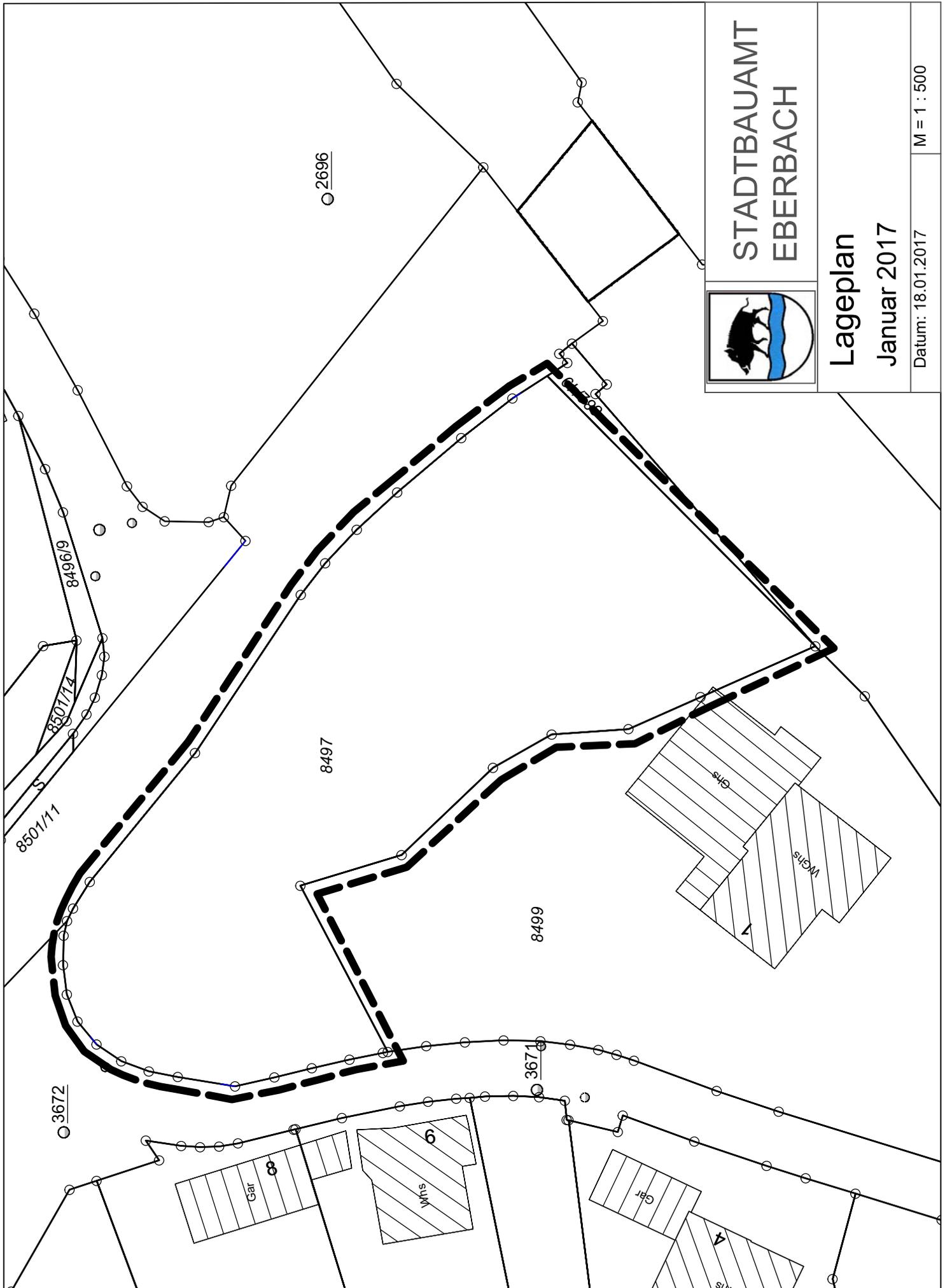
Zum Inkrafttreten des Änderungsbebauungsplanes ist die öffentliche Bekanntmachung erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“, 3. Änderung ist der Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis anzuzeigen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n

Lageplan
Satzungsentwurf



**STADTBAUAMT
EBERBACH**

**Lageplan
Januar 2017**

Datum: 18.01.2017
M = 1 : 500

Stadt Eberbach
Rhein-Neckar-Kreis

Satzung

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ sowie dem Erlass örtlicher Bauvorschriften für das Plangebiet des genannten Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

vom:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G Asylbeschleunigungsg vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 zur Änderung gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Eberbach am XXX die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

1. Gegenstand der 3. Änderung ist der Bebauungsplan Nr.: 28 „Böser Berg-Gretengrund“ der Stadt Eberbach -2. Änderung- in der am 28.02.1985 in Kraft getretenen Fassung.
2. Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 28 „Böser Berg-Gretengrund“ sowie der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan vom XXX maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalte der Änderung

1. Der Bebauungsplan Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ - 2. Änderung- der Stadt Eberbach in der am 28.02.1985 in Kraft getretenen Fassung wird geändert durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ - 3. Änderung - in der Fassung vom XXX nach Maßgabe der Begründung vom XXX.
2. Die Bebauungsvorschriften nach § 1 bis 3 dieser Satzung aus dem Jahr 1985 werden ersetzt durch die neuen Bebauungsvorschriften nach § 3 dieser Satzung, die gegenüber dem Bebauungsplan Nr.: 28 „Böser Berg-Gretengrund“, 2. Änderung in der am 28.02.1985 in Kraft getretenen Fassung folgende Änderungen beinhalten:
 - Erweiterung des bisher nur in Teilen festgesetzten Mischgebiets in nördlicher Richtung unter Bezugnahme auf die bereits asphaltierte Parkierungsfläche.
 - Grünfläche im nördlichen Grundstücksteil des Grundstückes Flst.-Nr. 8497 der Gemarkung Eberbach.
 - Gemischte Baufläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8497 der Gemarkung Eberbach bis zur südlich angrenzenden Bahnlinie.

- Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuelle Rechtslage

§ 3

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.: 28 „Böser Berg-Gretengrund“- 3. Änderung besteht aus:

1. dem Lageplan im Maßstab 1 : 500 mit zeichnerischem Teil einschließlich der Zeichenerklärungen zu den zeichnerischen Festsetzungen,
2. den schriftlichen Festsetzungen.

Die Begründung vom XXX ist dem Bebauungsplan Nr.: 28 „Böser Berg-Gretengrund“ beige-fügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

Dem Lageplan im Maßstab 1 : 500 zum Bebauungsplan Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ mit textlichen Regelungen vom XXX.

Die Begründung vom XXX zu den örtlichen Bauvorschriften ist beige-fügt.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Ziffer 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) handelt, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ - 3. Änderung- aufgrund § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ - 3. Änderung- und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eberbach, den

Der Bürgermeister:

Peter Reichert

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3, Abs. 2 und 2a des Baugesetzbuches in der derzeit aktuellen Fassung bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ 3. Änderung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ - 3. Änderung- schriftlich gegenüber der Stadt Eberbach geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Schadensansprüche im Falle der in den §§ 39 – 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Schadensansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung der in der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften gelten gemäß § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg von Anfang an als gültig zustande gekommen, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres geltend gemacht worden sind.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des genannten Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Stadt Eberbach unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Beurkundung

1. Der Bebauungsplan Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ - 3. Änderung- der Stadt Eberbach wurde am dem Landratsamt - Baurechtsamt - des Rhein-Neckar-Kreises in Heidelberg angezeigt (§ 10 BauGB).

2. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 28 „Böser Berg-Gretengrund“ - 3. Änderung- sowie der Hinweis auf die Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und der örtlichen Bauvorschriften zu dem genannten Bebauungsplan wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB in der

a) Eberbacher Zeitung Nr.: am:

b) Rhein-Neckar-Zeitung
-Eberbacher Nachrichten- Nr.: am:

entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung vom 5. Dezember 1983 öffentlich bekannt gemacht.

Der genannte Bebauungsplan und die hierzu ergangenen örtlichen Bauvorschriften sind

damit am:

in Kraft getreten.

Eberbach, den

Der Bürgermeister:
i. A.

Emig

Fachamt: Hochbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2017-053

Datum: 16.02.2017

Beschlussvorlage

Erneuerung der bestehenden Heizzentrale in der Stadthalle Eberbach
hier: Grundsatzbeschluss zur Erneuerung an vorhandenem Standort

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	16.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der Sachstand der Planung und Bauabwicklung für die Erneuerung der Heizzentrale in der Stadthalle wird, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, zur Kenntnis genommen und anerkannt.
2. Die finanzielle Abwicklung der Maßnahme erfolgt über die Kostenstelle 11245061 „Heizzentrale Stadthalle“, Sachkonto 42110000. Hier stehen im Haushaltsjahr 2017 insgesamt 160.000,00 € zur Verfügung

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) Im Kellergeschoß der Stadthalle Eberbach befindet sich im Moment eine Heizungsanlage bestehend aus 2 Gasheizkesseln.

- Heizkessel 1 mit Gasbrenner, Nennwärmeleistung 755 kW, Baujahr 1989
- Heizkessel 2 mit Gasbrenner, Nennwärmeleistung 585 kW, Baujahr 1994

Beide Heizkessel sind über 20 Jahre alt und weisen daher alterungsbedingt einen großen Reparaturaufwand auf. Zudem wird die Versorgung mit geeigneten Ersatzteilen für beide Anlagen immer schwieriger.

b) Die Heizzentrale versorgt ein bestehendes Nahwärmenetz zu dem folgende Gebäude gehören:

- Rathaus
- Musikschule / VHS-Gebäude
- Gebäude Friedrichstraße 6
- Stadthalle mit Restaurant

c) Bei einer Untersuchung des Nahwärmeconzeptes durch die Firma e.con GmbH, als möglichen späteren Betreiber der Anlage, wurde auch eine Standortveränderung wegen der bestehenden Hochwassergefahr betrachtet und kalkuliert. Auf der Suche nach einem geeigneten Standort wurden folgende Kriterien festgelegt:

- Hochwassersicherheit
- Grundstück in Besitz der Stadt Eberbach
- Angemessene Nähe zu den bisher angebotenen Gebäuden
- Mögliche Erweiterungsmöglichkeit des Nahwärmenetzes und damit verbundene Vergrößerung der Heizzentrale

d) Als mögliche Standorte wurden untersucht:

- Rückwärtiger Bereich des Grundstückes Friedrich-Ebert-Straße 7
- Wiesen Grundstück im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Musikschule/VHS
- Einbau der Heizzentrale in das Gebäude Dr. Schmeißer-Stift in der Friedrich-Ebert-Straße

Bei all diesen Standorten müsste ein neues Betriebsgebäude als Heizzentrale erstellt (Schätzkosten ca. 160.000,00 €) sowie der Anschluss zum vorhandenen Leitungsnetz (Schätzkosten 40.000,00 € - 60.000,00 €) hergestellt werden. Eine Einbindung des Dr. Schmeißer-Stiftes entfällt aus Gründen der dort schon weit fortgeschrittenen Konzeption der Neuplanung.

e) Bei dem angedachte Konzept einer Contracting Lösung durch die Firma e.con GmbH stehen Kosten von mindestens 200.000,00 € für die Erstellung der notwendigen Infrastruktur eine Summe von ca. 160.000,00 € für die Erneuerung der Heizzentrale durch die Stadtverwaltung an vorhandenem Standort gegenüber. Dadurch kann die geplante Contracting Lösung mit den vorgenannten wirtschaftlichen Gründen und der schwierigen Standortfindung (Einwände der Nachbarschaft, etc.) nicht wirtschaftlich abgebildet und somit auch nicht umgesetzt werden.

2. Planung

Mit den notwendigen Planungs-, Ausschreibungs- und Bauleiterleistungen soll das Ingenieurbüro W. Schulz mbH, Itterstraße 5a, 69412 Eberbach beauftragt werden. Das Ingenieurbüro ist mit der Instandhaltung der bestehenden Anlage durch die Stadt Eberbach sowie der Konzepterstellung und Kostenschätzung der angedachten Erweiterung des bestehenden Nahwärmenetzes durch die e.con GmbH beauftragt worden. Hierdurch sind sehr gute Kenntnisse der Sachlage vor Ort und der Bestandsanlage vorhanden.

3. Vergabeverfahren

Zur Vergabe der notwendigen Installationsarbeiten ist ein öffentlicher Wettbewerb in Form eines Ausschreibungsverfahrens gemäß VOB, Teil A vorgesehen.

4. Kosten

Für die Erneuerung der Kesselanlage in der Stadthalle werden folgende Kosten geschätzt.

Demontage und Entsorgung der vorhandenen Anlage	brutto	3.500,00 €
2 neue Brennwertkessel mit einer Leistung von je 620 kW	brutto	77.000,00 €
Sanierung der vorhandenen Abgasanlage	brutto	12.000,00 €
Wärmetauscher	brutto	9.000,00 €
Druckhaltung	brutto	1.500,00 €
Schaltschrank und Steuerung	brutto	9.000,00 €
Rohrleitungen	brutto	23.500,00 €
Anpassung der Hydraulik Stadthalle	brutto	3.000,00 €
Nebenkosten	brutto	21.000,00 €

Schätzkosten gesamt	brutto	159.500,00 €
----------------------------	---------------	---------------------

Ebenfalls mit Aufgenommen wurde die Möglichkeit eines möglichen Einbaus eines Blockheizkraftwerkes. Hier muss nach Auftragsvergabe an das Planungsbüro und Klärung der Förderfähigkeit eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigen, ob dieser Einbau Sinn macht. Die Kosten für den Einbau eines BHKW in geeigneter Größe beläuft sich ca. auf 72.000,00 €

Bei Arbeiten in der Stadthalle Eberbach ist die Stadt als Betreiber Vorsteuerabzugberechtigt, da es sich hier um einen Betrieb gewerblicher Art (BgA) handelt.

5. Förderung

Für die Erneuerung der Heizzentrale wurde ein Antrag auf Förderung beim kommunalinvestitions Förderungsgesetz gestellt Über dieses Förderungsprogramm des Bundes könnte in diesem Jahr ein weiterer Ausgleichstockantrag bewilligt werden. Eine Entscheidung über die Bewilligung liegt erst im Sommer vor. Daher wurde ein Antrag auf vorzeitigen Beginn der Maßnahme gestellt. Dem Antrag wurde mit Schreiben vom 14.02.2017 durch das Regierungspräsidium entsprochen. Die Maßnahme kann somit Förderungsunschädlich begonnen werden.

6. Umsetzung

Vorgesehen für die Ausführung der Arbeiten ist der Zeitraum in der heizfreien Periode Juni – August 2017. Zu Beginn der Heizperiode 2017/18 muss sichergestellt sein, dass die Anlage zur Verfügung steht.

7. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über die Kostenstelle 11245061 „Heizzentrale Stadthalle“, Sachkonto 42110000. Hier stehen für die geplante Maßnahme im Haushaltsjahr 2017 insgesamt 160.000,00 € zur Verfügung

8. Weiteres Vorgehen

Einleitung aller für die Erneuerung der Heizanlage notwendigen Schritte durch das Bauamt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Fachamt: Stadtwerke

Vorlage-Nr.: 2017-054

Datum: 20.02.2017

Beschlussvorlage

Vergabe von Tiefbauarbeiten für die Netze der SWE sowie für neu zu erstellende Hausanschlüsse

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Werksausschuss	06.03.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Die Fa. **G. Wäsch GmbH, Eberbach**, erhält den Jahresauftrag 2017 + 2018 zur Durchführung von Tiefbauarbeiten zur Behebung von Wasser- u. Gasrohrbrüchen sowie Kabelschäden, einschließlich Hausanschlussleitungen zum Angebotspreis von **netto 264.457,21 € incl. 2% Nachlass**.

Sachverhalt / Begründung:

Die Tiefbaufirma wird für Grabarbeiten zur Beseitigung von Wasserrohrbrüchen bzw. Gasrohrundichtheiten und Kabelschäden an Hauptleitungen und Hausanschlussleitungen, sowie für neu zu verlegende Hausanschlüsse der Gewerke Wasser, Gas und Strom und verschiedene kleinere Maßnahmen in der Stadt Eberbach und den Ortsteilen eingesetzt.

Im vergangenen Jahr sind 33 Wasserrohrbrüche und 3 Kabelschäden aufgetreten. Außerdem wurden insgesamt 66 Hausanschlüsse der Gewerke Gas, Wasser und Strom neu verlegt.

Die ausgeschriebenen Tiefbaumengen wurden an die im Jahr 2016 tatsächlich benötigten Mengen angeglichen.

Vergabeverfahren und Auswertung:

Die Tiefbauarbeiten wurden beschränkt gemäß VOB, Teil A, ausgeschrieben. Zur beschränkten Ausschreibung wurden fünf Firmen berücksichtigt, die in unmittelbarer Nähe zum Einsatzgebiet der Stadt Eberbach und Stadtteilen liegen. Sie sind als kompetente und fähige Tiefbauunternehmen bekannt, die mit den notwendigen Gerätschaften und dem Know-how ausgerüstet sind.

Die Submission der Tiefbauarbeiten fand am 15.02.2017 um 9:00 Uhr bei den Stadtwerken Eberbach statt.

Fünf Firmen haben ein reguläres Angebot abgegeben.

Die Auswertung der Angebote ergab nach Prüfung der Vollständigkeit, allgemeiner Preisnachlässe und Sondervorschlägen folgendes, nach der Rangfolge geordnetes Gesamtergebnis der geprüften Nettoangebotssumme:

Anbieter 1	netto 264.457,21 € incl. 2% Nachlass
Anbieter 2	netto 275.323,50 € incl. 10% Nachlass
Anbieter 3	netto 352.042,45 € incl. 5% Nachlass
Anbieter 4	netto 367.234,00 €
Anbieter 5	netto 454.082,00 €

Wirtschaftlich günstigste Bieterin für die Tiefbauarbeiten ist die Firma G. Wäsch GmbH, Eberbach, mit einer Nettoangebotssumme in Höhe von 264.457,21 € incl. 2% Nachlass. Die Firma ist als zuverlässig und leistungsfähig einzustufen. Die Preise sind angemessen und entsprechen der aktuellen Marktsituation.

Die Vertragslaufzeit beträgt zwei Jahre und beginnt am 01.04.2017 und endet am 31.03.2019.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Plankosten belaufen sich auf ca. 170.000,00 € pro Jahr für den Tiefbau.

Die Mittel sind wie folgt im Wirtschaftsplan (aufgeteilt auf Vermögens- und Ergebnisplan) eingestellt und verfügbar.

Für das Jahr 2018 werden die Mittel entsprechend berücksichtigt.

Zusammenstellung der Mittel 2017

Wirtschaftsplan:

Strom		
Kto. 0431.0000	Hausanschlüsse - Strom	15.000 €
Gas		
Kto. 0432.0000	Hausanschlüsse - Gas	<u>46.100 €</u>
		<u>61.100 €</u>

geplante Instandhaltung:

Strom		
Kto. 5470	Fremdleistungen	128.000 €
Kto. 5971	Andere Dienst- und Fremdleistungen	126.000 €
Gas		
Kto. 5470	Fremdleistungen	38.000 €
Kto. 5971	Andere Dienst- und Fremdleistungen	28.500 €

Wasser		
Kto. 5470	Fremdleistungen	265.000 €
Kto. 5971	Andere Dienst- und Fremdleistungen	<u>38.800 €</u>
		<u>624.300 €</u>

Peter Reichert
Bürgermeister

Fachamt: EDV

Vorlage-Nr.: 2017-050

Datum: 13.02.2017

Beschlussvorlage

Breitbandausbau im Ortsteil Pleutersbach durch den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	13.03.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar wird für den FTTC¹- und partiellen FTTB²-Ausbau im Ortsteil Pleutersbach auf Grundlage der durchgeführten Ausschreibung beauftragt.
2. Die Stadt Eberbach gewährt einen einmaligen Zuschuss in Höhe von insgesamt 120.000 € an den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar.
3. Die Gewährung einer Überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 30.000 € wird bei Fälligkeit zugestimmt.
4. Der Restbetrag von ca. 140.000 € wird über Kreditmittel des Zweckverbandes finanziert und über mehrere Jahre auf der Kostenstelle Eberbach abgeschrieben.

Sachverhalt / Begründung:

Bereits am 29.10.2015 wurde mit der Vorlage 2015-236 der Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar zum FTTC- und partiellen FTTB-Ausbau im Ortsteil Pleutersbach ermächtigt. Dieser hat im Dezember 2016 den Ausbau öffentlich ausgeschrieben. Nach Prüfung der eingegangenen Angebote durch den Zweckverband, fallen die geschätzten Ausbaurkosten deutlich höher aus als in der o.g. Drucksache veranschlagt.

Eine detaillierte Gegenüberstellung der geschätzten Kosten aus dem Jahr 2015 zum aktuellen Ausschreibungsergebnis ist als Anlage zur Drucksache beigefügt.

¹ FTTC: Englische Abkürzung für „Fiber to Curb“ – Ausbau der jeweiligen Kabelverzweiger

² FTTB: Englische Abkürzung für „Fiber to Building“ – Ausbau einzelner Gebäude

Die aktuellen Ausbaurkosten gemäß der Ausschreibung belaufen sich wie folgt:

Tiefbauarbeiten 1.500 Meter	307.220 €
Material und Montagearbeiten (Schacht, Multifunktionsgehäuse, Verteiler Lichtwellenleiter usw.)	63.190 €
Planungskosten und Bauleitung	24.990 €
abzüglich Fördermittel	-138.175 €
Summe:	257.225 €

Dies bedeutet eine Erhöhung um ca. 140.000 € der durch den Zweckverband im Jahr 2015 geschätzten Ausbaurkosten (117.300 €). Die Erhöhung der Ausbaurkosten sind wie folgt begründet:

- Die geplante Trassenlänge hat sich um 500 Meter auf 1.500 Meter erhöht. Grund hierfür war zum einen die geänderte Lage eines anzufahrenden Kabelverzweigers (KVZ) der Deutschen Telekom AG. Sowie die Anbindung des Gewerbegebäudes in der Pleutersbacher Straße 30.
- Die Kosten pro laufenden Meter Tiefbau haben sich deutlich erhöht.

Im Gegenzug haben sich auch die Fördersätze für den Ausbau erhöht. In der ursprünglichen Drucksache wurde noch mit 85.000 € Förderung durch das Land Baden-Württemberg gerechnet. Die zu erwartende Förderung liegt momentan ca. 138.175 €. Ein Förderbescheid sowie eine Unbedenklichkeitsbescheinigung für eine weitere Förderung des Landes Baden-Württemberg liegen dem Zweckverband bereits vor.

Die verbleibenden Kosten laut o.g. Aufstellung in Höhe von 257.225 € sollen wie folgt finanziert werden.

- Die Stadt Eberbach gewährt einen einmaligen Zuschuss für die Baumaßnahme in Höhe von 120.000 €. Dieser wird aus vorhandenen Haushaltsmitteln aus dem Investitionsauftrag I53600000060 in Höhe von 90.000 € im gedeckt. Der Fehlbetrag in Höhe von 30.000 € wird über Überplanmäßige Mittel bei Fälligkeit bereitgestellt.
- Der Restbetrag in Höhe von ca. 140.000 € wird über den Zweckverband mit günstigen Kreditmitteln fremdfinanziert. Die Rückzahlung erfolgt über mehrere Jahre. Hier werden Ein- und Ausgaben in einem Konto gesammelt und über eine jährliche Umlage durch den Zweckverband erhoben. Die Höhe der Umlage kann im Moment noch nicht beziffert werden. Die Zusammensetzung der jährlichen Umlage hängt von verschiedenen Faktoren ab.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den Ortsteil Pleutersbach sowie das Gewerbegebäude in der Pleutersbacher Straße 30 mit FTTC- bzw. partiellen FTTB-Ausbau durch den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar ausbauen zu lassen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Gegenüberstellung Kostenentwicklung

Kostenschätzung Zweckverband High-Speed-Netz Herr Riek lt. DS 2015-236

Kostenschätzung	Menge	spez. Kosten	Summe [netto]	Summe [brutto]
Tiefbau und Verlegung (inkl. LWL und Montage)	1.000 m	140,00 €/m	140.000,00 €	166.600,00 €
MFG-Schrank (inkl. Stromanschluss)	1 Stk.	20.000 €/Stk.	20.000,00 €	23.800,00 €
Röhrenverteiler	4 Stk.	2.500 €/Stk.	10.000,00 €	11.900,00 €
Summe Baukosten: 170.000,00 € 202.300,00 €				

Submissionsergebnis Ausschreibung Zweckverband High-Speed-Neckar Januar 2017

Submissionsergebnis	Menge	spez. Kosten	Summe [netto]	Summe [brutto]
geprüfte Tiefbaukosten 1.500 Meter	1 Stk.	258.168 €/Stk.	258.168,25 €	307.220,22 €
MFG-Schrank (inkl. Stromanschluss)	1 Stk.	20.000 €/Stk.	20.000,00 €	23.800,00 €
Röhrenverteiler	6 Stk.	2.500 €/Stk.	15.000,00 €	17.850,00 €
Cu FM-Kabel	1.300 m	7,00 €/m	9.100,00 €	10.829,00 €
Schacht	1 Stk.	1.500 €/Stk.	1.500,00 €	1.785,00 €
LWL + Montage	1.500 m	5,00 €/m	7.500,00 €	8.925,00 €
Ausschreibung und Bauleitung	1 Stk.	21.000 €/Stk.	21.000,00 €	24.990,00 €
Summe Baukosten: 332.268,25 € 395.399,22 €				

mögl. Fördermittel	1.000 m	85,00 €/m	85.000,00 €	85.000,00 €
Summe mögl. Förderung 85.000,00 €				

bewilligter Förderantrag I	1 Stk.	109.174 €/Stk.		109.174,00 €
beantragter Förderantrag II (UB liegt vor)	1 Stk.	ca. 29.000 €/Stk.		ca. 29.000 €
Summe mögl. Förderung 138.174,00 €				

Restkosten				257.225,22 €
Mehrkosten				139.925,22 €

Restkosten				257.225,22 €
Mehrkosten				139.925,22 €

Finanzierung der Restkosten				
Einmaliger Zuschuss				60.690,00 €
Restbetrag mehrere Jahre über Kreditmittel der KFW fremdfinanziert				56.610,00 €

Finanzierung der Restkosten				
Einmaliger Zuschuss				120.000,00 €
Restbetrag mehrere Jahre über Kreditmittel der KFW fremdfinanziert				ca. 140.000,00 €