



Bebauungsplan Nr. 23 5. Änderung „Neuer Weg“ -Teilbereich Einzelhandel“, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der Anhörung der im Verfahrensgebiet betroffenen Grundstückseigentümer eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 1 : WEB Windenergie Betriebsgesellschaft Deutschland GmbH, Schreiben vom 03.07.2017, eingegangen am 12.07.2017	
Die WEB Windenergie widerspricht einer Änderung des Bebauungsplans, wenn die Änderungen Auswirkungen auf die wasserrechtlich gehobene Erlaubnis vom 13.12.2016 haben. Betroffen von der Änderung ist der Betrieb der Itterkraftwerk – Unterstufe auf dem Flurstück Nr. 6524/2. Die erforderlichen Abstände sollten eingehalten werden, damit ein sicherer und ungehinderter Betrieb des Kraftwerks weiterhin möglich ist. Es fehlt z.B. im Lageplan eine Kennzeichnung der Unterstufe als elektrisches Werk. Falls mit der Änderung des Bebauungsplans eine Änderung des Baugebiets einhergeht, widerspricht die WEB Windenergie gegen das Vorhaben.	Im Bebauungsplanvorentwurf soll das Gebäude im Bestand als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Bezeichnung der Unterstufe als elektrisches Werk festgesetzt werden. Im Bebauungsplanvorentwurf sollen als Art der baulichen Nutzung die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „Neuer Weg“, 2.Änderung und Erweiterung festgesetzten Mischgebiete -und Gewerbegebieteausweisungen beibehalten werden. Die östlichen Erweiterungsflächen des Plangebietes sollen künftig als Gewerbegebiet bzw. als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt werden. Aus Sicht der Verwaltung ist das Grundstück der WEB Windenergie nicht betroffen.
Ordnungsziffer 2 : ALDI GmbH & Co. KG Ketsch, Schreiben vom 23.06.2017, eingegangen am 28.06.2017	
Die Firma Aldi strebt den Neubau eines Marktes an. Die Verkaufsfläche soll von bislang 1.030m² auf 1.400 m² vergrößert werden. Ziel ist es damit den Markt an die betrieblichen und veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Der Neubau würde im Idealfall auch auf dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 6524/12 entstehen. Aldi regt daher an, das Flurstück 6524/12 in das Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ mit einzubeziehen.	Die Stadt Eberbach war in der Vergangenheit immer wieder mit Anfragen zur Ansiedlung von Verbrauchermärkten befasst. Daraufhin wurde das „Entwicklungskonzept Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ erstellt und am 29.09.2011 durch den Gemeinderat beschlossen. Einen wesentlichen Inhalt stellt der in der Untersuchung ermittelte künftige Flächenbedarf im Einzelhandel nach Warengruppen dar.

	Hiernach wurde für die wesentlichen Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege) ein kurzfristiger Bedarf von weiteren ca. 1.500 m² ermittelt. Als weiterer langfristiger Bedarf wurden für die Warengruppen (Elektrowaren; Hausrat; Einrichtung, Möbel) als in Teilen nicht zentrenrelevanten Sortimenten ein langfristiger Bedarf von ca. 1.900 m² ermittelt. In der Folge wurde in Neckarwimmersbach mit dem Bebauungsplan „Pleutersbacher Straße“ eine Einzelhandelsnutzung bis zu einer Größe von 800 m² planungsrechtlich gesichert. Das verbleibende Flächenpotential soll den vorh. Verbrauchermärkten als Erweiterungsflächen zugeordnet werden.
Mit der Ausweisung von max. 1.400 m² Verkaufsfläche ist die Firma Aldi einverstanden. Mit der überbaubaren Grundstücksfläche und der abweichenden Bauweise ist Aldi ebenfalls einverstanden, sofern diese in der offenen Bauweise Gebäude über 50m Länge zulässt.	Als Art der baulichen Nutzung soll für die Aldi-Filiale ein Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 m² festgesetzt werden. Als Bauweise soll die „abweichende Bauweise“ festgesetzt werden. Hiernach soll eine Gebäudelänge von bis zu 60,0 m zulässig sein. Die geplante Erweiterung der Marktflächen nach dem vorgelegten Konzept sieht den Abbruch des bisherigen Marktes und die Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes unter der Inanspruchnahme des angrenzenden Grundstückes Flst.-Nr. 6524/12 vor. Das bisherige Konzept des Bebauungsplanvorentwurfes weist eine Bestandsfläche der Straßenmeisterei des Rhein-Neckar-Kreises als gewerbliche Baufläche aus. Die Firma Aldi beabsichtigt gemäß dem vorliegenden Konzept den Standort der Filiale auf dem Grundstück zu realisieren und ca. 104 Stellplätze zuzüglich Fahrradstellplätze herzustellen. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, Teilflächen der Grundstücksflächen als Sondergebiet bzw. als Gewerbegebiet auszuweisen, Weitere Ausführungen sh. OZ. 5.
Ordnungsziffer 3 : Rhein-Neckar-Kreis, Eigenbetrieb Bau und Vermögen, Schreiben vom 28.06.2017, eingegangen am 30.06.2017	
Der vorgelegten Änderung wird nicht zugestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung soll von der GRZ 0,7 auf 1,0 erhöht werden.	Als Maß der baulichen Nutzung soll für den Bereich des künftigen Gewerbegebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als gesetzlich höchstzulässige Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Obergrenze des § 17 Abs. 2 BauNVO soll im weiteren Verfahren geprüft werden. Auf die mögliche Überschreitung der GRZ nach

	§ 19 BauNVO wird hingewiesen.
Ordnungsziffer 4 : Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Schreiben vom 14.09.2017, eingegangen am 15.09.2017	
Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Eine Erneuerung der Lidl-Filiale ist geplant. Es besteht Interesse am Ankauf der Gleisanlage, um einen möglichen Abriss/Neubau realisieren zu können. Außerdem wird angeregt, perspektivisch die Fläche des angrenzenden Grundstücks Flst.-Nr. 6524/15 in das SO-Gebiet zu integrieren.	Die Lidl-Filiale weist derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 1.020 m² auf. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 m² unter der Einbeziehung von Teilflächen des Grundstücks Flst.-Nr. 6564/22 sowie dem Flst.-Nr. 6524/15 festgesetzt werden. Weiterhin soll ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m² festgesetzt werden. Als Bauweise soll die abweichende Bauweise“ festgesetzt werden. Hiernach soll unter Berücksichtigung des zusätzlichen Gebäudeteiles für einen Getränkemarkt eine Gebäudelänge von bis zu 90,0 m zulässig sein.
Ordnungsziffer 5 : Einkaufsmarkt Burkhardt GmbH & CO. KG, eingegangen am 28.09.2017	
Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Es erfolgt eine Anregung, im Rahmen des B-Plan Verfahrens die Nutzung des Grundstückes Flst.-Nr. 6524/18 derart zu ändern, dass die Vermietung an einen Elektro – Fachmarkt ermöglicht wird. Aus unserer Sicht fehlt dieses Sortiment in Eberbach.	Das „Entwicklungskonzept Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ beinhaltet als einen wesentlichen Bestandteil die „Eberbacher Liste“. In dieser sind alle zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Als zentrenrelevant gelten hiernach Klein- und großteilige Elektrowaren sowie Unterhaltungselektronik und elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) in Anlehnung an den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg. Als nicht zentrenrelevant gelten elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte). Seitens der Verwaltung wird bei der betroffenen Teilfläche die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vorgeschlagen. Hiernach wären die festgelegten nichtzentrumrelevanten Sortimente als gewerbliche Einzelhandelsnutzung z.B. als Elektro-Fachmarkt, allgemein zulässig. Die Zulassung einer Verkaufsfläche für Klein- und großteilige Elektrowaren sowie Unterhaltungselektronik und elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) als zentrenrelevante Sortimente wäre im weiteren Verfahren gesondert zu prüfen und festzusetzen. Weiterhin sollen alle gemäß § 8 Abs. 2 Abs. Nr. 1-2 BauNVO sowie als Ausnahme zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt

Aktuell besteht kein Interesse am Kauf von Teilen des Flurstücks 6542/12.	werden. Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 zulässigen Nutzungen von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2-3 Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden. Die Aufstellung der Planung sollte sowohl die vorhandene städtebauliche Situation als auch die künftige städtebauliche Entwicklung berücksichtigen. So strebt die Firma Aldi im Rahmen eines Neubaus einer Filiale eine Erweiterung der Verkaufsflächen zum Grundstück 6524/12 an. Darüber hinaus könnte ein Erwerb von Teilflächen durch die weiteren Angrenzer angestrebt werden. Diese Interessenslage eröffnet die Möglichkeit das städtebauliche Umfeld im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 6524/18 mittels des Planunrechtes zu optimieren. Im Besonderen auch deshalb, da das dortige Gebäude derzeit nur von zwei Seiten her zugänglich ist. Seitens der Verwaltung wird deshalb vorgeschlagen, Teilflächen des Grundstücks Flst. Nr.6524/12 planungsrechtlich sowohl als Gewerbegebiet als auch als Sondergebiet „Einzelhandel“ auszuweisen.
--	---