

**Stadtverwaltung Eberbach**  
**-Hauptamt-**

**Öffentliche Bekanntmachung**

**Einladung**

Hiermit lade ich zu einer öffentlichen Sitzung **des Gemeinderats**  
am **Donnerstag, 27.09.2018, 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 Niederschriften über die öffentlichen Sitzungen des  
Gemeinderats vom 28.06.2018, Nr. 07/2018 und vom 26.07.2018, Nr. 08/2018
- TOP 3 Sanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses, Abteilung Eberbach-Stadt  
hier: Abschließende Planung
- TOP 4 Parkraumbewirtschaftung im innerstädtischen Bereich - Antrag der CDU-Fraktion
- TOP 5 Bauantrag: Teilaufstockung Mehrfamilienwohnhaus,  
Baugrundstück Flst.-Nr. 10067/1 Gemarkung Eberbach
- TOP 6 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Brunnengarten-Heuacker"  
Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf  
Beschlussfassung über die Offenlage des Planentwurfes gemäß den §§ 3 u. 4  
Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)
- TOP 7 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Alte Dielbacher Straße" der Stadt  
Eberbach  
a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange  
sowie zu dem Anhörungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung  
b) Beschlussfassung über die Billigung des Planentwurfes einschließlich der  
örtlichen Bauvorschriften  
c) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des gebilligten  
Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der  
Begründung
- TOP 8 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 (8) "Itterberg" (Parallelweg)  
a) Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange sowie zu dem Anhörungsergebnis der frühzeitigen  
Bürgerbeteiligung  
b) Beschlussfassung über die Billigung des Planentwurfes  
c) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des gebilligten  
Planentwurfes
- TOP 9 Sanierungsgebiet "Güterbahnhofstraße",  
Erstellung eines Parkhauses, Vorstellung Planungsvarianten,  
Grundsatzbeschluss zur Weiterverfolgung einer Variante

- TOP 10 Gewerbeflächenregister der Gesamtmarkung Eberbach
- TOP 11 Gemeindeverbindungsweg Brombach - Heddesbach  
hier: Ortsende bis Bolzplatz
- TOP 12 Bebauungsplan "Seniorenzentrum" der Gemeinde Mudau  
hier: Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- TOP 13 Bebauungsplan "Rumpfener Buckel" mit Änderung der 1. Fortschreibung des  
Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch  
(BauGB) der Gemeinde Mudau  
hier: Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
- TOP 14 Jahresabschluss 2017 der Stadtwerke Eberbach
- TOP 15 Vergabe für die Lieferung und das Management von Holzbrennstoffen für die  
Wärmeversorgung Steige in Eberbach
- TOP 16 Einstellung des Saunabetriebs im Hallenbad  
hier: Minderheitenantrag der CDU-Fraktion vom 26.07.2018
- TOP 17 Annahme von Spenden
- TOP 18 Mitteilungen und Anfragen

Der Bürgermeister



Peter Reichert

Fachamt: Hochbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2018-187

Datum: 27.08.2018

**Beschlussvorlage**

Sanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses, Abteilung Eberbach-Stadt  
hier: Abschließende Planung

**Beratungsfolge:**

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

**Beschlussantrag:**

1. Die in der Drucksache dargelegte abschließende Planung für die Sanierung und den Umbau des Feuerwehrgerätehauses der Abteilung Eberbach-Stadt wird in finanzieller, technischer, gestalterischer und zeitlicher Hinsicht anerkannt.
2. Bei dem beauftragten Planungsbüro Lengfeld & Wilisch PartG mbB, Darmstadt werden alle Leistungsphasen bis einschl. der Leistungsphase 6 abgerufen.
3. Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I12600000060 „Hochbau FW-Haus Eberbach“. Die erforderlichen Mittel sind in die kommenden Investitionshaushalte entsprechend der Haushaltsmeldungen einzustellen.

**Sachverhalt / Begründung:****1. Ausgangslage**

- a) Der Gemeinderat hat am 27.04.2017 in öffentlicher Sitzung der grundlegenden Sanierung und den Bedarf angemessenen Umbau des Feuerwehrgerätehauses Eberbach, Abteilung – Stadt zugestimmt.
- b) Gemäß der Beschlussvorlage 2017-081/1 wurden die Architektenleistungen an das Planungsbüro Lengfeld & Wilisch PartG mbB, Darmstadt vergeben.
- c) Die Fachplanungsleistungen wurden gemäß der Beschlussvorlage 2018-020 für die Bereiche Heizung-Lüftung-Sanitär-Planung, Elektro-Planung und Tragwerksplanung nach Angebotseinholung am 22.02.2018 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat vergeben.

- d) Nun steht die Entscheidung des Gemeinderates zur vorgelegten abschließenden Planung zur Sanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses der Abteilung Eberbach – Stadt an, damit der Bauantrag eingereicht, der rechtzeitige Baubeginn ermöglicht und die Umsetzung der Maßnahme anhand der Planung durchgeführt werden kann.

## 2. Planungskonzept

Das am 22.03.2018 in öffentlicher Sitzung vorgestellte Entwurfskonzept wurde nun noch in funktionaler und gestalterischer Hinsicht verfeinert.

Der Neubaubereich, der sich um das vorhandene Gebäude legt beinhaltet 14 Stellplätze sowie eine Waschhalle welche als voller Stellplatz gefördert wird. Ebenso werden hier die Bereiche Schlauchpflege und Werkstatt angesiedelt.

Der Bereich des ehemaligen THW wird abgerissen und höhenmäßig dem Feuerwehrgerätehaus angepasst. Hier werden die Bereiche Lager Einsatzmittel sowie ein Treppenhaus als notwendiger 2. Rettungsweg für die Räume im Obergeschoss angeordnet. Hier findet auch der Aufzug zum Erreichen der Barrierefreiheit des Gebäudes seinen Platz.

Umkleidebereiche für Männer und Frauen sowie die dazugehörigen Wasch- und Duschplätze, der Bereich der Atemschutzwerkstatt mit seinen Räumen, Materiallager und das Foyer sind in den Bestandsräumen des Feuerwehrgerätehauses im Erdgeschoss eingeplant.

Im Obergeschoss des Bestandsgebäudes sind die Bereiche der Einsatzzentrale mit zugeordnetem Besprechungsraum, Büroräume zur Verwaltung, Jugendraum und einem Schulungsraum mit Küchenbereich vorgesehen.

## 3. Flächen und Rauminhalt

Die Berechnung der Netto-Raumflächen (NRF) und der Brutto-rauminhalte (BRI) wurde gemäß der DIN 277-1; 2016-01 anhand der abschließenden Planung vorgenommen.

- a) Netto-Grundfläche / Brutto-Grundfläche

Stockwerk	Nutzungs-fläche	Technik-fläche	Verkehrs-fläche	Fläche gesamt
Untergeschoss	103,78 qm	14,50 qm	17,62 qm	135,90 qm
Erdgeschoss	1.551,71 qm	9,12 qm	103,41 qm	1.664,24 qm
Obergeschoss	522,36 qm	53,07 qm	199,26 qm	774,69 qm
<b>Gesamt</b>	<b>2.177,85 qm</b>	<b>76,69 qm</b>	<b>320,29 qm</b>	<b>2.574,83 qm</b>
<b>Netto Raumflächen</b>				<b>2.574,83 qm</b>
<b>Konstruktionsfläche</b>				<b>355,61 qm</b>
<b>Brutto Grundfläche</b>				<b>2.930,44 qm</b>

- b) Brutto Rauminhalt

<b>Geschoss</b>	<b>Bauteil</b>	<b>Brutto Rauminhalt</b>
Untergeschoss	Altbau	554,60 cbm
Erdgeschoss	Fahrzeughalle 2-gesch.	5.412,95 cbm
Erdgeschoss	Fahrzeughalle 1-gesch.	356,57 cbm
Erdgeschoss	Fahrzeughalle Nebenräume	424,62 cbm
Erdgeschoss	FW-Altbau	2.236,88 cbm
Erdgeschoss	FW-Neubau	547,84 cbm
Obergeschoss	Fahrzeughalle, Nebenräume	357,16 cbm
Obergeschoss	FW-FEZ	307,19 cbm
Obergeschoss	FW-Altbau	2.177,04 cbm
Obergeschoss	FW-Neubau	319,64 cbm
<b>Brutto Rauminhalt</b>		<b>12.694,49 cbm</b>

#### 4. Investitionskosten

Die Kostenberechnung wurde auf Basis der tatsächlichen Flächen und Rauminhalte gemäß der DIN 276 erhoben. Sie stellt sich wie folgt dar:

<b>Nr.:</b>	<b>Kostengruppe</b>	<b>Summe</b>	<b>Gesamtsumme</b>
250	Übergangsmaßnahmen	6.000,00 €	6.000,00 €
310	Baugrube	86.317,10 €	
320	Gründungen	383.979,32 €	
330	Außenwände	513.443,60 €	
340	Innenwände	439.944,31 €	
350	Decken	190.264,10 €	
360	Dächer	428.964,02 €	
370	Baukonstruktive Einbauten	11.398,80 €	
390	Sonstige Maßnahmen Baukonstruktion	568.512,28 €	2.622.823,53 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	190.074,11 €	
420	Wärmeversorgungsanlage	150.158,03 €	
430	Lufttechnische Anlagen	174.975,08 €	
440	Starkstromanlagen	297.600,00 €	
450	Fernmelde- und Informationstechnische Anla.	144.990,00 €	
460	Förderanlagen	40.000,00 €	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	93.000,00 €	1.090.797,22 €
510	Geländeflächen	97.697,25 €	
520	Befestigte Flächen	173.062,58 €	
530	Baukonstruktion in Außenanlagen	47.885,25 €	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	87.931,80 €	
570	Pflanz- und Saatflächen	390,00 €	406.966,88 €
610	Ausstattung	57.000,00 €	57.000,00 €
700	Nebenkosten	1.211.210,41 €	1.211.210,41 €
	<b>GESAMTKOSTEN NETTO</b>		<b>5.394.798,04 €</b>
	+19 % Mehrwertsteuer		1.025.011,63 €
	<b>GESAMTKOSTEN BRUTTO</b>		<b>6.419.809,67 €</b>

In der Kostenschätzung vom Februar diesen Jahres wurde für den damaligen Planungsstand Gesamtkosten in Höhe von 5.500,00 € geschätzt.

Hier ist aber zu beachten, dass die jetzt abschließende Planung mit einer Brutto-Grundfläche von 2.930,44 qm die zur Kostenschätzung herangezogene Fläche um 252,44 qm übersteigt.

Würde man für die Kosten aus der Kostenschätzung vom Februar die Brutto Grundfläche aus der Kostenberechnung heranziehen ergäben sich damit Kosten von 6.018.452,69 €

Als Gründe für die gestiegenen Kosten sind einerseits die Preissteigerungen auf Stahlteile durch die erhobenen Strafzölle (Neubauhalle ist eine Stahlhalle), sowie die überdurchschnittlichen allgemeinen Baupreissteigerungen, die nun in der genaueren Kostenberechnung gegenüber der Kostenschätzung, schon mit eingeflossen sind, zu nennen.

## **5. Bauzeitenplan**

Die Ausführung der geplanten Baumaßnahme ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen, die verzahnt auszuführen sind.

Im ersten Bauabschnitt ist geplant die neu zu errichtende Fahrzeughalle, die das Bestandsgebäude umschließt, im Rohbauzustand herzustellen.

Danach soll die neue Fahrzeughalle abgeteilt werden um die vorhandenen Fahrzeuge auf 6 Stellplätzen in der neuen Halle unter zu bringen und damit die Einsatzbereitschaft jederzeit zu gewährleisten.

Nun besteht die Möglichkeit am Innenausbau der noch ungenutzten neuen Fahrzeughalle weiterzuarbeiten und gleichzeitig den Umbau der Bestandshalle voran zu treiben.

Durch die geplante Ausführung wird eine Übergangslösung zum Unterstellen der Löschfahrzeuge im Winter in einer beheizten Zwischenunterbringung eingespart und den beauftragten Firmen die Möglichkeit gegeben ohne Unterbrechung die Arbeiten weiter zu führen.

Für die Maßnahme ist eine Gesamtbauzeit von 16 Monaten vorgesehen. Der Baustart soll im April 2019 erfolgen. Abschluss der Bauarbeiten soll im Juli / August 2020 sein.

## **6. Förderung**

Für die beschriebene Maßnahme am Feuerwehrgerätehaus der Abteilung Eberbach – Stadt wurde ein Antrag auf Fachförderung gestellt. Dem Antrag wurde mit Bewilligungsbescheid vom 28.06.2017 stattgegeben. Die Fachförderung beträgt 675.000,00 €.

Ein Förderantrag auf den Ausgleichsstock wird gestellt. Eine Unbedenklichkeitserklärung zum vorzeitigen Beginn liegt vor.

### **Finanzierung**

Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I 12600000060 „Hochbau FW-Haus Eberbach“. Die erforderlichen Mittel sind in die kommenden Haushalte entsprechend den Haushaltsanmeldungen einzustellen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Fachamt: Amt für öffentliche  
Ordnung

Vorlage-Nr.: 2018-199

Datum: 12.09.2018

## **Beschlussvorlage**

Parkraumbewirtschaftung im innerstädtischen Bereich - Antrag der CDU-Fraktion

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Der Parkplatz der verlängerten Itterstraße nach der Einmündung Gartenstraße soll mit einer Parkscheibenregelung werktags (Mo.-Fr.) von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und einer max. Höchstparkdauer von 3 Stunden bewirtschaftet werden.
2. Die Parkplätze Höhe Odenwaldstr. 44-50 und Friedrichsdorfer Landstraße Höhe „Schafwiesenweg“ (Friedrichsdorfer Landstraße Nr. 2/1 bis Nr. 4) sollen mit Parkscheibenregelung werktags (Mo.-Fr.) von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und einer Höchstparkdauer von 2 Stunden (Odenwaldstr.44-50) bzw. 3 Stunden (Friedrichsdorfer Landstr. 2/1 bis 4) bewirtschaftet werden.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Mit Minderheitenantrag vom 27.04.2017 (siehe Anlage 1) hat die CDU-Fraktion im Gemeinderat den Antrag gestellt, in ausgewählten Wohnstraßen, wie Neuer Weg, Friedrichsdorfer Landstraße, Itterstraße, Gartenstraße und in weiteren ähnlich gelagerten Straßen Anwohnerparkausweise zu vergeben und allen anderen Autofahrern nur 2 Stunden mit Parkscheibe zu genehmigen. Dieser Verhandlungsgegenstand wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 22.06.2017 beraten. Hier konnte festgestellt werden, dass die Gremienmitglieder den Antrag der CDU-Fraktion grundsätzlich unterstützen und die Verwaltung wurde beauftragt, einen qualifizierten Vorschlag auszuarbeiten.

Hintergrund sei, den Parkdruck durch Pendler für die dort wohnenden Bürger drastisch zu reduzieren, da die CDU-Fraktion die Interessen der Bürger höher bewertet als bahnhofsnahe und kostenlose Parkmöglichkeiten für Pendler.

Dieser Antrag wurde durch die Örtliche Straßenverkehrsbehörde der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn geprüft und aufgrund der fehlenden rechtlichen Voraussetzungen nach der Straßenverkehrsordnung abgelehnt. Über das Ergebnis der Prüfung wurde zunächst in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.09.2018 informiert. Auf Wunsch der Gremienmitglieder jedoch,



solle hierüber nicht nur informiert, sondern gleichzeitig ein Alternativvorschlag mit einer Beschlussvorlage eingebracht werden.

Die Begründung zur Ablehnung der Anwohnerparkregelung lautete wie folgt:

#### 1. Rechtliche Würdigung:

Gem. § 45 Abs. 1b Nr. 2a Straßenverkehrsordnung (StVO) ordnen die Straßenverkehrsbehörden für Bewohner städtischer Quartiere mit erheblichem Parkraumangel durch vollständige oder zeitlich beschränkte Reservierung des Parkraums für die Berechtigten oder durch Anordnung der Freistellung von angeordneten Parkraumbewirtschaftungsmaßnahmen an.

Daraus ergibt sich -näher konkretisiert durch die Verwaltungsvorschrift zu StVO (VwV-StVO)-, dass die Anordnung von Bewohnerparkrechten nur dort zulässig ist, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufiger Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden.

Hier sind laut den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) umfangreiche Erhebungen (z.B. Verkehrsbefragungen, Erhebungen zum dortigen Parkverhalten, Zulassungsdaten zur Fahrzeughaltung, Abgleich mit den dort gemeldeten Personen etc.) zu erbringen, reine Vermutungen/Empfindungen reichen hierbei nicht aus. Hierdurch lässt sich auch feststellen, ob es sich bei den parkenden Fahrzeugen um Pendler, Arbeiter oder Besucher (auch Arztbesucher/Einkäufer) handelt. Lediglich anhand der Kennzeichen kann hier keine verlässliche Aussage getroffen werden.

Gem. den rechtlichen Vorgaben der StVO, der VwV-StVO und der EAR 05 sind ferner detaillierte Voruntersuchungen zu Parkraumangebot, tageszeitlicher Nutzungsanforderungen und Erreichbarkeiten zu tätigen. Neben den verkehrsplanerischen Untersuchungen im engeren Sinn, gehören zu den vorbereitenden Arbeiten die intensive Information der Betroffenen, sowohl der Bewohner als auch der Gewerbetreibenden, Beschäftigten usw., da die bei „positiv“ Betroffenen und bei „negativ“ Betroffenen vorhandenen Erwartungen und Befürchtungen oft die Bemühungen um einen Interessenausgleich von vornherein erschweren.

Anderen Nutzungsgruppen, wie Gewerbetreibenden, Besuchern, oder Hotelgästen können mit diesem Regelungsinstrument keine Parkvorrechte eingeräumt werden.

Auch ist gesetzlich geregelt, dass zwischen 9 Uhr und 18 Uhr max. 50% des vorhandenen Parkraums für Bewohnerparkbevorrechtigungen vorgehalten werden darf. Die Rechtsprechung spricht von Gebieten mit 1000m Ausdehnung, welche sich insgesamt auch innerhalb der Gebiete ausgleichen können. Jedoch ist hier bei den vorgesehenen Regelungen mit erheblichen Verlagerungen des ruhenden Verkehrs und somit auch des Verkehrs an sich, insbesondere in andere Straßen/Wohngebiete innerhalb Eberbachs, zu rechnen.

## 2. Erste Erhebungen und Prüfung durch die Verwaltung

In der Folgezeit wurden entsprechende vorbereitende Erhebungen in den Bereichen „Westlich der Luisenstraße“, „Neuer Weg“ und Friedrichsdorfer Landstraße“ getätigt. Im Einzelnen waren dies:

- Kennzeichenauflistung der dort parkenden Fahrzeuge incl. Auswertung
- Halterabfragen der dort angemeldeten Fahrzeuge
- Einwohnermeldedaten
- Anzahl der öffentlichen Stellplätze
- Stellplatzbilanz der Privatstellplätze

**Bei letzteren Punkt verweisen wir in diesem Zusammenhang auf die beigefügte Stellplatzbilanz des Stadtbauamtes (siehe Anlage 2).**

Zusammenfassend ergeben sich folgende Zahlen:

- Gebiet „**Westlich der Luisenstraße**“:
  - 564 Privatstellplätze
  - 404 öffentliche Stellplätze
  - 498 angemeldete Fahrzeuge
  - 453 Anwohner
- Gebiet „**Neuer Weg**“:
  - 253 Privatstellplätze
  - 41 öffentliche Stellplätze
  - 91 angemeldete Fahrzeuge
  - 126 Anwohner
- Gebiet „**Friedrichsdorfer Landstraße**“ (bis Einm. L524)
  - 257 Privatstellplätze
  - 26 öffentliche Stellplätze
  - 160 angemeldete Fahrzeuge
  - 260 Anwohner

Weiter hat der städtische Vollzugsdienst in der zweiten Jahreshälfte 2017 in den nicht bewirtschafteten Straßen

- Gartenstr. Süd
- Neckaranlage
- Hafenstr.
- Verlängerte Luisenstr.
- Itterstr.
- Carl-Benz-Str.

die Kennzeichen der dort parkenden Fahrzeuge aufgelistet. Die Auswertung der Straßen ergab folgendes Ergebnis:

Gartenstr. Süd:

Eberbacher (Stadtteile/Ortsteile/Innenstadt):	39,1 %
Eberbacher Anwohner der Gartenstr. SÜD	4,4 %
Auswärtige (Dauerparker, ab 3mal)	21,7 %
Auswärtige („einmaliger Tagesparker“)	34,8 %

Neckaranlage:

Eberbacher (Stadtteile/Ortsteile/Innenstadt):	47,3 %
Eberbacher Anwohner der Neckaranlage	13,2 %
Auswärtige (Dauerparker, ab 3mal)	6,6 %
Auswärtige („einmaliger Tagesparker“)	32,9 %

Verl. Luisenstr.

Eberbacher (Stadtteile/Ortsteile/Innenstadt):	62,5 %
Eberbacher Anwohner der Luisenstr.	0 %
Auswärtige (Dauerparker, ab 3mal)	25 %
Auswärtige („einmaliger Tagesparker“)	12,5 %

Hafenstr.:

Eberbacher (Stadtteile/Ortsteile/Innenstadt):	39 %
Eberbacher Anwohner der Hafenstr.	28,8 %
Auswärtige (Dauerparker, ab 3mal)	9,3 %
Auswärtige („einmaliger Tagesparker“)	22,9 %

Carl-Benz-Straße

Hier wurde kein erhöhter Parkdruck festgestellt, da bei der Mehrzahl der Kontrollen immer freie Parkplätze vorhanden waren.

Friedrichsdorfer Landstr.:

Hier sieht die Verwaltung keinen Handlungsbedarf, da weder Parkdruck vorherrscht und bei der dortigen Wohnbebauung ausreichend private Stellflächen vorhanden sind, noch ist die Nutzung durch Pendler aufgrund der Entfernung zum Bahnhof (ca. 1 km) aus Sicht der Verwaltung gegeben.

Möglich wäre u.E. eine Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze (insg. 7) ab Friedhofzufahrt (Friedrichsdorfer Landstr. Nr.4) bis einschl. Friedrichsdorfer Landstr. Nr. 2/1 mit Parkscheibe (als Anbindung an die Parkscheibenregelung im weiteren Verlauf der Odenwaldstr.).

Neuer Weg

Auch hier ist aus Sicht der Verwaltung kein Parkdruck vorhanden, die dortigen Anwesen verfügen ebenfalls über ausreichend private Stellplätze. Eine Anwohnerparkzone käme damit ebenso wenig in Betracht wie in der Friedrichsdorfer Landstr.

Wichtig bei der Gesamtbetrachtung ist die Aussage des Polizeipräsidiums Mannheim in seiner Stellungnahme vom 22.12.2017, wonach anhand einer Kennzeichenabfrage keine verlässliche Aussage erfolgen kann. Es muss sich bei den „Auswärtigen“ nicht zwangsweise um Pendler handeln, sondern eventuell um in Eberbach berufstätige Menschen, Besucher, Kunden von Geschäften etc. Sie bieten wenn überhaupt ein grobes Indiz zum Parkverhalten. Weitere Erhebungen sind in jedem Falle erforderlich, die jedoch von der Verwaltung selbst nicht zu leisten sind (z.B. Verkehrsplanerische Untersuchungen, Nutzungskartierungen und Zusammenstellung von Strukturdaten der Einwohner, Gewerbebetrieben, Beschäftigten etc., Entwicklung eines Parkkonzepts, differenzierte Parkraumbilanz unter Einbezug der Nutzergruppen, Parkorten und Tageszeitbereichen, ganztägige stundenweise Belegungszählungen, ggf. in den kritischen Zeitbereichen, Ermittlung der Parkraumnachfrage von Bewohnern, Gewerbebetreibenden etc.). Es sei angemerkt, dass dies die Mindestanforderungen sind.

### 3. Fazit:

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zwingenden Kriterien bzw. rechtlichen Voraussetzungen nach der Straßenverkehrsordnung für eine Anwohnerparkregelung in den o.g. Gebieten, nämlich zeitgleich:

- a. erheblicher Parkraumangel
- b. starker Parkdruck durch die Überlastung des Verkehrsraums durch nicht quartiersansässige Pendler und Besucher
- c. damit einhergehend die Unmöglichkeit für Anwohner in fußläufig zumutbarer Entfernung von Ihrer Wohnung einen Stellplatz zu finden

**nicht** gegeben sind, bzw. nicht nachgewiesen werden konnten. Diese Einschätzung teilt auch das uns beratende Polizeipräsidium Mannheim und das Straßenverkehrsamt des Rhein-Neckar-Kreises.

Die erhöhte Nutzung der Parkplätze in der verlängerten (unbewirtschafteten) Itterstraße war der Verwaltung im Vorfeld bewusst. Dieser Sachverhalt wurde bei der Verkehrsschau am 26.04.2017 bereits behandelt. Die Verkehrskommission kam damals zum Ergebnis, hier eine Parkraumbewirtschaftung in Form einer Höchstparkdauer von 2 Stunden mit Parkscheibe anzuordnen. Aufgrund des Minderheitenantrags der CDU wurde die Umsetzung dieses Beschlusses bisher zurückgestellt.

Genauso sieht es die Verwaltung als sinn- und zweckmäßig an, die öffentlichen Stellplätze in der Friedrichsdorfer Landstr. Höhe Anwesen 2/1 bis 4 mittels Parkscheibe zu bewirtschaften um dort deren Nutzung durch Pendler zu unterbinden. Diese Regelung könnte in die Odenwaldstraße bis Einmündung Wiesenstraße ausgedehnt werden um den Anschluss an die Bewirtschaftung Höhe Alte Dielbacher Straße herzustellen.

### Ergänzung der Beschlussvorlage

Sollte dem Gemeinderat der o.g. Beschlussantrag der Verwaltung nicht weit genug gehen, wäre folgende Regelung als Ergänzung der Beschlussvorlage bzw.-antrag möglich. Diese Regelung kann jedoch von der Verwaltung nicht empfohlen werden, da hier auch die Anwohner in großem Maße betroffen sein können, weil sie sich wie die restlichen Verkehrsteilnehmer an die Parkscheibenregelung zu halten hätten und nicht absehbar ist, wohin sich der Verdrängungsverkehr verlagert.

1. Das Gebiet „**Westlich der Luisenstraße**“ mit den Straßen:

- Friedrich-Ebert-Str. ab Gartenstraße in Richtung Shell-Tankstelle
- Gartenstraße West
- Carl-Benz-Straße
- verlängerte Itterstraße ab Gartenstraße in Richtung Wilhem-Blos-Straße
- Neckaranlage
- Hafenstraße

soll mit einer Parkscheibenregelung werktags (Mo.-Fr.) von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und einer maximalen Höchstparkdauer von 3 Stunden bewirtschaftet werden.

2. Das Gebiet „**Neuer Weg**“ soll mit einer Parkscheibenregelung werktags (Mo.-Fr.) von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und einer Höchstparkdauer von 4 Stunden bewirtschaftet werden.
3. Das Gebiet „**Friedrichsdorfer Landstraße**“ ab „Schafwiesenweg“ bis Friedrichsdorfer Landstraße Nr. 2/1 soll mit Parkscheibenregelung werktags (Mo.-Fr.) von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und einer Höchstparkdauer von 3 Stunden bewirtschaftet werden.
4. Diese Regelung soll auch auf die Parkplätze Höhe Odenwaldstraße 44-46 und Wiesenstraße ausgedehnt werden.
5. Die o.g. Punkte 1 – 4 werden zeitlich befristet als Probetrieb für 2 Jahre angeordnet. Nach Ablauf dieser Zeitspanne ist die Parksituation neu zu bewerten und ggf. die getroffenen Regelungen anzupassen.

Mit in die Betrachtung muss seitens der Verwaltung aber ausdrücklich einfließen, dass es im nächsten Jahr zur einjährigen Sperrung der Tiefgarage am Leopoldsplatz kommen wird, da diese grundlegend saniert werden muss. Des Weiteren ist der Bau des Kindergartens in der Güterbahnhofstraße geplant, sowie die Umgestaltung des Neckarlauers. Dies hat, bedingt durch den damit einhergehenden Wegfall von ca. 300 öffentlichen Stellplätzen, massive Veränderungen im Parkverhalten im kompletten Innenstadtgebiet zur Folge, deren Auswirkungen momentan noch nicht abschätzbar sind.

Aufgrund dieser Unsicherheitsfaktoren der zu erwartenden Umwälzung im Park-Such-Verkehr und Parkverhalten in der Innenstadt, soll die angedachte Parkraumbewirtschaftung mit Parkscheibe als zeitlich befristeter Probetrieb erfolgen. Da die o.g. Bauarbeiten und die dadurch verursachte Änderung des Parkverhaltens nicht mit dem „Normalbetrieb“ vergleichbar sind, wird der Probetrieb auf eine angemessene Zeit danach ausgedehnt.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Anlage 1 - Antrag CDU Fraktion vom 27.04.2017  
Anlage 2 - Stellplatzbilanz des Stadtbauamtes Mai 2018

## **Antrag der CDU-Fraktion**

### **Parkraumbewirtschaftung im innerstädtischen Bereich**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Reichert,  
werte Kolleginnen und Kollegen des Gemeinderates  
sehr geehrte Damen und Herren!

Wir stellen den Minderheitenantrag bei ausgewählten Wohnstraßen wie Neuer Weg, Friedrichsdorfer Landstraße, Itterstraße, Gartenstraße und in weiteren ähnlich gelagerten Straßen Anwohnerparkausweise zu vergeben und allen anderen Autofahrern nur 2 Stunden parken mit Parkscheibe zu genehmigen. Die Verwaltung soll hierzu zeitnah einen qualifizierten Vorschlag ausarbeiten.

Wir wollen dadurch den Parkdruck durch Pendler für die dort wohnenden Bürger drastisch reduzieren, denn wir werten die Interessen unserer Bürger höher als bahnhofsnahe und kostenlose Parkmöglichkeiten für Pendler.

Gezeichnet

Karl Braun für die CDU-Fraktion

## **Stadt Eberbach**

### **Stellplatzbilanz**

**für die Quartiere**

**„Westlich der Luisenstraße“**

**„Friedrichsdorfer Landstraße“**

**„Neuer Weg“**

Bearbeitung:



Stadt Eberbach

Stadtplanung/Bauverwaltung

Leopoldsplatz 1

69412 Eberbach

Mai 2018



Stadt Eberbach  
Stellplatzbilanz für die Quartiere  
„Westlich der Luisenstraße“, „Friedrichsdorfer Landstraße“ sowie des „Neuen Weges“

## 1 Stellplatzbilanz

Die Stellplatzbilanz bezieht sich auf die Quartiere „Westlich der Luisenstraße“, „Friedrichsdorfer Landstraße“ sowie den „Neuen Weg“.

### 1.1 Vorgehensweise

Innerhalb der festgelegten Straßenzüge, siehe Lagepläne (Anlagen 1-3), wurden zunächst die bestehenden Nutzungen aufgenommen. Auf dieser Grundlage wurde gem. § 37 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015 die Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze berechnet.

Grundlage dieser Berechnung bilden folgende Richtzahlen:

### 1.2 Richtzahlen:

<b>Richtzahlen für Kfz-Stellplätze</b>		
<b>Verkehrsquelle (Nutzung)</b>		<b>Zahl der Kfz-Stellplätze</b>
Wohnungen	je Wohnung	1
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	je 30 – 40 m <sup>2</sup> Büronutzfläche	1, mindestens jedoch 1
Verkaufsstätten bis 700 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	je 30 – 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1, mindestens jedoch 2 je Laden
Verkaufsstätten mit mehr als 700 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	je 10 – 30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1
Handwerks- und Industriebetriebe	je 50 – 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1
	<u>oder</u> je 3 Beschäftigte	1
Lagerräume, Lagerplätze	je 120 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1
	<u>oder</u> je 3 Beschäftigte	1
Ausstellungs- und Verkaufsplätze	je 80 – 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1
	<u>oder</u> je 3 Beschäftigte	1
Altenheime	je 10 – 15 Plätze	1, mindestens jedoch 3
Versammlungsstätten	je 4 – 8 Besucherplätze	1
Gaststätten	je 6 – 12 m <sup>2</sup> Gastraum	1

*Kfz-Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.*

Stadt Eberbach  
Stellplatzbilanz für die Quartiere  
„Westlich der Luisenstraße“, „Friedrichdorfer Landstraße“ sowie des „Neuen Weges“

1

Auf der Grundlage genannter Richtzahlen wurde die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen und „andere Nutzungen“ berechnet.

Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze für die o. g. Straßenzüge wurde von dem aus dem Bestand festgestellten Bedarf ausgegangen.

## 2 Stellplatzbilanz für die einzelnen Quartiere

### a. Quartier „Westlich der Luisenstraße“

Summe der insgesamt notwendigen Stellplätze für bereits vorhandene Nutzungen innerhalb des Quartiers, bestehend aus:

-Itterstraße	130
-Friedrich-Ebert-Straße	285
-Neckaranlage	24
-Carl-Benz-Straße	17
-Gartenstraße	40
-Hafenstraße	30
-Luisenstraße	35

-----  
561 Stellplätze

Die tatsächlich vorh. Anzahl von Stellplätzen in dem Quartier beträgt 564.  
(Quelle: Bauakte und Luftbild Web-GIS)

### b. Quartier „Friedrichdorfer Landstraße“

Summe der insgesamt notwendigen Stellplätze für bereits vorhandene Nutzungen innerhalb des Quartiers.

194 Stellplätze

Die tatsächlich vorh. Anzahl von Stellplätzen beträgt 257.  
(Quelle: Bauakte und Luftbild Web-GIS)

### c. Quartier „Neuer Weg“

Summe der insgesamt notwendigen Stellplätze für bereits vorhandene Nutzungen innerhalb des Quartiers.

171 Stellplätze

Die tatsächlich vorh. Anzahl von Stellplätzen beträgt 253.  
(Quelle: Bauakte und Luftbild Web-GIS)

<sup>1</sup> [https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mvi/intern/Dateien/PDF/Bauvorschriften/VwV\\_Stellpl%C3%A4tze\\_vom\\_28.\\_Mai\\_2015.pdf](https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mvi/intern/Dateien/PDF/Bauvorschriften/VwV_Stellpl%C3%A4tze_vom_28._Mai_2015.pdf)

Stadt Eberbach  
Stellplatzbilanz für die Quartiere  
„Westlich der Luisenstraße“, „Friedrichdorfer Landstraße“ sowie des „Neuen Weges“

2.1 Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze soll der Standort der baulichen Anlagen hinsichtlich seiner Einbindung in den ÖPNV bewertet werden (Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze).

Bei der Bewertung werden Kriterien wie Erreichbarkeit, Dichte der Verkehrsmittel, Leistungsfähigkeit (Taktfolge werktags 6 h-19 h) sowie Attraktivität des Verkehrsmittels in Betracht gezogen.

Innerhalb dieser vier Kategorien kann der Standort der baulichen Anlage mit jeweils 1, 2 oder 3 Punkten bewertet werden.

Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze von Anlagen nach § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO ist wie folgt zu verfahren:

**A Kriterien ÖPNV**

Punkte je Kriterium	Erreichbarkeit	Dichte der Verkehrsmittel	Leistungsfähigkeit (Taktfolge Mo.-Fr. 6 h – 19 h)	Attraktivität des Verkehrsmittels
1	mindestens 1 Haltestelle des ÖPNV in R = > 500 m – max. 600 m	mehr als 1 Bus- oder Bahnlinie	Takt max. 15 min	Bus überwiegend auf eigenen Busspur
2	mindestens 1 Haltestelle des ÖPNV in R = > 300 m – max. 500 m	mehr als 2 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 10 min	Straßenbahn, Stadtbahn
3	mindestens 1 Haltestelle des ÖPNV in R = max. 300 m	mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 5 min	Schienschnellverkehr(S-Bahn, Straßenbahn) Mit eigenem Gleiskörper

Bei Bewertung der Gebiete nach jeder der beschriebenen Kategorien werden somit die folgenden Punktzahlen erreicht:

**a. Quartier „Westlich der Luisenstraße“**

Das Quartier erreicht 9 Punkte. Die Zahl der notwendigen Kfz- Stellplätze beträgt somit 60 % der ermittelten Kfz-Stellplätze.

**b. Quartier „Friedrichdorfer Landstraße“**

Das Quartier erreicht 6 Punkte. Die Zahl der notwendigen Kfz- Stellplätze beträgt somit 80 % der ermittelten Kfz-Stellplätze.

Stadt Eberbach  
Stellplatzbilanz für die Quartiere  
„Westlich der Luisenstraße“, „Friedrichdorfer Landstraße“ sowie des „Neuen Weges“

**c. Quartier „Neuer Weg“**

Das Quartier erreicht 6 Punkte. Die Zahl der notwendigen Kfz- Stellplätze beträgt somit 80 % der ermittelten Kfz-Stellplätze.

**3 Zusammenfassung**

**a. Quartier „Westlich der Luisenstraße“**

Summe der notwendigen Stellplätze	561 Stellplätze
<u>Berücksichtigung ÖPNV – Faktor = 60 %</u>	
Somit insgesamt notwendige Stellplätze nach § 37 LBO	337 Stellplätze

**b. Quartier „Friedrichdorfer Landstraße“**

Summe der notwendigen Stellplätze	194 Stellplätze
<u>Berücksichtigung ÖPNV – Faktor = 80 %</u>	
Somit insgesamt notwendige Stellplätze nach § 37 LBO	155 Stellplätze

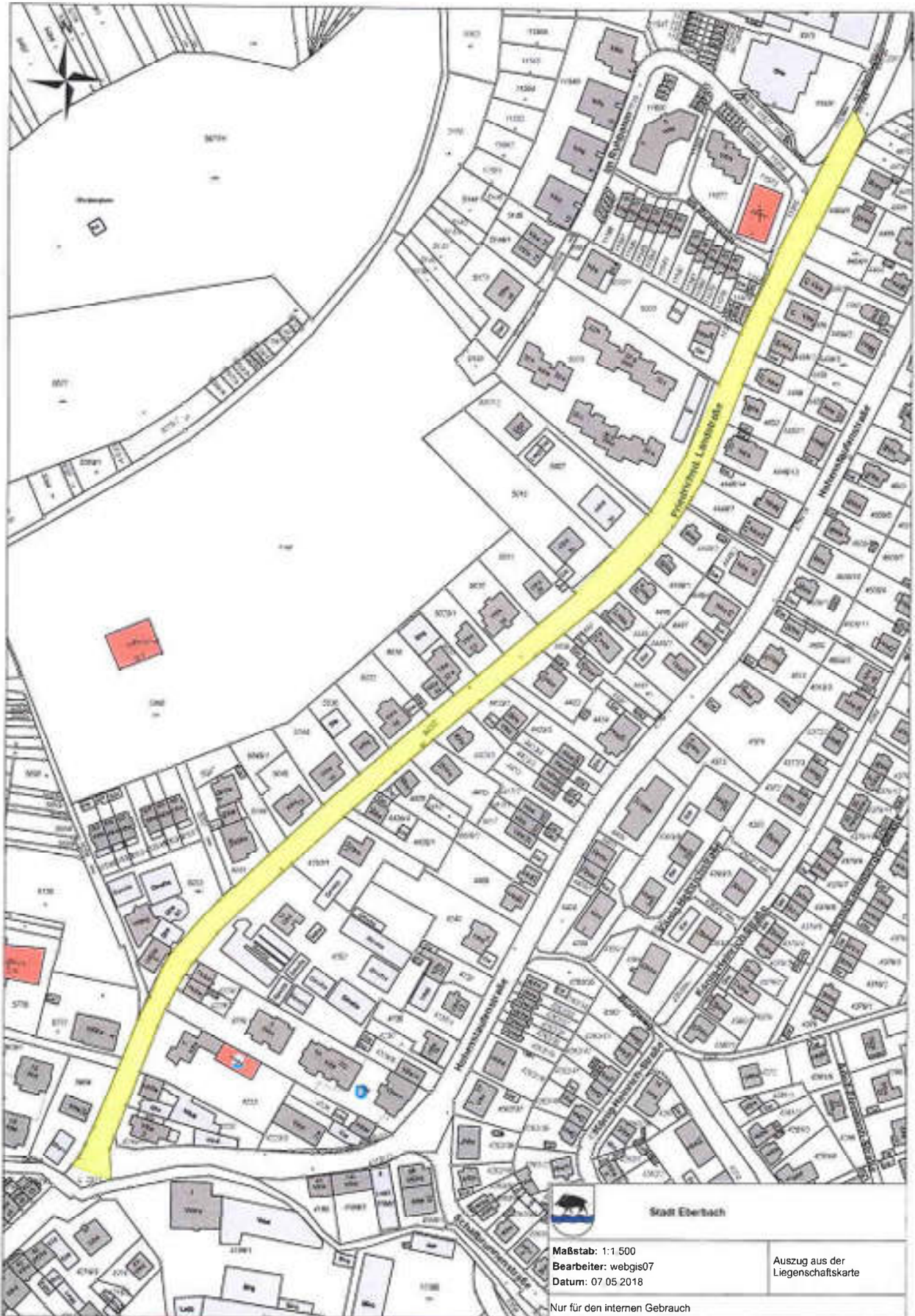
**c. Quartier „Neuer Weg“**

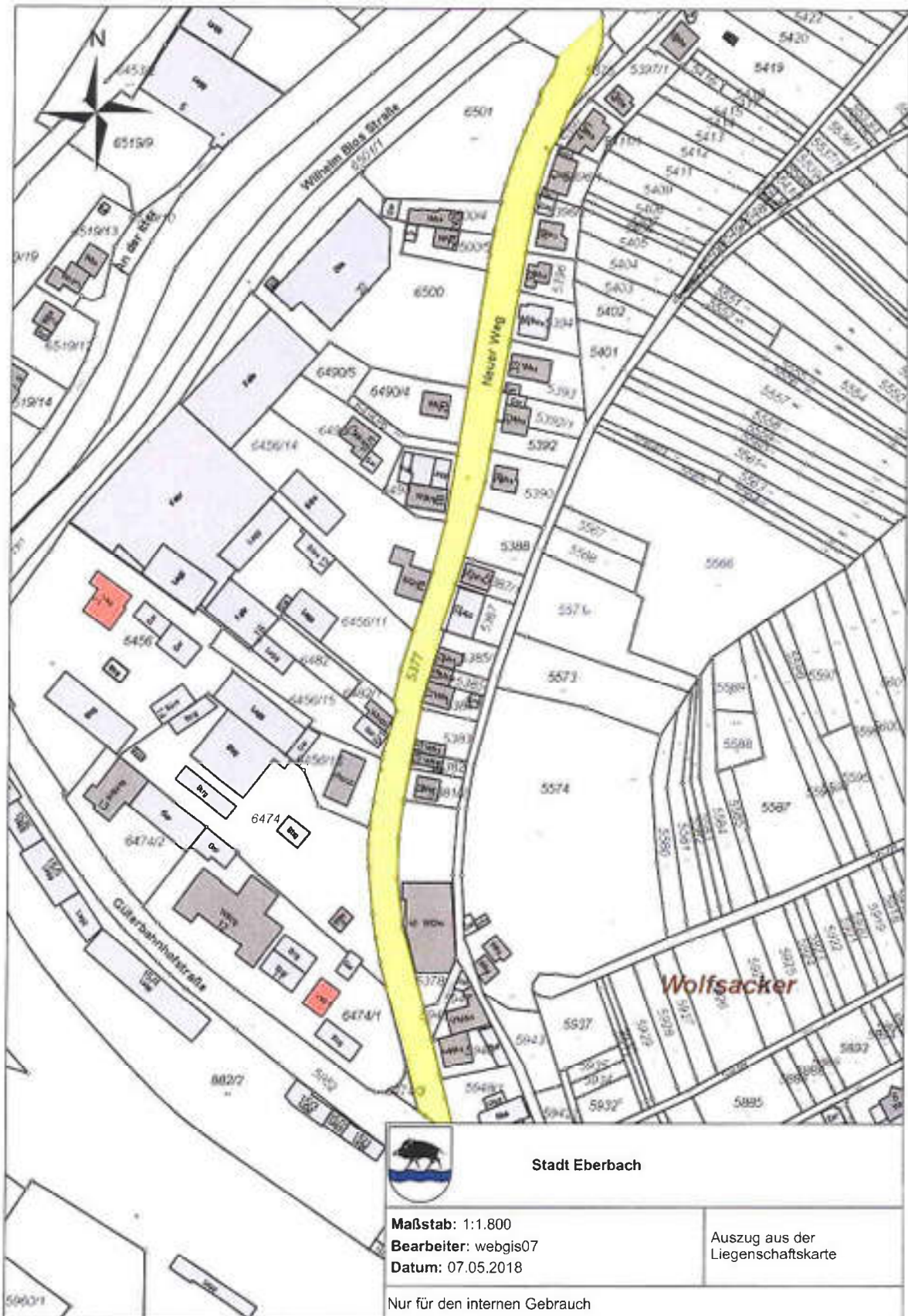
Summe der notwendigen Stellplätze	171 Stellplätze
<u>Berücksichtigung ÖPNV – Faktor = 80 %</u>	
Somit insgesamt notwendige Stellplätze nach § 37 LBO	137 Stellplätze

Anlagen:

Lagepläne 1 bis 3 zur Abgrenzung der untersuchten Straßenzüge











Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-165/1

Datum: 11.09.2018

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Teilaufstockung Mehrfamilienwohnhaus,  
Baugrundstück Flst.-Nr. 10067/1 Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz.- und Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Teilaufstockung des Mehrfamilienwohnhauses.  
Der Dachaufbau an der Talseite soll der Erweiterung der Wohnfläche des darunterliegenden Geschosses dienen.  
Weiterhin soll eine Dachterrasse hergestellt werden.

#### **3. Städtebauliche Wertung**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Mehrfamilienwohnhaus weist im Bestand bauordnungsrechtlich 3 Vollgeschosse auf. Durch den Dachaufbau entsteht kein weiteres Vollgeschoss.

Das städtebauliche Umfeld des Vorhabens entlang der Schwanheimer Straße weist zahlreiche Mehrfamilienwohnhäuser mit 3 Vollgeschossen sowie darauf befindlichen Dachaufbauten auf.

Weiterhin Mehrfamilienwohnhäuser mit 4 Vollgeschossen.

Das beantragte Vorhaben fügt sich somit in die Bestandsbebauung des städtebaulich gewachsenen Umfeldes verträglich ein.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

In der Bau –und Umweltausschusssitzung am 10.09.2018 wurde dieses Bauvorhaben bereits behandelt. Im Rahmen dieser Beratung wurde von Seiten des Gremiums die Information gewünscht, ob der ehemals dort gültigen Bebauungsplan Nr. 17 „In der Hau“ Festsetzungen zu den Geschosshöhen beinhaltet. Hierzu kann folgendes festgestellt werden: Der damalige Bebauungsplan aus dem Jahr 1961 beinhaltet für die Bebauung entlang der westlich gelegenen Grundstücke Schwanheimer Straße keine Festsetzungen zur Anzahl der Geschosse. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite setzte der damalige Bebauungsplan 3 Vollgeschosse fest.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Nr. „In der Hau“ am 10.10.2015 rechtsverbindlich aufgehoben und abgeschlossen wurde.

#### **4. Nachbarbeteiligung**

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

#### **5. Hinweise**

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebietes der Zone IIIA.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

1-5

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2018-131/1

Datum: 27.08.2018

**Beschlussvorlage**

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

Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf

Beschlussfassung über die Offenlage des Planentwurfes gemäß den §§ 3 u. 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

**Beschlussantrag:**

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

1. Die Ergebnisse aus der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
2. Der Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ wird unter Berücksichtigung der sich aus Nr. 1 des Beschlussantrages ergebenden Änderungen gebilligt. Des Weiteren ist im Bebauungsplanentwurf zu berücksichtigen:
  - a) Als Maß der baulichen Nutzung entlang der Schwanheimer Straße werden 3 Vollgeschosse (VG) mit einer Gebäudehöhe (GH max.) von max. 12,30 m bei Ausführung eines Satteldaches/Walmdaches und einer Gebäudehöhe (GH max.) von 7,50 m bei Ausführung eines Flach- oder Pultdaches zugelassen.
  - b) Als Maß der baulichen Nutzung bei einer Bebauung in der zweiten Reihe werden 2 Vollgeschosse (VG) mit einer Gebäudehöhe (GH max.) von max. 9,30 m bei Ausführung eines Satteldaches/Walmdaches und einer Gebäudehöhe (GH max.) von 6,50 m bei Ausführung eines Flach- oder Pultdaches zugelassen.
  - c) Durch farbliche Absetzungen in den Fassaden der obersten Geschosse bzw. durch Materialwechsel soll eine Gliederung in den Gebädefassaden erfolgen. Entsprechende Vorgaben sind in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
  - d) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgelegt.

- e) Zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Fachbüros liegt eine Stellungnahme des Umweltsachbearbeiters der Stadt Eberbach vor. Diese wird gemeinsam mit den Bebauungsplanunterlagen öffentlich ausgelegt.
  - f) Zur Ausführung der Oberflächen von Zugangs- und Hofflächen sowie deren Außengestaltung ist im Rahmen des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
3. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB des gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“, 8. Änderung mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen. Unter Berücksichtigung des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Eberbach vom 15.11.1977 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit, in der die Ziele und Zwecke der 8. Änderung des genannten Bebauungsplanes dargelegt werden und die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Öffentlichkeit gegeben wird, während den Sprechzeiten des Bauamtes durchgeführt.
  4. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. 4 Abs. 2 BauGB von der Offenlage des Planes benachrichtigt.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Gemäß der Beschlussvorlage 2017-039 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.03.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“ gefasst.

Das Verfahren soll gemäß den §§ 13 und 13 a des BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2017 in der Eberbacher Zeitung sowie in der Rhein-Neckar-Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 07.05.2018 bis einschließlich 22.05.2018 wurde die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit im Sinne des § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Hierzu erfolgte am 28.04.2018 eine öffentliche Bekanntmachung. Der als Anlage 2 beigefügte Vorentwurf war Bestandteil des Beteiligungsverfahrens.

Die Beschlussvorlage Nr. 2018-131 wurde am 26.07.2018 in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates beraten. Im Ergebnis wurde die Verwaltung beauftragt, die Alternativen der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) im Bebauungsplan zu prüfen. Bis zum 24.08.2018 wurde den Fraktionen eine Frist zur Abgabe von Vorschlägen eingeräumt.

#### **2. Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.04.2018 wurde beschlossen, die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit während der Sprechzeiten des Stadtbauamtes durchzuführen. Im Rahmen dieser Beteiligung sind Stellungnahmen bei der Bauverwaltung eingegangen. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung, Anlage 1, zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

### 3. Planungsrechtliche Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt Eberbach ist bei der Baulandentwicklung auf die Aktivierung von Innenbereichsflächen aufgrund fehlender Alternativen zum Außenbereich angewiesen. Aufgabe der Verwaltung ist es deshalb, in einem Abwägungsprozess durch Einfügen in die vorhandene Bebauung eine Angebotsplanung im Verfahren auszuarbeiten. Hier sind zum einen die Belange der dort wohnenden als auch die Interessen der bauwilligen Grundstückseigentümer zu berücksichtigen. Hierzu aus Sicht der Verwaltung:

Durch die im Bebauungsplanverfahren geänderte Art der baulichen Nutzung erfolgt im Vergleich zu einem möglichen Gewerbe im vorhandenen Mischgebiet eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität.

Wie der aktuelle Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn zeigt, ergibt sich bei Änderung des Bebauungsplanes kein Wertverlust des vorhandenen Eigentums (WI= 95,00 € pro m<sup>2</sup>, M=80,00 € pro m<sup>2</sup>, Stand 31.12.2016). Alle möglichen Nutzungen der jeweiligen Gebiete ergeben sich aus den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Quartier entlang der Schwanheimer Straße hat sich in den letzten Jahren zum Wohnen entwickelt. Die umweltbezogenen Belange werden im Verfahren mit einem Fachbeitrag abgearbeitet.

Im Einzelnen noch folgende Erläuterungen:

Im Plangebiet sollen künftig 2 Gebietstypen im Sinne der BauNVO ausgewiesen werden, Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) und Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO).

Im Rahmen der Unterrichts- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind nun Stellungnahmen, insbesondere zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung sowie zu der Stellplatzsituation in dem Quartier eingegangen.

#### a) Art der baulichen Nutzung

Als bisherige Art der baulichen Nutzung sah die 6. Änderung des Bebauungsplanes (siehe Anlage 3) für das gesamte zu überplanende Quartier eine Mischgebietsnutzung vor. Zwischenzeitlich wurden in dem Plangebiet die bisher vorhandenen gewerblichen Nutzungen weitestgehend aufgegeben. Diese Art der Nutzung soll nun nur noch in einem Teilbereich erhalten bleiben. So sollen die am nördlichen Rand zum historischen Ortskern von Neckarwimmersbach liegenden ehem. zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Anwesen Grundstück Flst.-Nr. 12059 sowie das ehem. als Metzgerei genutzte angrenzende Anwesen Grundstück Flst.-Nr. 12060 als Mischgebiet beibehalten werden. Eine Ansiedlung von Gewerbe im Plangebiet blieb seitens der Eigentümer als auch der Stadt Eberbach bisher erfolglos. Die städtebauliche Entwicklung bewegte sich seither eindeutig in Richtung eines allgemeinen Wohngebietes. Die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen fügen sich künftig auch in die Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes ein. Mit der 8. Änderung könnten somit brachliegende Flächen für eine Wohnnutzung aktiviert werden. Diese Nachverdichtung trägt den vom Gesetzgeber gemachten rechtlichen Vorgaben, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Rechnung.

#### b) Maß der baulichen Nutzung

Die §§ 16-21 der BauNVO treffen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Unter anderem sind dies:

- Regelungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ),
- Festsetzung der zulässigen Grundfläche als überbaubare Grundstücksfläche,

- Anzahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung wurde am 13.09.1995 genehmigt. Seither erfolgten Änderungen der maßgebenden BauNVO 1990. Der Bebauungsplanvorentwurf orientiert sich bezüglich der Ausweisung der GRZ an den Festsetzungen der bisherigen 6. Änderung. So sind in dem bisher maßgebenden Bebauungsplan eine GRZ von 0,39 festgesetzt. Im Bebauungsplanentwurf sollen im Mischgebiet eine GRZ von 0,5 und im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 ausgewiesen werden.

Die BauNVO lässt im Mischgebiet eine GRZ von bis zu max. 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet von bis zu max. 0,4 zu.

Die unwesentliche Anpassung im allgemeinen Wohngebiet Gebiet (WA) von 0,39 auf eine GRZ von 0,4 ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Im Mischgebiet soll unter Berücksichtigung des angrenzenden südlich gelegenen dichter bebauten historischen Ortsteils die GRZ moderat auf 0,5 angehoben werden.

- Festsetzung der zulässigen Grundfläche als überbaubare Grundstücksfläche

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung setzt entlang der Schwanheimer Straße eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 17,0 m fest, die sich zur Talseite unter Einbeziehung des ehem. Gewerbebetriebes erstreckt. Weiterhin ist eine überbaubare Fläche westlich des Hauptsammlers Wimmersbach ausgewiesen, das die Überbauung mit dem dort befindlichen Wohnhaus sichert.

Im jetzt vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf soll eine unter Berücksichtigung der topographischen Situation größere überbaubare Fläche ausgewiesen werden. Diese im rückwärtigen Bereich ausgewiesene an die GRZ gebundene überbaubare Grundstücksfläche mit der Erweiterung des Plangebietes, sh. Beschlussvorlage 2018-051, ermöglicht künftig eine variable optimierte Ausnutzung des Grundstückes.

Im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung sollen sich die überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Versorgung an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren. Die dort unmittelbar in der Siedlungsstruktur gelegenen Baugrundstücke würden nach Änderung des Bebauungsplanes dieser regionalplanerischen Zielsetzungen entsprechen.

- Anzahl der Vollgeschosse

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung setzt entlang der Schwanheimer Straße sowie dem Einmündungsbereiches des Auweges eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen (VG) fest. Hiervon ist ein Dachgeschoss als VG auszuführen. Im Bereich des ehem. Fabrikgebäudes zur Talseite sind 2 VG zulässig. Weiterhin ist westlich der Verdolung des Wimmersbach im Bereich der rückwärtigen Bebauung 1 VG zulässig.

Im jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll die Anzahl der VG zur Schwanheimer Straße sowie zur Talseite beibehalten und über die Gebäudehöhen definiert werden. Im Bereich westlich der Verdolung des Wimmersbach sollen im Plangebiet künftig 2 VG zugelassen werden.

Durch Ausweisung von Dachformen sowie der Gebäudehöhen soll diese Festsetzung näher definiert werden.

Weitere Ausführungen sh. Pkt. 4 der Beschlussvorlage.

### **c) Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Nach § 37 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist für jede Wohnung ein notwendiger Stellplatz herzustellen. § 74 Abs. 2 Nr. 2 der LBO ermächtigt die Gemeinde, diese gesetzlich vorgeschriebene Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen zu erhöhen. Die Anzahl kann auf bis zu 2 Stellplätze je Wohnung erhöht werden. Voraussetzung für eine Erhöhung sind städtebauliche Gründe oder Gründe des Verkehrs.

Das Bebauungsplanverfahren greift nun die Stellplatzverpflichtung im Entwurf zu den örtlichen Bauvorschriften auf. Für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz und für Wohnungen mit mehr als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

#### **Städtebauliche Gründe**

Die statistischen Zahlen belegen, dass im ländlichen Raum, trotz großer Bemühungen um den öffentlichen Nahverkehr, die Anzahl der PKW je Wohneinheit sich in Wohngebieten einem Wert von 2,0 nähert. Dies gilt für die klassische Familie, welche über die Jahre betrachtet punktuell noch einen darüber hinausgehenden Bedarf durch heranwachsende Kinder benötigen wird.

Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des 37 Abs. 1 LBO und dem tatsächlichen Bedarf an PKW-Stellplätzen lässt trotz der Anbindung im dortigen Quartier an den öffentlichen Personennahverkehr, ein Defizit an Stellplätzen erwarten. Im Plangebiet können öffentliche Parkierungsflächen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden. Dies spricht für die Forderung, nach der die Anwohner die tatsächlich benötigte Anzahl an PKW-Stellplätzen auf ihrem eigenen Grundstück anlegen müssen.

#### **Gründe des Verkehrs**

Eine Erhöhung des Stellplatznachweises ist aus Sicht der Verwaltung auch aus Gründen des Verkehrs erforderlich. Auf der Grundlage von durchgeführten Verkehrszählungen im Jahr 2007 wurden in der Schwanheimer Straße in Höhe des Dr. Mantel-Weges ein werktäglicher Gesamtverkehr von 3.600 Kfz/24h ermittelt.

Die Stadt Eberbach würde daher aus städtebaulichen wie auch aus Gründen des Verkehrs festlegen, dass im Geltungsbereich der 8. Änderung je errichteter Wohneinheit mit einer Wohnfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze nachzuweisen und auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten sind. Für kleinere Wohnungen wird bedarfsgerecht ein Stellplatz gefordert.

Mit der Festsetzung stützt sich die Stadt Eberbach auf den derzeit statistischen Flächenbedarf je Einwohner, nach der eine Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> auch von zwei Personen bewohnt werden kann. Diese werden aufgrund der erforderlichen Mobilität in der Regel auch motorisiert sein.

## **4. Stellungnahmen der Fraktionen**

Wie bereits unter Punkt 1 der Beschlussvorlage ausgeführt, wurde den Fraktionen des Gemeinderates bis zum 24.08.2018 die Möglichkeit gegeben, Vorschläge zur Bebauungsplanung abzugeben.

Die CDU-Fraktion, die AGL-Fraktion sowie die SPD-Fraktion haben diese Möglichkeit genutzt. Folgende Punkte wurden angesprochen:

#### **CDU-Fraktion**

- Vorschläge zur Gebäude(Trauf-)höhe
- Anzahl der Vollgeschosse
- Maß der baulichen Nutzung

#### **AGL-Fraktion**

- Vorschläge zur Gebäudehöhe
- Anzahl der Vollgeschosse
- Erhaltung eines Einzelbaumes

#### **SPD-Fraktion**

- Vorschläge zur Gebäudehöhe
- Anzahl der Vollgeschosse

Die Vorschläge sind als Anlage 4 der Beschlussvorlage beigefügt.

Nach Prüfung der Verwaltung könnten aus städtebaulichen Überlegungen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen werden:

#### **Gebäudehöhe/Anzahl der Vollgeschosse**

Künftige Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zur Anzahl der Vollgeschosse müssen sich, wie bereits beschrieben, zum einen an der umgebenden Bebauung wie auch an den Regelungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes orientieren.

Aus diesen Vorgaben heraus ergibt sich nun die vorgeschlagene Gebäudehöhe bei Ausführung von 3 Vollgeschossen mit einem Satteldach/Walmdach entlang der Schwanheimer Straße, einer Gebäudehöhe von max. 12,30 m, in Gebäudemitte gemessen, über Straßenniveau. Bei Ausführung eines Flach- oder Pultdaches als weitere Dachform wird eine Gebäudehöhe von max. 7,50 m vorgeschlagen.

Im Bereich der „2. Reihe“ sollen bei einer Ausführung mit 2 VG mit einem Satteldach/Walmdach eine Gebäudehöhe von max. 9,30 m unter einem Geländebezugspunkt festgelegt werden. Bei Ausführung eines Flach- oder Pultdaches wird eine Gebäudehöhe von max. 6,50 m vorgeschlagen.

Das nordwestlich entlang der Schwanheimer Straße liegende städtebauliche Umfeld weist neben einer kleinteiligen Bebauung auch zahlreiche Gebäude mit 3 VG sowie Penthäusern als Nichtvollgeschossen auf.

Im Weiteren Verlauf auch 4 VG der dortigen Mehrfamilienwohnhäuser.

Aus städtebaulichen Gründen wird deshalb empfohlen die Festsetzung von 3 VG entlang der Schwanheimer Straße beizubehalten.

Die Anhebung der Anzahl der VG im Bereich des westlichen Plangebietes im Bereich der „2. Reihe“ zeigt sich im Übergang zum Baugebiet Brunnengarten-Heuacker städtebaulich unbedenklich. So befinden sich angrenzend im Auweg Gebäude mit 2 zulässigen VG sowie Dachgeschossen als nicht anrechenbaren VG. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen mit einem maßvollen Abstand zwischen den Baufenstern ist eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auch im Sinne von nachbarrechtlichen Belangen vertretbar.



### **Geschossflächenzahl**

Im bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplan ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 ausgewiesen. Aus der maßvollen Anhebung der Vollgeschosse ergibt sich eine neu festzulegende GFZ von 1,0. Dies lässt Planern einen verträglichen Spielraum zur Projektentwicklung ihres Vorhabens zu. Dies wird für alle Grundstücke im Plangebiet gleich vorgeschlagen.

### **Einzelbaum**

Im Hinblick der Lage des Hauptsammlers ist der Erhalt von Einzelbäumen im weiteren Verfahren zu prüfen.

## **5. Weiteres Vorgehen**

Nach Billigung des Planwerkes kann die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung erfolgen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll förmlich gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Durch die gewählte Art der Beteiligungen soll damit ein hohes Maß an Akzeptanz zur vorliegenden Planung erreicht werden.

Nach § 4a Abs. 2 BauGB kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB abgearbeitet werden.

Nach dem Ablauf der Frist für die Offenlage des Planentwurfes wäre, sofern erneut Anregungen oder Bedenken sowie sonstige Wünsche zum Inhalt des Planentwurfes vorgebracht werden, über diese im Rahmen des Abwägungsvorganges durch Beschlussfassung im Gemeinderat zu entscheiden. Sofern im Rahmen der Offenlage des Planentwurfes keine weiteren Anregungen eingehen, kann der genannte Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Als letzter Verfahrensschritt würde die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes anstehen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Stellungnahme der Verwaltung
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf aus der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit
- Anlage 3: Auszug B-Plan Nr. 21 „Brunnengarten Heuacker“, 6. Änderung
- Anlage 4: Vorschläge der Fraktionen





8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“, 69412 Eberbach

## Zusammenfassung und Kommentierung

der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>Ordnungsziffer 1:</b>  <b>Schreiben vom 08.05.2018 und 19.05.2018,</b>  <b>eingegangen am 09.05.2018 und 22.05.2018</b></p>	
<p>Die Grundstückseigentümerin des Grundstückes Flst.-Nr. 12033 der Gemarkung Eberbach weist auf ein bestehendes Abwasserleitungsrecht über die unterhalb liegenden Grundstücke in den Abwasserkanal der Schwanheimer Straße hin. Dieses muss bei der künftigen Planung und Bebauung der unterhalb liegenden Grundstücke berücksichtigt werden.</p> <p>Des Weiteren wird der Änderung des Bebauungsplanes widersprochen, da die Grundstückseigentümerin nicht in Kenntnis gesetzt wurde, in welcher Art die Bebauung der unterhalb ihres Grundstückes liegenden Grundstücke erfolgt. Sie bittet umgehend um Einsichtnahme in die geplante Bebauung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die vorgelegten Unterlagen werden dem unterhalb liegenden Grundstückseigentümer im Rahmen des Verfahrens übergeben, um die Lage der Abwasserleitung bei den weiteren Planungen berücksichtigen zu können.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2017 öffentlich bekannt gemacht. Des Weiteren erfolgte nun die in § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des BauGB Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit. Im Rahmen dieses ersten Verfahrensschrittes wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben sich über die 8. Änderung des Bebauungsplanes zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar.  Ein konkreter Bauantrag für eine Bebauung der unterhalb liegenden Grundstücke liegt derzeit noch nicht vor.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 2:</b>  <b>Schreiben vom 19.05.2018,</b>  <b>eingegangen am 22.05.2018</b></p>	
<p>Die Grundstückseigentümerin widerspricht der Änderung des Bebauungsplanes, da sie nicht in Kenntnis gesetzt wurde in welcher Art die Bebauung der unterhalb ihres Grundstückes liegenden Grundstücke erfolgt. Sie bittet umgehend um Einsichtnahme in die geplante Bebauung.</p>	<p>Verweis auf die Ausführungen bei OZ 1.</p>

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung der im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<b>Ordnungsziffer 3: Schreiben vom 22.05.2018 eingegangen am 22.05.2018</b>	
<p>Der Grundstückseigentümer ist mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung nicht einverstanden und hält die Bebauung in dem Bereich für zu massiv. Einer Ausweisung der hinteren Baufenster wird widersprochen.</p>	<p>Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) trifft in den §§ 16 bis 21 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Zum Maß der baulichen Nutzung gehören die Grundflächenzahl (GRZ), die Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baufenster) sowie die Anzahl der Vollgeschosse.</p> <p>Die 8. Änderung weist künftig Mischgebiets- und allgemeine Wohngebietsfläche aus. Hierbei erfolgen unwesentliche Anpassungen der GRZ im allgemeinen Wohngebiet von 0,39 auf 0,4 und im Mischgebiet moderat von 0,39 auf 0,5.</p> <p>Die bisherige 6. Änderung des Bebauungsplanes setzte entlang der Schwanheimer Straße eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 17 m fest. Diese erstreckt sich über die Talseite und bezieht das ehemalige Gelände des Gewerbebetriebes mit ein. Westlich des Hauptsammlers Wimmersbach ist ebenfalls eine überbaubare Fläche ausgewiesen und sichert das dort befindliche Wohnhaus.</p> <p>Die 8. Änderung sieht unter Berücksichtigung der topographischen Situation größere überbaubare Flächen, jedoch unter Beachtung der festgesetzten GRZ vor. Damit wird eine variabelere und optimierte Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht.</p> <p>Des weiteren setzt die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnengarten-Heuacker“ entlang der Schwanheimer Straße und im Zugangsbereich des Auweges eine Bebauung mit 3 VG (VG) fest. Das Dachgeschoss ist hierbei als VG auszuführen. Zur Talseite sind 2 VG zulässig. Westlich der Verdolung der Wimmersbach im rückwärtigen Bereich ist ein VG zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf soll nun die Anzahl der VG hin zur Schwanheimer Straße sowie zur Talseite beibehalten. Künftig soll die bauliche Entwicklung über Trauf- und Gebäudehöhen definiert werden. Westlich der Verdolung sollen künftig 2 VG zugelassen werden. Darüber hinaus soll kein weiterer Dachaufbau zugelassen werden. Bei Ausweisung weiterer Dachformen werden diese über die Gebäudehöhen definiert.</p> <p>Die geplante Anhebung zeigt sich aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar, da im städtebaulichen Umfeld neben einer kleinteiligen Bebauung auch zahlreiche Gebäude 3 VG aufweisen.</p> <p>Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen</p>

## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung der im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Des Weiteren wird die Stellplatzsituation in diesem Quartier angesprochen, da der Parkdruck im öffentlichen Bereich sehr hoch ist. Es kommt immer wieder zu Behinderungen durch parkende Fahrzeuge am Fahrbahnrand und damit zu gefährlichen Situationen.</p>	<p>mit Abständen von beispielsweise 10,5 m zwischen den Baufenstern handelt es sich aus Sicht der Verwaltung um eine maßvolle Anhebung der VG, auch im Sinne nachbarrechtlicher Belange.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf greift die Stellplatzverpflichtung in den örtlichen Bauvorschriften auf. Für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz und für Wohnungen mit mehr als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.</p> <p>Durch diese Festsetzung soll zum einen den städtebaulichen wie auch den verkehrsrechtlichen Gründen Rechnung getragen werden. Trotz einem guten Nahverkehr ist im ländlichen Raum immer wieder festzustellen, dass sich die Anzahl der PKW-Stellplätze pro Wohneinheit in Wohngebieten dem Wert von 2,0 nähert. In der Regel hat eine Familie mit Kindern einen darüber hinausgehenden Bedarf. Im Plangebiet können öffentliche Parkierungsflächen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden. Es ist daher erforderlich, dass die Anwohner ihre tatsächlich benötigte Anzahl an Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück anlegt.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bebauungsplanentwurf der zuständigen Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises sowie der örtlichen Straßenverkehrsbehörde zur Prüfung vorgelegt.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 4:</b> Schreiben vom 22.05.2018 eingegangen am 22.05.2018</p>	
<p>Der Grundstückseigentümer ist mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung nicht einverstanden und hält die Bebauung in dem Bereich für zu massiv. Einer Ausweisung der hinteren Baufenster wird widersprochen.</p> <p>Des Weiteren wird die Stellplatzsituation in diesem Quartier angesprochen, da der Parkdruck im öffentlichen Bereich sehr hoch ist. Es kommt immer wieder zu Behinderungen durch parkende Fahrzeuge am Fahrbahnrand und damit zu gefährlichen Situationen.</p>	<p>Zum Maß der baulichen Nutzung siehe Ausführungen zu OZ 3.</p> <p>Verweis auf die Ausführungen bei OZ 3.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 5:</b> Schreiben vom 19.05.2018 eingegangen am 22.05.2018</p>	
<p>Die Grundstückseigentümer sehen dem geplanten Abstand der Bebauung zur Straße entlang des Grundstücks Flst.-Nr. 12054 bezüglich der Verkehrssicherheit skeptisch entgegen. Sollten vor den Gebäuden Stellplätze geplant sein wird dem wilden</p>	<p>Verweis auf die Ausführungen bei OZ 3.</p>

## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung der im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Parken gegenüber und entlang der Straße damit Vorschub geleistet. Es wird immer wieder beobachtet, dass durch parken auf dem Gehweg ein gefahrloses Begehen des Gehweges nicht mehr möglich ist.</p> <p>Durch die große Anzahl von Wohneinheiten wird es zu einer Zunahme des PKW-Verkehrs kommen. Damit erhöht sich das Unfallrisiko exorbitant.</p> <p>Durch die Veränderung der Geschosshöhen um jeweils ein Geschoss wird mit einer massiven Einbuße der Wohn- und Lebensqualität gerechnet. Das gleiche gilt bei einer Vergrößerung des Baufensters.</p> <p>Abschließend erfolgt der Hinweis auf Blindschleichen, Ringelnattern sowie Äskulapnattern auf dem eigenen wie auch dem angrenzenden Grundstück. Bei einer massiven Versiegelung des Nachbargrundstückes würde dies für diese Tiere der sichere Tod bedeuten.</p>	<p>Zum Maß der baulichen Nutzung siehe Ausführungen zu OZ 3.</p> <p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben ein Fachbeitrag Artenschutz zu erstellen. Dieser untersucht die vorkommenden Arten und benennt Maßnahmen zu deren Schutz. Der Fachbeitrag wird im Rahmen der Offenlage zur Einsichtnahme zusammen mit der Stellungnahme des Umweltsachbearbeiters der Stadt Eberbach ausgelegt.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 6:</b>  <b>Schreiben vom 20.05.2018</b>  <b>eingegangen am 22.05.2018</b></p>	
<p>Die Grundstückseigentümer sprechen sich gegen eine Änderung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet aus. Aus ihrer Sicht ist das umliegende Quartier durch ein Mischgebiet geprägt, Gastronomie, Ballettstudio u. a.. Sie haben in dem Objekt Gewerbeeinheiten gekauft und sehen bei einer Änderung massive Einschränkungen bei der Vermietung und Planung der Räumlichkeiten.</p>	<p>Die im Geltungsbereich des am 06.10.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung und Neufassung im Mischgebiet ehemals vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Metzgerei, Schmuckfederfabrikation) wurden aufgeben.</p> <p>In der Folge wurde sowohl von privater Seite als auch der Stadt Eberbach als dortigen Grundstückseigentümer versucht in dem Bereich gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, was jedoch nicht gelang.</p> <p>So hat die die städtebauliche Entwicklung in dem Quartier in Richtung einer Wohnnutzung gezeigt, da die bisher unbebauten Grundstücke einer Mischgebietenutzung nicht zugeführt werden konnten. Im Interesse einer Nahverdichtung sowie der vom Bund geforderten Innentwicklung vor Außenentwicklung ist aus Sicht der Verwaltung eine Änderung des Gebietes in ein allgemeines Wohngebiet erforderlich.</p> <p>Die am nördlichen Rand zum historischen Ortskern gelegenen Grundstücke Flst.-Nrn. 12059 und 12060 der Gemarkung Eberbach sollen weiterhin als Mischgebiet beibehalten werden.</p> <p>Damit können die brachliegenden Flächen einer sinnvoll geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.</p> <p>Der § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt zudem nach wie vor die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirt-</p>

## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung der im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Des Weiteren sind sie mit dem Maß der baulichen Nutzung nicht einverstanden. Sie sprechen sich gegen eine 3-geschossige Bebaubarkeit sowie die Anordnung der Baufenster im hinteren Grundstücksbereich der Nachbargrundstücke aus. Dies würde zu einer Minderung der Lebensqualität sowie zur Minderung des Verkaufspreises führen.</p> <p>Erhebliche Bedenken bestehen auch was den Geräuschpegel betrifft. Ihr Anwesen ist derzeit schon durch erheblichen Lärm aufgrund des massiven Verkehrs belastet. Eine Bebauung auf den Nachbargrundstücken über das Maß eines Einfamilienhauses hinaus würde zu weiteren Lärmbelastigungen führen.</p> <p>Die auf den benachbarten Grundstücken geplante Bauweise wäre aus Sicht des Naturschutzes unter anderem für die Äskulapnattern eine fatale Entscheidung.</p>	<p>schaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zu.</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung siehe Ausführungen zu OZ 3.</p> <p>Auf der Ebene des Lärmaktionsplanes wurden in der Schwanheimer Straße in Höhe des Dr. Mantelweges, bei einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2007, ein werktäglicher Gesamtverkehr von 3.600 Kfz/24h ermittelt. Hiernach wurden nach RLS-90 tags bis zu 69,0 db(A) und nachts bis zu 59,5 db(A) ermittelt. Die auslösenden Immissionen (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts zur Einrichtung von Tempo 30 km/h werden in dem Straßenabschnitt nicht erreicht. Die Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 BauGB soll im baurechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen und als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Zur artenschutzrechtlichen Prüfung siehe OZ 5.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 7: Schreiben vom 19.05.2018 eingegangen am 22.05.2018</b></p>	
<p>Die Grundstückseigentümerin spricht sich gegen eine Änderung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet aus. Aus ihrer Sicht ist das umliegende Quartier durch ein Mischgebiet geprägt, Gastronomie, Druckerei, Ballettstudio u. a.. Eine Änderung ist Ihr daher unerklärlich. Ihr Anwesen würde künftig eine Einschränkung bei der Nutzung der Immobilie erfahren. Des weiteren ist für sie nicht erkennbar, warum nur ihr Grundstück und die angrenzenden neu zu bebauenden Grundstücke geändert werden sollen. Durch die geplante Änderung ist aus ihrer Sicht der Bestandsschutz der ansässigen Eigentümer völlig unberücksichtigt geblieben.</p> <p>Sie ist ebenfalls mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung, 3 Vollgeschosse, nicht einverstanden. Die Unterlagen wären zudem zu konkretisieren, hilfreich wäre beispielsweise wenn eine klare Firsthöhe anstatt einer Traufhöhe definiert wäre. Bei den überbaubaren Flächen wird das Maximum ausgeschöpft, was aus ihrer Sicht mit 3 Vollgeschossen nicht tragbar ist. Des Weiteren erschließt sich ihr eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen im hinteren</p>	<p>Zur Änderung des Mischgebietes siehe Ausführungen zu OZ 6.</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung siehe Ausführungen zu OZ 3.</p>

## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung der im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Bereich.</p> <p>Durch eine Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 12058 mit 3 Vollgeschossen würde dies zu einer Abwertung des Immobilienwertes und einer extremen Einschränkung der Lebensqualität führen. Eine Grenzbebauung würde zu Schattenwurf führen.</p> <p>Um der Parkplatznot entgegenzusteuern sollte auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12058 geprüft werden, ob dort nicht Garagen- und KFZ-Abstellplätze errichtet werden könnten.</p>	<p>Das Grundstück befindet sich in Privateigentum. Eine Bebauung des Grundstückes mit Stellplätzen und Garagen (Nebengebäuden) ist deshalb aufgrund den derzeit gültigen und künftig geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 8: Schreiben vom 19.05.2018 eingegangen am 22.05.2018</b></p>	
<p>Die Eigentümer möchten keine Entwicklung des Quartiers abweichend von der umliegenden Bebauung, welche den Dorfkern, den Charakter und die Wohnqualität von Neckarwimmersbach negativ beeinflusst. Sie geben daher zunächst eine allgemeine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf sowie eine weitere für ihr betroffenes Grundstück Flst.-Nr. 12059 ab.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis auf die Änderung des Plangebietes und die damit verbundene Reduzierung der ausgewiesenen Grünfläche im Bebauungsplangebiet. Es wird um Beibehaltung der ausgewiesenen Grünfläche in ihrer bisherigen Form gebeten.</p> <p>Die Eigentümer sind ebenfalls mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung, 3 Vollgeschosse, nicht einverstanden. Das Maß der vorhandenen baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit und ohne Gauben geprägt. Der vorliegende Entwurf entspricht nicht einer maßvollen Anpassung an die vorhandene und umliegende Bebauung. Der Entwurf greift durch die Veränderungen in das Erscheinungsbild von Neckarwimmersbach mit seinem noch intakten Dorfkern und den Straßenzug Schwanheimer Straße ein. Auch die geplante Nachverdichtung in zweiter Reihe ist aus Sicht der Eigentümer nicht als maßvoll zu bezeichnen, da 2 Vollgeschosse und ein mögliches Staffeldach große Bauhöhen mit Pultdächern ermöglichen. Künftig sollen Pult- und Flachdächer zugelassen werden. Diese entsprechen nicht der gewachsenen Bebauung. Die Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes sollten daher eingehalten werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erweiterung der Baufläche um ca. 100 m<sup>2</sup> hinein in den bisher gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksflächen zeigt sich nach Einschätzung der Verwaltung hinsichtlich der vorh. Topographie verträglich.</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung siehe Ausführungen zu OZ 3.</p>



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung der im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

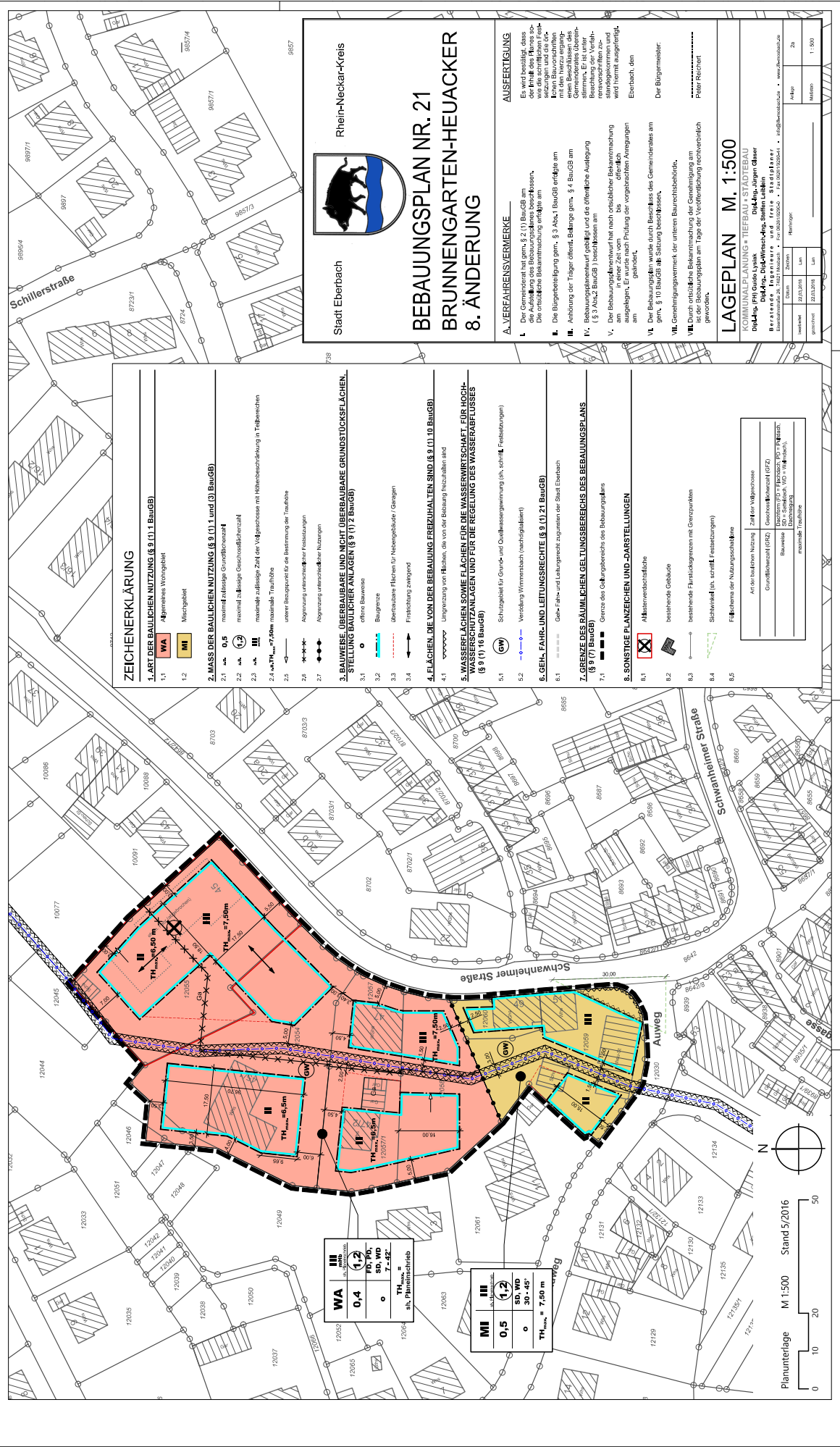
Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die Eigentümer nehmen Bezug auf den sich in Aufstellung befindlichen Lärmaktionsplan. Aufgrund der geplanten straßenseitigen Entwicklungen der Bauhöhen ist von einer Erhöhung der Schallpegel und Lärmbelastigung der Anwohner auszugehen. Es wird daher angeregt, Prüfungen zu Auswirkungen auf den Lärmschutz und den Lärmaktionsplan durchzuführen.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis auf das Vorkommen von Äskulapnattern im Plangebiet und Berücksichtigung im weiteren Verfahrensverlauf.</p> <p>Laut den vorliegenden Informationen soll auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Wegen des Vorkommens von altlastverdächtigen Flächen wird jedoch die Durchführung einer Umweltprüfung angeregt.</p> <p>Geländeauffüllungen im Bereich des Kanals (verdolte Wimmersbach) sollten nicht zugelassen werden, um bei einem Reparatur- oder Sanierungsfall den Tiefbauaufwand nicht unnötig zu erhöhen.</p> <p>Die beiden Baufenster auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12059 wurden zu Ungunsten der Grundstückseigentümer verkleinert. Diese Verkleinerung ist für die Eigentümer nicht nachvollziehbar. Sie sind mit der Verkleinerung nicht einverstanden. Es wird um Übernahme der bisherigen Baugrenzen und Flächenausweisungen gebeten.</p> <p>Es wird der Kanalverlauf und die freizuhaltende Fläche in dessen Bereich angesprochen. Die Verschiebung der Baugrenzen in diesem Bereich ist nicht nachvollziehbar. Es wird daher um Beibehaltung der bisherigen Baugrenze in einem Abstand von 2,50 m ab Kanalmitte gebeten. Des weiteren wird angemerkt, dass der im Entwurf dargestellte Kanalverlauf von der bisherigen Plandarstellung abweicht.</p> <p>Im Rahmen der vorangegangenen Eigentümerbeteiligung wurden seitens der Eigentümer Baumpflanzungen zur städtebaulichen Aufwertung im bisherigen Sichtfenster angeregt. Im vorliegenden Entwurf ist nicht erkennbar, dass dieser Vorschlag berücksichtigt wurde. Hier wird um erneute Prüfung der Anregung gebeten.</p>	<p>Verweis auf die Ausführungen zu OZ 6</p> <p>Zur artenschutzrechtlichen Prüfung siehe OZ 5.</p> <p>Das Thema Altlasten wird in der Begründung unter Punkt 3.3 „Bestandssituation“ behandelt. Im Plan wurde die Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet und ein Hinweis zum Umgang mit Aushub bei Antreffen von belastetem Material in den textlichen Teil übernommen. Im Rahmen der Offenlage wird die Begründung ebenfalls mit veröffentlicht werden. Das zuständige Wasserrechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises muss im Verfahren beteiligt werden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Es wird ein Hinweis in den Schriftlichen Festsetzungen zu Geländeauffüllungen im Bereich des verdolten Wimmersbach aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Baugrenzen gemäß der Darstellung im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan sollen übernommen werden.</p> <p>Auf dem Baugrundstück ist im Bereich der Verdolung des Wimmersbach ein von jeglicher Bebauung festgesetzter Schutzstreifen von 5,0 m festgesetzt. Weiterhin wurde zur östlich gelegenen Baugrenze ein Abstand für mögliche Tiefbauarbeiten bis Kanalmitte mit 3,50 m festgesetzt. Dieses Maß ist weiterhin beizubehalten.</p> <p>Der Hinweis auf eine Abweichung in der Darstellung des Kanals wird zur Kenntnis genommen. Die Lage des Kanals im Plangebiet soll durch ein Vermessungsbüro digital erfasst und in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. In den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechende Festlegungen getroffen.</p>

## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung der im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Es wird die Vergrößerung des Sichtfensters für aus dem Auweg in die Schwanheimer Straße einführende Fahrzeuge genannt. Dieses hat sich im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan vergrößert. Es wird hierzu um Prüfung und Erläuterung gebeten bzw. welche gesetzliche Grundlage dies begründet. Es wird der Vorschlag gemacht, das Sichtfenster zu verkleinern und den Verlauf des Fahrstreifens in Auweg und Schwanheimer Straße anzupassen. Es wird um Prüfung gebeten, es sollten jedoch mindestens die bisherigen Sichtfenstergrenzen beibehalten werden.</p>	<p>Die Anregung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens nochmals überprüft. Die rechtliche Grundlage zur Festlegung des Sichtfensters ist die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Rast06 von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen. Das Sichtfenster muss deren Vorgaben entsprechen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 9: Schreiben vom 22.05.2018 eingegangen am 22.05.2018</b></p>	
<p>Die Grundstückseigentümer sprechen sich gegen eine Änderung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet aus. Diese Änderung beeinträchtigt ihre bisherigen Rechte als Vermieter und Eigentümer der gewerblichen Einheit. Es kann daher nur eine Zustimmung erfolgen, sofern die derzeitige Nutzung Bestandskraft hat. Weitere rechtliche Schritte werden ausdrücklich vorbehalten.</p> <p>Des Weiteren sind sie mit dem Maß der baulichen Nutzung nicht einverstanden. Sie sprechen sich gegen eine 3-geschossige Bebaubarkeit und eine Bebauung in zweiter Reihe aus. Das Quartier würde durch die massive, sehr ausgedehnte Bebauung und hohe Bebauung seinen dörflichen Charakter verlieren. Es sind zudem erhebliche Beeinträchtigungen der Nachbarn zu erwarten.</p> <p>Es wird angeregt, den Grünstreifen zwischen den Grundstücken Flst.-Nrn. 12057 und 12057/1 zu erhalten.</p>	<p>Zur Änderung des Mischgebietes siehe Ausführungen zu OZ 6.</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung siehe Ausführungen zu OZ 3.</p> <p>Zum Erhalt des Grünstreifens siehe Ausführungen zu OZ 8</p>

Eberbach, den 28.08.2018



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

1.2 **MI** Mischgebiet

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)**

2.1 **0,5** maximal zulässige Grundflächenzahl

2.2 **III** maximale zulässige Geschosshöhe

2.3 **III** maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung in Teilbereichen

2.4 **TH<sub>max</sub> = 7,50m** maximale Traufhöhe

2.5 **→** untere Beschränkung für die Bestimmung der Traufhöhe

2.6 **→** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

2.7 **→** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**3. BAUWERBE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)**

3.1 **0** öffentliches Bauwerk

3.2 **→** Baugezone

3.3 **→** überbaubare Flächen für Nebengebäude / Garagen

3.4 **→** Freifläche zugeordnet

**4. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG ERZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10 BauGB)**

4.1 **→** Abgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

**5. WASSERFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BauGB)**

5.1 **GW** Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (s.h. schräg, Festsetzungen)

5.2 **→** Vermeidung Winterbach (nachgeplant)

**6. GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BauGB)**

6.1 **→** Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gegenüber der Stadt Eberbach

**7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (1) 15 BauGB)**

7.1 **→** Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**8. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN**

8.1 **→** Altkernrechtfläche

8.2 **→** bestehende Gebäude

8.3 **→** bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

8.4 **→** Sichtweite (s.h. schräg, Festsetzungen)

8.5 **→** Fußleitlinie der Naturdenkmale

An der baulichen Nutzung **Z** ist ein Vollgeschoss

Grundflächenzahl (GFZ) **G** Geschosshöhe (GH)

Bauweise **SD** Seitenhöhe **VB** Vollgeschoss

maximale Traufhöhe

Rhein-Neckar-Kreis

Stadt Eberbach

# BEBAUUNGSPLAN NR. 21 BRUNNENGARTEN-HEUACKER 8. ÄNDERUNG

**A. VERFAHRENSVERMERKE**

**I.** Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BauGB am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am ...

**II.** Die Bürgerbegehrung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am ...

**III.** Anhebung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 BauGB am ...

**IV.** Bebauungsplanentwurf geneigt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB abgeschlossen am ...

**V.** Der Bebauungsplanentwurf hat nach ordentlicher Bekanntmachung am ... in einer Zeit von ... öffentlich ... zur Verfügung der vergesamten Vergessungen am ... geneigt.

**VI.** Der Bebauungsplan wurde durch Beschluss des Gemeinderates am ... gem. § 9 BauGB in Satzung beschlossen.

**VII.** Genehmigungsbescheid der unteren Bauaufsichtsbehörde.

**VIII.** Durch ordentliche Bekanntmachung der Genehmigung am ... ist der Bebauungsplan am ... Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.

**AUSFERTIGUNG**

Es wird bestätigt, dass ... der Inhalt des Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu erlassenen Bauvorschriften ... genehmigt ... ist ... stempelgesamten und ... wird hiermit ausgefertigt.

Eberbach, den ...

Der Bürgermeister: ...

Peter Reichert

---

**LAGEPLAN M. 1:500**

KOMMUNALPLANUNG + TIEFBAU + STADTBAU

Dr. phil. habil. Dipl.-Ing. Christian Lohmann

Berater: Ingenieure und Architekten

Standort: ...

Stand: ...

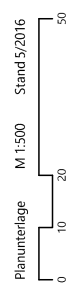
Blatt: ...

Maßstab: 1:500

<b>III</b>	<b>WA</b>	<b>0,4</b>	<b>(1,2)</b>	<b>SD, WD</b>	<b>7-8*</b>	<b>TH<sub>max</sub> = 7,50m</b>
						<b>sh. Baumbereich</b>

<b>III</b>	<b>MI</b>	<b>0,5</b>	<b>(1,2)</b>	<b>SD, WD</b>	<b>30-45*</b>	<b>TH<sub>max</sub> = 7,50m</b>



Planunterlage M 1:500 Stand 5/2016



Stadt Eberbach

[REDACTED]  
Leopoldsplatz 1

69412 Eberbach

8. Änderung des Bebauungsplanes Brunnengarten / Heuacker

hier: Vorschläge der CDU Fraktion

Eberbach, 22.08.2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister [REDACTED]

sehr geehrter [REDACTED],

Stadtentwicklung – Eberbach gestalten - ist ein wichtiger Baustein des Aktionsprogramms der CDU Eberbach. Unsere Fraktion hat sich daher intensiv mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Brunnengarten / Heuacker befasst. Dabei wurde der bisherige Planentwurf diskutiert und auch die Vorschläge der Anwohnerinitiative betrachtet.

Die CDU-Fraktion macht folgende konkrete Vorschläge für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Brunnengarten / Heuacker:

### **Allgemeine Festlegungen**

#### Höhenwicklung

Tauf- und Gebäudehöhen sollen eindeutig sein und sollen wie folgt definiert werden:

#### → Traufhöhe

Die Traufhöhe soll als der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut festgelegt werden. Bei Flachdächern soll dabei die Höhe der Attika bzw. die Höhe der Absturzsicherung (Brüstung, Geländer, etc.) maßgebend sein. Bei Pultdächern ist die max. Traufhöhe grundsätzlich der Schnittpunkt der Außenwand mit der

Dachhaut, unabhängig von der Richtung der Dachneigung.

→ Gebäudehöhe

Der höchste Gebäudepunkt soll der baukonstruktive oberste Abschluss des Bauwerkes sein, d.h. Kamine oder Antennen sind davon ausgenommen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Geschossflächenzahl von 0,90 im bisherigen Bebauungsplan soll im neuen Bebauungsplan beibehalten werden.

**Erste Baureihe parallel zur Schwanheimer Straße**

Die Intention des bisherigen Bebauungsplanes war eine zweigeschossige Bauweise, bei der das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss sein durfte. Das entspricht drei Vollgeschossen. In der ersten Baureihe an der Schwanheimer Straße sind daher aus unserer Sicht 3 Vollgeschosse vertretbar.

Städtebaulich treten damit sichtbar drei Geschosse in Erscheinung. Dies soll sowohl straßenseitig als auch für die Gebäuderückseite gelten. Daher sollen die Traufhöhen straßenseitig und an der Gebäuderückseite begrenzt werden. Darüber hinaus sollen weitere Dachaufbauten nur dann möglich sein, wenn deren max. Höhe dem Verlauf der Dachneigung eines möglichen Satteldaches folgt. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll begrenzt werden.

→ 3 Vollgeschosse

→ Traufhöhe

- straßenseitig max. 7,50 m Höhe gemessen zwischen Oberkante Gehweg Schwanheimer Str. in Gebäudemitte und Traufe
- talseitig an der Gebäuderückseite max. 7,50 m gemessen zwischen mittlerer Geländeoberkante und Traufe

→ Gebäudehöhe max. ca. 12,00 m gemessen zwischen Oberkante Gehweg Schwanheimer Str. in Gebäudemitte und dem höchsten Gebäudepunkt

**Zweite Baureihe**

Die bisherige Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan soll beibehalten werden. Eine weitere Nachverdichtung in der zweiten Baureihe halten wir aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Daher halten wir auch die Festlegung einer Traufhöhe und einer max. Gebäudehöhe in der zweiten Baureihe für erforderlich. Bei Pult- und Flachdächern soll die max. Gebäudehöhe der max. Traufhöhe entsprechen. Weitere Dachaufbauten sollen nur dann

möglich sein, wenn deren max. Höhe dem Verlauf der Dachneigung eines möglichen Satteldaches folgt.

- 1 Vollgeschoss
- Traufhöhe max. 5,50 m Höhe gemessen zwischen mittlerer Geländeoberkante und Traufe an jeder Traufseite
- Gebäudehöhe bei Sattel- und Walmdächern max. ca. 8,50 m zwischen mittlerer Geländeoberkante und Traufe je Traufseite, bei Pult- und Flachdächern max. ca. 5,50 m zwischen mittlerer Geländeoberkante und Traufe je Traufseite

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

---

**Betreff:** WG: Bebauungsplan Brunnengarten / Heuacker  
**Anlagen:** CDU-Fraktion Vorschlag Bebauungsplan Brunnengarten Heuacker Final.doc

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 22. August 2018 23:07  
**An:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** Bebauungsplan Brunnengarten / Heuacker

Sehr geehrter Herr Bürgermeister [REDACTED]

im Rahmen der Diskussion um den Bebauungsplan Brunnengarten / Heuacker haben Sie die Fraktionen aufgefordert, bis Ende August Vorschläge zu machen, wie der Bebauungsplan konkret gestaltet werden soll.

Im Anhang finden Sie die Vorschläge der CDU-Fraktion.

Wir bitten um Beachtung und verbleiben mit besten Grüßen.

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

---

**Betreff:** Bebauungsplan Brunnengarten/Heuacker

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Donnerstag, 23. August 2018 10:32  
An: [REDACTED]  
Cc: [REDACTED]

Betreff: Bebauungsplan Brunnengarten/Heuacker

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

Nach der Diskussion des Bebauungsplan Brunnengarten/Heuacker in der GR Sitzung vom 26.7. wurden die Fraktionen gebeten ihre diesbezüglichen Änderungswünsche der Verwaltung mitzuteilen. Die AGL bittet darum Folgendes in die Vorgaben des Bebauungsplan einzuarbeiten:

1. Die maximale Gebäudehöhe sollte im Bebauungsplan verbindlich vorgegeben werden. Diese darf nicht höher sein als die Gebäudehöhe der Nachbargebäude.
2. Wie im Planentwurf vorgesehen, sollten bei der Bebauung an der Schwanheimerstr. Maximal 3 Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich maximal 2 Vollgeschosse vorgegeben werden.
3. Das 3. Geschoss (kein Vollgeschoss) im rückwärtigen Bereich, wie es die Skizze vorsieht, sollte entfallen.
4. Die Weide sollte, wenn möglich, erhalten bleiben.

Mit freundlichen Grüßen. [REDACTED] AGL

Von meinem iPad gesendet

[REDACTED]

---

**Betreff:** Bebauungsplan Schwanheimer Straße

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Samstag, 25. August 2018 11:18  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** Bebauungsplan Schwanheimer Straße

Hallo Herr [REDACTED]

Hier die Vorstellungen der SPD Fraktion zu obigem Bebauungsplan.

1. In der vorderen Reihe ( entlang der Straße) eine maximale Gebäudehöhe ( Firstoberkante) von 12,50 m, bei maximal 3 Vollgeschossen
2. In der zweiten Reihe zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss oder Staffelgeschoss, wobei das Staffeigeschoss nicht weiter hervortreten darf, wie die Dachschräge bei einem Satteldach.

Ich bitte Sie, dies bei den Überlegungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

SPD Gemeinderatsfraktion  
[REDACTED]

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2018-172/1

Datum: 12.09.2018

**Beschlussvorlage**

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Alte Dielbacher Straße" der Stadt Eberbach

a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie zu dem Anhörungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

b) Beschlussfassung über die Billigung des Planentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften

c) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des gebilligten Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung

**Beratungsfolge:**

Gremium	am	
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

**Beschlussantrag:**

1. Zur Fortführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen:
  - a) Die Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ beteiligten Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
  - b) Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
  - c) Der Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ wird gebilligt.
  - d) Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB des gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“, 8. Änderung mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
  - e) Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. 4 Abs. 2 BauGB von der Offenlage des Planes benachrichtigt.

**Sachverhalt / Begründung:****1. Ausgangssituation**

Durch den Gemeinderat wurde am 27.04.2017 der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ der Stadt Eberbach gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2017-065. Der genannte Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung, welche am 01.02.1969 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden ist, soll nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden. In der Sitzung vom 26.04.2018 hat der Gemeinderat den geänderten städtebaulichen Vorentwurf vom März 2018 beschlossen. Daneben fasste der Gemeinderat den Beschluss, die frühzeitige Beteiligung gemäß dem § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

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 27.05.2018 öffentlich bekanntgegeben.

**2. Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 22.05.2018 wurden 21 Träger öffentlicher Belange gebeten, zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes eine Stellungnahme abzugeben. Die betroffenen Fachämter im Hause wurden ebenso am Verfahren beteiligt. Die einzelnen Stellungnahmen gehen aus der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage hervor. Die letzte Stellungnahme ist am 05.07.2018 bei der Verwaltung eingegangen. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

**3. Beteiligung der Öffentlichkeit**

In der Sitzung des Gemeinderates vom 26.04.2018 wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit während der Sprechzeiten des Stadtbauamtes durchzuführen. Die vorgelegten Stellungnahmen gehen ebenfalls aus der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage hervor. Es wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

**4. Billigung des Planentwurfes**

An der in der Beschlussvorlage 2018-043 dargestellten Plankonzeption wird festgehalten. Die Abwägungsergebnisse aus der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung, siehe Anlage 1, werden im Offenlage-Entwurf berücksichtigt und eingearbeitet.

**5. Weitere Vorgehensweise**

Nach Billigung des Planwerkes kann die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung erfolgen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll förmlich gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Durch die gewählte Art der Beteiligungen soll damit ein hohes Maß an Akzeptanz zur vorliegenden Planung erreicht werden.

Nach § 4a Abs. 2 BauGB kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB abgearbeitet werden.

Nach dem Ablauf der Frist für die Offenlage des Planentwurfes wäre, sofern erneut Anregungen oder Bedenken sowie sonstige Wünsche zum Inhalt des Planentwurfes vorgebracht werden, über diese im Rahmen des Abwägungsvorganges durch Beschlussfassung im Gemeinderat zu entscheiden. Sofern im Rahmen der Offenlage des Planentwurfes keine weiteren Anregungen eingehen, kann der genannte Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Als letzter Verfahrensschritt würde die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes anstehen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Anlage 1:     Synopsis  
Anlage 2:     Bebauungsplanentwurf





8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“, 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
<b>A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Ordnungsziffer 1:</b> Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 29.05.2018, eingegangen am 04.06.2018	
Gegen eine Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 2:</b> Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 29.05.2018, eingegangen am 04.06.2018	
Belange im Zuständigkeitsbereich des Straßenverkehrsamtes sind nicht berührt, da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine klassifizierte Straßen betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 3:</b> Örtliche Straßenverkehrsbehörde der vVG Eberbach-Schönbrunn, Schreiben vom 04.06.2018, eingegangen am 04.06.2018	
Der Mangel an öffentlichen Stellplätzen sowie der teilweise schlechte Fahrbahnzustand ohne ausgebauten Gehweg werden angemahnt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen sollen in der späteren Ausbauplanung des Straßenabschnittes der Alten Dielbacher Straße möglichst berücksichtigt werden. Der derzeitige Fahrbahnzustand wird im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht geprüft und unterhalten.
<b>Ordnungsziffer 4:</b> Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 07.06.2018, eingegangen am 07.06.2018	
Gegen eine Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“, 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
<b>Ordnungsziffer 5:</b> <b>Naturschutzbund Deutschland, Gruppe Eberbach, Schreiben vom 06.06.2018, eingegangen am 08.06.2018</b>	
<p>Es erfolgt der Hinweis auf die Einhaltung des rechtlich vorgegebenen Uferrandstreifens von 5 m zwischen Bachlauf und Bebauung. Zudem wird ange-regt, den Uferrandstreifen in öffentliches Eigentum zu übernehmen. Dies würde die Sicherung der Fläche für die Natur und die jederzeitige Zugänglichkeit für Unterhaltungsmaßnahmen garantieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Uferrandstreifen wird entsprechend im Bebauungsplan ausgewiesen. Der Uferrandstreifen befindet sich derzeit schon teilweise im Eigentum der Stadt Eberbach. Eine Übernahme in öffentliches Eigentum ist bei Vorlage von Kaufverträgen aufgrund eines Vorkaufsrechtes nach dem Wassergesetz möglich.</p>
<b>Ordnungsziffer 6:</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 05.06.2018, eingegangen am 08.06.2018</b>	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass die geplante Festsetzung der Mischgebietsfläche der Wohnbauflächen-darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Bau-rechtsamt der Plan sowie die Textteile in jeweils 2-facher Fertigung vorzulegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden.</p> <p>Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes sowie die Nachweise seiner Rechtskraft.</p>
<b>Ordnungsziffer 7:</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 04.06.2018, eingegangen am 08.06.2018</b>	
<p>Die Änderung des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes. Es werden daher keine Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Ordnungsziffer 8:</b> <b>Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 11.06.2018, eingegangen am 11.06.2018</b>	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass im Planbereich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH verlegt sind. Grundsätzlich besteht Interesse daran das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung der Bürger zu leisten.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Im Zuge der Planung und Vorbereitung für eine Straßenbau-maßnahme im überplanten Bereich wären die Absichten von der Unitymedia zu beachten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<b>Ordnungsziffer 9:</b> <b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 20.06.2018, eingegangen am 27.06.2018</b>	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden, welche bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen.</p>	<p>Der Hinweis auf bestehende Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen und muss im Rahmen einer künftigen Erschließungsplanung beachtet werden.</p>



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“, 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
<p>Des Weiteren erfolgen allgemeine Hinweise zu geplanten Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p> <p>Nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes wird um Überlassung einer Planfertigung in digitaler Form gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Diese müssten im Rahmen einer Erschließungsplanung beachtet werden.</p> <p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH erhält Nachricht über den Abschluss des Verfahrens. Nach in Kraft treten können die Plandaten auf der städtischen Homepage unter <a href="http://www.eberbach.de">www.eberbach.de</a> abgerufen werden.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 10:</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 26.06.2018, eingegangen am 05.07.2018</b></p>	
<p><b>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</b></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unter Beachtung der folgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken.</p> <p>Wasserversorgungsanlagen sind gem. § 44 Abs. 4 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und betreiben.</p> <p>Maßnahmen bei denen aufgrund ihrer Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind dem Wasserrechtsamt anzuzeigen.</p> <p>Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation sind nicht erlaubt.</p> <p>Wird bei Bauarbeiten das Grundwasser angeschnitten sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt zu informieren.</p> <p>Die Belange der Grundwasserneubildung sind zu beachten. Versickerungen des unbelasteten Niederschlagswassers werden begrüßt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachfolgenden Auflagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen als Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.</p>
<p><b>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</b></p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung keine Bedenken, soweit die folgenden Hinweise und Nebenbestimmungen beachtet werden:</p> <p><u>Abwasser</u> Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicher zu</p>	<p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das Herstellen ordnungsgemäßer Anschlüsse an das städtische Kanalnetz.</p>

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“, 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
<p>stellen.</p> <p>Fremdwasser darf nicht der Kläranlage zugeführt werden. Dieses ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder 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.</p> <p>Anfallendes Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.</p> <p>Die Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser in den Holderbach 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. Wir empfehlen, Unterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis vorab mit uns abzustimmen.</p> <p>Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung werden wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen.</p>	<p>Für das an das öffentliche Gewässer angrenzende Grundstück besteht die Möglichkeit einer getrennten Ableitung des Fremdwassers.</p> <p>Die nachfolgenden Auflagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen als Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.</p> <p>Die Vorgabe zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen befindet sich bereits als Festsetzung in den Planunterlagen.</p>
<p><b>Gewässeraufsicht</b></p> <p>Es erfolgt der Hinweis auf die Hochwassergefahrenkarten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ 100. Im nördlichen Bereich werden Teile durch ein HQ extrem überflutet.</p> <p>Aus Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen eine Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken, wenn für Neubauten bzw. Änderungen im nördlichen Bebauungsplangebiet nach § 78 Abs. 3 folgende Punkte berücksichtigt werden:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde eine Grünfläche als Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus wurden die Baufelder entlang des Holderbaches durch Festsetzung einer Abstandsfläche, unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, angepasst.</p>

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“, 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
<p>Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Ober- und Unterlieger.</p> <p>Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes.</p> <p>Hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben</p> <p>Gefährdung von Leben und Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu befürchten.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen des Holderbachs ist betroffen. Nach § 29 WG und § 38 WHG ist ein Gewässerrandstreifen im Innenbereich von 5 m Breite von jeglicher Art von Bebauung, Ablagerungen und Auffüllungen freizuhalten.</p> <p>Da das Plangebiet bei HQ extrem überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern.</p> <p>Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen ist untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>Vorhandene Anlagen im HQ extrem Bereich sind bis zum 05.01.2033 hochwassersicher nachzurüsten, soweit wirtschaftlich vertretbar.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.</p>
<p><b>Altlasten/Bodenschutz</b></p> <p>Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Plangebiet ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster ein Objekt „Autolackiererei“ erfasst. Der Altstandort wurde für das Schutzgut Grundwasser und für das Schutzgut Mensch auf dem Beweinsniveau 2 mit dem Handlungsbedarf „B“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.</p> <p>Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:</p> <p>Werden bei den Bodenaushubarbeiten anthropogene Auffüllungen und/oder Bodenverunreinigungen im Untergrund festgestellt, die geruchlich und/oder</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Altstandort wird ergänzend im Planentwurf gekennzeichnet. Er befindet sich in einem Teilbereich, in dem die bereits bestehende Nutzung (Wohnhaus mit vorgelagerter großer Hof- und Zufahrtsfläche) durch eine Mischgebietsfestsetzung gesichert wird. Das angrenzende Quartier, soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Damit wird den tatsächlich vorhandenen Nutzungen und den Nutzungsänderungen hin zur Wohnnutzung grundsätzlich Rechnung getragen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.</p>

## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“, 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
<p>sichtbar auffällig sind und von denen eine Gefahr für ein Schutzgut ausgehen kann, sind Aushubarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Sofern der bei den Aushubarbeiten anfallende Boden wieder auf dem Flurstück verwendet werden soll oder ortsfremd verwendet werden muss, ist die untere Abfallrechtsbehörde einzubinden.</p>	
<p><b>Ordnungsziffer 11:</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 06.09.2018, eingegangen am 06.09.2018</b></p>	
<p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde erfolgt grundsätzliche Zustimmung zur Planung. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet und die Reaktivierung von Innenflächen wird aus Sicht von Natur- und Landschaftspflege begrüßt.</p> <p>Es wurden allerdings keine Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Bestimmungen getroffen, die bei allen Planungen zu berücksichtigen sind und keiner Abwägung unterliegen. Die Habitatstruktur der vorhandenen sehr extensiv genutzten Streuobstwiese ermöglicht durchaus das Vorkommen von besonders geschützten Arten, ebenso wie das angrenzende nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotop „Auwaldstreifen östlich Eberbach – Holdergrund“, dessen Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung grundsätzlich verboten ist. Aussagen über das Artenspektrum auf den angrenzenden Flächen und eventuell notwendigen Artenschutzmaßnahmen nach § 44 BNatSchG sind nachzuarbeiten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Fachbeitrag „Artenschutz“ wurde durch ein Fachbüro erarbeitet und wird im Rahmen der Offenlage gemäß den §§ 3 und 4 Abs. 2 des BauGB den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p>

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“, 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

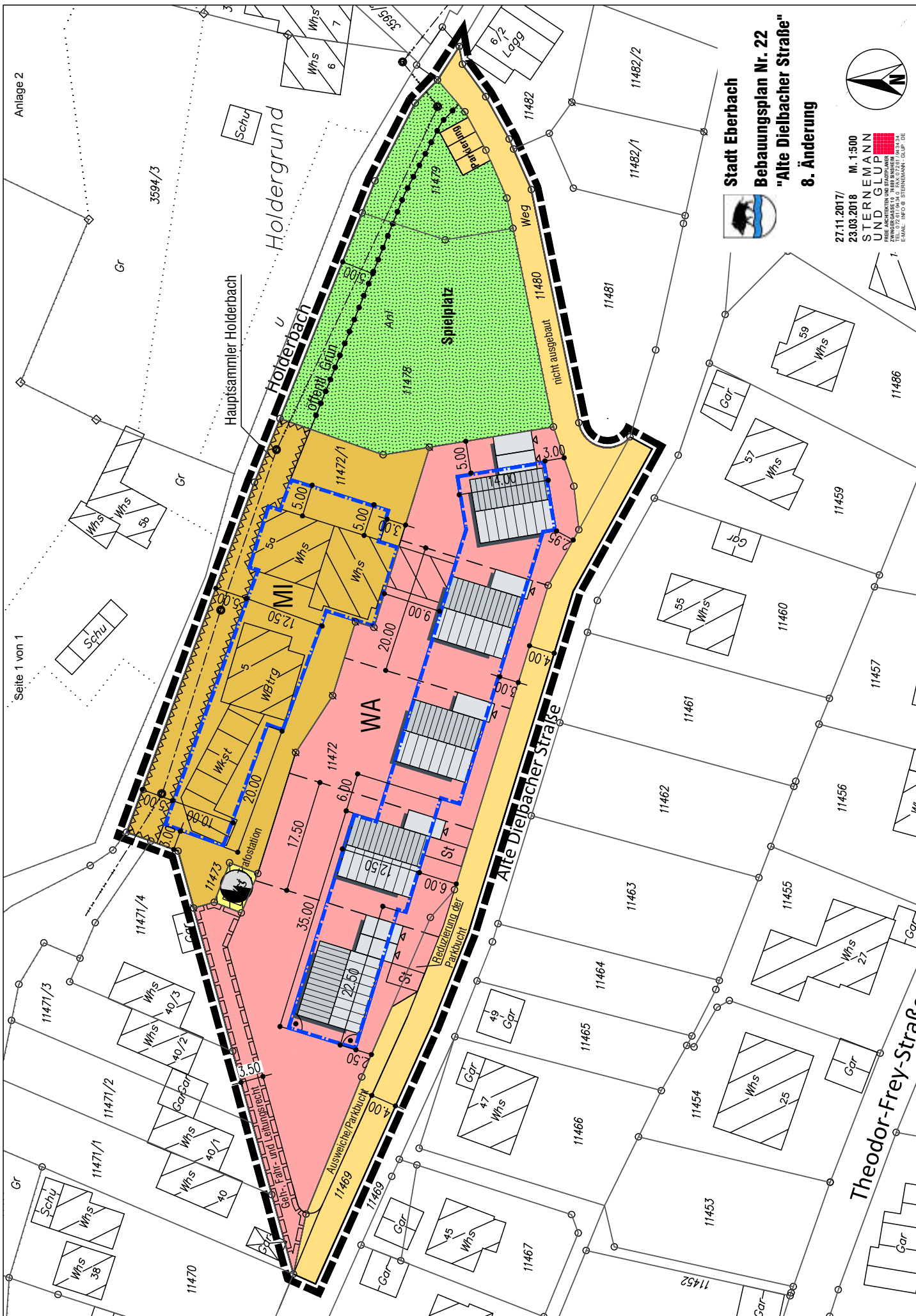
Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<b>B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	
<b>Der Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“ lag in der Zeit vom 28.05.2018 bis einschließlich 28.06.2018 im Rathaus der Stadt Eberbach aus.</b>	
<b>Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:</b>	
<b>Ordnungsziffer 1: Schreiben vom 30.05.2018, eingegangen am 30.05.2018</b>	
<p>Ein Grundstückseigentümer bittet nachfolgende Punkte bei der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zu beachten:</p> <p>Der Grundstückseigentümer plant die Bebauung seines Grundstückes mit einem Einfamilienwohnhaus mit Carport. Das Wohnhaus hat etwa eine Grundfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Die Ausrichtung soll sowohl parallel als auch um 90 Grad gedreht zur Alten Dielbacher Straße möglich sein.</p> <p>Das Wohnhaus soll einen Keller, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss haben. Die First- und die Traufhöhe sollten so bemessen sein, dass ein Obergeschoss mit wenig Kniestock (ca. 1,80 m) gebaut werden kann.</p> <p>Für eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses wird um darum gebeten, die Dachform und die Dachneigung nicht einzuschränken.</p> <p>Die Zufahrt zur Garage oder Carport soll von der Alten Dielbacher Straße her erfolgen.</p> <p>Die abgestellten Mülltonnen der Anwohner entlang des Baugrundstückes an der Alten Dielbacher Straße führen zu Verschmutzungen und Behinderungen auf unserem Grundstück. Ab dem Baubeginn muss hier eine adäquate Lösung gefunden sein, damit diese dort nicht mehr abgestellt werden.</p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird unter der Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, sodass die Bebauung mit einem Wohnhaus mit ca. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche grundsätzlich möglich ist.</p> <p>Weiterhin soll die Stellung der baulichen Anlagen parallel zu dem im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen bzw. den seitlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt werden.</p> <p>Ein Bauvorhaben muss sich in die umgebende Bebauung einfügen. Als zulässige Traufhöhe für die Baugrundstücke entlang der Alten Dielbacher Straße sollen 4,75 m festgesetzt werden. Bezugspunkt bildet die Verkehrsfläche der Alten Dielbacher Straße.</p> <p>Es sollen als zulässige Dachformen für die Bebauung entlang der Alten Dielbacher Straße Flachdach, Pultdach, Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 7° bis 42° festgesetzt werden. Dies entspricht den im bebauten Umfeld gängigen Dachformen und Dachneigungen.</p> <p>Weitere Regelungen werden in den Örtlichen Bauvorschriften getroffen.</p> <p>Die Erschließung der Baugrundstücke soll grundsätzlich von der Alten Dielbacher Straße her möglich sein. Einschränkungen sind diesbezüglich nicht vorgesehen.</p> <p>Die Mülltonnen der Anwohner werden derzeit auf einem unausgebauten im Eigentum der Stadt Eberbach befindlichen Grundstückstreifen entlang der Alten Dielbacher Straße abgestellt. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen.</p> <p>Die Ausweisung von Abstellflächen für Müllgefäße betrifft keinen planungsrechtlichen Belang.</p>

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“, 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
<p><b>Ordnungsziffer 2:</b> <b>E-Mail vom 09.07.2018, eingegangen am 09.07.2018</b></p>	
<p>Ein Einwender bittet nachfolgende Punkte bei der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zu beachten:</p> <p>Es sollte im Bebauungsplan auch eine Firstrichtung parallel zur Alten Dielbacher Straße ermöglicht werden. Planerischer Hintergrund wäre die stärkere Hanglage vor Ort und eine eher ungünstige Nordausrichtung des Hangs. Aus Belichtungs- und energetischen Gründen sollte eine breitere Bebauung entlang der Alten Dielbacher Straße ermöglicht werden.</p> <p>Der Bebauungsplan sollte Walm- und Zeltdächer zulassen.</p> <p>Es sollte ein barrierearmer Zugang zu den Häusern möglich sein.</p> <p>Böschungen und Auffüllungen sollten in ausreichendem Maße zulässig sein, um eine sinnvolle Nutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis, dass die Alte Dielbacher Straße auf Höhe des geplanten Baugebietes einige Schäden aufweist.</p>	<p>Die vorgetragenen Belange beinhalten Grundzüge eines Bebauungsplanes wie sie die Stadt Eberbach als Angebotsplanung im Verfahren berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den schriftlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden bezüglich der Geländegestaltung der unbebauten Grundstücksflächen Regelungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern getroffen.</p> <p>Die Alte Dielbacher Straße weist im Randbereich zur Talseite Schäden auf. Im Zuge der Bebauung des Gebietes sollen die Straßenränder provisorisch ausgebaut werden.</p> <p>Der endgültige Ausbau bleibt einer späteren Ausbauplanung vorbehalten.</p>

Eberbach, den 11.09.2018



Anlage 2

Seite 1 von 1

**Stadt Eberbach**  
**Bebauungsplan Nr. 22**  
**"Alte Driebacher Straße"**  
**8. Änderung**



27.11.2017/ M. 1:500  
 23.03.2018 STERNEMANN  
 UND GLUPP  
 FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
 TEL. 072 01 91 34 0 FAX 072 01 91 34 3  
 EMAIL: INFO@STERNEMANN-GLUPP.DE







Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2018-173

Datum: 13.08.2018

**Beschlussvorlage**

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 (8) "Itterberg" (Parallelweg)

- a) Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie zu dem Anhörungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- b) Beschlussfassung über die Billigung des Planentwurfes
- c) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des gebilligten Planentwurfes

**Beratungsfolge:**

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

**Beschlussantrag:**

1. Zur Fortführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird beschlossen:
  - a) Die Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 (8) „Itterberg“ (Parallelweg) beteiligten Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
  - b) Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
  - c) Der Planentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 (8) „Itterberg“ (Parallelweg) mit Begründung wird gebilligt.
  - d) Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des gebilligten Aufhebungsentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 49 (8) „Itterberg“ (Parallelweg) Begründung einschließlich des Umweltberichtes wird beschlossen.
  - e) Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Offenlage des Planes benachrichtigt.

**Sachverhalt / Begründung:****1. Ausgangssituation**

Durch den Gemeinderat wurde am 28.01.2016 der Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 (8) „Itterberg“ (Parallelweg) der Stadt Eberbach gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2015-357/1.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Eberbacher Zeitung und in der Rhein-Neckar-Zeitung am 31.12.2016 öffentlich bekanntgegeben.

**2. Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 03.01.2017 wurden 15 Träger öffentlicher Belange gebeten, im Aufstellungsverfahren zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes eine Stellungnahme abzugeben.

Die betroffenen Fachämter im Hause wurden ebenso am Verfahren beteiligt. Die einzelnen Stellungnahmen gehen aus der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage hervor. Es wird empfohlen, entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

**3. Beteiligung der Öffentlichkeit**

In der Sitzung des Gemeinderates vom 28.01.2016 wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit während der Sprechzeiten des Stadtbauamtes durchzuführen. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 31.12.2016. Die eingegangenen Stellungnahmen gehen aus der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage hervor. Es wird empfohlen, entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung zu den einzelnen Anregungen Entscheidungen zu treffen.

**a) Prüfung des Aufhebungsverfahrens**

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Einwände gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes wurden dem für die Stadt Eberbach zuständigen Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises mit Schreiben vom 15.11.2017 und 18.01.2018 zur Beurteilung und mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt.

Mit Schreiben vom 05.02.2018 hat das Baurechtsamt eine Stellungnahme zu den Einwendungen der betroffenen Grundstückseigentümer übersendet. Mit diesem Schreiben wird die Auffassung der Stadt Eberbach zur Funktionslosigkeit des historischen Bebauungsplanes bestätigt und eine Fortführung des Aufhebungsverfahrens empfohlen. Das Plangebiet wird seitens des Baurechtsamtes nach der Aufhebung als unbeplanter Innenbereich nach § 34 des BauGB eingestuft. Danach muss sich künftig ein Vorhaben in die vorhandene Bebauung des Quartiers einfügen. Die ausführliche Stellungnahme des Baurechtsamtes ist als Anlage 3 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Mit Schreiben vom 20.07.2018 wurde die Stellungnahme des Baurechtsamtes den Einwendern zur Information überlassen.

#### **4. Weitere Vorgehensweise**

Nach Beschlussfassung kann die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung mit Umweltbericht erfolgen. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig von der Offenlage des Bebauungsplanes benachrichtigt.

Nach dem Ablauf der Frist für die Offenlage des Planentwurfes wäre, sofern erneut Anregungen oder Bedenken sowie sonstige Wünsche zum Inhalt des Planentwurfes vorgebracht werden, über diese im Rahmen des Abwägungsvorganges durch Beschlussfassung im Gemeinderat zu entscheiden. Als letzter Verfahrensschritt würde die Inkraftsetzung der Aufhebung des Bebauungsplanes anstehen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlagen:**

Anlage 1:           Synopsis  
Anlage 2:           Übersichtsplan  
Anlage 3:           Schreiben Baurechtsamt vom 05.02.2018





Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 (8) „Itterberg“, Parallelweg

## 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
<b>A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange</b>	
<b><u>Ordnungsziffer 1:</u> Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 05.01.2017, eingegangen per Email am 05.01.2017</b>	
Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Unitymedia BW GmbH keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b><u>Ordnungsziffer 2:</u> Naturschutzbund Deutschland, Gruppe Eberbach, Schreiben vom 10.01.2017, eingegangen am 12.01.2017</b>	
Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Naturschutzbund Deutschland, Gruppe Eberbach, keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b><u>Ordnungsziffer 3:</u> Rhein-Neckar-Kreis, Kreisforstamt, Schreiben vom 11.01.2017, eingegangen am 16.01.2017</b>	
Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Kreisforstamts des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b><u>Ordnungsziffer 4:</u> Eisenbahn Bundesamt, Schreiben vom 17.01.2017, eingegangen per Email am 17.01.2017</b>	
<p>Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Eisenbahn Bundesamtes keine Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch angemerkt, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,</li> <li>• das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,</li> <li>• die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.</li> </ul>	Wird zur Kenntnis genommen.

## Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 (8) „Itterberg“ Parallelweg

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
Diese Flächen sind deshalb der kommunalen Planungshoheit entzogen.	
<b>Ordnungsziffer 5:</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Schreiben vom 19.01.2017, eingegangen am 24.01.2017</b>	
<p>Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken.</p> <p>Es wird angemerkt, dass nach Abschluss des Verfahrens zwei Fertigungen sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Baurechtsamt werden nach Abschluss des Verfahrens die beiden Exemplare vorgelegt.</p>
<b>Ordnungsziffer 6:</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 24.01.2017, eingegangen per Email am 24.01.2017</b>	
<p>Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Amtes für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Ordnungsziffer 7:</b> <b>Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 25.01.2017, eingegangen am 26.01.2017</b>	
<p>Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens der örtlichen Verkehrsbehörde keine Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch angemerkt, den Weg als „Notweg“ im Rettungsfall oder zur Umleitung aufrechtzuerhalten und ggf. zu ertüchtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Weg soll im Rahmen der Straßenunterhaltung weiterhin hergerichtet werden.</p>
<b>Ordnungsziffer 8:</b> <b>Stadtförsterei, Schreiben vom 25.01.2017, eingegangen am 25.01.2017</b>	
<p>Es wird die Bebauung der Grundstücke Flst.-Nrn. 8277, 8278, 8279 und 8281 nach § 34 BauGB angesprochen und ob diese denkbar oder angeschlossen ist wegen des angrenzenden Waldes.</p>	<p>Die Waldabstandsregelung ist in § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) geregelt. Künftige Bauvorhaben sind entsprechend von der Baurechtsbehörde in Abstimmung mit den Fachabteilungen zu prüfen.</p>
<b>Ordnungsziffer 9:</b> <b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 30.01.2017, eingegangen am 02.02.2017</b>	
<p>Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden, welche bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 (8) „Itterberg“ Parallelweg

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
<b>Ordnungsziffer 10:</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 07.02.2017, eingegangen am 09.02.2017</b>	
<b>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</b>  Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans bestehen seitens des Fachbereichs Grundwasserschutz/Wasserversorgung keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</b>  Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans bestehen seitens des Fachbereichs Kommunalabwasser/Gewässer und Gewässerschutz keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Altlasten/Bodenschutz</b>  Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans bestehen seitens des Fachbereichs Altlasten/Bodenschutz keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Ordnungsziffer 11:</b> <b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 07.02.2017, eingegangen am 10.02.2017</b>	
Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird für nicht erforderlich gehalten.	Wird zur Kenntnis genommen.

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 (8) „Itterberg“ Parallelweg

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
<p><b>B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b></p>	
<p><b>Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 (8) „Itterberg“ Parallelweg lag in der Zeit vom 09.01.2017 bis einschließlich 09.02.2017 im Rathaus der Stadt Eberbach aus.</b></p> <p><b>Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein :</b></p>	
<p><b><u>Ordnungsziffer 1:</u></b> <b>Schreiben vom 23.01.2017 und 20.02.2017, eingegangen am 24.01.2017 und 21.02.2017</b></p>	
<p>Der Eigentümer eines Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes legt Widerspruch gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes ein. Aus seiner Sicht sprechen folgende Punkte gegen eine Aufhebung des Bebauungsplanes:</p> <p>Die Aufhebung wird durch nichts veranlasst. Eine Aufhebung wäre gerechtfertigt, wenn der Bebauungsplan durch einen neuen Plan ersetzt werden würde.</p> <p>Er befürchtet, dass durch die Aufhebung die Bebauung seines Grundstückes eingeschränkt oder unmöglich gemacht wird. Bisher ist er davon ausgegangen, dass sein Grundstück planungsrechtlich nach § 34 des Baugesetzbuches, unbeplanter Innenbereich, beurteilt wird. Der Bebauungsplan (Baulinienplan) war ihm nicht bekannt.</p> <p>Die Konfliktsituation zwischen der Besiedlung und dem Waldabstand wird angesprochen. Wenn dies zutrifft, müsste aus seiner Sicht die dort vorhandene Bebauung ersatzlos entfernt werden. Auch sind ihm keine Sturmschäden in den vergangenen Jahren durch umgestürzte Bäume in dem Quartier bekannt.</p>	<p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahme wurde der für die Stadt Eberbach zuständigen Baurechtsbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Beurteilung der planungsrechtlichen Situation vorgelegt.</p> <p>Mit Schreiben vom 05.02.2018 bestätigt die Baurechtsbehörde folgende Auffassung der Stadt Eberbach. Der Bebauungsplan ist funktionslos und sollte zur rechtssicheren Beurteilung von Vorhaben aufgehoben werden.</p> <p>Die Baurechtsbehörde stuft das Gebiet planungsrechtlich nach § 34 des BauGB, unbeplanter Innenbereich, ein. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes muss sich ein Vorhaben in die dort vorhandene Bebauung einfügen.</p> <p>Die ausführliche Stellungnahme der Baurechtsbehörde ist der Beschlussvorlage als Anlage 3 beigelegt.</p> <p>Die Waldabstandsregelung ist in § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) geregelt. Künftige Bauvorhaben sind entsprechend von der Baurechtsbehörde in Abstimmung mit den Fachabteilungen zu prüfen.</p>
<p><b><u>Ordnungsziffer 2:</u></b> <b>Schreiben vom 25.01.2017, eingegangen am 26.01.2017</b></p>	
<p>Die Eigentümerin von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht einverstanden. Aus ihrer Sicht sprechen folgende Punkte gegen eine Aufhebung des Bebauungsplanes:</p> <p>Es wird Bezug auf eine in der Vergangenheit gestellte Bauvoranfrage seitens der Grundstückseigentümerin genommen. Gegenstand der Anfrage war die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses.</p>	<p>Die Bauvoranfrage wurde nach Rücksprache mit der Verwaltung aufgrund fehlender baurechtlicher Voraussetzungen zurückgenommen.</p>

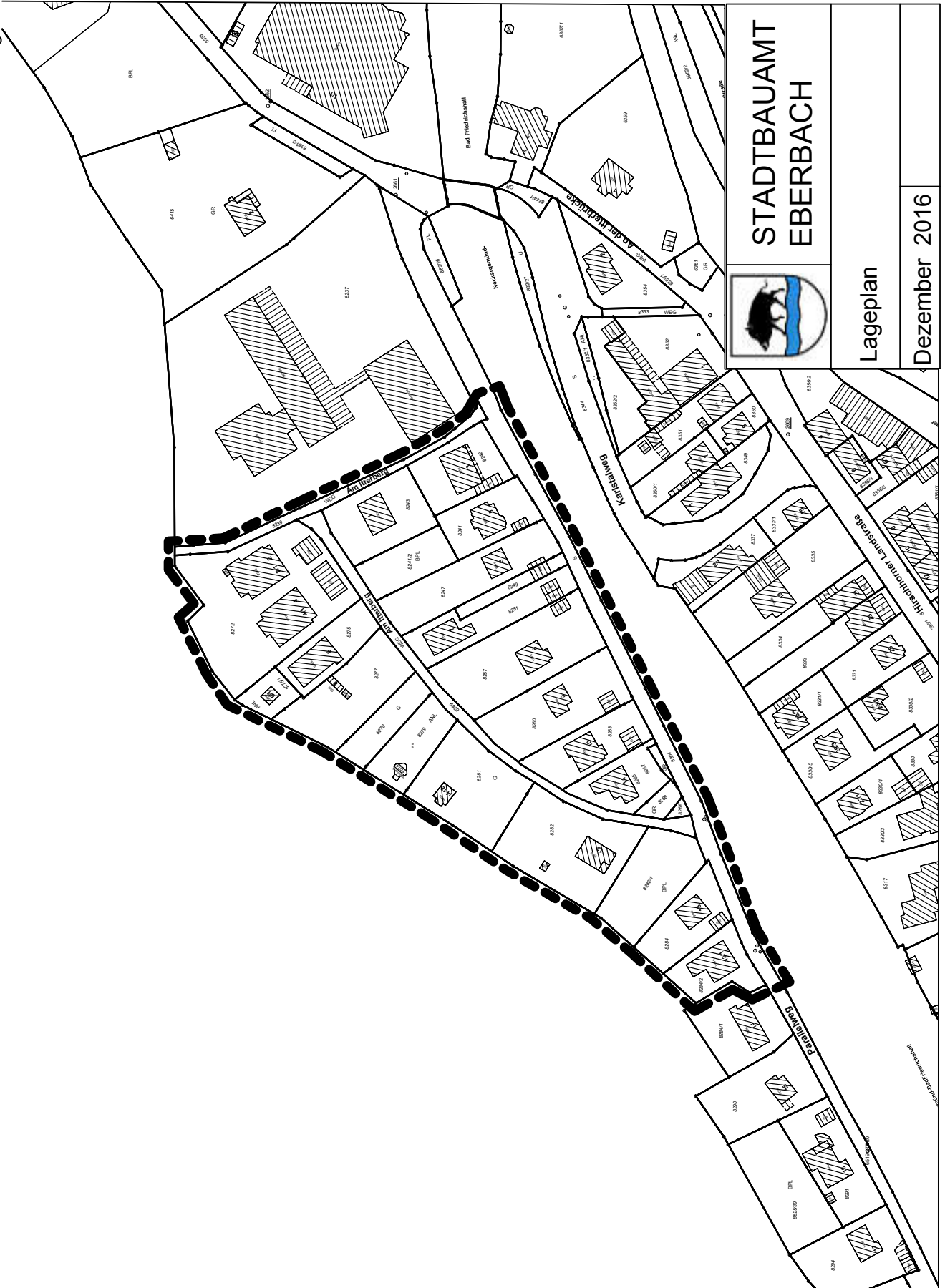


## Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 (8) „Itterberg“ Parallelweg

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

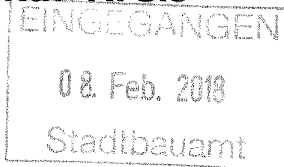
Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Seitens der Stadt Eberbach wurde das Vorhaben aufgrund der naheliegenden Waldflächen (Waldabstand) nicht befürwortet. Das Argument eines besonderen Gefährdungspotenzials kann Sie deshalb nicht teilen, da auf Nachbargrundstücken bereits Wohngebäude genehmigt wurden.</p> <p>Mit dem Argument der fehlenden Erschließung für ihr Vorhaben ist sie ebenfalls nicht einverstanden. Aus ihrer Sicht enden die notwendigen Erschließungsanlagen an ihrer Grundstücksgrenze. An diese könnte sie anschließen, ergänzen bzw. verlängern.</p> <p>Sie befürchtet, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ihre Grundstücke eine erhebliche Wertminderung erfahren und eine planungsrechtliche Nutzbarkeit der Grundstücke entfallen wird. Sie spricht sich daher gegen eine Aufhebung des Bebauungsplanes aus.</p>	<p>Die Waldabstandsregelung ist in § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) geregelt. Künftige Bauvorhaben sind entsprechend von der Baurechtsbehörde in Abstimmung mit den Fachabteilungen zu prüfen, siehe hierzu die Stellungnahme des Baurechtsamtes gemäß Anlage 3.</p> <p>Zur Frage der Sicherung einer Erschließung künftiger Bauvorhaben wäre der Abschluss eines Erschließungssicherungsvertrages zwischen Bauherr und Stadt Eberbach zu prüfen.</p> <p>Siehe B ON 1.</p>

Eberbach, den 15.08.2018





# 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  
Zimmer-Nr.  
Telefon  
Fax  
E-Mail



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

Datum 05.02.2018

## Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Itterberg“. Parallelweg Ihr Schreiben vom 18.01.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 18.01.2018 erinnerten Sie an Ihr Schreiben vom 15.11.2017, in dem Sie um eine rechtliche Einschätzung des Sachverhaltes zur Aufhebung des o.g. Bebauungsplanes, insbesondere zur eventuellen Feststellung dessen Funktionslosigkeit bitten.

Nach Durchsicht und Bewertung der uns vorliegenden Unterlagen sowie nach einer Ortsbesichtigung der betroffenen Flächen können wir Ihnen unsere Einschätzung des Sachverhaltes mitteilen.

Der Baufluchtenplan aus dem Jahr 1928 ist nach unserer Auffassung gem. § 173 Abs.3 BBauG bzw. § 233 Abs. 3 BauGB übergeleitet und gilt somit als (einfacher) Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Einstufung als „einfacher Bebauungsplan“ ergibt sich aus dem Fehlen der für eine Einstufung als „qualifizierter Bebauungsplan“ erforderlichen Kriterien „Maß der baulichen Nutzung“ und „Art der baulichen Nutzung“.

Selbst bei einer – rechtlich kaum begründbaren – Einstufung der im Erläuterungsbericht vom Januar 1928 enthaltenen Aussagen bzgl. eines Baugebietes für „Villen und bessere Landhäuser“ als Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, würden weiterhin nur drei der vier Mindestkriterien für qualifizierte Bebauungspläne vorliegen (Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, örtliche Verkehrsflächen).

Daraus folgt, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben für die nicht festgesetzten baurechtlichen Kriterien im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB richtet.

Da die Hauptaussage des Baufluchtenplans neben der Straßenführung die Baufluchtenfestsetzung ist, kommt dieser Festsetzung eine besondere Bedeutung zu.

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

Internet [www.rhein-neckar-kreis.de](http://www.rhein-neckar-kreis.de)  
E-Mail [post@rhein-neckar-kreis.de](mailto:post@rhein-neckar-kreis.de)  
De-Mail [post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de](mailto:post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de)

Bankverbindung BIC «BIC»  
IBAN «IBAN»  
ÖPNV-Haltestellen  
«H1» «H2» «H3»

Wie Sie in Ihrer Beschlussvorlage vom 15.01.2016 - nach unserer Überprüfung korrekt - anführen, wurde der Parallelweg abweichend von der Planung ausgeführt. Daraus leiten Sie Zweifel ab, ob der Baufluchtenplan noch wirksam ist.

Diese Zweifel können von uns bestätigt werden, da die Einhaltung der im Plan festgesetzten Baufluchten durch die abweichende Straßenführung verhindert wird. Insofern kann hier unseres Erachtens von einer Funktionslosigkeit des Planes gesprochen werden.

Daraus folgt, dass die Bauflucht in baurechtlichen Verfahren von der Baurechtsbehörde als nicht mehr wirksam eingestuft wird und somit auch keine Berücksichtigung in der Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfährt.

Zur rechtlichen Klarstellung raten wir dennoch zu einem Fortführen des Aufhebungsverfahrens, da hieraus eine Rechtssicherheit resultiert, die restliche Rechtszweifel an der Funktionslosigkeit beseitigt.

Zur Einstufungsbeurteilung des Gebietes nördlich des Parallelweges in die baurechtlichen Flächenkategorien Innenbereich nach § 34 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB wurde durch das Baurechtsamt eine Ortsbegehung durchgeführt.

Als Ergebnis aus dieser Begehung sowie den zur Verfügung stehenden Katasterplänen und Luftbilddaufnahmen wurde durch uns eine Einstufung in den Innenbereich gem. § 34 BauGB festgestellt. Sowohl die bereits vorhandene Bebauung in ihrer Wirkung als Bauungszusammenhang mit Baulücken als auch die topografische und pflanzliche Zäsur entlang den hinteren Grenzen der am Parallelweg gelegenen Grundstücke begründen diese Einstufung.

Insofern können wir die verspringende Abgrenzungslinie zwischen Innen- und Außenbereich in der Stellungnahme des Planungsbüros IFK-Ingenieure mit Einstufung von auch straßennahen Grundstücksteilen in den baurechtlichen Außenbereich nicht nachvollziehen.

Für weitere Diskussionen zum Thema stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Fachamt: Bauamt

Vorlage-Nr.: 2017-228/2

Datum: 06.07.2018

## **Beschlussvorlage**

Sanierungsgebiet "Güterbahnhofstraße",  
Erstellung eines Parkhauses, Vorstellung Planungsvarianten,  
Grundsatzbeschluss zur Weiterverfolgung einer Variante

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat möge entscheiden, welche der verbliebenen Varianten weiter verfolgt werden soll:

#### **a. 0-Variante:**

Auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr. 882/43 der Gemarkung Eberbach (sh. Lageplan - Anlage 1) soll ein ebenerdiger Parkplatz mit bis zu 86 Stellplätzen angelegt werden.

Teilflächen der Flurnummern 5806, 5807 und 5807/3 der Gemarkung Eberbach (Siebeck-Gelände) sollen in die weiteren Planungen mit einbezogen werden.

Die Optimierung der Nutzbarkeit des Gleisdreiecks als Pendlerparkplatz soll in diesem Konzept mit verfolgt werden.

Bei Auswahl dieser Variante soll gleichzeitig das Ingenieurbüro Walter + Partner GbR, Neckargartacher Straße 90, 74080 Heilbronn mit den Ingenieurleistungen für die Planung der Verkehrsanlagen für den Bau von ebenerdigen Parkplätzen, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, beauftragt werden. Die Gesamtauftragssumme wird auf ca. 60 000.- € brutto geschätzt. Es wird die stufenweise Beauftragung gewählt, zunächst bis einschließlich Leistungsphase 3, Entwurfsplanung.

#### **b. Variante 1: Systembau, 6 Halbggeschosse + ebenerdige Stellplätze:**

Auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr. 882/43 der Gemarkung Eberbach (sh. Lageplan - Anlage 1) soll ein Parkhaus im Systembau mit 6 Halbggeschossen erstellt werden. Zusätzlich soll die verbleibende Restfläche für die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen hergerichtet werden.

Anzahl der Stellplätze 159 (Parkhaus) + 26 ebenerdig = **185 Stellplätze gesamt.**

**c. Variante 2: Systembau, 4 Halbgesschosse + ebenerdige Stellplätze:**

Auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr. 882/43 der Gemarkung Eberbach (sh. Lageplan - Anlage 1) soll ein Parkhaus im Systembau mit 4 Halbgesschossen erstellt werden. Zusätzlich soll die verbleibende Restfläche für die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen hergerichtet werden.

Anzahl der Stellplätze 106 (Parkhaus) + 26 ebenerdig = **132 Stellplätze gesamt.**

4. Bei Auswahl der Varianten 1 oder 2 wird die Verwaltung beauftragt, die Durchführung eines Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen zu prüfen und ggf. durchzuführen.
5. Die Stellplatzbilanz für das Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ wird zur Kenntnis genommen.

**Sachverhalt / Begründung:**

**1. Ausgangslage:**

- a. Der Sanierungszeitraum des Sanierungsgebiets „Güterbahnhofstraße“ endet nach derzeitigem Stand am 30.04.2021. Der Verlängerungsantrag wurde mit Vorlage des Sachstandsberichtes 2018 beim Regierungspräsidium Karlsruhe gestellt.
- b. Das städtebauliche Entwicklungskonzept zum Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ beinhaltet ein Parkhaus mit Anschluss an den Steg über die Bahngleise, das sowohl städtische als auch private Flächen überplant. (**Anlage 2**)
- c. Der Gemeinderat hat die Verwaltung aufgefordert, sich vor dem Hintergrund des bald endenden Sanierungszeitraums vordringlich um die Umsetzung eines Parkhauses in der Güterbahnhofstraße gem. städtebaulichem Entwicklungskonzept zu kümmern, um eine finanzielle Förderung innerhalb des Sanierungszeitraums zu ermöglichen.
- d. Verhandlungen mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer haben zu keinem befriedigendem Ergebnis geführt, weder bei der Frage nach der Erstellung und Finanzierung noch bei der Frage, ob das private Grundstück zum Zwecke der Erstellung des Parkhauses überbaut werden darf. Da die Verhandlungen mit dem Eigentümer bezüglich Bau bzw. Überbauung zu keinem positiven Ergebnis geführt haben, wurde der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 11.09.2017 darüber informiert und die Weiterverfolgung des Projekts, reduziert auf die städtischen Flächen, angekündigt.
- e. Für die Errichtung eines Parkhauses in der Güterbahnhofstraße ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Dem wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Güterbahnhofstraße Ost“ in der Sitzung des Gemeinderates am 23.03.2017.

Rechnung getragen. Inzwischen wurde der Bebauungsplanentwurf den veränderten Bedingungen mit Beschlussvorlage Nr. 2017-189 angepasst, wo nun die Fläche für ein Parkhaus nur noch auf städtischen Flächen verzeichnet ist. (**Anlage 3**)

Die im Gestaltungsplan dargestellte Bürobebauung ist dort optional vorgeschlagen und könnte mit ebenerdigen Stellplätzen überbaut werden.

- f. Der mögliche Standort kann aus **Anlage 3** entnommen werden. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt ca. 3.439 m<sup>2</sup>, kann jedoch aufgrund der teils geringen Tiefe nicht gänzlich mit einem Parkhaus überbaut werden.
- g. Das Ingenieurbüro Walter und Partner, Heilbronn wurde von der Verwaltung mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsuntersuchung in mehreren Varianten zur Erstellung eines Parkhauses auf der verbleibenden städtischen Restfläche beauftragt. Teils waren diese Varianten bereits Gegenstand der Beratung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.09.2017. Aus dieser Sitzung ging eine weitere Untersuchungsvariante als Arbeitsauftrag hervor, die nun nachfolgend ebenfalls vorgestellt werden soll.
- h. In Zusammenarbeit mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Karlsruhe wurde eine Stellplatzbilanz für das Sanierungsgebiet ausgearbeitet. Diese muss als Grundlage für eine Förderanfrage aus dem Sanierungsprogramm „Stadtumbau West“ dem Regierungspräsidium Karlsruhe vorgelegt werden.
- i. Die auf der Fläche bestehenden Pachtverhältnisse sind bei der weiteren Planung zu beachten, zu berücksichtigen und ggf. neu zu verhandeln. Es handelt sich dabei nicht um Pachtverhältnisse, die baurechtlich notwendige Stellplätze beinhalten.
- j. Die Stellplätze der Stadtwerke Eberbach könnten gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden.
- k. In der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.07.2018 hat Bürgermeister Reichert zuletzt darüber berichtet, dass seine erneute Kontaktaufnahme mit dem Grundstückseigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 882/41 zu keinem neuen Ergebnis geführt hat und die Fläche auch weiterhin nicht zur Überbauung zur Verfügung steht.
- l. Das Gremium war sich sodann einig, dass in der nächsten Beratungsrunde im September 2018 nur noch die 0-Variante sowie die Varianten 1+2 Systembau auf den städtischen Flächen beraten werden sollen. Entsprechend wurde die Beschlussvorlage angepasst.
- m. Für diese Beratungsrunde sollte weiterhin geprüft werden, ob eine Überbauung des Gehsteigs entlang der Güterbahnhofstraße mit den höherliegenden Parkebenen möglich ist, um die städtischen Flächen wirtschaftlich und räumlich besser nutzbar zu machen. Das Ergebnis der Prüfung ist unter Punkt 2 d. dargestellt.

## 2. Varianten:

Das Ingenieurbüro Walter + Partner, Heilbronn hat in Abstimmung mit dem Bauamt nachfolgende Varianten unter Berücksichtigung von Verkehrserschließung und Topografie ausgearbeitet. Die ausführlichen Beschreibungen der Varianten finden sich in den Anlagen 4 -8.

### a. Null-Variante: (Anlage 4):

Diese Variante sieht keinen Bau eines Parkhauses vor, sondern nutzt die zur Verfügung stehende Fläche zum Anlegen von ebenerdigen Stellplätzen. Unter Berücksichtigung der notwendigen fahrdynamischen Parameter sowie einer Zu- und Abfahrtsmöglichkeit auf die Güterbahnhofstraße würden nach Ermittlungen des Ingenieurbüros ca. 86 Stellplätze auf der Fläche möglich sein.

Die geschätzten Bau- incl. Baunebenkosten für einen derartigen Umbau nebst Neuordnung belaufen sich auf geschätzt ca. € 700.000.- brutto.

### **Gesamtstellplätze: 86**

Es besteht im Weiteren die Möglichkeit, auf der Teilfläche des ehemaligen Siebeck-Geländes, welches nicht für den Bau des geplanten Kindergartens „Regenbogen“ benötigt wird, vorbehaltlich der noch nicht vorliegenden Planung für den Kindergarten anstatt wie im städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehen mit einem Bürokomplex zu bebauen, ca. 40 weitere Parkplätze herzustellen bzw. auszuweisen.

Inwieweit diese hochwertige Gewerbefläche zur Anlage eines Parkplatzes herangezogen werden soll, ist ggf. zu diskutieren, ebenso der Ausbaustandard.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, ggf. das sog. Gleisdreieck mit einzubeziehen. Dieses befindet sich nicht im Besitz der Stadt Eberbach, bietet aber Optimierungspotential in Bezug auf Nutzung und Zuwegungen. Gegebenenfalls sollte über einen Kauf nachgedacht werden.

Das Gleisdreieck liegt außerhalb des Sanierungsgebiets „Güterbahnhofstraße“.

### b. Variante 1: Systembau, 6 Halbgeschosse + ebenerdige Stellplätze (Anlage 5):

Die Varianten 1 und 2 unterscheiden sich lediglich in der Anzahl der Ebenen.

Beiden Varianten gleich ist das Anlegen eines Halbrampensystems unter der Prämisse, möglichst wenig Erdbewegungen zu erzeugen und einen Systembau zu ermöglichen.



In der Variante 1 wären nach den Ermittlungen von W+P ca. 159 Stellplätze im Parkhaus über 6 Halbgessosse möglich.

Weiterhin können auf der verbleibenden Restfläche ebenerdig 26 Stellplätze geschaffen werden, **gesamt: 185 Stellplätze**.

Die Bau- incl. Baunebenkosten der Variante 1 belaufen sich geschätzt auf:

- € 3 300 000.- Parkhaus
- € 350 000.- ebenerdige Stellplätze

c. Variante 2: Systembau 4 Halbgessosse + ebenerdige Stellplätze (Anlage 6):

Analog Variante 1 jedoch mit 4 Halbgessossen. Mögliche Stellplätze im Parkhaus: 106

Die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze: 26, **gesamt: 132 Stellplätze**.

Die Bau- incl. Baunebenkosten der Variante 2 belaufen sich geschätzt auf:

- € 2 200 000.- Parkhaus
- € 350 000.- ebenerdige Stellplätze

Grundsätzlich ist es möglich, diese Variante so auszulegen, dass eine spätere Erweiterung möglich ist. Dies muss bei der Planung bereits berücksichtigt werden.

d. Prüfung Überbauung des Gehwegs Güterbahnhofstraße mit den höhergelegenen Geschossen des Parkdecks (Anlage 7):

Wunschgemäß wurde das Büro Walter+Partner mit der Prüfung beauftragt, inwieweit durch eine Überbauung des Gehwegs mit den Obergeschossen des Parkhauses eine wirtschaftlichere Nutzung der städtischen Flächen erreicht werden kann. Das Ergebnis der Prüfung kann Anlage 7 entnommen werden.

Hinsichtlich der Kosten kann als grober (Mehr-)Kostenrahmen auf Basis der auch bereits zuvor angenommenen Ansätze pro Parkstand (Stk.) folgendes geschätzt werden:

- Variante 1: ca. 2 x 5 Parkstände im 2. und 4. OG erfordern Investitionsmehrkosten von min. 210.000 € brutto.
- Variante 2: ca. 1 x 5 Parkstände im 2. OG erfordern Investitionsmehrkosten von min. 105.000 € brutto.

Inwieweit 5 bzw. 10 Parkstände diese Mehrinvestition rechtfertigen ist fraglich, zumal die Längsparkstände nicht komfortabel anfahrbar und beparkbar sind.

Die städtebaulich-räumliche Wirkung einer solchen isolierten Teilüberbauung des Gehwegs in der Güterbahnhofstraße ist ebenfalls kritisch zu beurteilen.

In der Gesamtabwägung kommt die Verwaltung zum Ergebnis, diese Variante nicht zur Weiterverfolgung zu empfehlen.

e. Zusammenfassung der Varianten mit Kosten und möglicher Förderung:

	<b>Baukosten*</b>	<b>Stellplätze</b>	<b>Kosten/Stellplatz ohne Förderung</b>	<b>Kosten/Stellplatz mit mgl. Förderung</b>	<b>Kosten Stadt gesamt mit mgl. Förderung</b>
<b>0-Variante</b> Parkplätze ebenerdig Einbeziehung Teilfl. Siebeck	€ 700 000.- (ebenerdig) € 380 000.- (Siebeck)	86 39 <b>125 ges.</b>	€ 8 140.- € 9 750.-	€ 4 837.- *** Fläche 3153m <sup>2</sup> € **** Fläche 1750m <sup>2</sup>	€ 416 000.-*** <u>€ 380 000.-****</u> <b>€ 796 000.- gesamt</b>
<b>Variante 1</b> Parkhaus 6 Ebenen Restfläche ebenerdig	€ 3 300 000.- (Parkhaus) € 350 000.- (Restfläche)	159 26 <b>185 ges.</b>	€ 20 755.- € 13 460.-	€ 12 955.-** € 8 200.-*** Fläche 1496m <sup>2</sup>	€ 2 060 000.-** <u>€ 215 000.-***</u> <b>€ 2 275 000.- gesamt</b>
<b>Variante 2</b> Parkhaus 4 Ebenen Restfläche ebenerdig	€ 2 200 000.- (Parkhaus) € 350 000.- (Restfläche)	106 26 <b>132 ges.</b>	€ 20 755.- € 13 460.-	€ 12 955.-** € 8 200.-*** Fläche 1496m <sup>2</sup>	€ 1 373 000.-** <u>€ 215 000.-***</u> <b>€ 1 588 000.- gesamt</b>

- \* geschätzte Bruttokosten incl. Baunebenkosten und Unvorhergesehenes gerundet
- \*\* Förderobergrenze € 13 000.-/Stellplatz in einem Parkhaus/Parkdeck, davon 60% Land und 40% Kommune. Differenz zwischen Stellplatzkosten und Förderobergrenze komplett zu Lasten der Stadt
- \*\*\* Förderbetrag € 150.-/m<sup>2</sup> für Herstellung der Oberfläche, davon 60% Land und 40% Kommune
- \*\*\*\* Bau ohne Förderung, s. Erläuterung Drucksache 217-228 Punkt 6

#### 4. Stellplatzbilanz und Förderung:

Nach den aktuellen Städtebauförderungsrichtlinien werden als städtebaulich erneuerungsbedingter Bedarf an öffentlichen Stellplätzen im Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ 50 % der Stellplätze anerkannt, die bei einer erstmaligen Bebauung des Gebietes entsprechend den Sanierungszielen bauordnungsrechtlich herzustellen wären.

Die Anzahl der insgesamt notwendigen Stellplätze ergibt sich dabei aus der Summe der im Sanierungsgebiet derzeit notwendigen und zukünftig erforderlichen Stellplätze.

Grundlage zur Feststellung der Verwaltung war zum einen der tatsächlich baurechtlich genehmigte Bestand wie auch die Planungen aus dem Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“ aus dem Jahr 2012 sowie die aktuelle Bebauungsplanung im Quartier.

Somit wurden unter Berücksichtigung des ÖPNV Faktors insgesamt 409 notwendige Stellplätze nach den Bestimmungen des § 37 der Landesbauordnung Baden-Württemberg ermittelt.

Davon wären gerundet 205 Stellplätze förderfähig.

Förderrechtlich ist zu beachten:

*Mögliche Förderung in einem Parkhaus:*

60 % der Herstellungskosten bei einer Förderobergrenze von 13.000 € pro Stellplatz

*Mögliche Förderung ebenerdiger Stellplätze:*

60 % der Kosten aus der in Anspruch genommenen Fläche (Stellplätze, Zufahrten, Verkehrsgrün) bei einer Förderobergrenze von 150 € pro qm.

Je nach Entscheidung des Gemeinderates soll eine Förderanfrage beim zuständigen Regierungspräsidium Karlsruhe eingereicht werden.

Der Bewilligungszeitraum für Sanierungsgebiet Güterbahnhofstraße wurde mit Bescheid vom 28.11.2017 bis April 2021 verlängert. Die Aufstockung der Fördermittel ist noch zu beantragen.

## **5. Abhängigkeiten/ Weitere zu berücksichtigende Baumaßnahmen im Bereich Güterbahnhofstraße**

*Erschließung Baugebiet Wolfs- und Schafacker:*

Die Maßnahme soll entsprechend den vereinbarten Ausführungsfristen bis zum 1. Dezember 2018 abgeschlossen sein. Abhängigkeiten zwischen den beiden Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

*Geplanter Neubau Kindergarten:*

Der Neubau des Kindergartens und die Umsetzung der Parkplätze würden sich zeitlich überlagern. Direkte Auswirkungen der beiden Maßnahmen sind nicht zu erwarten. Indirekt wirken sich beide Maßnahmen auf die zur Verfügung stehenden Parkplätze aus, so dass für die Dauer der Bauphase des Parkplatzes alternative Parkplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Es ist hier angedacht, die Schotterfläche gegenüber der Feuerwehr heranzuziehen.

*Maßnahme in der Güterbahnhofstraße:*

Wie mit Beschlussvorlage 2017-051 in der Sitzung des Gemeinderats am 23.03.2017 ausführlich dargestellt, stehen in der Güterbahnhofstraße die Erneuerung der Verkehrsanlagen, Aufweitung der Abwasseranlagen und Erweiterung der Leistungsfähigkeit der Holderbachverdolung aus. Diese anstehenden Maßnahmen können erst nach Fertigstellung des Parkplatzes durchgeführt werden.

In der dann folgenden Detailplanung soll untersucht werden, wie das Konzept so angepasst werden kann, um eine Beeinträchtigung der Nutzung der Parkplätze zu begrenzen und eine Sperrung für die Dauer der Arbeiten in der Güterbahnhofstraße zu verhindern.

## **6. Bewertung der Varianten:**

Da sich bisher in Bezug auf die weiterzuerfolgende Variante kein einheitliches Meinungsbild abzeichnet, wurde ausdrücklich auf die Formulierung eines Beschlussantrags für eine der Varianten verzichtet.

Das Bauamt vertritt weiterhin die bereits in den letzten Beratungsrunden geäußerte Auffassung, die 0-Variante zu bevorzugen. Die nachfolgend geäußerten Gründe bleiben unverändert, insbesondere in Bezug auf die Relation zwischen den geschätzten Kosten und den in der Zukunft im Raum stehenden beträchtlichen Investitionen der Stadt Eberbach. Dies lässt nach wie vor nur die 0-Variante als die wirtschaftlichste erscheinen. Insbesondere im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Mobilität und auch eines erwartungsgemäß nicht kostendeckenden Betriebs sowie der laufenden Unterhaltskosten wird von dieser Seite das Vorhaben Parkhaus kritisch gesehen.

Zu den weitergehenden Ausführungen hierzu wird auf die Beschlussvorlage 2017-228 verwiesen.

## **7. Finanzierung**

Im Haushaltsplan für das Jahr 2018 sind für den weiteren Fortgang des Projekts auf Investitionsauftrag I 57300000060 100 000.- € eingestellt, weiterhin für das Jahr 2019 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2,5 Mio € vorgesehen.

Unter diesen Voraussetzungen wäre die Finanzierung des Projekts gesichert. Im Falle einer Realisierung eines Parkhauses sind steuerliche Gesichtspunkte zu prüfen.

## **8. Weiteres Vorgehen**

Das weitere Vorgehen ist abhängig von der vom Gemeinderat Variante:

1. 0-Variante:

- a. Beauftragung des Planungsbüros Walter + Partner mit der Erstellung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (LPH 3) für die Erstellung ebenerdiger Parkplätze auf dem städtischen Grundstück Flst. Nrn. 882/43 der Gemarkung Eberbach.
- b. Einbeziehung der Restfläche des Siebeck-Geländes in die Planung (Anlegen von weiteren Parkplätzen) sowie Prüfung von Optimierungsmöglichkeiten des Gleisdreiecks.
- c. Im Anschluss ist geplant, den notwendigen Bauantrag zu stellen und nach erfolgter Genehmigung die Ausführungsplanung zu erarbeiten und das Vergabeverfahren durchzuführen.
- d. Neuverhandlung der auf dem Grundstück bestehenden Pachtverhältnisse parallel zum Planungsprozess.

## 2. Variante 1/2

- a. Sollte eine Variante gewählt werden, die nach den geschätzten Kosten den Schwellenwert zur Ausschreibungspflicht für die Planungsleistungen überschreitet, wird die Verwaltung entsprechend beauftragt, ein Vergabeverfahren vorzubereiten.
  - b. Nach Vergabe der Planungsleistungen mit stufenweiser Beauftragung ist die Ausarbeitung der Bauantragsunterlagen nebst Bauantragsstellung einzuleiten.
  - c. Im Anschluss wird die Maßnahme ausgeschrieben und entsprechend umgesetzt.
3. Die Mittel zur Finanzierung sind im jeweiligen Haushalt entsprechend anzumelden.
  4. Die Stadtwerke Eberbach sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet Güterbahnhofstraße wurde mit Bescheid vom 28.11.2017 bis April 2021 verlängert.

Voraussetzung für den Fortgang des Projekts ist die Aufstockung der Fördermittel, was noch zu beantragen ist.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

1-7



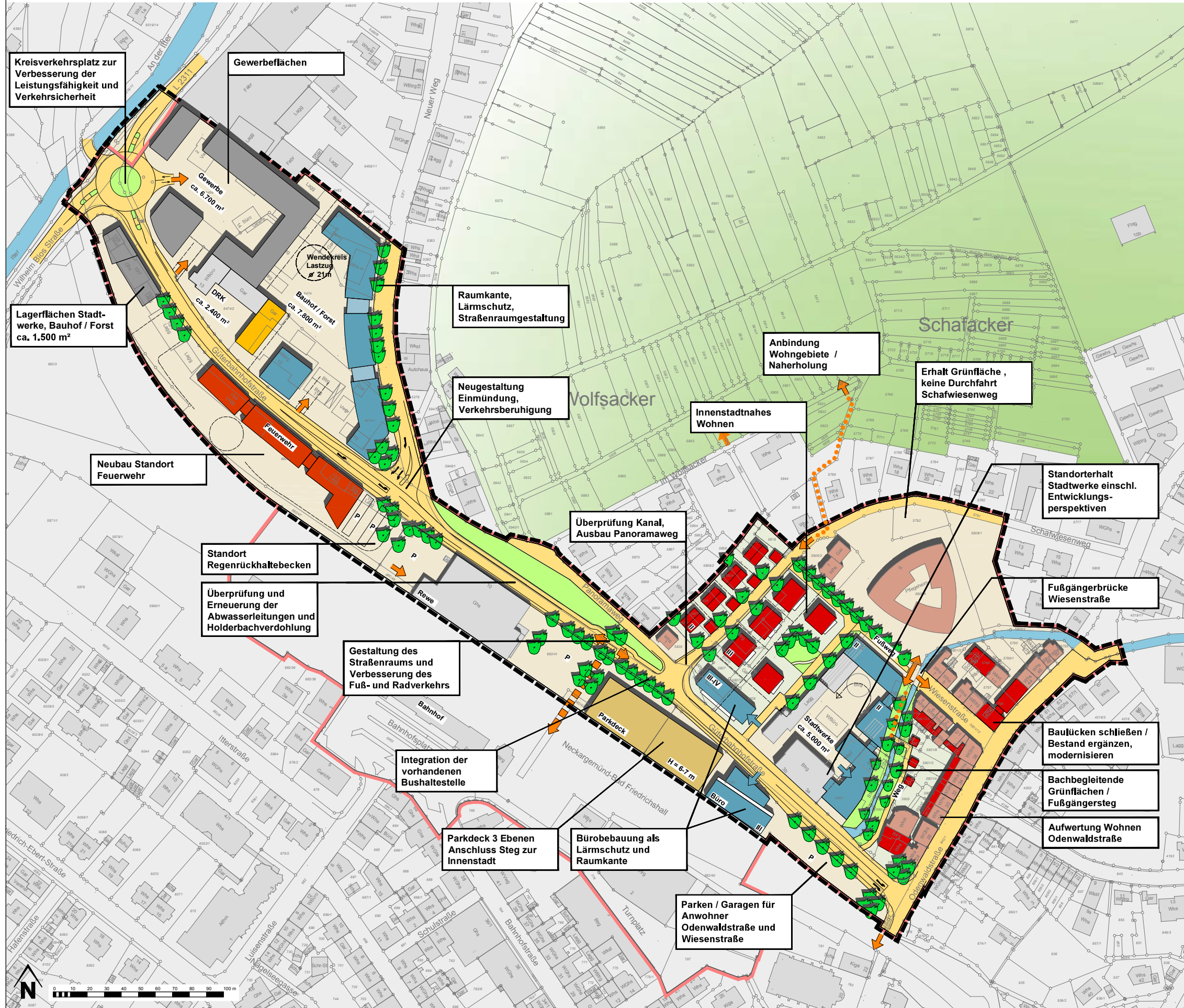






# STADT EBERBACH

# STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT "GÜTERBAHNHOFSTRASSE"



Kreisverkehrsplatz zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit

Gewerbeflächen

Lagerflächen Stadtwerke, Bauhof / Forst ca. 1.500 m<sup>2</sup>

Gewerbe ca. 6.700 m<sup>2</sup>

Wendekreis Lastzug ø 23m

Bauhof / Forst ca. 7.800 m<sup>2</sup>

Neubau Standort Feuerwehr

Standort Regenrückhaltebecken

Überprüfung und Erneuerung der Abwasserleitungen und Holderbachverdöhlung

Gestaltung des Straßenraums und Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs

Integration der vorhandenen Bushaltestelle

Parkdeck 3 Ebenen Anschluss Steg zur Innenstadt

Bürobebauung als Lärmschutz und Raumkante

Parken / Garagen für Anwohner Odenwaldstraße und Wiesenstraße

Neugestaltung Einmündung, Verkehrsberuhigung

Raumkante, Lärmschutz, Straßenraumgestaltung

Innenstadtnahes Wohnen

Anbindung Wohngebiete / Naherholung

Erhalt Grünfläche, keine Durchfahrt Schafwiesenweg

Standortertalt Stadtwerke einschl. Entwicklungsperspektiven

Fußgängerbrücke Wiesenstraße

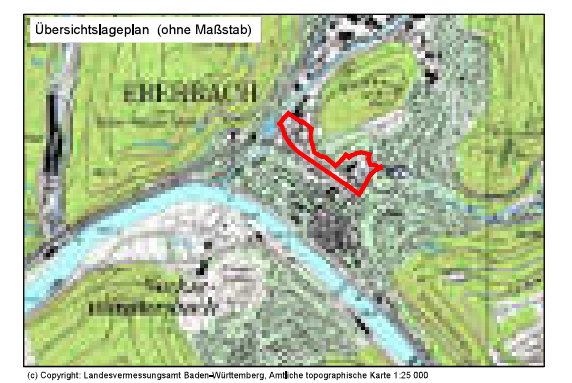
Baulücken schließen / Bestand ergänzen, modernisieren

Bachbegleitende Grünflächen / Fußgängersteg

Aufwertung Wohnen Odenwaldstraße

Überprüfung Kanal, Ausbau Panoramaweg

Plangebietsgrenze Städtebauliches Entwicklungskonzept  
 Plangebietsgrenze Sanierungsgebiet, 2. Änderung



© Copyright: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Amtliche topographische Karte 1:25.000

Index	Datum	BearbeiterIn	Änderung
01			

Projekt: <b>Stadt Eberbach</b> <b>Städtebauliches Entwicklungskonzept</b> <b>"Güterbahnhofstraße"</b>	Projektnummer: <b>10 22</b>
Auftraggeber / Gemeinde: <b>STADT EBERBACH</b> Stadtverwaltung Leopoldplatz 1 69412 Eberbach	Planungsbüro: <b>NACHTRIEB &amp; WEIGEL</b> STÄDTEBAU / UMWELTPLANUNG Bahnhofstr. 44 67348 Speyer Tel: 06232 / 6776-0 Fax: 06232 / 6776-67 Email: info@stadtplanung.com
Datum: 01.03.2012 Unterschrift: Bernhard Martin Bürgermeister	Datum: Februar 2012 Unterschrift: Klaus Nachtrieb
Planinhalt: Städtebauliches Entwicklungskonzept	Bearbeiter: S. Treml / S. Scherkl Stand: Februar 2012 Dateiname: Konzept_M1000 Protokollum: 18.05.2012 Format: 0,91 x 0,65 = 0,60 m <sup>2</sup> Maßstab: 1:1.000









WALTER + PARTNER GbR  
BERATENDE INGENIEURE VBI  
Neckargartacher Straße 90  
74080 Heilbronn  
Tel. 07131/48840-0 Fax. 07131/48840-50



Stadt Eberbach

**Maßnahme: Machbarkeitsuntersuchung Parkierung auf Flurstück 882/43 innerhalb des Sanierungsgebiets Güterbahnhofstraße**

**Null-Variante**

**Entwurfsparameter und Kurzbeschreibung der Null-Variante**

(vgl. Plananlage 2.2.1 – Lageplan Null-Variante)

- Ausnutzung des gesamten städtischen Grundstücks 882/43 unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und erschließungstechnischen Randbedingungen.
- Weitestgehende Beibehaltung der im Zuge der Entwurfsplanung Güterbahnhofstraße bereits definierten Zu-/ Ausfahrt (vgl. Parkdeckvarianten 1 bis 4, vgl. Ziff. 0 Vorbemerkungen).
- Beibehaltung der vorhandenen östlichen Zu- und Ausfahrt mit den unter Ziff. 3.1 genannten weiteren Einschränkungen.
- Vorauswahl gemäß EAR 05, Ziff. 4.3 und 4.4:
  - Verkehrsführung: überwiegend Einrichtungsverkehr
  - Fahrgassenbreite in Abhängigkeit der gewählten Parkaufstellung (überwiegend Schrägaufstellung, 70 gon): 4,00 m
  - Parktiefe- und Breite in Abhängigkeit der gewählten Parkaufstellung (überwiegend Schrägaufstellung, 70 gon): Tiefe: 5,30 m (4,60 m + Überhang 0,70 m); Breite: 2,50 m
  - Bewirtschaftung: z.B. Parkscheinautomaten und/ oder dauerhafte Vermietung von einzelnen Stellplätzen

Insgesamt könnten bei dieser gewählten Anordnung rund 86 öffentliche Stellplätze realisiert werden.

**Kostenrahmen der Null-Variante**

(vgl. Anlage 3.0 Kostenrahmen **Null-Variante**)

Die Ermittlung des Kostenrahmens erfolgte unter Berücksichtigung der aktuellen Baupreise im Tiefbau auf der Basis grober Mengenansätze, wie Fahrbahn-/ Parkplatz-/ Nebenflächen etc. einschl. weiterer Kostenelemente, wie Entwässerung, Stützmauern, Ausstattung, Beleuchtung, Begrünung etc. sowie zzgl. Baunebenkosten und Unvorhergesehenes je Stellplatz im Außenbereich.

Die Ermittlung des Kostenrahmens für den Parkplatz mit insgesamt rund 86 Stellplätzen im Außenbereich inkl. aller Nebenanlagen ergab:

**ca. 0,70 Mio. € brutto**

**Hinweis:**

Genauere Kosten für den Parkplatz und die Nebenanlagen der Null-Variante unter Berücksichtigung aller Randbedingungen können erst in einem weiteren Planungsstadium (Vorplanung Verkehrsanlagen) ermittelt und abgeschätzt werden.

Walter + Partner GbR  
Beratende Ingenieure VBI  
Neckargartacher Straße 90  
74080 Heilbronn

1  
**Ermittlung des Kostenrahmens**

Stadt Eberbach  
Sanierung Güterbahnhofstraße  
Machbarkeit Parkierung auf Flurstück 682/53

Grundlage: Machbarkeitsuntersuchung Parkdeck/ Parkplatz, August 2017

**3.0 Parkplatz Null-Variante**

<b>Baukosten Parkplatz,</b> inkl. Entwässerung, Nebenanlagen, Beleuchtung, Ausstattung und Bepflanzung - Pauschalansatz je Stellplatz -	ca.	86,00 Stk.	5.000,00 €	430.000,00 €
<b>Zwischensumme</b>				<b>430.000,00 €</b>
<b>Baukosten Parkplatz Null-Variante netto [€]:</b>				<b>430.000,00 €</b>
Mehrwertsteuer		19,00 %		81.700,00 €
<b>Gesamtbaukosten Parkplatz Null-Variante brutto [€]:</b>				<b>511.700,00 €</b>
<b>Baunebenkosten Parkplatz Null-Variante</b> Baunebenkosten/ Ingenieurhonorare Objektplanung/ Verkehrsanlagen LP 1 - 9, einschl. Bauvermessung netto [€] - Basis: Nettobaukosten	ca.	20,00 %		86.000,00 €
Mehrwertsteuer		19,00 %		16.340,00 €
<b>Baunebenkosten Parkplatz Null-Variante brutto [€]</b>				<b>102.340,00 €</b>
<b>Zwischensumme Bau- und Baunebenkosten Parkplatz Null-Variante brutto [€]:</b>				<b>614.040,00 €</b>
<b>zzgl. Kleinleistungen / Unvohergesehenes</b>		10,00 %		61.404,00 €
<b>Bau- und Baunebenkosten Parkplatz Null-Variante brutto [€]:</b>				<b><u>675.444,00 €</u></b>
<b><u>Kostenrahmen Bau- und Baunebenkosten Parkplatz Null-Variante brutto [€], gerundet:</u></b>			<b>ca.</b>	<b><u>0,70 Mio €</u></b>

Heilbronn, 17. August 2017  
Walter + Partner GbR Heilbronn

gez. Peter Spitznagel



Parkplatz ca. 86P

Stadt Eberbach Parkdeck Güterbahnhofstraße Null - Variante	
Nr. 2013/0003/2 für 01/11/2013	Blatt:
1:250	Projekt Nr.:
1:250	Variante:
1:250	Pkt. Nr.:
DWUS22 01	Pkt. Nr.:

**Zeichenerklärung**

	Beleuchteten DIN 483
	Ferr. P.
	Beleuchteten DIN 483
	Form 1
	Baum Planung
	Baum Bestand
	Parkplatz
	Vegetationsflächen
	Dämmbohrung
	Form 2
	Form 3

DB-Gleis



WALTER + PARTNER GbR  
BERATENDE INGENIEURE VBI  
Neckargartacher Straße 90  
74080 Heilbronn  
Tel. 07131/48840-0 Fax. 07131/48840-50



Stadt Eberbach

**Maßnahme: Machbarkeitsuntersuchung Parkierung auf Flurstück 882/43 innerhalb des Sanierungsgebiets Güterbahnhofstraße**

**Variante 1**

**Entwurfsparameter und Kurzbeschreibung der Variante 1**

(vgl. Plananlage 4.1, Schnitte A – A und B – B sowie Plananlage 5.1)

**Entwurfsparameter Parkdeck Variante 1**

- Vorauswahl der wesentlichen Elemente der Systemlösung Variante 1 (und 2) gemäß EAR 05, Ziff. 4.5, Parkbauten:
  - Rampensystem: Halbrampen (Verwendung von sogenannten 'Humy-Systemen')
  - Mindestrampenbreite 2-streifig: 7,50 m
  - Rampenneigung max. 15 % (kurze Rampen in Ausnahmefällen: max. 20 %; im Außenbereich: max. 10 %); Die Neigungswechsel sind auszurunden bzw. abzuflachen
  - Verkehrsführung: Getrennte Verkehrsführung für die Ein- und Ausfahrt; verkürzter Ausfahrtsweg; Hinweis: In der untersten und obersten Ebene ist Wenden erforderlich!
  - Fahrgassenbreite in Abhängigkeit der gewählten Parkaufstellung (Senkrechtaufstellung): 6,00 m (min. jedoch: 5,50 m; ggf. Rangieren erforderlich!)
  - Parktiefe- und Breite in Abhängigkeit der gewählten Parkaufstellung (Senkrechtaufstellung): 5,00 m/ 2,50 m
  - Bewirtschaftung: keine Ein-/ Ausfahrkontrolle (Schranke) wg. mangelnder Rückstaulängen auf Grundstück 882/43 möglich; Z.B. Parkscheinautomaten und z.T. Vermietung von einzelnen Stellplätzen möglich
  - Berücksichtigung der Entwurfsplanung Güterbahnhofstraße (-Ost), BA 4:
    - Querschnitt: Fahrspurbreite Güterbahnhofstraße: 3,25 m zzgl. jeweils links/rechts getrennte Rad-/ Gehwege, B = 2,50 m
    - Ein- und Ausfahrt: Aufstellbereich, B = 5,50 m gem. RAS-06, Bild 103, im Zuge der Güterbahnhofstraße zur Vermeidung von Rückstausituationen.  
Gewählte Länge: 20 m (ca. 3 – 4 PKW-Längen); Verziehungslänge: 30 m
  - Lichte Höhe: min. 2,10 m
  - Bauweise: System-Stahlbauweise

**Entwurfsparameter östlicher Parkplatz der Variante 1**

- Ausbau/ geordneter Umbau/ 'Restnutzung' des vorhandenen öffentlichen PKW-Parkplatzes im Bereich der östlichen Grundstücksteilfläche;  
Vorauswahl gemäß EAR 05, Ziff. 4.3 und 4.4:
  - Zu-/ Ausfahrt nur über die vorhandene, östliche Zu- und Ausfahrt möglich!

**Weitere Einschränkungen:**

- Zufahrt von der Güterbahnhofstraße aus nur aus Richtung Westen möglich
- Ausfahrt in die Güterbahnhofstraße nur in östliche Richtung möglich
- Wenden am Ende der Fahrgasse erforderlich (keine Umfahrt möglich)

- Verkehrsführung: Zweirichtungsverkehr
- Fahrgassenbreite in Abhängigkeit der gewählten Parkaufstellung (Senkrecht-aufstellung): 6,00 m (min. jedoch: 5,50 m; ggf. Rangieren erforderlich!)
- Parktiefe- und Breite in Abhängigkeit der gewählten Parkaufstellung (Senkrecht-aufstellung): Tiefe: 5,00 m (4,30 m + Überhang 0,70 m); Breite: 2,50 m

Bewirtschaftung: z.B. Parkscheinautomaten und/ oder dauerhafte Vermietung von einzelnen Stellplätzen

#### Kurzbeschreibung Parkdeck Variante 1

(vgl. Plananlage 4.1, Schnitte A – A und B – B sowie Plananlage 5.1):

- Ausnutzung des breiteren, westlichen Grundstücksteils zur Lageorientierung eines Parkbaus.
- Unter Berücksichtigung der gegebenen Grundstücksbreite (und einer möglichen ‚Grenzbebauung‘) wird ein Parkbau mit den Grundmaßen (lichte Innenmaße!) von L = 55 m und B = 25 m vorgeschlagen  
Hinweis: In Anbetracht der gegebenen Grundstücksbreite kann, was die Breite des Parkbaus anbelangt, nicht auf eine Standardsystembreite von rund 30 bzw. 31 m zurückgegriffen werden.
- Die getrennte Zu-/ Ausfahrt erfolgt an der Ostseite. Der im Zuge der Entwurfsplanung Güterbahnhofstraße (Graue Darstellung in den Lageplänen!) definierte Aufstellbereich ‘Zu-/ Ausfahrt Parkdeck‘ wird rund 40 m Richtung Westen verschoben (Rote Darstellung in den Lageplänen!).
- Für die Anordnung erforderlicher Zu-/ Ausgänge (Treppenhaus, Aufzug - Stichwort: Barrierefreiheit!), Betriebseinrichtungen, Fahrradabstellmöglichkeiten (z.B. Bügel) wird planerisch das östliche Ende des Parkbaus vorgeschlagen.
- Auf jeweils zwei (Halb-)Ebenen (EG + UG - Anlage 5.1.1; 1. + 2. OG – Anlage 5.1.2; 3. + 4. OG – Anlage 5.1.3) können je ca. 53 Parkstände realisiert werden.
- Somit können in dem insgesamt 6 (Halb-)Ebenen umfassenden Parkbau rund 159 Stellplätze realisiert werden.

#### Kurzbeschreibung östlicher Parkplatz der Variante 1

(vgl. Plananlage 4.1, Schnitt C - C sowie Plananlage 5.5)

- Modifizierung der bestehenden Situation, d.h. Beibehaltung der Baumreihenstruktur unterhalb der Stützmauer Güterbahnhofstraße
- Gruppierung von insgesamt 15 Senkrechtparkständen (und 1 Längsparkstand) zwischen den Bestandsbäumen und in Fortsetzung zusätzlicher geplanter Baumstandorte.
- Durchgehende zweistreifige Fahrgasse, die im Osten an der bestehenden Zu-/ Ausfahrt anschließt und im Westen kurz vor dem geplanten Parkdeck endet.
- Auf der Südseite, an das DB-Gelände angrenzend, können noch weitere ca. 10 Parkstände realisiert werden.

Insgesamt könnten bei dieser gewählten Anordnung rund 26 Stellplätze realisiert werden.



**Kostenrahmen der Variante 1**

(vgl. Anlage 3.1.1 und 3.2 Kostenrahmen **Variante 1**)

**Parkdeck Variante 1**

Nach Recherche/ nach Pauschalangaben kann in so einem frühen Projektstadium – ohne vertiefende Planung - zunächst von einem groben Kostenrahmen für diesen Parkbau in der genannten Bauweise (Stahlbauweise) von etwa 12.000 € netto je Stellplatz im Parkdeck sowie zzgl. Baunebenkosten und Unvorhergesehenes ausgegangen werden.

Die Ermittlung des Kostenrahmens für das Parkdeck mit insgesamt rund 159 Stellplätzen ergab:

**ca. 3,3 Mio. € brutto**

**Hinweis:**

Genauere Kosten für das Parkdeck Variante 1 unter Berücksichtigung aller Randbedingungen können erst in einem weiteren Planungsstadium (Vorplanung Verkehrsanlagen – Objektvorplanung) ermittelt und abgeschätzt werden.

**Östlicher Parkplatz der Variante 1**

Die Ermittlung des Kostenrahmens erfolgte unter Berücksichtigung der aktuellen Baupreise im Tiefbau auf der Basis grober Mengenansätze, wie Fahrbahn-/ Parkplatz-/ Nebenflächen etc. einschl. weiterer Kostenelemente, wie Entwässerung, Ausstattung, Beleuchtung, Begrünung etc. sowie zzgl. Baunebenkosten und Unvorhergesehenes je Stellplatz im Außenbereich.

Die Ermittlung des Kostenrahmens für den östlichen Parkplatz mit insgesamt rund 26 Stellplätzen im Außenbereich inkl. aller Nebenanlagen ergab:

**ca. 0,35 Mio. € brutto**

**Hinweis:**

Genauere Kosten für den östlichen Parkplatz der Variante 1 unter Berücksichtigung aller Randbedingungen können erst in einem weiteren Planungsstadium (Vorplanung Verkehrsanlagen) ermittelt und abgeschätzt werden.

Grundlag: Machbarkeitsuntersuchung Parkdeck/ Parkplatz, August 2017**3.1.1** Parkdeck, Variante 1

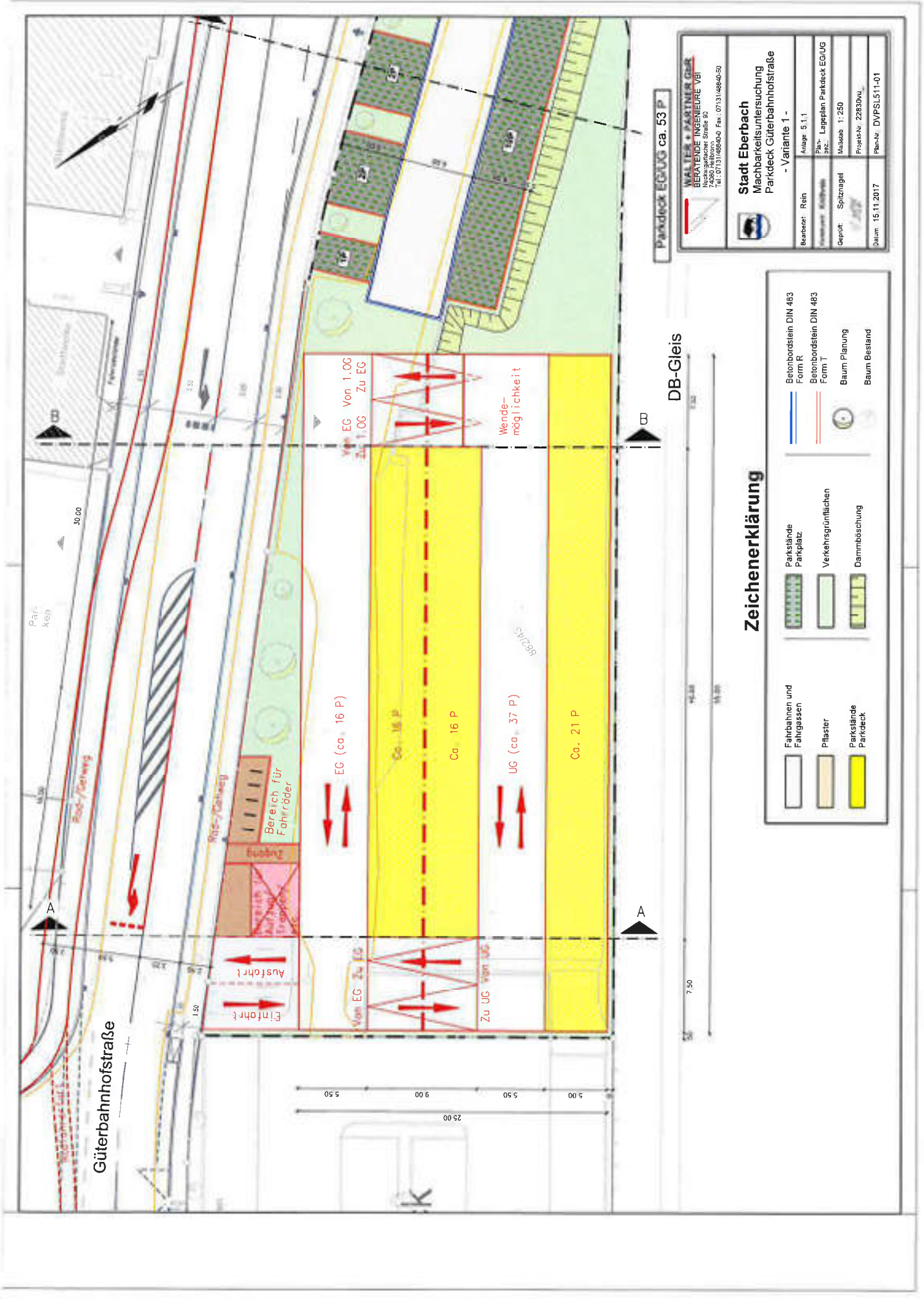
<b>Baukosten Parkdeck in Stahlbauweise,</b> insgesamt 6 (Halb-)Ebenen, - Pauschalansatz je Stellplatz -	ca.	159,00 Stk.	12.000,00 €	1.908.000,00 €	
<b>Zwischensumme</b>				<b>1.908.000,00 €</b>	
<b>Baukosten Parkdeck netto [€]:</b>					1.908.000,00 €
Mehrwertsteuer		19,00 %			362.520,00 €
<b>Gesamtbaukosten Parkdeck brutto [€]:</b>					<b>2.270.520,00 €</b>
<b>Baunebenkosten Parkdeck</b>					
Baunebenkosten/ Ingenieurhonorare Objektplanung/ Verkehrsanlagen LP 1 - 9, einschl. Bauvermessung netto [€] - <b>Basis:</b> Nettobaukosten	ca.	20,00 %		381.600,00 €	
Mehrwertsteuer		19,00 %		72.504,00 €	
<b>Baunebenkosten Parkdeck brutto [€]</b>					<b>454.104,00 €</b>
<b>Zwischensumme Bau- und Baunebenkosten Parkdeck brutto [€]:</b>					<b>2.724.624,00 €</b>
<b>zzgl. Kleinleistungen / Unvohergesehenes</b>		20,00 %			<b>544.924,80 €</b>
<b>Bau- und Baunebenkosten Parkdeck brutto [€]:</b>					<b>3.269.548,80 €</b>
<b><u>Kostenrahmen Bau- und Baunebenkosten Parkdeck brutto [€], gerundet:</u></b>				<b>ca.</b>	<b><u>3,3 Mio Euro</u></b>

**3.2** Östlicher Parkplatz/ Außenanlagen, Varianten 1 - 4

<b>Baukosten Parkplatz,</b> inkl. Entwässerung, Nebenanlagen, Beleuchtung, Ausstattung und Bepflanzung - Pauschalansatz je Stellplatz -	ca.	26,00 Stk.	8.500,00 €	221.000,00 €	
<b>Zwischensumme</b>				<b>221.000,00 €</b>	
<b>Baukosten Parkplatz/ Außenanlagen netto [€]:</b>					221.000,00 €
Mehrwertsteuer		19,00 %			41.990,00 €
<b>Gesamtbaukosten Parkplatz/ Außenanlagen brutto [€]:</b>					<b>262.990,00 €</b>
<b>Baunebenkosten Parkplatz/ Außenanlagen</b>					
Baunebenkosten/ Ingenieurhonorare Objektplanung/ Verkehrsanlagen LP 1 - 9, einschl. Bauvermessung netto [€] - <b>Basis:</b> Nettobaukosten	ca.	20,00 %		44.200,00 €	
Mehrwertsteuer		19,00 %		8.398,00 €	
<b>Baunebenkosten Parkplatz/ Außenanlagen brutto [€]</b>					<b>52.598,00 €</b>
<b>Zwischensumme Bau- und Baunebenkosten Parkplatz/ Außenanlagen brutto [€]:</b>					<b>315.588,00 €</b>
<b>zzgl. Kleinleistungen / Unvohergesehenes</b>		10,00 %			<b>31.558,80 €</b>
<b>Bau- und Baunebenkosten Parkplatz/ Außenanlagen brutto [€]:</b>					<b>347.146,80 €</b>
<b><u>Kostenrahmen Bau- und Baunebenkosten Parkplatz/ Außenanlagen brutto [€], gerundet:</u></b>				<b>ca.</b>	<b><u>0,35 Mio €</u></b>

Heilbronn, 7. August 2017  
Walter + Partner GbR Heilbronn

gez. Peter Spitznagel



Parkdeck EG/UG ca. 53 P

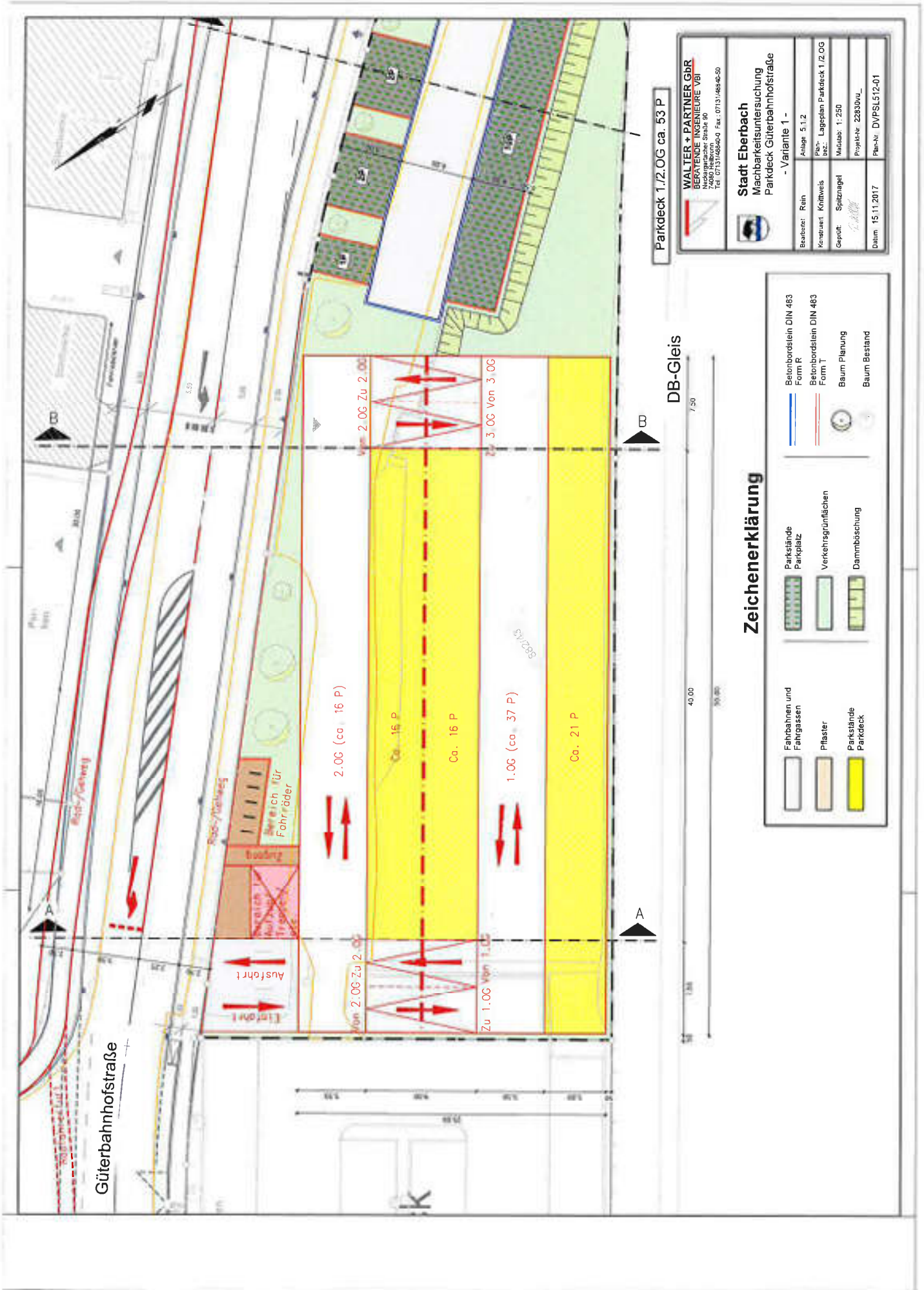
**WALTER & PARTNER GbR**  
BERATUNGS INGENIEURE VBI  
Niederpartacher Straße 90  
74080 Heilbronn  
Tel.: 07141/4680-0 Fax.: 07141/4680-50

**Stadt Eberbach**  
Machbarkeitsuntersuchung  
Parkdeck Güterbahnhofstraße  
- Variante 1 -

Bezeichnet: Reih	Anlage: 511
Verarbeitet: K. Hoffmann	Plan: Lageplan Parkdeck EG/UG
Geprüft: Spitznagel	Maßstab: 1:250
	Projekt-Nr.: 2283004
Datum: 15.11.2017	Plan-Nr.: DVPSL511-01

**Zeichenerklärung**

	Betonbordstein DIN 483 Form R
	Betonbordstein DIN 483 Form T
	Baum Planung
	Baum Bestand
	Parkstände Parkplatz
	Verkehrsgrünflächen
	Dammböschung
	Fahrbahnen und Fahrgassen
	Pflaster
	Parkstände Parkdeck



Parkdeck 1./2.OG ca. 53 P

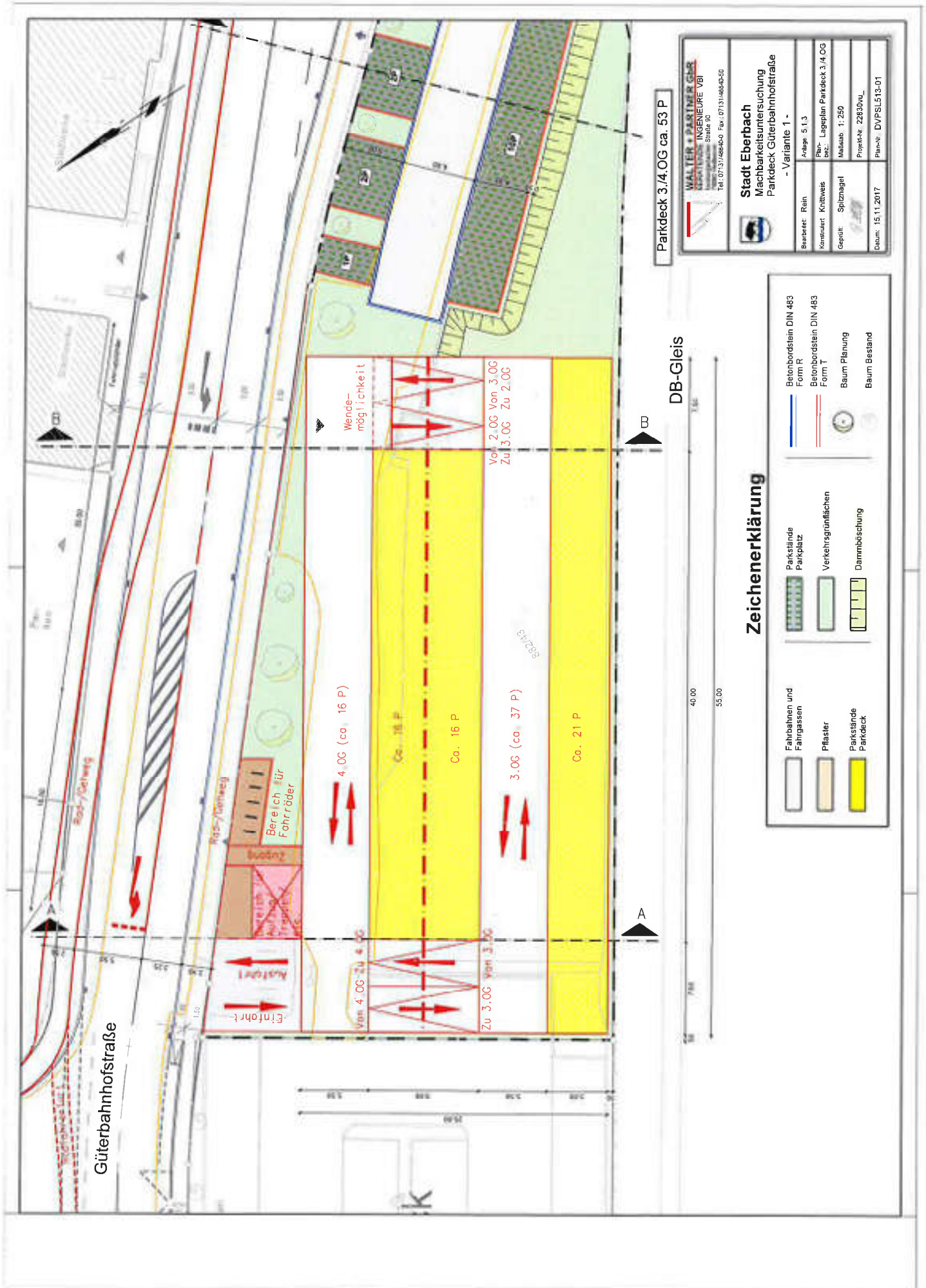
**WALTER + PARTNER GbR**  
 ARCHITECTURE ENGINEERING VBI  
 Marktplatz 14  
 7460 Heilbronn  
 Tel. 07143 148600 Fax: 07143 148640-50

**Stadt Eberbach**  
 Machbarkeitsuntersuchung  
 Parkdeck Güterbahnhofstraße  
 - Variante 1 -

Beauftragter: Rein	Anlage: 5.1.2
Konstrukt: Knittwies	Plan- bez.: Lageplan Parkdeck 1./2.OG
Geprüft: Spitznagel	Maßstab: 1:250
	Projekt-Nr. 22830VL
Datum: 15.11.2017	Plan-Nr. DV/PSL512-01

**Zeichenerklärung**

	Fahrbahnen und Fahrgassen		Parkstände Parkplatz
	Pflaster		Verkehrsgrünflächen
	Parkstände Parkdeck		Dammböschung
	Betonbordslein DIN 483 Form R		Betonbordslein DIN 483 Form T
	Baum Planung		Baum Bestand



Parkdeck 3./4.OG ca. 53 P

<b>WALTER + PARTNER GbR</b> INGENIEURE VBI Straße 50 Tel.: 0713/4889-0 Fax: 0713/4889-50	
<b>Stadt Eberbach</b> Machbarkeitsuntersuchung Parkdeck Güterbahnhofstraße - Variante 1 -	
Bearbeitet: Rein	Anlage: 5.1.3
Konstruiert: Knittweis	Stab- bes.: Lageplan Parkdeck 3./4.OG
Geprüft: Spitznagel	Maßstab: 1:250
Datum: 15.11.2017	Projektnr.: 22830WU_
	Plan-Nr.: DV/PSL513-01

**Zeichenerklärung**

	Betonbordstein DIN 483 Form R
	Betonbordstein DIN 483 Form T
	Baumplanung
	Baum Bestand
	Parkstände Parkplatz
	Verkehrsgrünflächen
	Dammböschung
	Fahrbahnen und Fußgassen
	Pflaster
	Parkstände Parkdeck





Parkplatz ca. 26 P

**WALTER + PARTNER GbR**  
 ARCHITECTURE ENGINEERING URBAN PLANNING  
 WILHELM-STRASSE 10  
 42699 SOLINGEN

**Stadt Eberbach**  
 Machbarkeitsuntersuchung  
 Parkdeck Güterbahnhofstraße  
 - Varianten 1 - 4 -

Bearbeiter:	Rein	Projekt-Nr.:	55
Konzeption:	Knitthaus	Blatt-Nr.:	Lageplan Parkplatz
Geprüft:	Spitznagel	Mastab:	1:250
		Projekt-Nr.:	22839VU
Datum:	15.11.2017	Plan-Nr.:	DVPSL550-01

**Zeichenerklärung**

	Fahrbahnen und Fahrgassen		Betonbordstein DIN 483 Form R
	Pflaster		Betonbordstein DIN 483 Form T
	Parkstände Parkdeck		Baumplanung
	Parkstände Parkplatz		Baumbestand
	Verkehrsgrünflächen		
	Dammböschung		

DB-Gleis



WALTER + PARTNER GbR  
BERATENDE INGENIEURE VBI  
Neckargartacher Straße 90  
74080 Heilbronn  
Tel. 07131/48840-0 Fax. 07131/48840-50



Stadt Eberbach

**Maßnahme: Machbarkeitsuntersuchung Parkierung auf Flurstück 882/43 innerhalb des Sanierungsgebiets Güterbahnhofstraße**

**Variante 2**

**Entwurfsparameter und Kurzbeschreibung der Variante 1**

(vgl. Plananlage 4.1, Schnitte A – A und B – B sowie Plananlage 5.2)

**Entwurfsparameter Parkdeck Variante 2**

- Vorauswahl der wesentlichen Elemente der Systemlösung Variante (1 und) 2 gemäß EAR 05, Ziff. 4.5, Parkbauten:
  - Rampensystem: Halbrampen (Verwendung von sogenannten 'Humy-Systemen')
  - Mindestrampenbreite 2-streifig: 7,50 m
  - Rampenneigung max. 15 % (kurze Rampen in Ausnahmefällen: max. 20 %; im Außenbereich: max. 10 %); Die Neigungswechsel sind auszurunden bzw. abzuflachen
  - Verkehrsführung: Getrennte Verkehrsführung für die Ein- und Ausfahrt; verkürzter Ausfahrtsweg; Hinweis: In der untersten und obersten Ebene ist Wenden erforderlich!
  - Fahrgassenbreite in Abhängigkeit der gewählten Parkaufstellung (Senkrechtaufstellung): 6,00 m (min. jedoch: 5,50 m; ggf. Rangieren erforderlich!)
  - Parktiefe- und Breite in Abhängigkeit der gewählten Parkaufstellung (Senkrechtaufstellung): 5,00 m/ 2,50 m
  - Bewirtschaftung: keine Ein-/ Ausfahrkontrolle (Schranke) wg. mangelnder Rückstaulängen auf Grundstück 882/43 möglich; Z.B. Parkscheinautomaten und z.T. Vermietung von einzelnen Stellplätzen möglich
  - Berücksichtigung der Entwurfsplanung Güterbahnhofstraße (-Ost), BA 4:
    - Querschnitt: Fahrspurbreite Güterbahnhofstraße: 3,25 m zzgl. jeweils links/ rechts getrennte Rad-/ Gehwege, B = 2,50 m
    - Ein- und Ausfahrt: Aufstellbereich, B = 5,50 m gem. RASSt-06, Bild 103, im Zuge der Güterbahnhofstraße zur Vermeidung von Rückstausituationen.  
Gewählte Länge: 20 m (ca. 3 – 4 PKW-Längen); Verziehungslänge: 30 m
  - Lichte Höhe: min. 2,10 m
  - Bauweise: System-Stahlbauweise

**Entwurfsparameter östlicher Parkplatz der Variante 2**

- Ausbau/ geordneter Umbau/ 'Restnutzung' des vorhandenen öffentlichen PKW-Parkplatzes im Bereich der östlichen Grundstücksteilfläche;  
Vorauswahl gemäß EAR 05, Ziff. 4.3 und 4.4:
  - Zu-/ Ausfahrt nur über die vorhandene, östliche Zu- und Ausfahrt möglich!

Weitere Einschränkungen:

  - Zufahrt von der Güterbahnhofstraße aus nur aus Richtung Westen möglich
  - Ausfahrt in die Güterbahnhofstraße nur in östliche Richtung möglich
  - Wenden am Ende der Fahrgasse erforderlich (keine Umfahrt möglich)



- Verkehrsführung: Zweirichtungsverkehr
- Fahrgassenbreite in Abhängigkeit der gewählten Parkaufstellung (Senkrechtaufstellung): 6,00 m (min. jedoch: 5,50 m; ggf. Rangieren erforderlich!)
- Parktiefe- und Breite in Abhängigkeit der gewählten Parkaufstellung (Senkrechtaufstellung): Tiefe: 5,00 m (4,30 m + Überhang 0,70 m); Breite: 2,50 m

Bewirtschaftung: z.B. Parkscheinautomaten und/ oder dauerhafte Vermietung von einzelnen Stellplätzen

#### Kurzbeschreibung Parkdeck Variante 2

(vgl. Plananlage 4.1, Schnitte A – A und B – B sowie Plananlage 5.2):

- Vgl. Variante 1. Es wird jedoch
  - aus Kostengründen auf die 5. + 6. Ebene verzichtet.

Hinweis: In den Schnitten A – A und B – B wurden diese zur Verdeutlichung gelb dargestellt!
- Auf jeweils zwei (Halb-)Ebenen (EG + UG - Anlage 5.1.1; 1. + 2. OG – Anlage 5.1.2) können je ca. 53 Parkstände realisiert werden.

Somit können in dem insgesamt 4 (Halb-)Ebenen umfassenden Parkbau rund 106 Stellplätze realisiert werden.

#### Kurzbeschreibung östlicher Parkplatz der Variante 2

(vgl. Plananlage 4.1, Schnitt C - C sowie Plananlage 5.5)

- Modifizierung der bestehenden Situation, d.h. Beibehaltung der Baumreihenstruktur unterhalb der Stützmauer Güterbahnhofstraße
- Gruppierung von insgesamt 15 Senkrechtparkständen (und 1 Längsparkstand) zwischen den Bestandsbäumen und in Fortsetzung zusätzlicher geplanter Baumstandorte.
- Durchgehende zweistreifige Fahrgasse, die im Osten an der bestehenden Zu-/ Ausfahrt anschließt und im Westen kurz vor dem geplanten Parkdeck endet.
- Auf der Südseite, an das DB-Gelände angrenzend, können noch weitere ca. 10 Parkstände realisiert werden.

Insgesamt könnten bei dieser gewählten Anordnung rund 26 Stellplätze realisiert werden.

**Kostenrahmen der Variante 2**

(vgl. Anlage 3.1.2 und 3.2 Kostenrahmen **Variante 2**)

**Parkdeck Variante 2**

Nach Recherche/ nach Pauschalangaben kann in so einem frühen Projektstadium – ohne vertiefende Planung - zunächst von einem groben Kostenrahmen für diesen Parkbau in der genannten Bauweise (Stahlbauweise) von etwa 12.000 € netto je Stellplatz im Parkdeck sowie zzgl. Baunebenkosten und Unvorhergesehenes ausgegangen werden.

Die Ermittlung des Kostenrahmens für das Parkdeck mit insgesamt rund 106 Stellplätzen ergab:

**ca. 2,2 Mio. € brutto**

**Hinweis:**

Genauere Kosten für das Parkdeck Variante 2 unter Berücksichtigung aller Randbedingungen können erst in einem weiteren Planungsstadium (Vorplanung Verkehrsanlagen – Objektvorplanung) ermittelt und abgeschätzt werden.

**Östlicher Parkplatz der Variante 2**

Die Ermittlung des Kostenrahmens erfolgte unter Berücksichtigung der aktuellen Baupreise im Tiefbau auf der Basis grober Mengenansätze, wie Fahrbahn-/ Parkplatz-/ Nebenflächen etc. einschl. weiterer Kostenelemente, wie Entwässerung, Ausstattung, Beleuchtung, Begrünung etc. sowie zzgl. Baunebenkosten und Unvorhergesehenes je Stellplatz im Außenbereich.

Die Ermittlung des Kostenrahmens für den östlichen Parkplatz mit insgesamt rund 26 Stellplätzen im Außenbereich inkl. aller Nebenanlagen ergab:

**ca. 0,35 Mio. € brutto**

**Hinweis:**

Genauere Kosten für den östlichen Parkplatz der Variante 2 unter Berücksichtigung aller Randbedingungen können erst in einem weiteren Planungsstadium (Vorplanung Verkehrsanlagen) ermittelt und abgeschätzt werden.

Walter + Partner GbR  
Beratende Ingenieure VBI  
Neckargartacher Straße 90  
74080 Heilbronn

3

## Ermittlung des Kostenrahmens

Stadt Eberbach  
Sanierung Güterbahnhofstraße  
Machbarkeit Parkierung auf Flurstück 882/43

Grundlage: Machbarkeitsuntersuchung Parkdeck/ Parkplatz, August 2017

3.1.2 Parkdeck, Variante 2

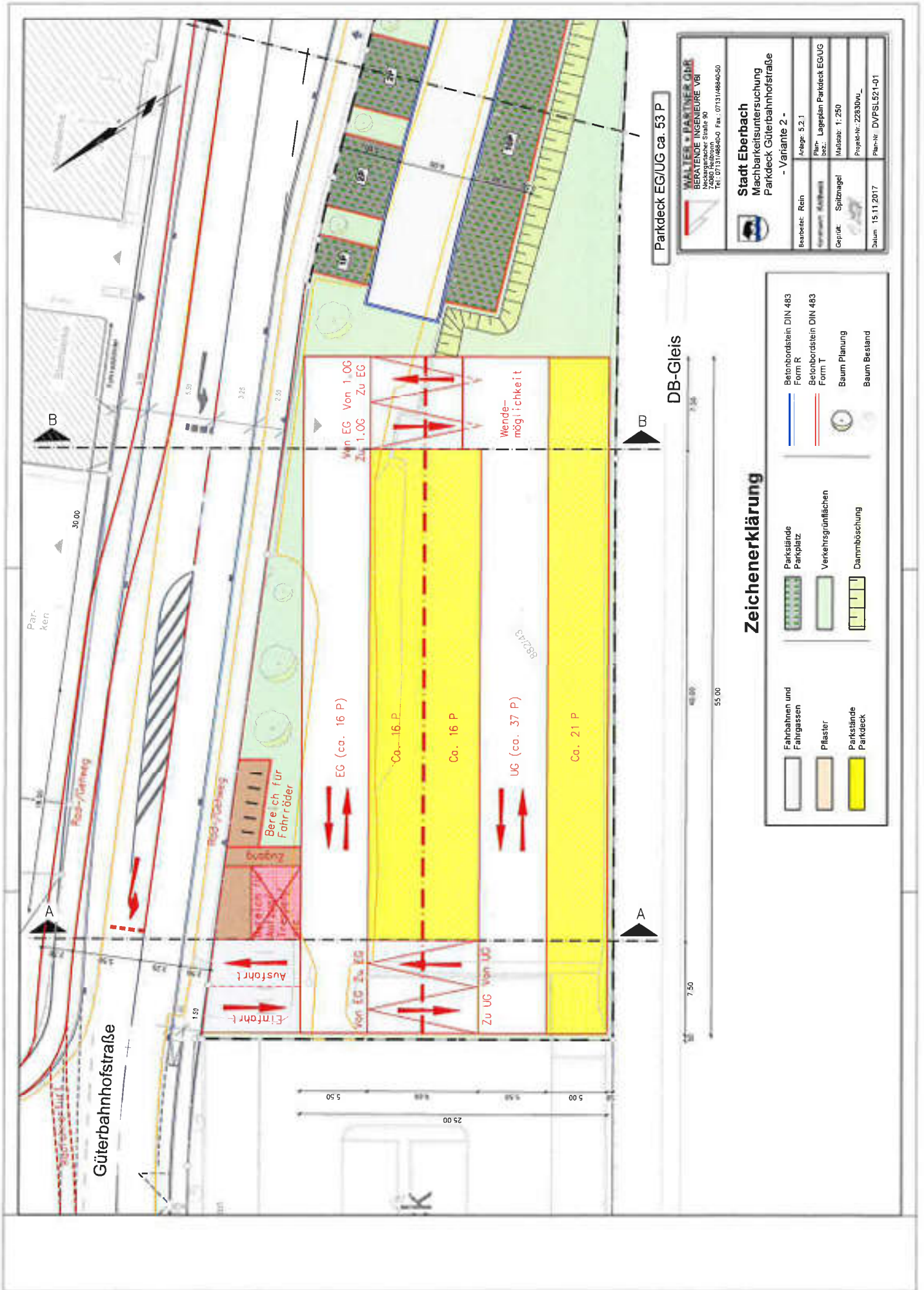
<b>Baukosten Parkdeck in Stahlbauweise,</b> insgesamt 4 (Halb-)Ebenen, - Pauschalansatz je Stellplatz -	ca.	106,00 Stk.	12.000,00 €	1.272.000,00 €
<b>Zwischensumme</b>				<b>1.272.000,00 €</b>
<b>Baukosten Parkdeck netto [€]:</b>				<b>1.272.000,00 €</b>
Mehrwertsteuer		19,00 %		241.680,00 €
<b>Gesamtbaukosten Parkdeck brutto [€]:</b>				<b>1.513.680,00 €</b>
<b>Baunebenkosten Parkdeck</b>				
Baunebenkosten/ Ingenieurhonorare Objektplanung/ Verkehrsanlagen LP 1 - 9, einschl. Bauvermessung netto [€] - <b>Basis:</b> Nettobaukosten	ca.	20,00 %	254.400,00 €	
Mehrwertsteuer		19,00 %		48.336,00 €
<b>Baunebenkosten Parkdeck brutto [€]</b>				<b>302.736,00 €</b>
<b>Zwischensumme Bau- und Baunebenkosten Parkdeck brutto [€]:</b>				<b>1.816.416,00 €</b>
zzgl. Kleinleistungen / Unvohergesehenes		20,00 %		363.283,20 €
<b>Bau- und Baunebenkosten Parkdeck brutto [€]:</b>				<b><u>2.179.699,20 €</u></b>
<b><u>Kostenrahmen Bau- und Baunebenkosten Parkdeck brutto [€], gerundet:</u></b>				<b>ca. <u>2,2 Mio Euro</u></b>

3.2 Östlicher Parkplatz/ Außenanlagen, Varianten 1 - 4

<b>Baukosten Parkplatz,</b> inkl. Entwässerung, Nebenanlagen, Beleuchtung, Ausstattung und Bepflanzung - Pauschalansatz je Stellplatz -	ca.	26,00 Stk.	8.500,00 €	221.000,00 €
<b>Zwischensumme</b>				<b>221.000,00 €</b>
<b>Baukosten Parkplatz/ Außenanlagen netto [€]:</b>				<b>221.000,00 €</b>
Mehrwertsteuer		19,00 %		41.990,00 €
<b>Gesamtbaukosten Parkplatz/ Außenanlagen brutto [€]:</b>				<b>262.990,00 €</b>
<b>Baunebenkosten Parkplatz/ Außenanlagen</b>				
Baunebenkosten/ Ingenieurhonorare Objektplanung/ Verkehrsanlagen LP 1 - 9, einschl. Bauvermessung netto [€] - <b>Basis:</b> Nettobaukosten	ca.	20,00 %	44.200,00 €	
Mehrwertsteuer		19,00 %		8.398,00 €
<b>Baunebenkosten Parkplatz/ Außenanlagen brutto [€]</b>				<b>52.598,00 €</b>
<b>Zwischensumme Bau- und Baunebenkosten Parkplatz/ Außenanlagen brutto [€]:</b>				<b>315.588,00 €</b>
zzgl. Kleinleistungen / Unvohergesehenes		10,00 %		31.558,80 €
<b>Bau- und Baunebenkosten Parkplatz/ Außenanlagen brutto [€]:</b>				<b><u>347.146,80 €</u></b>
<b><u>Kostenrahmen Bau- und Baunebenkosten Parkplatz/ Außenanlagen brutto [€], gerundet:</u></b>				<b>ca. <u>0,35 Mio €</u></b>

Heilbronn, 17. August 2017  
Walter + Partner GbR Heilbronn

gez. Peter Spitznagel



Parkdeck EG/JUG ca. 53 P

**WALTER + PARTNER GbR**  
 BERATUNGS-INGENIEURE VBI  
 Marktplatz 10, 1010 Wien  
 Tel.: 01 51 9884-0 Fax.: 01 51 9884-50

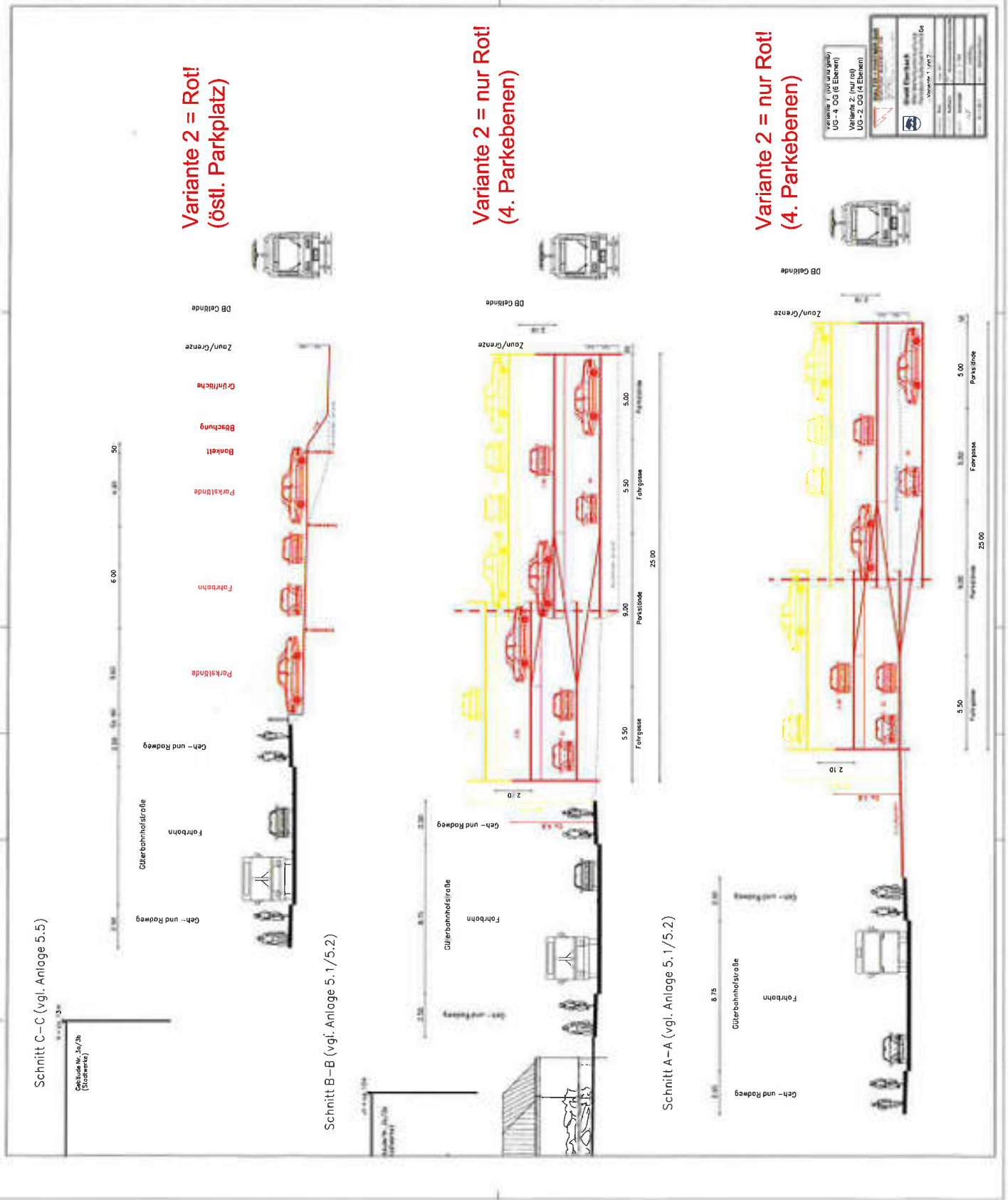
**Stadt Eberbach**  
 Machbarkeitsuntersuchung  
 Parkdeck Güterbahnhofstraße  
 - Variante 2 -

Beauftragter: Rein	Anlage: 5.2.1
Plan: Lageplan Parkdeck EG/JUG	Maßstab: 1:250
Geprüft: Spitznagel	Projekt-Nr.: 22830VU_
Datum: 15.11.2017	Plan-Nr.: DVPSL521-01

**Zeichenerklärung**

Parkstände Parkplatz	Betonbordstein DIN 483 Form R
Verkehrsgrünflächen	Betonbordstein DIN 483 Form T
Dammböschung	Baum Planung
Fahrbahnen und Fahrgassen	Baum Bestand
Pflaster	
Parkstände Parkdeck	







Parkplatz ca. 26 P

<b>WALTER + PARTNER GMBH</b> Neckargasse 90 70372 Stuttgart Tel.: 07141 99994-0 Fax: 07141 99994-50	
<b>Stadt Eberbach</b> Machbarkeitsuntersuchung Parkdeck Güterbahnhofstraße - Varianten 1 - 4 -	
Bearbeiter: Rein Konstrukt: Knibbes Geprüft: Spitznagel Datum: 15.11.2017	Plan: Lageplan Parkplatz Maßstab: 1:250 Projekt-Nr.: 22830VU_ Plan-Nr.: DV/PSL650-01

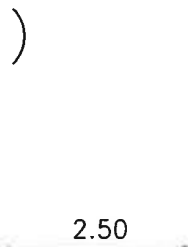
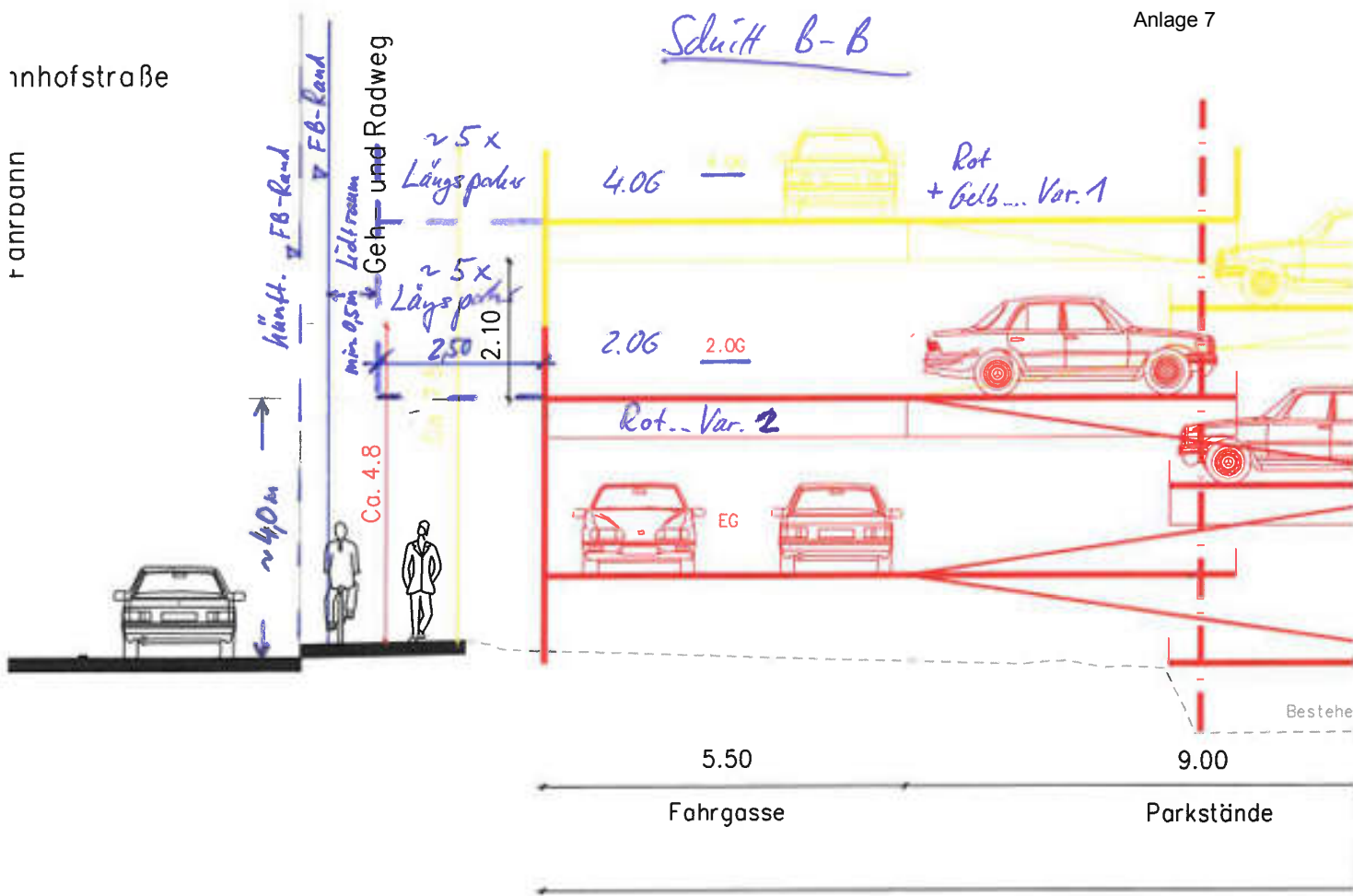
**Zeichenerklärung**

Betonbordstein DIN 483 Form R	Betonbordstein DIN 483 Form T
Parkstände Parkplatz	Verkehrsgrünflächen
Fahrbahnen und Fahrgassen	Pflaster
Parkstände Parkdeck	Dammbüschung
Baum Planung	Baum Bestand

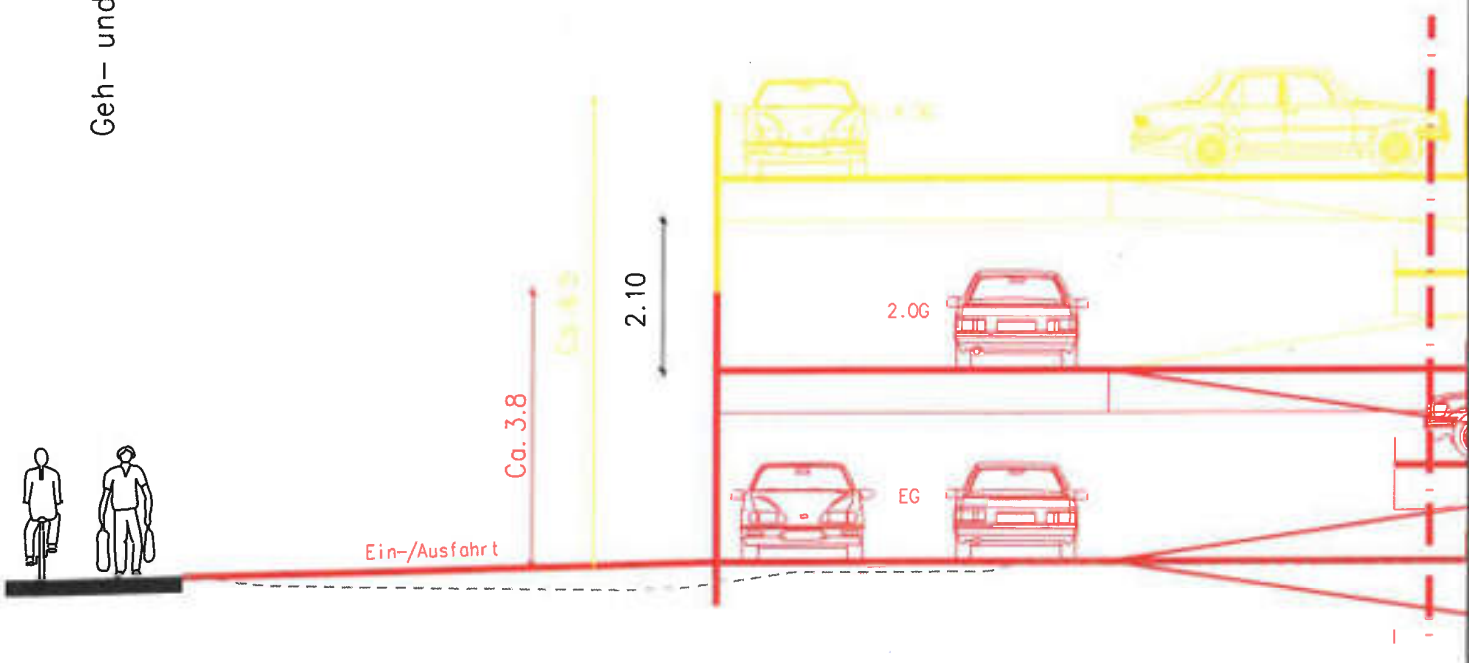
# Schnitt B-B

Inhofstraße

randbahn



Geh- und Radweg





Süderbahnhofstraße

25.00  
50 5.00 5.50 9.00 5.50

Einfahrt  
Ausfahrt

1.50  
2.50 3.25

Von 2.00 Zu 2.00  
Zu 1.00 Von 1.00

Road/Cyclingweg

2.00 (ca. 16 P)

L=30m, ca. 5 Langsparte

Ca. 16 P  
Ca. 16 P  
1.00 (ca. 37 P)

Ca. 21 P

100% FB-  
v Rand

100% FB-  
v Rand

! w 5'0 < v r 5'6 < x

Fahrradständer

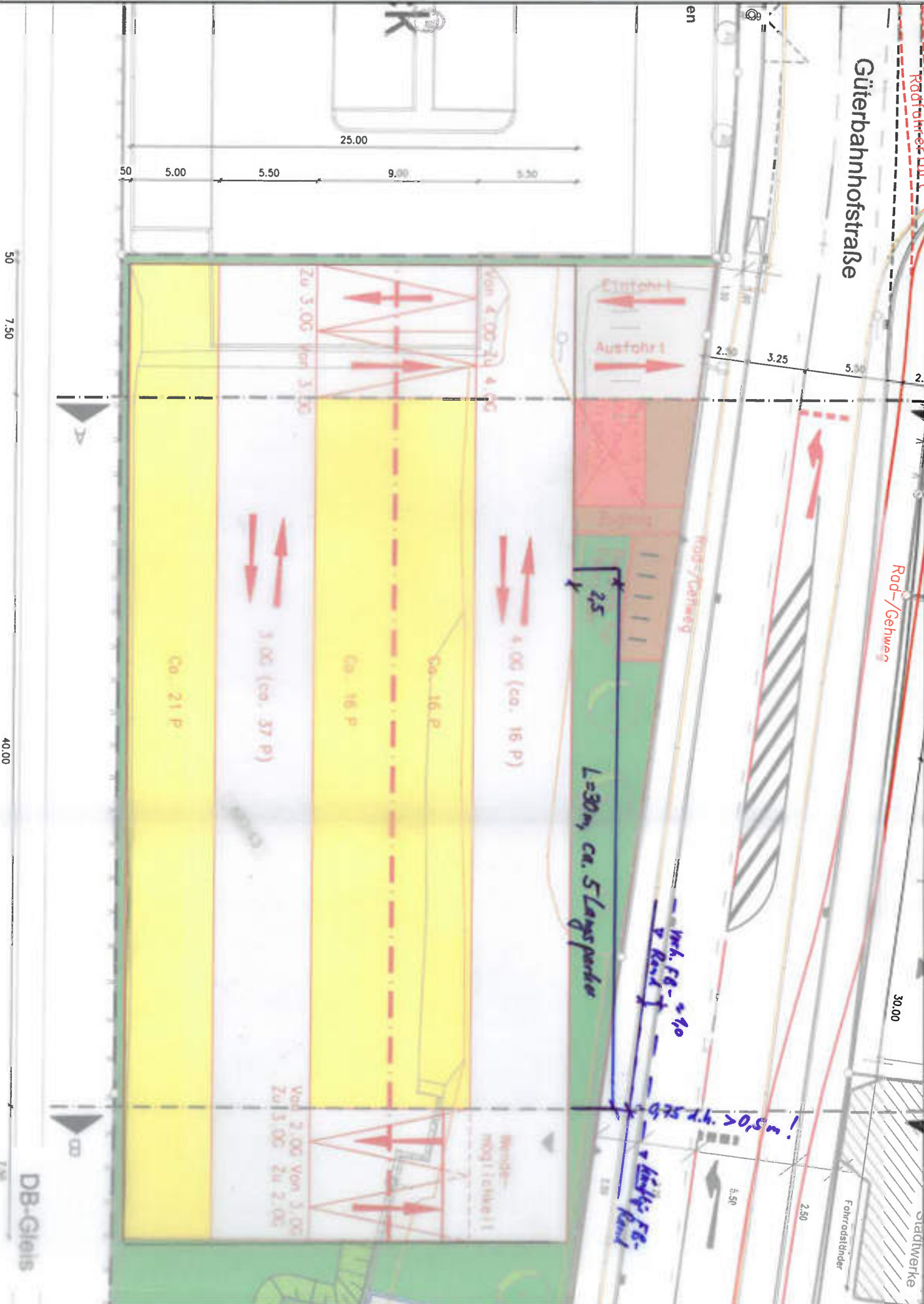
2.50



50 7.50 40.00 55.00

DB-Gleis

# Güterbahnhofstraße



Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2018-136

Datum: 15.06.2018

**Informationsvorlage**

Gewerbeflächenregister der Gesamtmarkung Eberbach

**Zur Information im:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	05.07.2018	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Friedrichsdorf		öffentlich
Ortschaftsrat Rockenau		öffentlich
Gemeinderat		öffentlich

**Sachverhalt / Begründung:****1. Ausgangslage**

Mit der Informationsvorlage 2017-012 wurde der Gemeinderat sowie die Ortschafts- und Bezirksbeiräte über den Aufbau eines Flächenmanagements für Bauplatzgrundstücke auf der Gesamtmarkung Eberbach informiert.

Im Rahmen dieser Informationsvorlage wurde von Seiten des Gemeinderates angeregt, ob ein solches Flächenmanagement nicht auch für Gewerbeflächen aufgestellt werden könnte.

Die Verwaltung hat den Vorschlag aufgenommen und würde analog zu dem Flächenmanagement für Bauplatzgrundstücke den Aufbau eines Gewerbeflächenregisters für die Gesamtmarkung Eberbach anstreben.

Ein solches Register soll aufgrund der Ausweisungen von gewerblichen Bauflächen (G) im bereits bestandskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn der Erfassung der vorhandenen und freien Gewerbeflächen und damit der Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale dienen.

Die im Landesentwicklungsplan festgelegte zentralörtliche Gliederung weist Eberbach als Mittelzentrum in Baden-Württemberg aus. In der Region Rhein-Neckar ist die Stadt als Standort u.a. für naturnahes Wohnen und als touristischer Anziehungspunkt bekannt. Ein wichtiges Standbein darüber hinaus ist und bleibt die Ausweisung als zentraler Gewerbestandort mit einer Vielfalt von ansässigen Gewerbebetrieben.

Bestehende im aktuellen Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiete sind deshalb fit für die Zukunft zu machen. Umsiedlungswünsche und die Möglichkeit von Neuansiedlung von Gewerbebetrieben sind zu prüfen und durch Verwaltung und Beschlüsse des Gemeinderates zu unterstützen. Die stetige Nachfrage bei der Verwaltung zu möglichen Gewerbeflächen zeigt hierbei besonderen Handlungsbedarf.

Problematisch sieht die Verwaltung hierzu die vorhandenen Flächenpotentiale, wie auch die Möglichkeit künftig neue Flächen in der Planung auszuweisen. Deshalb müssen neue Wege gedacht und auch vollzogen werden. Hierzu kann das im folgenden beschriebene Gewerbeflächenregister dienen.

## **2. Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn**

Der derzeit gültige FNP der vVG Eberbach-Schönbrunn wurde mit Schreiben des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises, Referat Bauleitplanung vom 29.08.2011 genehmigt.

Der FNP erfasst die gewerblich nutzbaren Bestandsflächen (siehe Lageplan Anlage 1). Eine weitere Ausweisung von zu entwickelnden gewerblich nutzbaren Flächen wird aus Sicht der Verwaltung auf der Gesamtgemarkung Eberbach als problematisch angesehen. Die topografische Lage lässt die Ausweisung von großflächigen zusammenhängenden Gewerbeflächen nur schwierig zu. Ziel sollte es daher sein, die vorhandenen und teilweise freien Flächen zu optimieren, Abstimmungsgespräche mit den Betroffenen zu führen um Lösungen für gewerbliche Weiterentwicklungen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorschlagen zu können.

## **3. Gewerbeflächenregister**

Der Aufbau eines Gewerberegisters sollte als wesentliches Ziel haben, die vorhandenen und bestehenden Flächen künftig optimal ausnutzen zu können. Hierzu wurden die vorhandenen Flächen ermittelt.

Auf der Gesamtgemarkung von Eberbach befinden sich nach Ermittlung der Verwaltung insgesamt ca. 68,4 ha gewerbliche Bauflächen. Hiervon sind ca. 55,8 ha bebaut und ca. 12,6 ha für eine Nutzung mögliche Freiflächen. Eine Aufteilung, getrennt nach den einzelnen Standorten ist als Anlage 2 beigefügt.

Das Gewerbeflächenregister soll aus Sicht der Verwaltung eine Übersicht über folgende wichtige Daten liefern.

- Grundstück mit Flst.-Nr.
- Größe
- Eigentümer
- Angaben zum Planungsrecht
- Art des Gewerbebetriebes
- Zahl der Beschäftigten
- Künftige Entwicklungsmöglichkeiten

Diese Zusammenstellung muss wegen zu schützender Daten nichtöffentlich geführt werden.

#### **4. Information der Grundstückseigentümer**

Die betroffenen Grundstückseigentümer sollen in einem ersten Schritt über den Aufbau des Gewerbeflächenregisters informiert werden. Im Anschluss sollten Gespräche mit den Unternehmen geführt werden. Bei diesen Gesprächen sollte neben der aktuellen Betriebssituation auch die künftige Entwicklung des Unternehmens und der Standort Eberbach angesprochen werden. Um gemeinsam ein Gewerbeflächenregister entwickeln und aufbauen zu können, gerade im Hinblick auf eine mögliche weitere Ausweisung von Flächen im FNP, soll dabei der Flächenbedarf der Unternehmen abgefragt werden.

#### **5. Weiteres Vorgehen**

- Schriftliche Information der betroffenen Grundstückseigentümer zur Interessensabfrage bis Ende 2018.
- Anschließend Information des Gemeinderates

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n**

- Anlage 1: Liste der gewerblichen Bauflächen  
Anlage 2: Übersichtsplan der gewerblichen Bauflächen

## Gewerbliche Bauflächen der Stadt Eberbach + Ortsteile

Gewerbliche Bauflächen	Grundstück/Flurstück
Gretengrund	8634/14
	8634/21
	8634/22
	8634/20
Gammelsbachtal	8214
	8184
	8178
	8217/2
	8158
	8217/3
	8195
	8218/2
	8217
	8217/4
	8217/1
	8217/5
	8507
	8161
	8214/1
	8451
	8197
	8172
	8171
	8170
	8176/1
	8193
	8209
	8210
	8168
	8211
	8212
	8213
	8174
	8196
8173	
Gammelsbachtal I	8200
	8203
	8165
	8165/1
	863413
	8160
	8198
	8162
	8159
	8199
	8201
	8204
	8156
	8157
	8163
8163/1	
8164	
8164/1	
Grettenham	8507

## Gewerbliche Bauflächen der Stadt Eberbach + Ortsteile

	8451
	8512
	8513
	8525
Friedrich-Ebert-Straße	6010
	6001
Gleisdreieck	882/2
Hohenstauferstraße	4970
	4970/1
	5175/2
Kerfenwiesen	5175
	5181/2
	5181/9
	5181/11
Neuer Weg	5378
	6456/13
	6482/1
	6482
	6456/11
	6456/14
	6490/3
	6490
	6490/5
	6490/4
	6500
	6500/5
	6500/4
	6501
	6519/9
	6519/8
	6519
	66519/15
	6519/7
	6453
	6453/8
	6453/5
	6524/14
	6524/13
	6533/3
	6540/4
	6540/6
	6540
Im kleinen Bruch	6524/16
	6524/26
	6524/15
	6524/8
	6524/23
	6524/17
	6524/18
	6524/12
	6524/24
	6524/7
	6524/25
Ohrsbergweg	6608/6
	6608/20

## Gewerbliche Bauflächen der Stadt Eberbach + Ortsteile

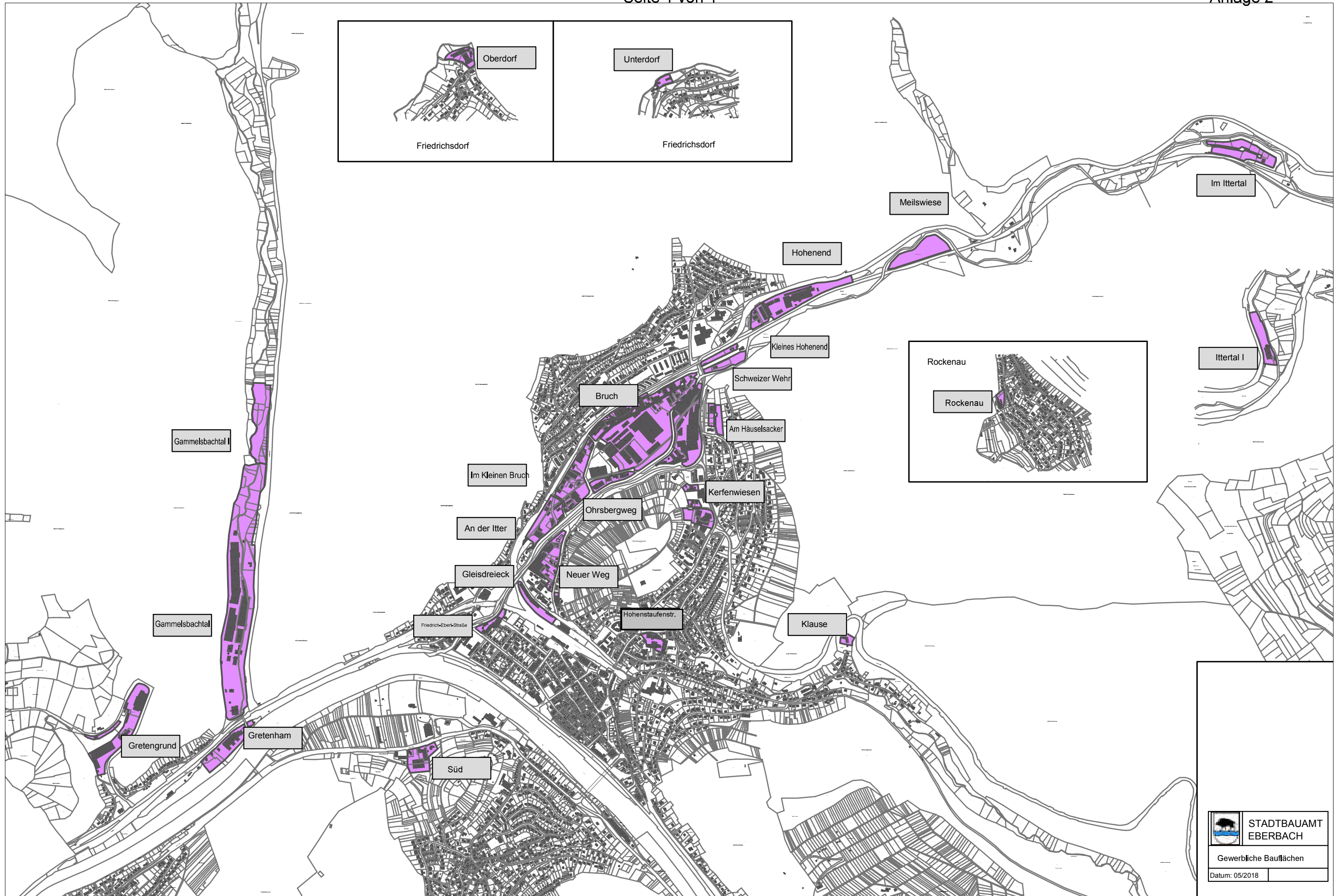
	6608/10
	6608/9
	6608/23
	6608/15
	6608/18
	6608/17
Bruch	6608
	6608/5
	7074/16
	7074/22
	7074/26
	7074/27
	7074/17
	7074/30
	7074/32
	7074/36
	7074/19
	7074/12
	7074/23
	7074/10
	7074/9
	7074/21
	7074/28
	7074/8
	7074/34
	7074/20
	7074/29
	7074/7
	7074/33
	7074/24
	7074/6
	7074/35
	6603
Bruch	6603/3
	6603/2
	6544/7
	6598
	6570
Schweizer Wehr	7334/3
	7334/5
	7334/6
	7334/1
Kl. + Gr. Hohenend	7345/1
	7345
	7345/3
	7345/4
	7411
Meilswiese	7426
Im Ittertäl	7660/4
	7660/5
	12332
	12336/4
	12336
	12336/5
	12336/1



## Gewerbliche Bauflächen der Stadt Eberbach + Ortsteile

	12335
	12334
Heiligenwaldwiese	7748
	7747
Am Häuselsacker	4860/7
	4860/2
	4860/3
	4860/4
	4858
Klause	3536
Süd / Pleutersbacher Str.	10424
	10308/2
	10308/3
	10308/1
	10310
Rockenau	298
	296
	104/11
Friedrichsdorf Oberdorf	5
	5/2
Unterdorf	333





	STADTBAUPLATZ EBERBACH
Gewerbliche Bauflächen	
Datum: 05/2018	



Fachamt: Bauamt

Vorlage-Nr.: 2018-171

Datum: 13.08.2018

**Beschlussvorlage**

Gemeindeverbindungsweg Brombach - Heddesbach  
hier: Ortsende bis Bolzplatz

**Beratungsfolge:**

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Brombach		öffentlich
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat stimmt vorbehaltlich des endgültigen Bescheids zur Flurbereinigung Heddesbach (Gewann Häslich) der Sanierung des Gemeindeverbindungswegs zwischen Bolzplatz und Ortsdurchfahrtsende (Aufbringen einer Asphaltdeckschicht auf ca. 540 m Länge) zu den vom Amt für Flurneuordnung ermittelten Kosten in Höhe von geschätzt € 137.574.- zu.  
  
Bei der in Aussicht gestellten Förderquote von mind. 80% der Bruttokosten verbleibt ein Eigenanteil für die Stadt Eberbach von max. € 27 515.-.
2. Die entsprechenden Zustimmungserklärungen der betroffenen Eigentümer werden im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens vom Amt für Flurneuordnung eingeholt.
3. Die Mitverlegung von Versorgungsleitungen (Wasser/Strom) für den Bolzplatz Brombach soll im Rahmen der Maßnahme geprüft und ggf. mit ausgeschrieben werden.
4. Die entsprechenden Mittel sind für die Haushaltsjahre 2019/2020 vorzusehen.

**Sachverhalt / Begründung:**

- a. Der Gemeinderat der Stadt Eberbach hat in seiner Sitzung am 21.12.2017 den Grundsatzbeschluss zur Sanierung und Finanzierung des Gemeindeverbindungswegs Heddesbach-Brombach gefasst, sh. Beschlussvorlage 2017-229

b. Dem ursprünglich im Raum stehenden Gedanken, im Rahmen der Flurneuordnung die Straße auch innerhalb der Ortslage beginnend von der Feuerwehr bis zum Bolzplatz mit zu sanieren wurde vom Amt für Flurneuordnung eine Absage erteilt. Dies wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.03.2018 von der Verwaltung mitgeteilt.

c. Im Rahmen der Aufklärungsversammlung gem. § 5 Abs. 1 FlurbG für die Träger öffentlicher Belange am 26.07.2018 wurde der Stadt Eberbach vom Amt für Flurneuordnung die Möglichkeit eröffnet, zumindest den Teil zwischen Ortsende und Bolzplatz auf einer Länge von ca. 540 m und einer Breite von 4,50 m mit einer neuen Asphaltdeckschicht zu versehen, sh. Anlage 1.

Diese Maßnahme könnte demnach mit dem gleichen Fördersatz im Rahmen der Flurbereinigung Heddesbach (Gewann Häslich) gefördert werden. Dies sind mindestens 80% der Bruttokosten.

Die betreffende Wegstrecke zeigt sich zwar in einem besseren Zustand als der Gemeindeverbindungsweg selbst, verursacht aber dennoch aufgrund des Alters verstärkt Unterhaltungsaufwand.

d. Die vom Amt für Flurneuordnung geschätzten Kosten belaufen sich auf rd. € 137 574.- brutto, sh. Anlage 2.

Der Eigenanteil der Stadt Eberbach würde sich bei einer Förderung in Höhe von 80% der Bruttokosten auf rd. € 27 515.- belaufen. Sollte die Förderquote höher ausfallen, verringert sich dieser Betrag entsprechend.

In den Kosten ausgewiesen und enthalten ist die sog. VTG-Umlage für die im Verfahren anfallenden Planungs- und Bauüberwachungsleistungen.

Da eine Förderung in anderen Programmen in der vom Amt für Flurneuordnung genannten Höhe nicht zu erzielen ist, wird die Sanierung wie in dieser Vorlage vorgestellt, dringend zur Umsetzung empfohlen.

e. Auch dieser Wegeanteil verläuft zu großen Teilen über Privatgrundstücke. Entsprechende Zustimmungserklärungen von den betroffenen Eigentümern, insbesondere zur rechtlichen Sicherung der Wegefläche über Dienstbarkeiten, werden im Rahmen des laufenden Verfahrens vom Amt für Flurneuordnung eingeholt.

f. Im Rahmen der Sanierung könnte ggf. der Bolzplatz in Brombach mit Wasser und Strom versorgt werden. Dies soll im weiteren Verlauf geprüft werden.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Flurneuordnung ist eine gemeinsame Ausschreibung und Durchführung der Maßnahme zusammen mit der Deckensanierung möglich.

Die Leitungsverlegung ist nicht förderfähig.

g. Die Stadtwerke Eberbach wurden bereits um Prüfung der Mitverlegung gebeten.

**Finanzierung:**

Die entsprechenden Mittel sind in den Haushaltsjahren 2019/2020 bereitzustellen.

**Weiteres Vorgehen:**

- a. Sofern der Gemeinderat dem Beschlussantrag folgt, ist dies dem Amt für Flurneuordnung mitzuteilen.
- b. Sofern eine Wasser bzw. Stromversorgung für den Bolzplatz Brombach gleichzeitig erfolgen soll, ist über diese Kosten Beschluss zu fassen.
- c. Die entsprechenden Mittel sind in den relevanten Haushaltsjahren bereitzustellen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-2









Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-184

Datum: 24.08.2018

## **Beschlussvorlage**

Bebauungsplan "Seniorenzentrum" der Gemeinde Mudau  
hier: Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Der vorgelegte Planentwurf des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum“ der Gemeinde Mudau wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Die Stadt Eberbach wurde durch die Gemeinde Mudau mit Schreiben vom 17.08.2018 zum genannten Bebauungsplanverfahren informiert und unter einer Fristsetzung bis zum 28.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

#### **2. Bauleitplanung**

In der Gemeinde Mudau beabsichtigt ein privater Investor auf dem Areal eines ehem. Sägewerks nördlich des Rathauses die Errichtung eines Seniorenzentrums sowie der Realisierung von Wohnbebauung.

Das Vorhaben wird seitens der Gemeinde Mudau unterstützt, da damit dringend benötigter altersgerechter Wohnraum geschaffen und durch die Reaktivierung der schon seit geraumer Zeit brachliegenden Fläche dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen wird.

Mit der Errichtung des Seniorenzentrums mit 45 Einzelapartments sowie 15 betreuten Wohnungen soll zentrumsnaher altersgerechter Wohnraum sowie ein entsprechendes Pflege- und Betreuungsangebot innerhalb der Gemeinde Mudau geschaffen werden.

Weiterhin sollen im nordwestlich angrenzenden Bereich des Plangebietes Reihenhäuser sowie Einfamilienhäuser realisiert werden, sh. Anlage.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB mit einer Größe des Plangebietes von 1,40 ha sollen hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan, der derzeit eine gemischte Baufläche ausweist, soll im beschleunigten Verfahren „im Wege der Berichtigung“ angepasst werden.

### **3. Planungsrechtliche Beurteilung**

Die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Ausweisung eines Seniorenzentrums sowie die Ausweisung der Wohnnutzungen führen nach Einschätzung der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen von Belangen der Stadt Eberbach.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

Auszug Bebauungsplanentwurf

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (6.3 (4) 1 Bauplan)**

- 1.1.4.4. Mietgebäude (einschließlich Ferienwohnungen)
- 1.2. sonstige Sondergebäude; Sanatoriumen
- 1.3. Agrar- und unternehmerische Nutzung

- 2.1.4. maximal zulässige Grundfläche
- 2.2.4. maximal zulässige Geschosshöhe
- 2.3.4. maximale Engpassnutzungsfläche

- 3.1. Baugrenze
- 3.2. offene Bauweise für Erreichbarkeit
- 3.3. abweichende Bauweise mit Längsabschließung auf 2,5 - 6,0 m

- 4.1. Spielwiese (einschließlich Aufwuchs, unversiegelt)
- 4.2. Spielplatz
- 4.3. Kinderspielfläche
- 4.4. Kinderspielfläche
- 4.5. Kinderspielfläche
- 4.6. Kinderspielfläche
- 4.7. Kinderspielfläche
- 4.8. Kinderspielfläche
- 4.9. Kinderspielfläche
- 4.10. Kinderspielfläche
- 4.11. Kinderspielfläche
- 4.12. Kinderspielfläche
- 4.13. Kinderspielfläche
- 4.14. Kinderspielfläche
- 4.15. Kinderspielfläche
- 4.16. Kinderspielfläche
- 4.17. Kinderspielfläche
- 4.18. Kinderspielfläche
- 4.19. Kinderspielfläche
- 4.20. Kinderspielfläche

- 5.1. Bereich für Verkehrswege zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (einschließlich Freizeitanlagen)
- 5.2. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.3. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.4. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.5. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.6. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.7. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.8. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.9. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.10. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.11. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.12. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.13. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.14. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.15. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.16. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.17. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.18. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.19. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 5.20. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)

- 6.1. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.2. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.3. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.4. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.5. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.6. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.7. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.8. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.9. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.10. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.11. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.12. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.13. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.14. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.15. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.16. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.17. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.18. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.19. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)
- 6.20. Einbebauung des am Dreiecksbau (2. DBO) unterlegt (siehe Anmerkung)


- 7.1. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.2. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.3. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.4. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.5. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.6. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.7. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.8. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.9. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.10. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.11. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.12. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.13. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.14. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.15. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.16. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.17. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.18. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.19. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 7.20. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)

- 8.1. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.2. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.3. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.4. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.5. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.6. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.7. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.8. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.9. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.10. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.11. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.12. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.13. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.14. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.15. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.16. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.17. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.18. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.19. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)
- 8.20. Bereich für den Verkehr (einschließlich Verkehrsflächen)

**TIEFBAU**  
 Planung und Ausführung  
 Büro für Tiefbau- und Bauwesen  
 Bismarckstr. 10, 10119 Berlin

**Mudau**  
**Mudau**  
 Bebauungsplan  
**Seniozentrum**

Entwurf  
**1 : 500**





Planunterlage M 1:500 Stand 04/2017



Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-185

Datum: 24.08.2018

**Beschlussvorlage**

Bebauungsplan "Rumpfener Buckel" mit Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Mudau  
hier: Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

**Beratungsfolge:**

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

**Beschlussantrag:**

Die vorgelegten Planentwürfe des Bebauungsplanes „Rumpfener Buckel“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren der Gemeinde Mudau werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

**Sachverhalt / Begründung:****1. Ausgangslage**

Die Stadt Eberbach wurde durch die Gemeinde Mudau mit Schreiben vom 17.08.2018 zu den vorgenannten Bauleitplanverfahren informiert und unter Fristsetzung bis zum 28.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**2. Bauleitplanung**

Die Gemeinde Mudau beabsichtigt am Ortsausgang nach Langenelz mittels eines Bebauungsplanverfahrens, sh. Anlage, eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche zu erweitern und hiermit weiteres Bauland bereit bereitzustellen.

Gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes sollen innerhalb des Baugebietes ca. 35 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden.

Mit der Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplan, sh. Anlage 2, sollen hierzu im Parallelverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

### **3. Planungsrechtliche Beurteilung**

Wie bereits erwähnt, beabsichtigt die Gemeinde Mudau mittels eines bauleitplanerischen Verfahrens ca. 35 Wohnbaugrundstücke zu entwickeln.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnbaugrundstücke sowie die im Entwurf der Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Wohnbauflächen führen nach Einschätzung der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen von Belangen der Stadt Eberbach.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

Anlage 1: Auszug Entwurf Bebauungsplan  
Anlage 2: Auszug Entwurf Flächennutzungsplan





**ZEICHNERKLÄRUNG**

- 15. Abgrenzung Grundstück
- 16. Baumkronen-Übersichtswert
- 17. nicht zulässige Grundstücksverteilung
- 18. Höhenlage über die Abgrenzung
- 19. Höhenlage über die Abgrenzung
- 20. Höhenlage über die Abgrenzung
- 21. Höhenlage über die Abgrenzung
- 22. Höhenlage über die Abgrenzung
- 23. Höhenlage über die Abgrenzung
- 24. Höhenlage über die Abgrenzung
- 25. Höhenlage über die Abgrenzung
- 26. Höhenlage über die Abgrenzung
- 27. Höhenlage über die Abgrenzung
- 28. Höhenlage über die Abgrenzung
- 29. Höhenlage über die Abgrenzung
- 30. Höhenlage über die Abgrenzung
- 31. Höhenlage über die Abgrenzung
- 32. Höhenlage über die Abgrenzung
- 33. Höhenlage über die Abgrenzung
- 34. Höhenlage über die Abgrenzung
- 35. Höhenlage über die Abgrenzung
- 36. Höhenlage über die Abgrenzung
- 37. Höhenlage über die Abgrenzung
- 38. Höhenlage über die Abgrenzung
- 39. Höhenlage über die Abgrenzung
- 40. Höhenlage über die Abgrenzung
- 41. Höhenlage über die Abgrenzung
- 42. Höhenlage über die Abgrenzung
- 43. Höhenlage über die Abgrenzung
- 44. Höhenlage über die Abgrenzung
- 45. Höhenlage über die Abgrenzung
- 46. Höhenlage über die Abgrenzung
- 47. Höhenlage über die Abgrenzung
- 48. Höhenlage über die Abgrenzung
- 49. Höhenlage über die Abgrenzung
- 50. Höhenlage über die Abgrenzung
- 51. Höhenlage über die Abgrenzung
- 52. Höhenlage über die Abgrenzung
- 53. Höhenlage über die Abgrenzung
- 54. Höhenlage über die Abgrenzung
- 55. Höhenlage über die Abgrenzung
- 56. Höhenlage über die Abgrenzung
- 57. Höhenlage über die Abgrenzung
- 58. Höhenlage über die Abgrenzung
- 59. Höhenlage über die Abgrenzung
- 60. Höhenlage über die Abgrenzung
- 61. Höhenlage über die Abgrenzung
- 62. Höhenlage über die Abgrenzung
- 63. Höhenlage über die Abgrenzung
- 64. Höhenlage über die Abgrenzung
- 65. Höhenlage über die Abgrenzung
- 66. Höhenlage über die Abgrenzung
- 67. Höhenlage über die Abgrenzung
- 68. Höhenlage über die Abgrenzung
- 69. Höhenlage über die Abgrenzung
- 70. Höhenlage über die Abgrenzung
- 71. Höhenlage über die Abgrenzung
- 72. Höhenlage über die Abgrenzung
- 73. Höhenlage über die Abgrenzung
- 74. Höhenlage über die Abgrenzung
- 75. Höhenlage über die Abgrenzung
- 76. Höhenlage über die Abgrenzung
- 77. Höhenlage über die Abgrenzung
- 78. Höhenlage über die Abgrenzung
- 79. Höhenlage über die Abgrenzung
- 80. Höhenlage über die Abgrenzung
- 81. Höhenlage über die Abgrenzung
- 82. Höhenlage über die Abgrenzung
- 83. Höhenlage über die Abgrenzung
- 84. Höhenlage über die Abgrenzung
- 85. Höhenlage über die Abgrenzung
- 86. Höhenlage über die Abgrenzung
- 87. Höhenlage über die Abgrenzung
- 88. Höhenlage über die Abgrenzung
- 89. Höhenlage über die Abgrenzung
- 90. Höhenlage über die Abgrenzung
- 91. Höhenlage über die Abgrenzung
- 92. Höhenlage über die Abgrenzung
- 93. Höhenlage über die Abgrenzung
- 94. Höhenlage über die Abgrenzung
- 95. Höhenlage über die Abgrenzung
- 96. Höhenlage über die Abgrenzung
- 97. Höhenlage über die Abgrenzung
- 98. Höhenlage über die Abgrenzung
- 99. Höhenlage über die Abgrenzung
- 100. Höhenlage über die Abgrenzung

**irk**  
 Ingenieurbüro  
 für  
 Raumplanung  
 und  
 Landschaftsplanung  
 Müden  
 Müden  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**Rumpfener Buckel**  
 Entwurf  
 1 : 500

**KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTBAU**  
 Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak  
 Dipl.-Ing. Jürgen Glaser  
 Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein  
**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**  
 Eisenbahnstraße 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de

**IFK INGENIEURE**

Datum	Zeichen	Gestellgt.
29.06.2018	Lan	
bearbeitet	29.06.2018	Lan
Projekt Nr.		3165
Anlage		6

**Mudau**  
**Mudau**  
**TEILÄNDERUNG DER**  
**1. GESAMTFORTSCHRIBUNG**  
**DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**  
**"Rumpfener Buckel"**  
**Lageplan 1 : 5000 ( im Original )**

Gemeinde

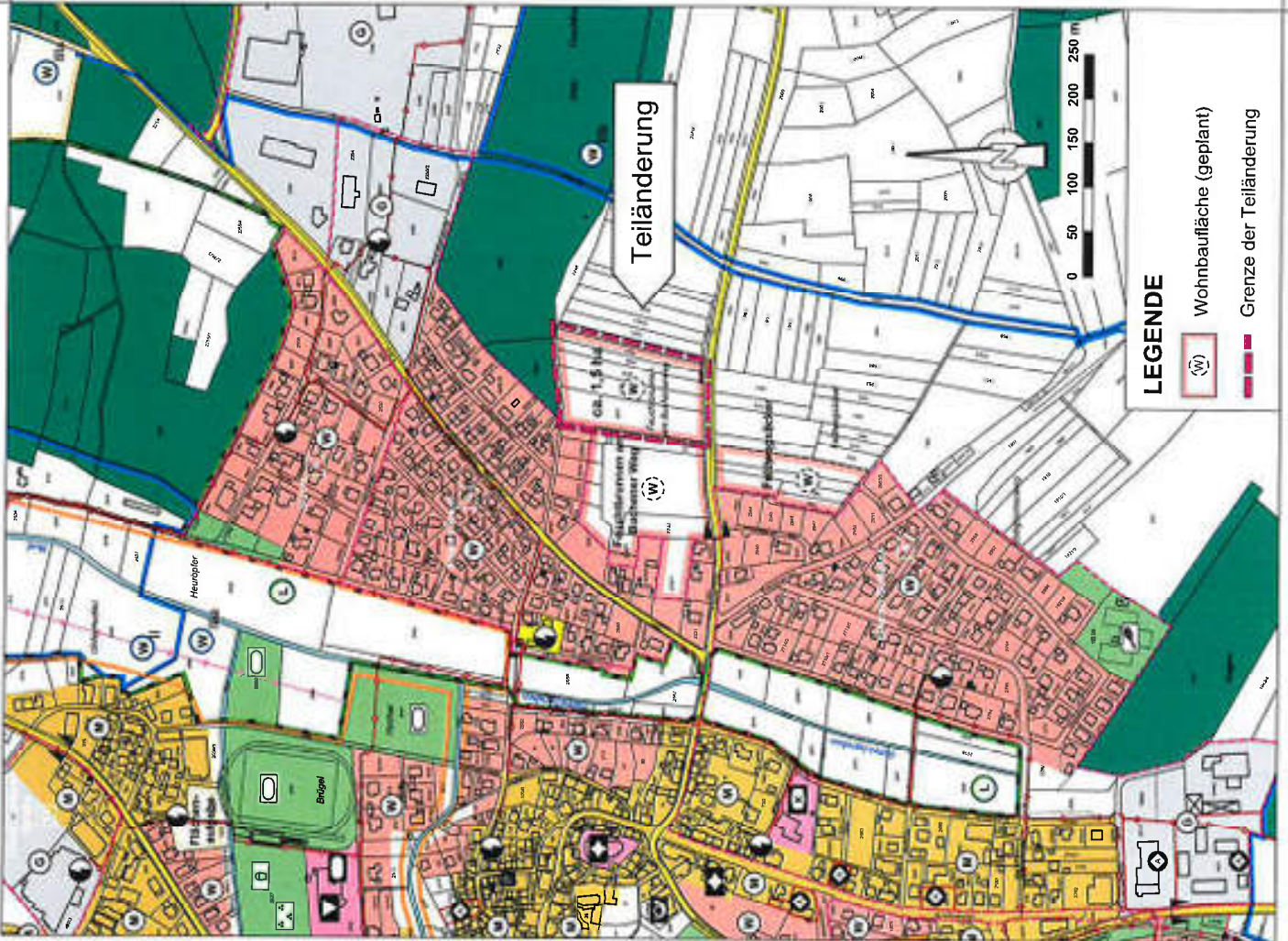
Ortsteil

Projekt

Maßstab

Mudau, den

Der Bürgermeister



Fachamt: Stadtwerke

Vorlage-Nr.: 2018-181

Datum: 23.08.2018

**Beschlussvorlage**

Jahresabschluss 2017 der Stadtwerke Eberbach

**Beratungsfolge:**

Gremium	am	
Werksausschuss	13.09.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

**Beschlussantrag:**

1. Der Lagebericht der Werkleitung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stellt, vorbehaltlich der Unterzeichnung des Jahresabschlusses durch die WIBERA Wirtschaftsberatung AG, den Jahresabschluss in der von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Stuttgart, geprüften und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Fassung fest.
3. Verwendung des Jahresgewinns  
Der Jahresgewinn in Höhe von + 288.092,17 Euro wird mit Verlustvorträgen aus Vorjahren verrechnet.
4. Der Werkleitung wird die Entlastung erteilt.
5. Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie der Lagebericht ist an sieben Tagen öffentlich auszulegen.
6. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 wird, vorbehaltlich einer terminlichen Übereinstimmung, von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG durchgeführt.

**Sachverhalt / Begründung:****HINWEIS:**

Bei den zu fassenden Beschlüssen handelt es sich um Vorbehaltsbeschlüsse. Teil des Jahresabschlusses sind die Tätigkeitsabschlüsse gemäß § 6b Abs. 3 EnWG für die Elektrizitäts- und Gasverteilung. Diese werden zurzeit von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG geprüft.

**WICHTIG:**

Der Jahresabschluss 2017 liegt in endgültiger Fassung vor. Die Tätigkeitsabschlüsse haben keine Auswirkungen auf den eigentlichen Jahresabschluss.

1. Die Stadtwerke Eberbach als vertikal integriertes Unternehmen gewährleisten für ihre Kunden eine sichere und nachhaltige Energieversorgung und stellen im Nahverkehr und mit den Bädern die Daseinsvorsorge sicher.

Das Jahresergebnis der Stadtwerke Eberbach weist im vierten Folgejahr seit 2014 einen Jahresgewinn aus. Mit einem Gewinn von + 288 T€ konnte das geplante Ergebnis von + 112 T€ mehr als verdoppelt werden.

Aufgrund unseres sehr guten operativen Jahresergebnisses 2017 (adjusted EBIT) in Höhe von ca. 1.000.000 Euro konnten alle Sondereinflüsse (einschließlich des Vorjahres) und Risikopositionen in ausreichender Höhe im Jahresabschluss 2017 durch Rückstellungsbildungen berücksichtigt werden.

Die Entwicklung zum handelsrechtlichen Jahresergebnis 2017 stellt sich damit wie folgt dar:

Im Berichtsjahr wurde eine Gebührenaussgleichsrückstellung in dem Geschäftsfeld Wasser von insgesamt 560 T€ gebildet. Die Zuführung der Rückstellung für das Geschäftsjahr 2016 wurde im Berichtsjahr mit 230 T€ nachgeholt. Aufgrund der Systematik der Wasserpreiskalkulation mit einer Durchschnittskostenbetrachtung über 5 Jahre entstanden in den Jahren 2016 und 2017 aufgrund noch nicht realisierter Investitionen zwangsläufig hohe Gewinne. Diese Gewinne wurden über eine Wassergebührenrückstellung gesichert.

2. Da aufgrund der sehr guten Gewinnentwicklungen der letzten Jahre der gewerbesteuerliche Verlustvortrag aufgebraucht wurde, musste im Berichtsjahr eine Rückstellung für Gewerbesteuer in Höhe von 41.000,00 € gebildet werden. Diese wurde verursachungsgerecht auf die Geschäftsfelder aufgeteilt, so dass die Verlustsparten eine Steuergutschrift erhalten. Die Gewinnsparten weisen die Gewerbesteuerbelastung entsprechend ihres tatsächlichen Gewinns aus. Um eine bessere Vergleichbarkeit mit dem Plan darstellen zu können, wird das Spartenergebnis vor und nach Steuern ausgewiesen.

Der Plan/Ist-Vergleich der Geschäftsfelder stellt sich wie folgt dar:

T€	Ist <u>vor Steuern</u>	Ist <u>nach Steuern</u>	Plan
Strom	1.149	1.009	920
Gas	666	585	595
Wasser <i>(ohne Gebühren- ausgleichsrückstellung)</i>	- 152 <i>(+408)</i>	- 137	22
Dienstleistungen (inkl. Wärme)	- 77	- 70	- 66
Verkehr	- 443	- 387	- 531
Hafen und Fähre	- 32	- 28	- 56
Bäder	- 782	- 684	- 772
<b>Gewinn</b>	<b>+ 329</b>	<b>+ 288</b>	<b>+112</b>

### 3. Wesentliche Kennzahlen im 5-Jahresvergleich

Insgesamt haben sich die ausgewiesenen Kennzahlen im 5-Jahreszeitraum deutlich verbessert. Die Sanierung der Stadtwerke Eberbach befindet sich damit weiterhin auf einem guten Weg.

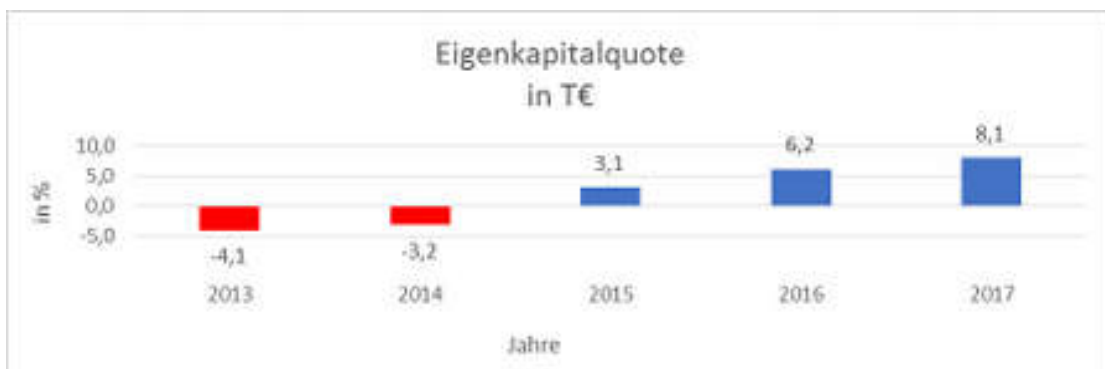
### 3.1 Bilanzsumme



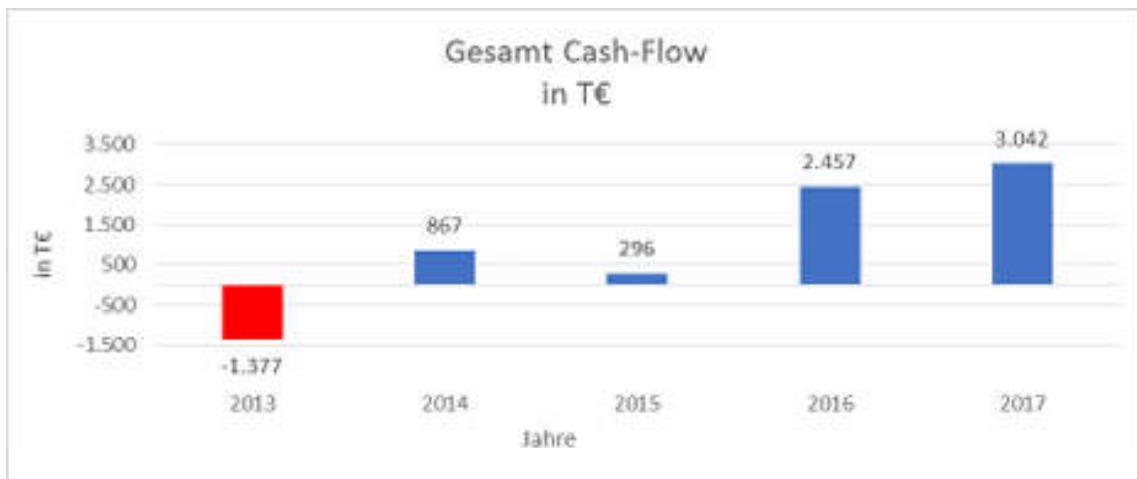
### 3.2 Eigenkapital



### 3.3 Eigenkapitalquote



## 3.4 Gesamt Cash-Flow



## 3.5 Kreditverbindlichkeiten



## 4. Auszuweisende Kennzahlen gem. Eigenbetriebsgesetz und Eigenbetriebsverordnung

## 4.1.) Bilanzsumme: 22.760 T€

Aktiv		Passiv	
Anlagevermögen	16.926 T€	empfangene Ertragszuschüsse	2.018 T€
Umlaufvermögen	5.510 T€	Rückstellungen	1.560 T€
		Verbindlichkeiten	17.309 T€

## 4.2.) Jahresgewinn

Summe der Erträge	16.624 T€
Summe der Aufwendungen	15.850 T€

4.3. Die Stadtwerke Eberbach führen keine Finanzierungsmittel (gem. § 14 Abs. 3 EigBG) an die Gemeinde ab

5. Eine detaillierte Analyse der WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Stuttgart, zum Jahresabschluss 2017 wird im Werksausschuss vorgestellt.
6. Der Jahresabschluss 2017 wird dem Werksausschuss in der Sitzung am 13.09.2018 und dem Gemeinderat am 27.09.2018 zur Kenntnis gebracht.

Nach beendeter Prüfungshandlung der Tätigkeitsabschlüsse durch die WIBERA Wirtschaftsberatung AG wird der gesamte Prüfungsbericht 2017 den Mitgliedern der Gremien in elektronischer Form zur Verfügung gestellt.

Der Gemeinderat soll den Jahresabschluss innerhalb eines Jahres nach Ende des Wirtschaftsjahres feststellen. Zugleich beschließt er über die Entlastung der Werkleitung; versagt er die Entlastung, hat er dafür Gründe anzugeben.

Peter Reichert  
Bürgermeister



Fachamt: Stadtwerke

Vorlage-Nr.: 2018-182

Datum: 23.08.2018

## **Beschlussvorlage**

Vergabe für die Lieferung und das Management von Holzbrennstoffen für die Wärmeversorgung Steige in Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Werksausschuss	13.09.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Die Fa. **Monnheimer GmbH & Co. KG, Grasellenbach**, erhält den Auftrag zur Lieferung und zum Management von Holzbrennstoffen für die Wärmeversorgung Steige in Eberbach zum Angebotspreis von netto **22,00 €/MWh**. Bei einer Vertragslaufzeit von 2 Jahren belaufen sich die Kosten auf rund 154.000,-- € (77.000,-- € jährlich).

### **Sachverhalt / Begründung:**

Die Stadtwerke Eberbach betreiben eine Holzhackschnitzelanlage im Stadtgebiet "Steige". Durch diese Anlage werden die dort befindlichen Schulen und etwa 400 Wohneinheiten mit Wärme versorgt. Um einen kontinuierlichen und störungsfreien Betrieb der Wärmeversorgung zu gewährleisten, ist es notwendig die Belieferung und das Management von Holzbrennstoffen zu regeln.

Die Leistung des Auftragnehmers umfasst die Lieferung von Holzhackschnitzeln und die Abfuhr und Entsorgung der anfallenden Asche und Brennstoffreste.

Die durch die Anlage bereit zu stellende Energiemenge beträgt rund 3500 MWh im Jahr. Das entspricht rund 6500 Schüttkubikmeter Holzhackschnitzeln jährlich. Zusätzlich müssen ca. 25 Tonnen Asche entsorgt werden.

Die Vertragslaufzeit beträgt zwei Jahre und beginnt mit der Inbetriebnahme der Holzhackschnitzelanlage, voraussichtlich im Oktober dieses Jahres.

### **Angebotsverfahren:**

Die oben aufgeführten Leistungen wurden nach einer Markterkundung bei acht Lieferanten angefragt. Sie sind als kompetente und fähige Firmen bekannt, die mit den notwendigen Gerätschaften und dem Know-How ausgerüstet sind.

**Angebotsfeststellung und Auswertung:**

Die Angebotsfeststellung fand am 22.08.2018 bei den Stadtwerken Eberbach statt.

Fünf Firmen haben ein reguläres Angebot abgegeben. Drei Firmen haben kein Angebot abgegeben.

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

Monnheimer GmbH & Co. KG, Grasellenbach	netto	22,00 €/MWh
Anbieter 2	netto	23,45 €/MWh
Anbieter 3	netto	24,90 €/MWh
Anbieter 4	netto	36,05 €/MWh
Anbieter 5	netto	38,00 €/MWh

Wirtschaftlich günstigste Bieterin ist die Firma Monnheimer GmbH & Co. KG, Grasellenbach, mit einem Nettowärmepreis in Höhe von 22,00 €/MWh. Die Firma ist als zuverlässig und leistungsfähig einzustufen. Die Preise sind angemessen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Mittel sind im Erfolgsplan 2018 auf Konto 5404/5 eingestellt und noch verfügbar. Die Mittel für 2019 werden entsprechend eingestellt.

Peter Reichert  
Bürgermeister

## **Minderheitenantrag der CDU-Fraktion**

### **zum Wirtschaftlichkeitsgutachten Hallenbad**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen des Gemeinderates.

Seit Veröffentlichung des Gutachtens von Herrn Altenburg ist bekannt, dass die Sauna im Hallenbad Eberbach im Sommer ein teures Schlummerleben führt.

Die Fraktion der CDU möchte die Ausführungen von Herrn Altenburg, wie sie seit letztem Montag auch in der Stadthalle dem Bürger bekannt gegeben wurden, auch Taten folgen lassen. Aufgrund der hierbei bekannt gewordenen Nutzungszahlen ist dies für uns der einzig gangbare Weg.

Das Aufschieben der Entscheidung kostet den Bürger viel Geld, es ist Eile geboten.

Aus diesem Grund stellen wir heute folgenden Minderheitenantrag:

Der Gemeinderat möge mit sofortiger Wirkung beschließen den Saunabetrieb im Hallenbad ersatzlos einstellen. Alternativ kann dies jederzeit der Geschäftsführer erledigen.

**Für die CDU-Fraktion**

**Heiko Stumpf**



Fachamt: Stadtkasse

Vorlage-Nr.: 2018-195

Datum: 10.09.2018

**Beschlussvorlage**

Annahme von Spenden

**Beratungsfolge:**

Gremium	am	
Gemeinderat	27.09.2018	öffentlich

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat stimmt der Annahme der Spenden zu

**Sachverhalt / Begründung:**

Gemäß § 78 Abs. 4 GemO für Baden-Württemberg in Verbindung mit der Dienstanweisung über die Annahme und Behandlung von Spenden der Stadt Eberbach vom 17.02.2017 müssen Spenden vom Gemeinderat angenommen werden.

Der Stadt Eberbach wurden Spenden lt. Beigefügter Liste zugewendet.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Spendenliste zur Drucksache



## Spendenliste zur Gemeinderatsdrucksache Nr. 2018-195

<b>Datum</b>	<b>Spender</b>	<b>Betrag</b>	<b>Spendensache Verwendungszweck</b>
05.07.18	Diverse Spender Spender möchten keine Veröffentlichung der Daten	143,40 € (Sachspende)	Bücher u. sonstige Medien für Stadtbibliothek
12.07.18	Volksbank Neckartal e.V. im Auftrag des Gewinnsparvereins e.V.	336,00 € (Geldspende)	Dr.-Weiß-Grundschule
30.07.18	Andreas Huy Gartengesaltung Eberbach	250,00 € (Geldspende)	Begrünung Hauptstraße
02.08.18	Volksbank Neckartal e.V. im Auftrag des Gewinnsparvereins e.V.	250,00 € (Geldspende)	Dr.-Weiß-Schule SBBZ
29.08.18	Der Spender möchte keine Veröffentlichung seiner Daten	20,00 € (Sachspende)	4 Esskastanienpflanzen